

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Nottuln

**Gepflegtes Haus 143 qm - bezugsfertig mit Aussenpool, Solarpaket, Wintergarten, Klimatechnik**



Objekt-Nr. OM-297549

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **424.000 €**

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

48301 Nottuln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

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

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

- Winterpreis passend zu gefallen Zinsen: das gepflegte Objekt ist noch immer maklerkostenfrei (!!).
- Gute Verkehrsanbindung - BAHNHOF im Nahbereich.
- Wohnfläche einschl. Wintergarten 143,73 qm.
- Erstbezug im Jahr 2000 - Grundstücksgröße 282 qm - RUHIGE LAGE !
- 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 unter 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 m<sup>2</sup>: 3.042,00 EUR
- Verfügbar Frühjahr 2025 nach Absprache
- Wohnfläche EG/OG/DG ca. 132 m<sup>2</sup> ohne anrechenb. Wintergartenfläche 11,5 qm
- Grundstücksfläche: ca. 282,00 m<sup>2</sup>

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/(m<sup>2</sup>\*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, Pool-Roboter, Waschmaschine, Kondenstrockner, Einbauküche mit neuwertigem Kühl- Gefrierschrank, 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**

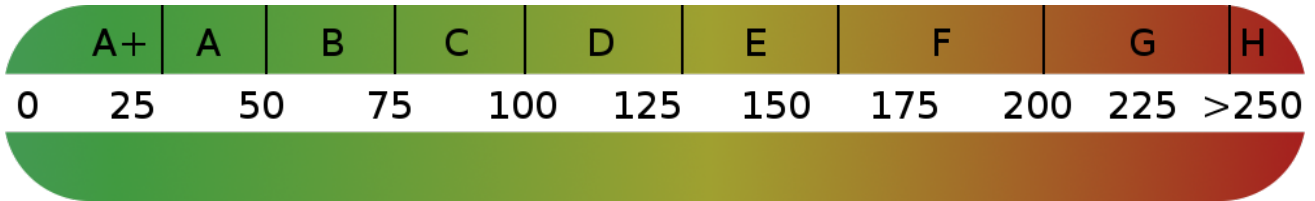
DHH liegt im OT Appelhülsen von 48301 Nottuln im Münsterland. Direkte Nachbarn nur als DHH - zur Südseite ein großer Spielplatz mit div. Geräten, keine Nachbarn. Nach Westen liegt ein Gemeindeweg am Grundstück. Ländlich ruhig mit Parkflächen vor der Tür, beruhigtem Seitenstraßenverkehr, guter Verkehrsanbindung 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

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes: 94,0 kWh/(m²a)  
Registrierungsnummer: NW-2022-004319238

Energieeffizienzklasse: C

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen): 94,0 kWh/(m²a)

Übersicht DHH mit Pool, Solar



# Exposé - Galerie



Jugendzimmer, Einbaumöbel



Badezimmer OG Hintergrundlicht

# Exposé - Galerie



Außenpool beheizt, Feuerstelle



Dachgeschoss Kino-Installation



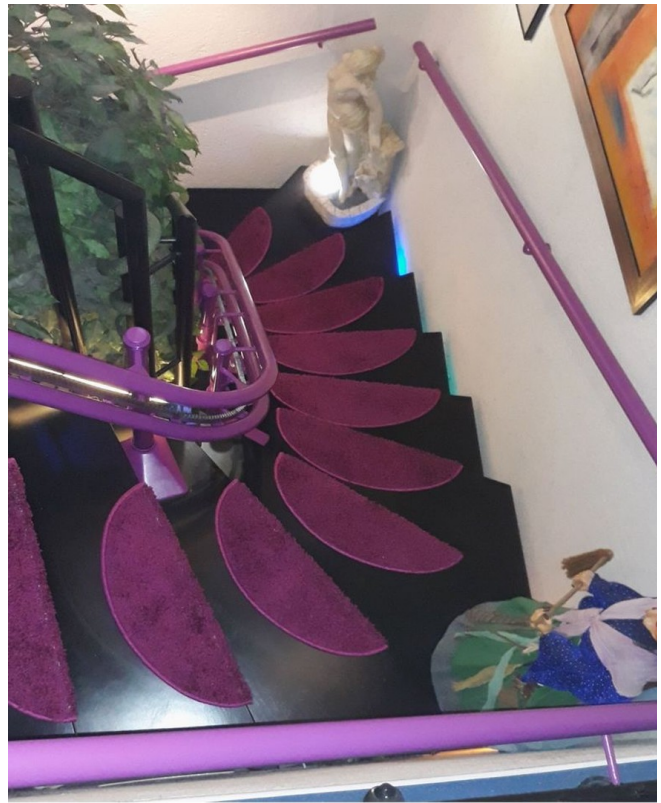
# Exposé - Galerie



Wintergartenatmosphäre



Treppenaufgang von unten



Treppenblick von oben



# Exposé - Galerie



Treppenblick / Galerie OG



überdachter Fitness-Bereich



Solaranlage + Speicher 7,6 kW



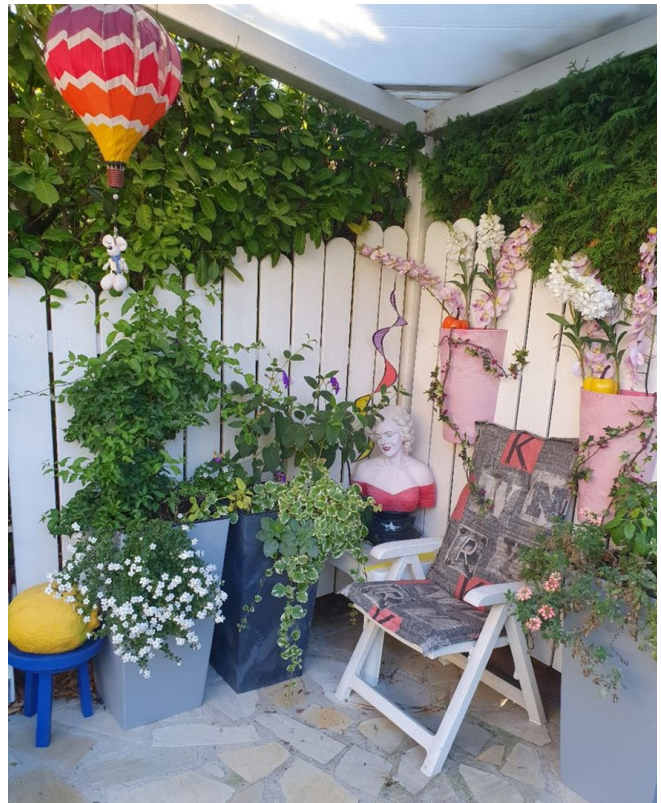
# Exposé - Galerie



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 <sup>1</sup> 8. August 2020

---

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

---

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **22,1** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

↓  
Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
**94,0** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

↑  
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes  
**95,4** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>**

**Primärenergiebedarf**

Ist-Wert	95,4 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	Anforderungswert	88,0 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
----------	------------------------------	------------------	------------------------------

**Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sup>3</sup>**

Ist-Wert	0,47 W/(m <sup>2</sup> ·K)	Anforderungswert	0,63 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 § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

---

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]      **94,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

---

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>

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 Einsparung<sup>3</sup>**

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 Endenergie<sup>4</sup>

---

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

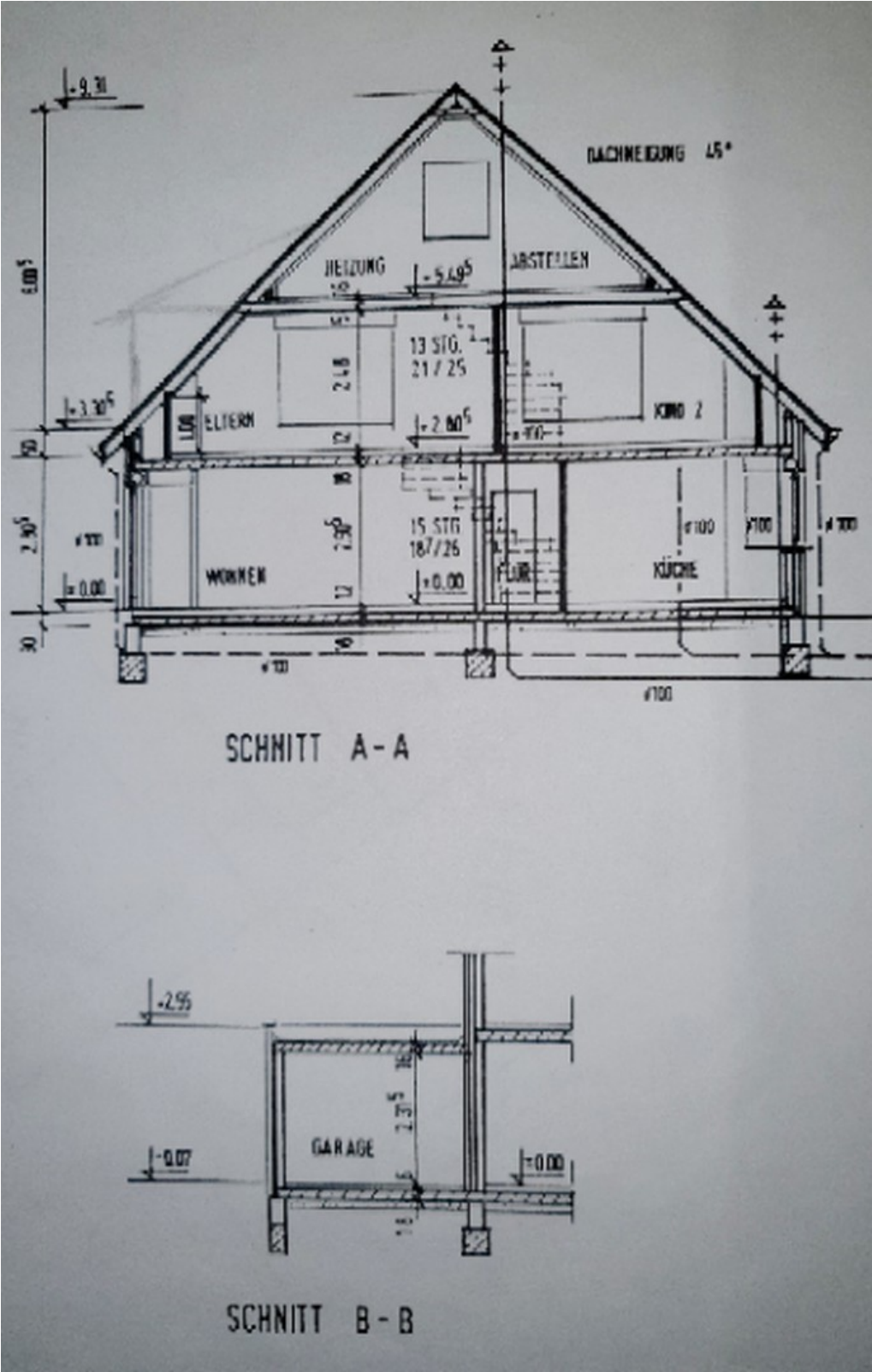
Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</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> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> nur bei Neubau  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

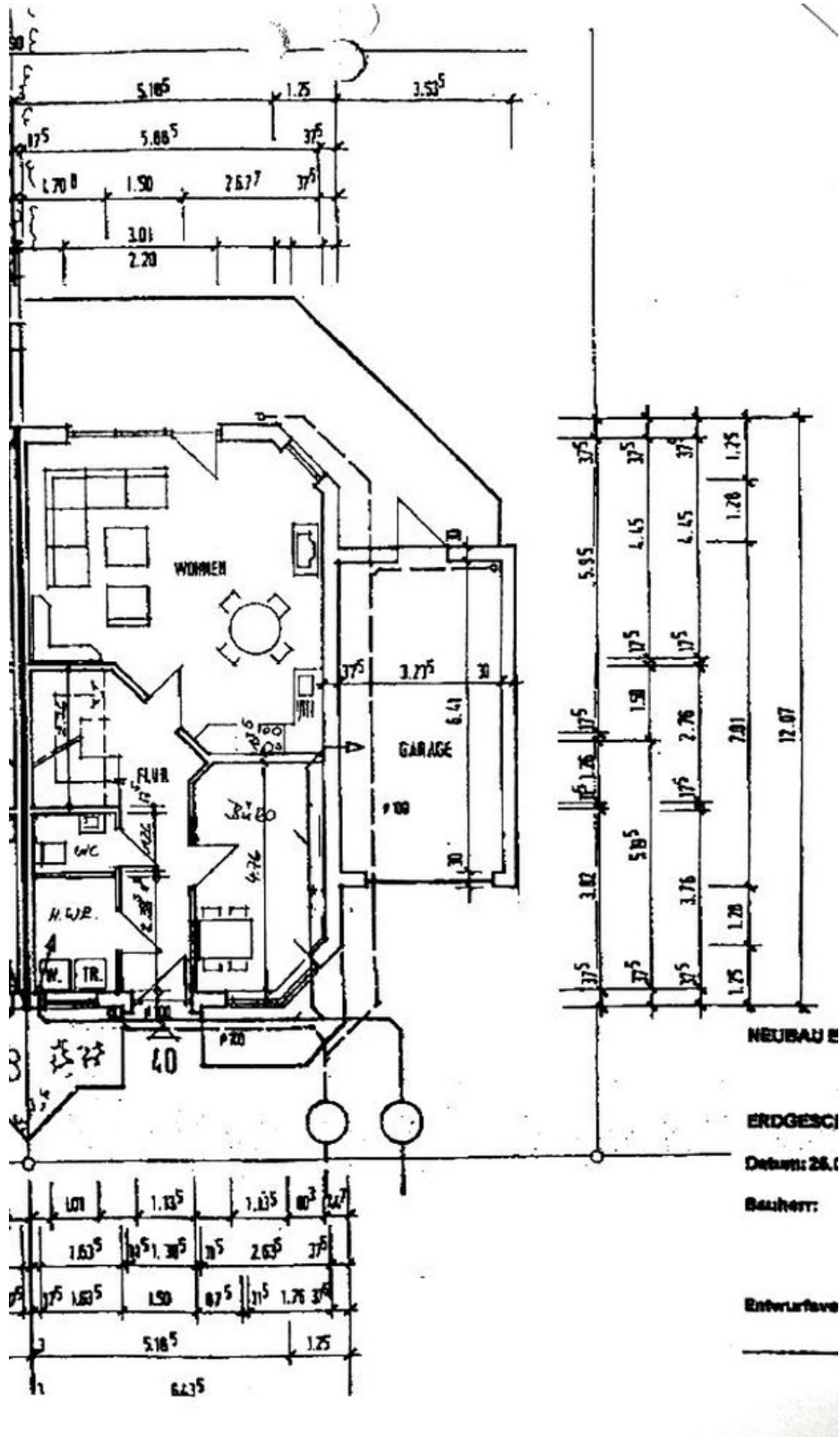
Bedarfsausweis Energie 94 kW

# Exposé - Grundrisse



Seitenansicht Architekt

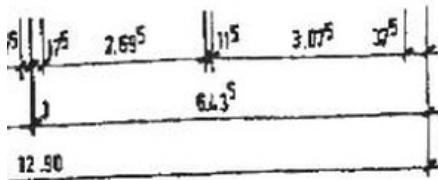
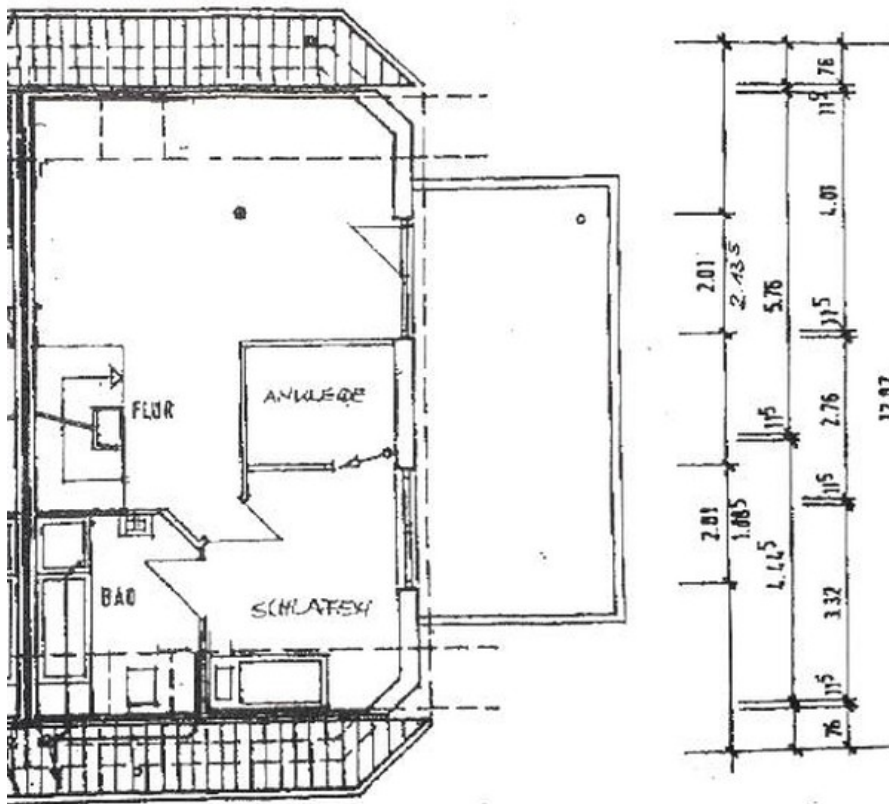
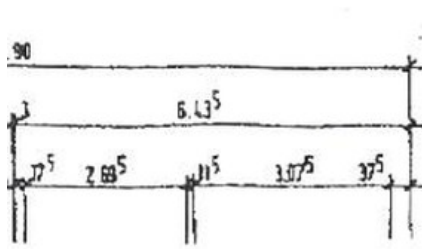
# Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

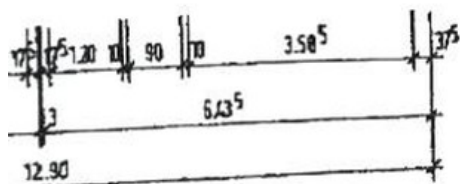
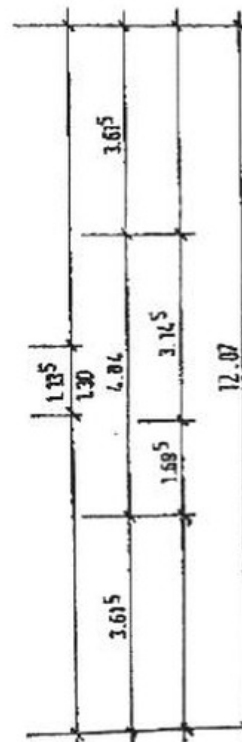
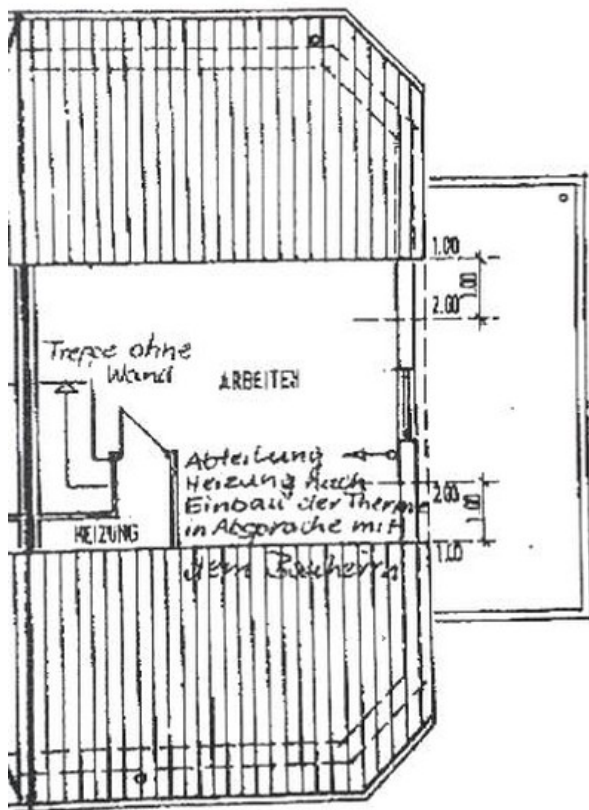
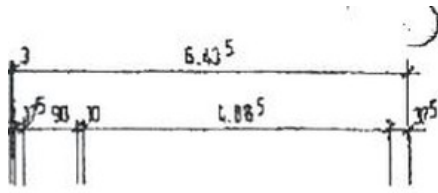


# Exposé - Grundrisse



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