

Exposé

Doppelhaushälfte in Nottuln

DHH mit Raffinessen, POOL, Solarpaket, Wintergarten, Klimatechnik, 143 qm, gepflegt



Objekt-Nr. OM-297549

Doppelhaushälfte

Verkauf: **435.000 €**

Ansprechpartner:
Alexander C.
Telefon: 0173 9472931
Mobil: 0173 9479214

48301 Nottuln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahmedatum	25.02.2025
Grundstücksfläche	282,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	143,73 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	21,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- Das gepflegte Objekt ist maklerfrei.
- Gute Verkehrsanbindung - BAHNHOF im Nahbereich.
- Wohnfläche einschl. Wintergarten 143,73 qm.
- Erstbezug im Jahr 2000 - Grundstücksgröße 282 qm.
- Verklinkerung rot – massiv gebaute Garage mit Betondach.
- Garten mit Süd-West-Ausrichtung, nahezu uneinsehbar.
- Gartenpool mit Wärmepumpe – beheizbar auf ca. 28 Grad.
- Heller Wintergarten mit Schiebetürelement, Decken- und Wandheizung.
- Einzelgarage 3x7m, weiss gefliest, Innenwände mit Reibputz.
- Einfriedung mit Doppelsteg-3D-Gartenzaun und THUJA-Hecke, 24m.
- Klimatechnik im Schlafzimmer und Wohnbereich aus 2019.
- Südseitige Solaranlage mit 6,41 kWp mit Batteriespeicher 7,55 kW.
- Einnahmen 2025 monatlich 47,- € mit Nachweis – Stromkosten derzeit 40,- € monatlich.
- Fensterelemente EG teils dreifach verglast, mit elektr. Rollläden.
- Gäste-WC im EG und Bad im OG, neuer Duschbereich und Heizkörper EG.
- Neuwertiger Treppenlift über 3 Etagen (Einzelpreis 14.500,- EUR).
- Bei Bedarf können im 1. OG noch Trockenbau-Trennwände eingezogen werden zur Erhöhung der Zimmerzahl – hälftige Kostenbeteiligung möglich.
- Hauskino im 2. OG mit Dolby-Digital-Installation und Beamer.
- Geräumige Parkfläche vor der Tür – auch für Wohnmobil geeignet.
- Kreditkonditionen iHv. 1,5 % können übernommen werden.

Ausstattung

- Familienfreundliche Lage, 400m zum Bahnhof Appelhülsen - unweit MS HBF
- Nutzfläche Garage ca. 21 qm, Wintergarten 11,5 qm (von 23 qm gesamt)
- Gas-Heizungsanlage mit Wasserspeicher 160 L, Fa. Junkers
- Solaranlage 6,41 kWp 2018 mit Batteriespeicher 7,55 kW, Fa. Byd aus 2020
- Klimaanlage extern über Garage mit zwei Innengeräten und Heizfunktion
- Sanitärbereich OG modernisiert 2018 mit ebenerdiger Dusche
- Neues Fensterelement/Schiebetür dreifach verglast, ebenerdig
- Fast uneinsehbarer Garten mit Hecken umfasst
- Beheizbarer Außenpool, Wärmepumpenheizung aus 2018, betriebsbereit.
- Wintergarten, Terrassendächer; elektr. Rollläden EG
- Fußbodenheizung im Badezimmer OG

- Einbauküche modernisiert 2018, Einbaugeräte Siemens. Neuwertiger Metallik-Marken-Kühlschrank.
- Elegantes Tageslichtbad mit großer 1qm-Dusche, Rainshower-Duschköpfen
- Gäste-WC im EG mit Handtuchrockner
- massive Garage mit begehbarem Betondach als Nebengebäude. Dach neu beschichtet.
- PKW-Stellplatz vor der Garage
- Kaufpreis pro m²: 3.042,00 EUR
- Verfügbar Frühjahr 2025 nach Absprache
- Wohnfläche EG/OG/DG ca. 132 m² ohne anrechenb. Wintergartenfläche 11,5 qm
- Grundstücksfläche: ca. 282,00 m²

Es können Beamer-Installation, Dolby-Digital-Anlage, diverse Lautsprecher/Boxen, Siemens-Waschmaschine, Siemens-Kondenstrockner, alle Küchen-Elektrogeräte, Rasenmäher, Heckenschneider, Poolroboter und diverse Wand- und Terrassenheizer einsatzbereit im Haus verbleiben, um eine sofortige Nutzung zu gewährleisten (!).

Aktueller Energieausweis liegt vor.

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Ausweis gültig bis: 17.11.2032

Heizungsart: Gas-Heizung

Baujahr Heizungsanlage: 2000

Energieausweisdatum: 17.11.2022

Energieeffizienzklasse: C

Energiekennwert: 94,0 kWh/(m²*a)

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Dachterrasse, Fahrstuhl, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Gartengeräte, Akku-Rasenmäher, Waschmaschine, Kondenstrockner, Einbauküche mit neuwertigem Kühlschrank, Klimatechnik und zusätzliche Stromheizungen verbleiben im Haus, damit die sofortige Nutzbarkeit des Objekts gewährleistet ist.

Zur Finanzierung können auf Wunsch Kreditkonditionen iHv. 3,44 % und 1,5 % übernommen werden - das erleichtert die Finanzierung bei unterstellter Kreditwürdigkeit.

Persönliche Besichtigung auf Anfrage jederzeit möglich - bitte hierzu einfach Termine vorschlagen und/oder anrufen - Tel. 0173/9472931 - danke.

Lage

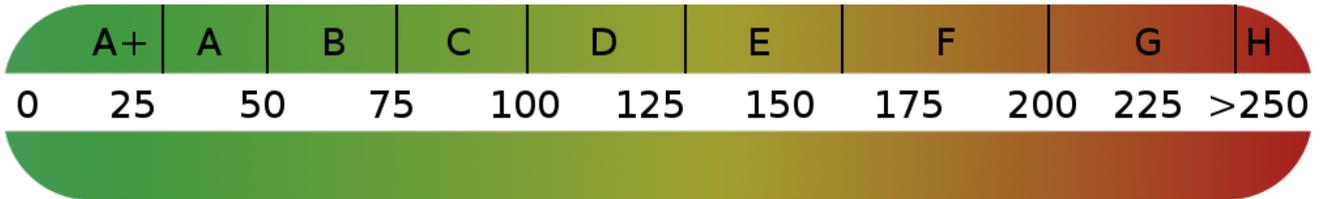
DHH liegt im OT Appelhülsen von 48301 Nottuln im Münsterland. Direkte Nachbarn nur als DHH - zur Südseite ein großer Spielplatz mit div. Geräten, keine Nachbarn. Nach Westen liegt ein Gemeindegeweg am Grundstück. Ländlich ruhig mit Parkflächen vor der Tür, beruhigtem Seitenstraßenverkehr, guter Verkehrsanbindung und Bahnhof in Laufnähe. Grundschule und Einkaufsmöglichkeiten im Umkreis - nebst Apotheke - ausreichend vorhanden. Ebenso Discount-Tankstelle und Sportmöglichkeiten einschl. Reithalle.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

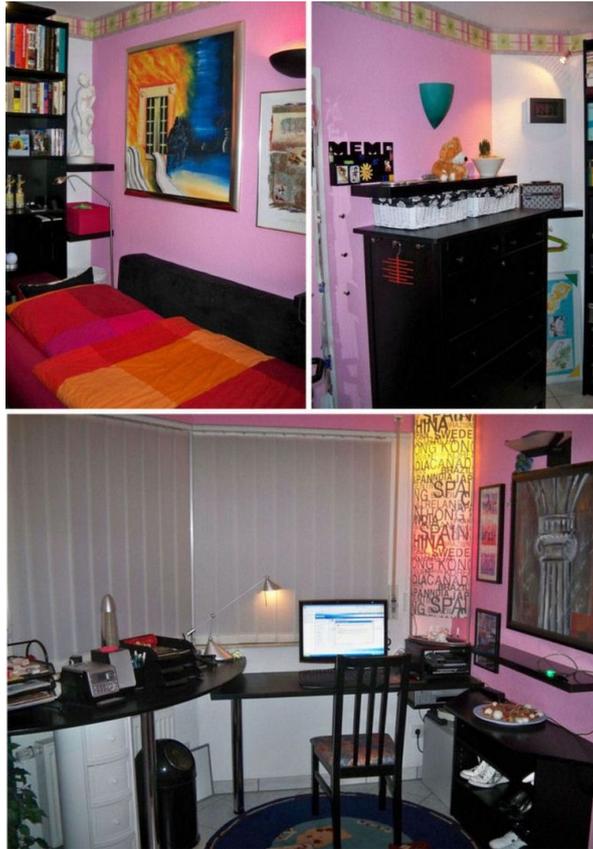
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	94,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie

Übersicht DHH mit Pool, Solar

Exposé - Galerie



Jugendzimmer, Einbaumöbel



Badezimmer OG Hintergrundlicht

Exposé - Galerie



Außenpool beheizt, Feuerstelle



Dachgeschoss Kino-Installation

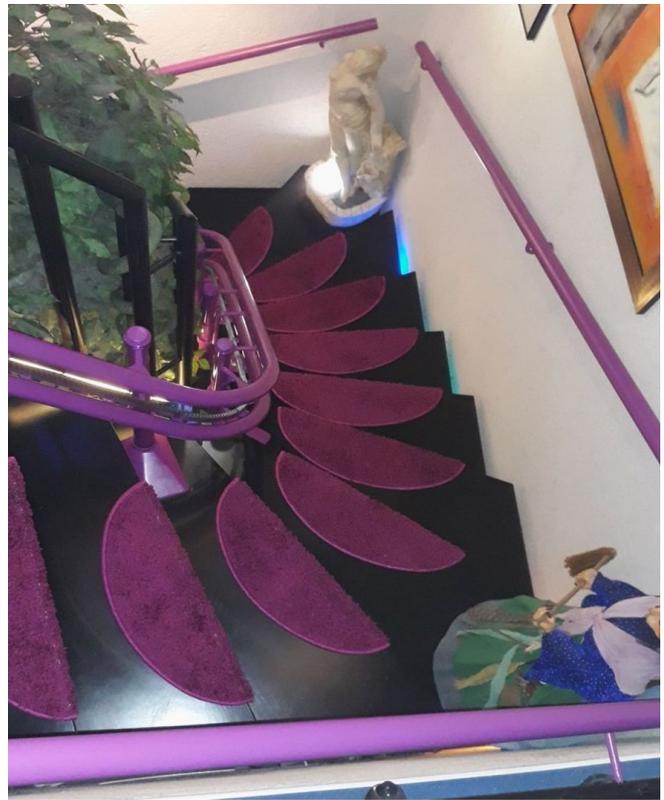
Exposé - Galerie



Wintergartenatmosphäre



Treppenaufgang von unten

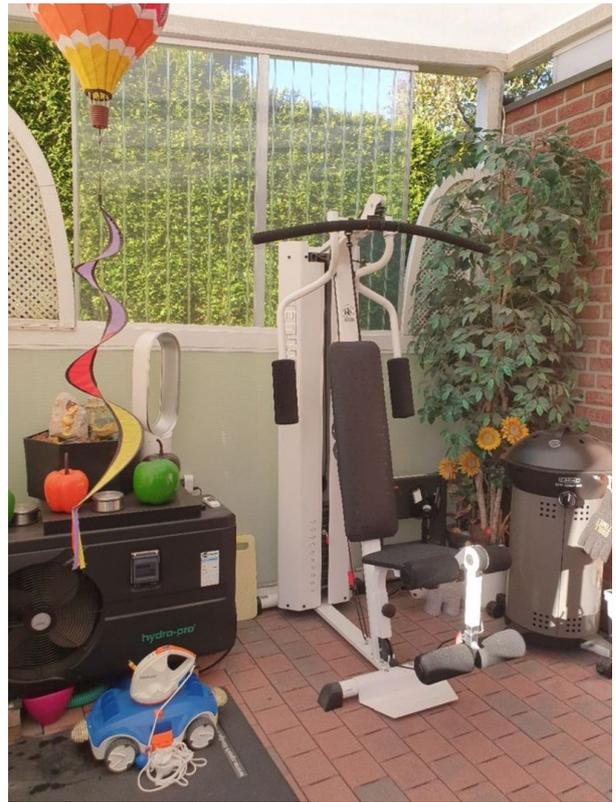


Treppenblick von oben

Exposé - Galerie



Treppenblick / Galerie OG



überdachter Fitness-Bereich



Solaranlage + Speicher 7,6 kW

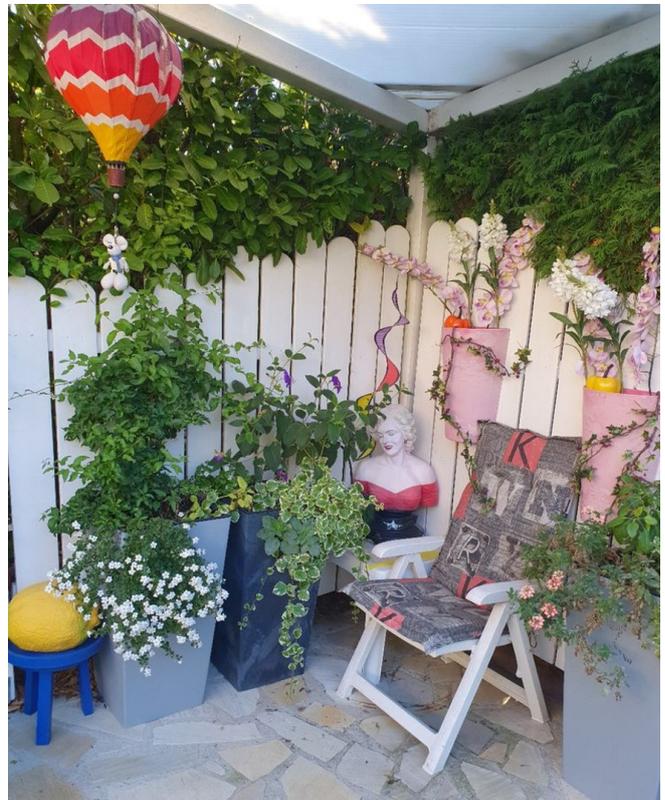
Exposé - Galerie



Einbauküche, Siemens-Geräte



HWR mit Solarspeicher 7,6 kW



Überdachte Eckfläche im Garten

Exposé - Galerie



Gäste-WC mit Bild



Bauphase im Jahr 2000

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: **NW-2022-004316238** **2**

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **22,1** kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

↓

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
94,0 kWh/(m²·a)

↑

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
95,4 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf			
Ist-Wert	95,4 kWh/(m ² ·a)	Anforderungswert	88,0 kWh/(m ² ·a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle H⁺			
Ist-Wert	0,47 W/(m ² ·K)	Anforderungswert	0,63 W/(m ² ·K)
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)	<input type="checkbox"/> eingehalten		

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **94,0 kWh/(m²·a)**

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
_____	_____ %	_____ %
_____	_____ %	_____ %
Summe:	_____ %	_____ %

Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um _____ % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: _____ %

Vergleichswerte Endenergie⁴

Einfamilienhaus (EFH)
 MFH (Neubau)
 EFH (Neubau)
 EFH (Energieeffizienz der Modellbauten)

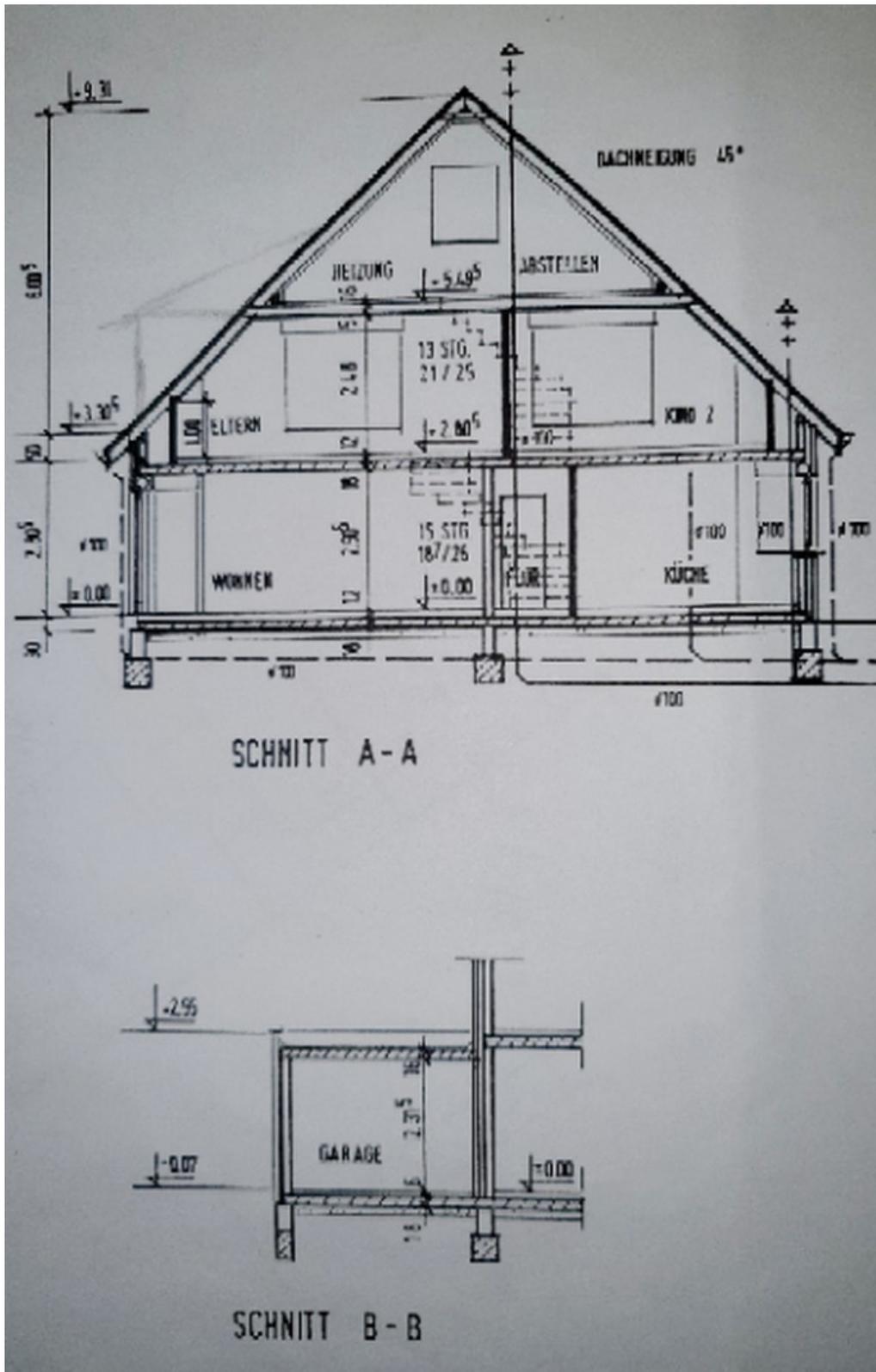
Durchschn. Wohngebäudebestand
 MFH (Energieeffizienz nach Modellbauten)
 EFH (Energieeffizienz nach Modellbauten)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG 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. Dies ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A₀), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

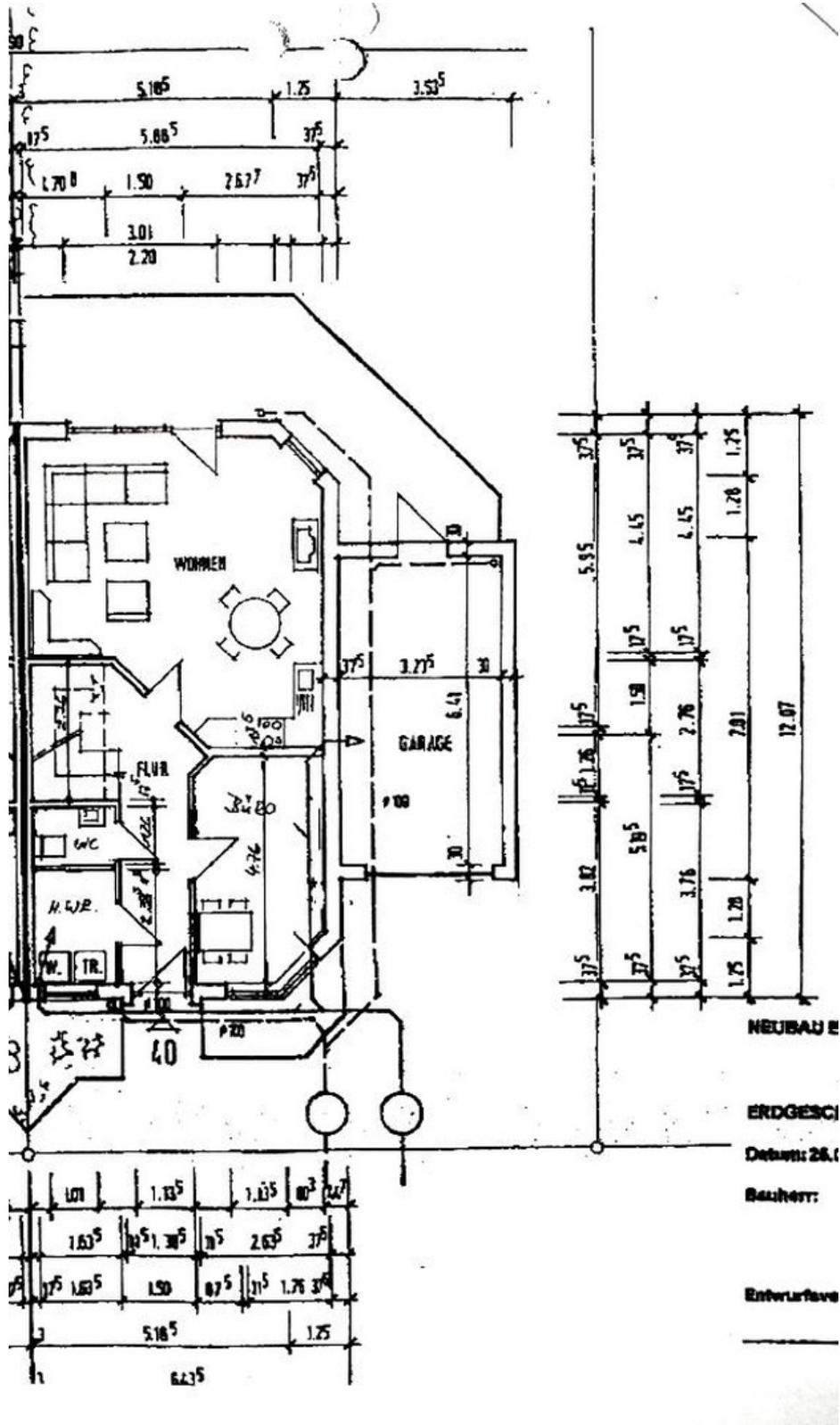
Bedarfsausweis Energie 94 kW

Exposé - Grundrisse



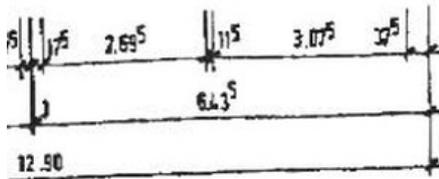
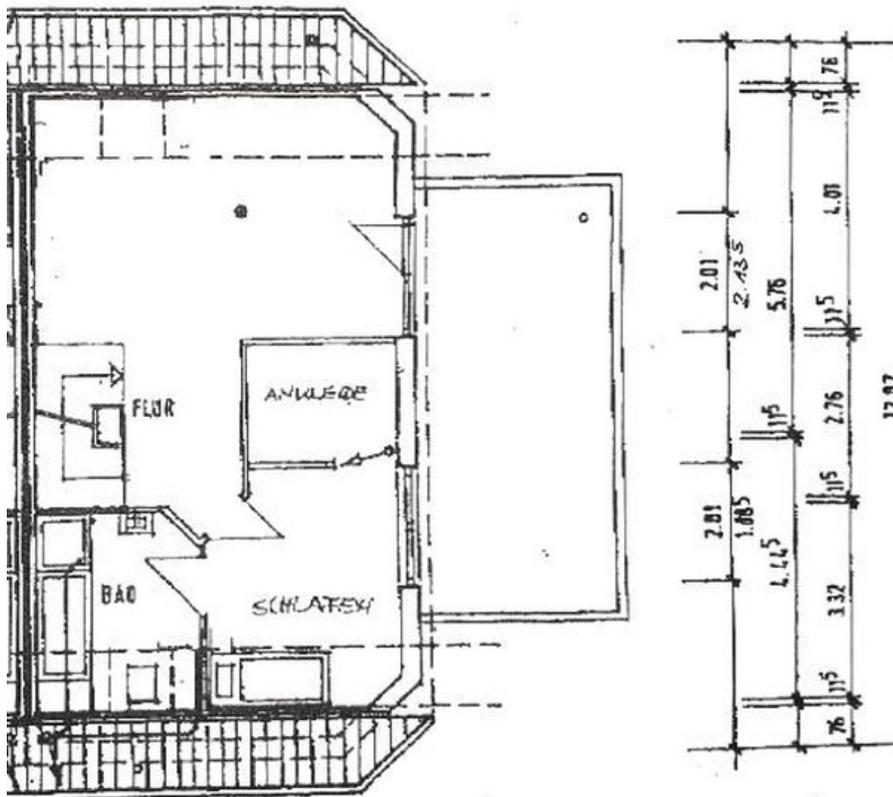
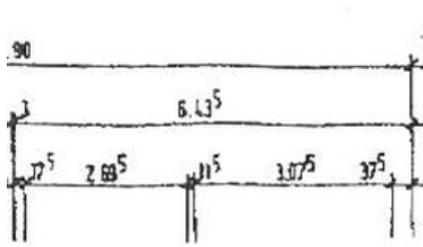
Seitenansicht Architekt

Exposé - Grundrisse



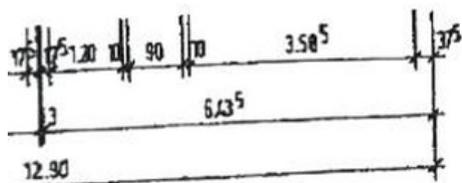
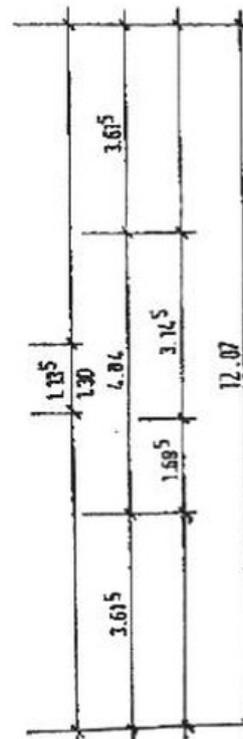
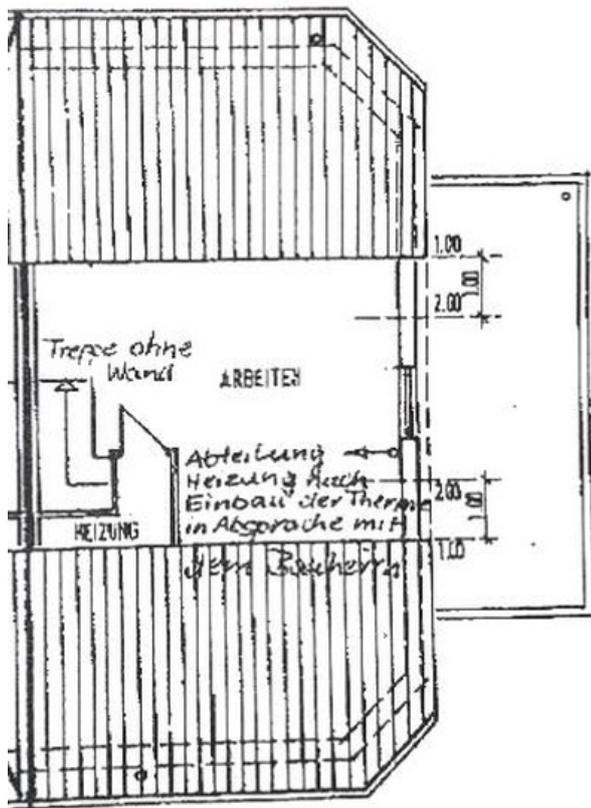
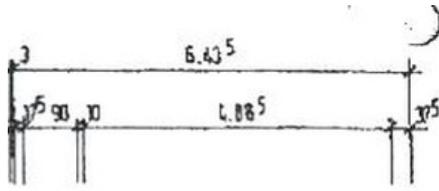
Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoss (1. OG)

Exposé - Grundrisse



Grundriss Spitzboden (2. OG)

Exposé - Grundrisse

Bauvorhaben: Neubau einer Doppelhaushälfte mit 1 Garage
48301 Nottuln-Appelhülsen

BERECHNUNG DER WOHN- U. NUTZFLÄCHE

Erdgeschoß:

Flur: 1,36 x 5,04
+ 2,76 x 1,78
+ 0,60 x 0,60 / 2
- 1,60 x 1,60 / 2 = 10,67 qm

Küche/Wohnen:

4,35 x 5,87
+ 2,03 x 1,80
+ 1,80 x 1,80 / 2
- 0,82 x 0,82 / 2 = 30,47 qm

WC: 1,23 x 1,73 = 2,12 qm

Gast: 2,49 x 4,64
- 1,05 x 1,05 / 2 = 11,00 qm

HWR: 1,65 x 2,34 = 3,86 qm

Wohnfläche Erdgeschoß: 58,12 qm

Dachgeschoß:

Eltern: 3,28 x 3,03
+ 1,16 x 3,03 / 2
- 0,85 x 0,85 / 2 = 11,33 qm

Ankleide: 2,01 x 2,49 = 5,00 qm

Bad: 2,65 x 3,45
- 0,90 x 0,90 / 2 = 8,74 qm

Flur: 1,76 x 2,80
+ 0,85 x 0,85 / 2 = 5,29 qm

Bürofläche: 3,41 x 5,88
+ 1,16 x 5,88 / 2 = 23,46 qm

Wohnfläche Dachgeschoß: 53,82 qm

Spitzboden:

Arbeiten: 3,32 x 4,88
+ 1,00 x 4,88 / 2
+ 1,00 x 3,31 / 2 = 20,29 qm

Wohnfläche gesamt:

EG = 58,12 qm
DG = 53,82 qm
SPB = 20,29 qm
132,23 qm

* Noch
ohne
häufige
Wintergarten-
fläche
(11 qm)!

*
= 143 qm WFl.

Wohnflächenberechnung