

# Exposé

## Einfamilienhaus in Werl

**Provisionsfrei !!! Gehobener Neubau Bungalow**



Objekt-Nr. **OM-269378**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **499.000 €**

Ansprechpartner:  
Marina Flor

Westöninger Hellweg 39  
59457 Werl  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	503,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	127,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Nutzfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Energieausweis gültig bis 10.3.2029.wird vollständig bei der Besichtigung vorgelegt.Wir bieten Ihnen ein erstklassig

geplantes und freistehendes Bungalow im Ortsteil Westönnen an, welches sich in einer wenig befahrenen Straße befindet.Das Haus wurde März 2020 fertiggestellt und befindet sich somit in einem neuwertigen Zustand. Mit einer Wohnfläche von 127qm und einem Grundstück von 503 qm bietet das Haus genügend Platz für eine ganze Familie oder für Paare die den Freiraum lieben. Durch den kurzen Windfang gelangt man links in den Hauswirtschaftsraum wo sich die Anschlüsse befinden.Die Waschmaschine und der Trockner befinden sich ebenfalls in dem Raum .

Weiter rein gelangen sie in den sehr großen lichtdurchfluteten Wohn /essbereich dieser verfügt über eine hochwertige Einbauküche von Beckermann welche im Preis nicht inbegriffen ist.

Das Ankleidezimmer verfügt über einen Massangefertigten Kleiderschrank , hindurch gelangt man in das Schlafzimmer und nebst das private Badezimmer was über eine bodenerdige Dusche, Badewanne Doppelwaschbecken und eine Toilette verfügt.

Im anderen Bereich befinden sich 2 Kinderzimmer ein weiteres Zimmer was derzeit als Nutzraum genutzt wird und ein Badezimmer was mit einer Dusche , Toilette und einem Waschbecken ausgestattet ist. Zurück zum Wohnbereich gelangt man über eine sehr moderne Treppe in das Dachgeschoss welches komplett gedämmt und ausgebaut ist. Das Dachgeschoss verfügt über volle70qm die zur freien Verfügung stehen . Ein Badezimmer Ausbau ist vorbereitet und kann somit individuell nach Wunsch gestaltet werden.Das Dachgeschoss verfügt über eine Fußbodenheizung und einem vinylboden von Parador welcher frei von Schadstoffen ist und durch den blauen Engel ausgezeichnet wurde.

In den Garten angelangt verfügt der über eine komplett überdachte Terasse welche aus hochwertigen Steinfliesen besteht . Eine Rasenfläche die wenig Zeit beansprucht und eine chillout Ecke wo man gemütliche grillabende verbringen kann.Der Garten ist sehr pflegeleicht und ist komplett umzäunt durch einen WPC Zaun der ausgestattet ist mit einem Tor der zu 2 weiteren Parkplätzen führt . Um das Haus herum kann man sich barrierefrei bewegen. Eine Finanzierungsbestätigung oder Ähnliches ist für eine Besichtigung wünschenswert.

## Ausstattung

- Hauswirtschaftsraum
- Waschmaschine und Trockner auf Augenhöhe
- Fenster Dreifachverglassung
- Buschjäger Sprechanlage mit Kamera Gegensprechanlage mit 7zoll Display
- Offene Küche /essbereich
- Wohnzimmer bodentiefe Fenster lichtdurchflutet 2 Terrassen Zugänge
- Türen Natur Eiche Optik über 2.10bequem Möbel zu transportieren
- Türgriffe Edelstahl
- Fenster innen weiß außen Anthrazit
- Granit Perl Weiße Fensterbänke
- Terasse aus hochwertigen Steinplatten Holzoptik Anthrazit und überdacht mit led Spots aussenlicht
- Steckdosen Terasse vorhanden schaltbar
- Wasseranschluss mit separatem Zähler am Haus draußen
- Grillecke mit Abfluss vorbereitet für eine eventuelle Toilette oder outdoorküche

- Beckermann Küche weiß Hochglanz
- Herd induktion Übergroße Bauknecht
- Dunstabzugshaube berbel
- Spülbecken villeroy boch Anthrazit
- Miele Spülmaschine
- Miele Kaffeefullautomat mit festwasseranschluss
- Mikrowelle mit backfunktion Bauknecht
- Side By side Kühlschrank mit festwasseranschluss und ice vorhanden Samsung
- Backofen Bauknecht
- Toiletten villeroy boch
- Schlafzimmer mit ankleidezimmer und Badezimmer zusammen
- Badezimmer am Schlafzimmer Duschboden(Mosaik )Badewanne Toilette und doppel waschbecken
- Einkleidezimmer Einbauschränk
- Kinderzimmer 1 und 2 sowie Eltern Schlafzimmer und Wohnzimmer mit Fernsehanschluss und netzwerksanschluss
- Bad Kinder/Gäste Bereich Dusche Toilette Waschbecken
- Gästezimmer / Abstellraum
- Ganze Haus elektrische Rollläden programmierbar nach Uhrzeit manuell oder durch Logo steuerbar/ Handybedienbar
- Walmdach / Solar für warmwasser
- Heizung weisshaupt letzte Wartung Januar 2023
- Fußbodenheizung unten und auf dem ausgebautem dach vorbereiten und Anschlüsse vorbereitet
- Dachboden Platte/ Decke gegossen
- Nach den neusten Richtlinien gedämmt
- Dachboden Badezimmer Anschlüsse vorhanden nach Wunsch kann das noch gestaltet werden
- Kompletter unterer Bereich gefliest ( massive Fliesen
- Dachboden Dachschrägen abgezogen volle 70qm parador premium Vinyl Boden schadstofffrei Umweltzeichen blauer Engel 2023 ausgebaut
- Wohnzimmer 3 gartenausgänge
- LED Spots Wohnzimmer Bäder Küche (schwarz)
- Lampen Q Smart Home lights Paul neuhaus
- Schalter / Steckdosen in schwarz
- Garten 2 Ebenen chillout grillbereich
- kleine Rasenfläche und Terrasse
- 4 Stellplätze

- Glasfaser vorbereitet
- Garten umzäunt wpc mit Tor
- Einfahrt doppelstabmattenzaun.
- Bewegungsmelder Eingangsbereich und terrassenseite Spots in der Vertäfelung
- Hauseingang überdacht Direkt vor der Haustür parken
- Treppe zum ausgebauten Dachboden industriestyle mit massiven Stufen aus echter Eiche Handlauf Eiche Holz , Glassfront
- Stufenbeleuchtung led

**Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

**Lage**

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Werl-Westönnen und ist damit sehr ruhig gelegen. Der Ort selber verfügt über eine Grundschule (3min)zwei Kindergärten (3u5 min)und einem Tollen Fußballverein(15min Fußweg )einem Zahnarzt (6 min Fußweg), Edeka(5min Fußweg)und einem Bahnhof (15min Fußweg).

Krankenhaus und Allgemeinmediziner genauso wie Sachen für den täglichen Bedarf finden sie im 4 km entfernten Nachbarort Werl der Wallfahrtstadt.

Eine schöne Landschaft lädt zum spazieren oder Fahrrad fahren ein.

Orte wie Werl und Soest sind durch die angrenzenden B1 direkt und schnell zu erreichen. Dortmund erreicht man über die A44 in ca 20 min.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	44,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

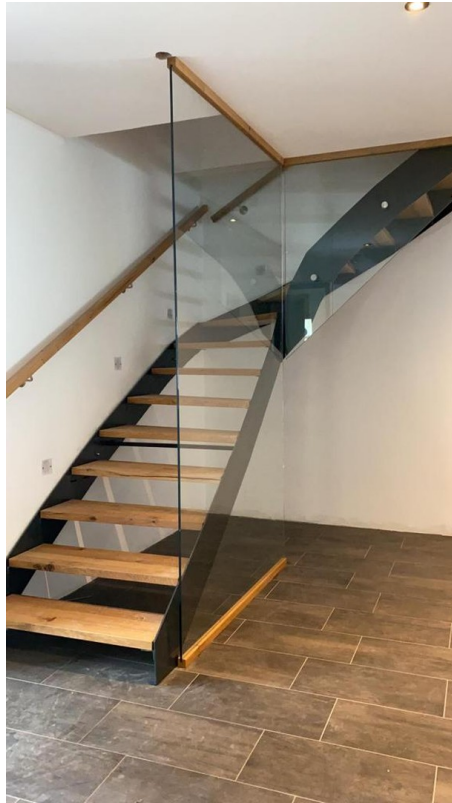


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



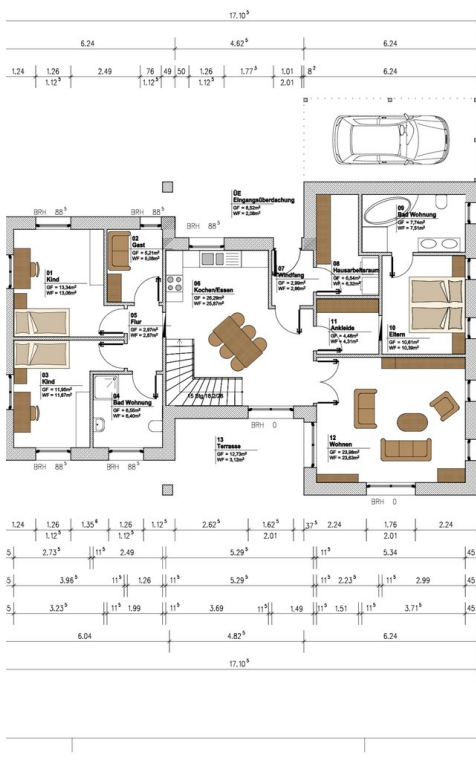


# Exposé - Galerie

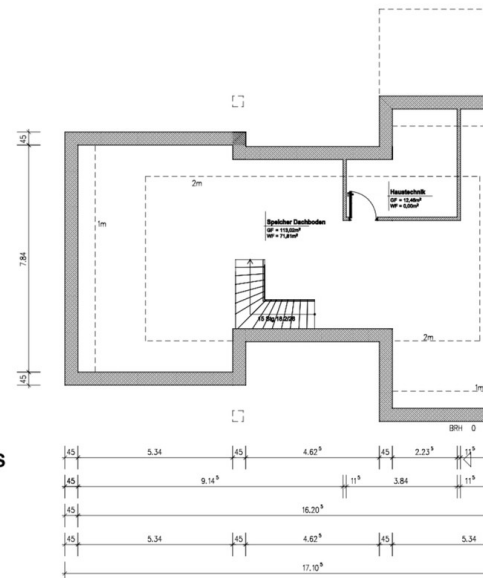




# Exposé - Galerie



Grundriss  
Obergeschoss  
71.83m<sup>2</sup>



# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

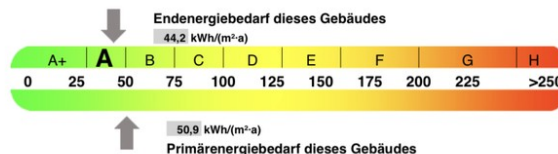
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2019-002632906  
(oder: \*Registriernummer wurde beantragt am ...\*)

2

### Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 12 kg/(m<sup>2</sup>-a)



#### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

Primärenergiebedarf

Ist-Wert: 50,9 kWh/(m<sup>2</sup>-a) Anforderungswert: 58,2 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>:

Ist-Wert: 0,22 W/(m<sup>2</sup>-K) Anforderungswert: 0,4 W/(m<sup>2</sup>-K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

44,2 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

### Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Solaranlage	10 %
Art:	Deckungsanteil:
	0 %
	0 %

### Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt:

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfen Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärfen Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

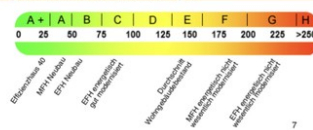
Verschärfte Anforderungswert Primärenergiebedarf:

0 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

Verschärfte Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>:

0 W/(m<sup>2</sup>-K)

### Vergleichswerte Endenergie



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>net</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> Angabe

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 18 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus