

# 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	15.02.2025
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

Das Objekt ist maklerfrei. Das erspart hohe Zusatzkosten iHv. ca. 15.600,- EUR (!) auf beiden Seiten...!!

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

- BAHNHOF zur Verbindung nach MS oder ins Ruhrgebiet in 400m Luftlinie...
- Wohnfläche zusammen mit 1. und 2. Etage ca. 132,23 qm zzgl. hälftige Wohnfläche Wintergarten 11,5 qm, mithin 143,73 qm Gesamtläche, Nutzfläche Garage 21 qm).
- Erstbezug im Jahr 2000 - Grundstücksgröße beträgt 282 qm.
- Verklinkerung rot, kein Keller – massiv gebaute Garage, massives Betondach, verklinkert.
- Sonnengarten mit Süd-West-Ausrichtung. Eingebauter Gartenpool mit zuschaltbarer Luft-Luft-Wärmepumpe – beheizbar auf ca. 28 Grad durch Solarstrom in den Sommermonaten.
- Chlorung durch Sandfilteranlage mit starker 300 Watt-Pumpe.
- Pflasterung und Rasenflächen, Garten nahezu uneinsehbar.
- Heller Wintergarten mit Schiebetürelement, Decken- und Wandheizung, Terrassenüberdachung, vorderseitig mit LED beleuchtet.
- Einzelgarage 3x7m, weiss gefliest und Innenwände mit Reibputz versehen (!), Sektionaltor mit 2x Fernbedienung.
- Einfriedung mit grünem Doppelsteg-3D-Gartenzaun und gewachsener THUJA-Hecke, 24m.
- Klimaanlage (Mitsubishi) extern auf begehbarem Garagendach (Betondecke, kein Holz), zwei sehr leise Innengeräte im Schlafzimmer und Wohnbereich 1. OG – Geräteanschaffung 2019, ca. 7.600,- EUR.
- Südseitige Solaranlage aus 2018 mit 6,41 kWp (21 Platten) mit neuem Batteriespeicher der Fa. Byd mit 7,55 kW. Anschaffungspreise ca. 26.500,- EUR.
- Derzeitiger Stromverbrauch im Sommer ca. 1-3 kW täglich – im Winter ca. 3-7 kW pro Tag, je nach Sonneneinstrahlung. Fensterelemente EG teils dreifach verglast, mit elektr. Rollläden ausgestattet. Das grosse Schiebetürelement zur Terrasse wurde 2019 komplett erneuert (EP 6.900,- EUR).
- Gäste-WC im EG und Bad im OG, neuer Duschbereich und Heizkörper im Wohnzimmer 2019. Schlafzimmer mit gesondertem gefliestem Ankleidezimmer.

Heizkörper im EG ausgetauscht, mit neuem Handtuchtrockner im Gäste-WC. Junkers-Gasheizung mit grossem Wasserspeicher, regelm. gewartet, daher nur geringe Verluste mit Gutachten. Monatskosten langjährig unter 100,- EUR, da bei Sonneneinstrahlung die Beheizung kostenfrei über installierte Klimageräte erfolgen kann, die über eine integrierte Heizfunktion verfügen.

Wohnfläche zusammen mit 1. und 2. Etage ca. 132,23 qm Wohn- und Nutzfläche verfügbar. Die Boden-Grundfläche im 2. OG ist natürlich deutlich größer.

Installiert ist ein neuwertiger pastellfarbener Treppenlift über 3 Etagen (Einzelpreis 14.500,- EUR) – das Haus ist daher auch für Familien oder Paare mit schwerbeh. Angehörigen besonders geeignet. Möglich ist es für junge Paare, den montierten Lift an den Hersteller zurück zu verkaufen und vom Erlös neue Treppenstufen in Wunschfarbe zu montieren. Bei Bedarf können in der 1. oder 2. Etage noch Trockenbau-Trennwände eingezogen werden, um die Zimmerzahl zu erhöhen (Kontakt und Pläne vorhanden). Hier sind derzeit freie Flächen vorhanden, sowie Hauskino mit Beamer und vorführbarer Dolby-Digital-Installation. Auf Wunsch kann die teure und zeitaufwändige Installation mit sechs Boxen im Haus verbleiben – ein einsatzbereiter ACER-Beamer ebenso.

# Ausstattung

Ausstattung:

- Familienfreundliche Lage, 400m zum Bahnhof Appelhülsen - unweit MS HBF (Fahrzeit ca. 10-13 Min.)
- ständig modernisiert
- Nutzfläche Garage ca. 21 qm, Wintergarten 11,5 qm (von 23, Kaltwintergarten)
- 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, standfest montiert und 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 Handtuchtrockner
- massive Garage mit begehbarem Betondach als Nebengebäude. Dach neu beschichtet 2017.
- 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, 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**

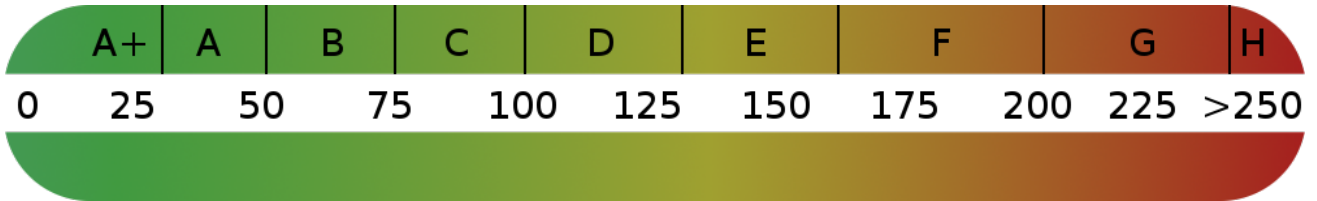
DHH liegt im OT Appelhülsen von 48301 Nottuln im Münsterland. Direkte Nachbarn nur als DHH - zur Südseite ein großer Spielplatz mit div. Geräten, keine Nachbarn. Nach Westen liegt ein Gemeindeweg am Grundstück. Ländlich ruhig mit Parkflächen vor der Tür, beruhigtem Seitenstraßenverkehr, guter Verkehrsanbindung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

Übersicht DHH mit Pool, Solar

# Exposé - Galerie



Jugendzimmer, Einbaumöbel



Badezimmer OG Hintergrundlicht

# Exposé - Galerie



Außenpool beheizt, Feuerstelle



Dachgeschoss Kino-Installation

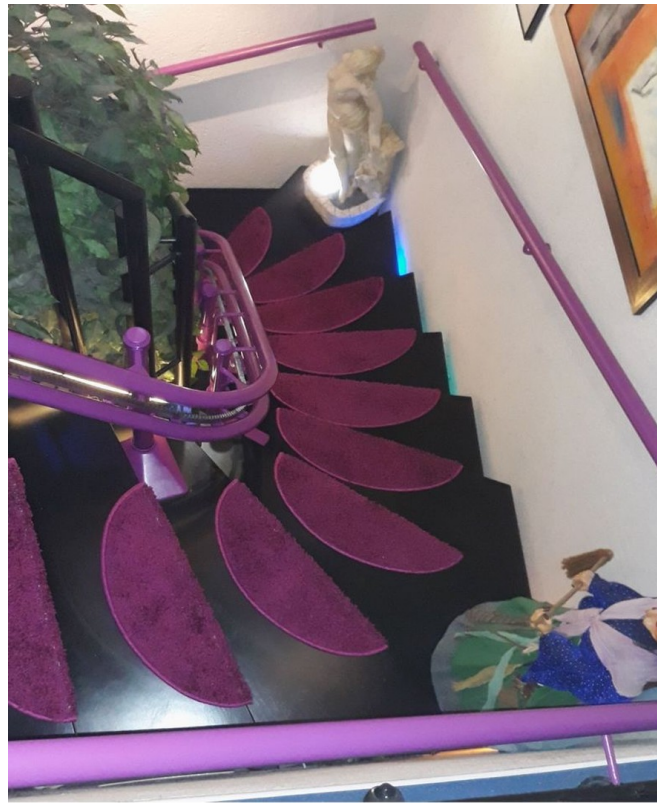
# Exposé - Galerie



Wintergartenatmosphäre



Treppenaufgang von unten



Treppenblick von oben



# Exposé - Galerie



Treppenblick / Galerie OG



überdachter Fitness-Bereich



Solaranlage + Speicher 7,6 kW

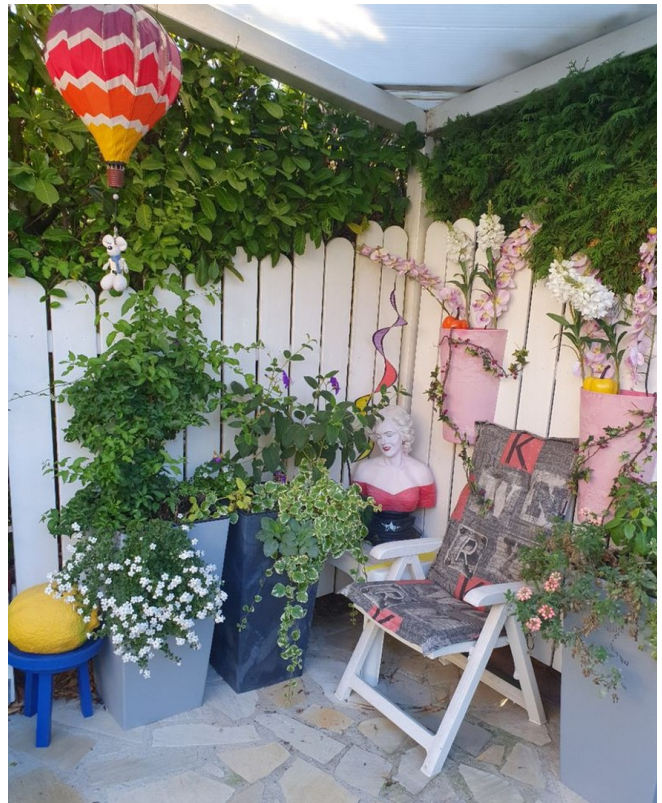
# Exposé - Galerie



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>

Einfamilienhaus (EFH)  
 MFH (Neubau)  
 EFH (neueingetragener Bestand)  
 Wohngruppenwohnheim  
 Durchschneidung  
 MFH (neueingetragener Bestand)  
 EFH (neueingetragener Bestand)  
 EFH (neueingetragener Bestand)

---

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

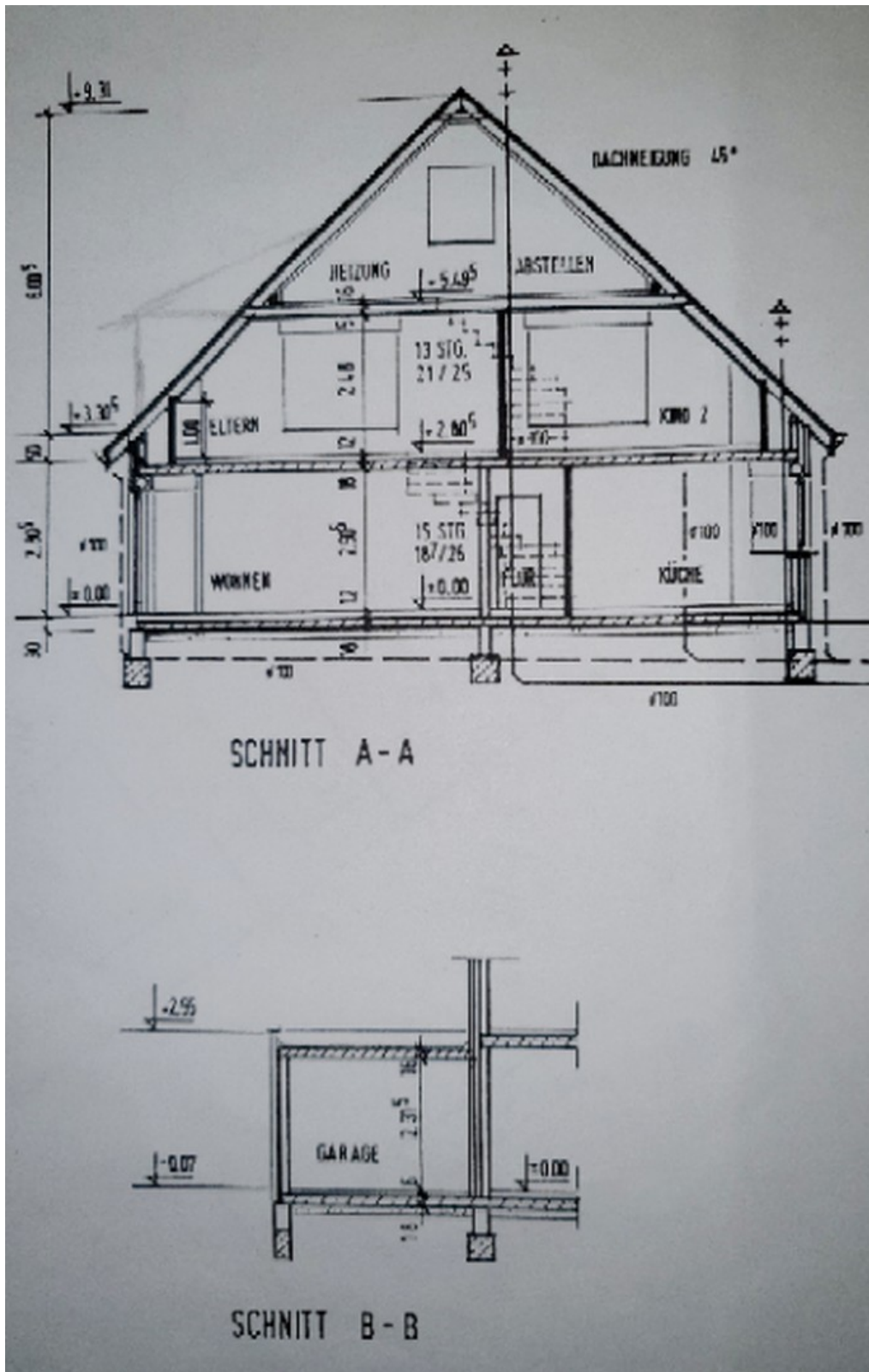
Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Dies ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>0</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

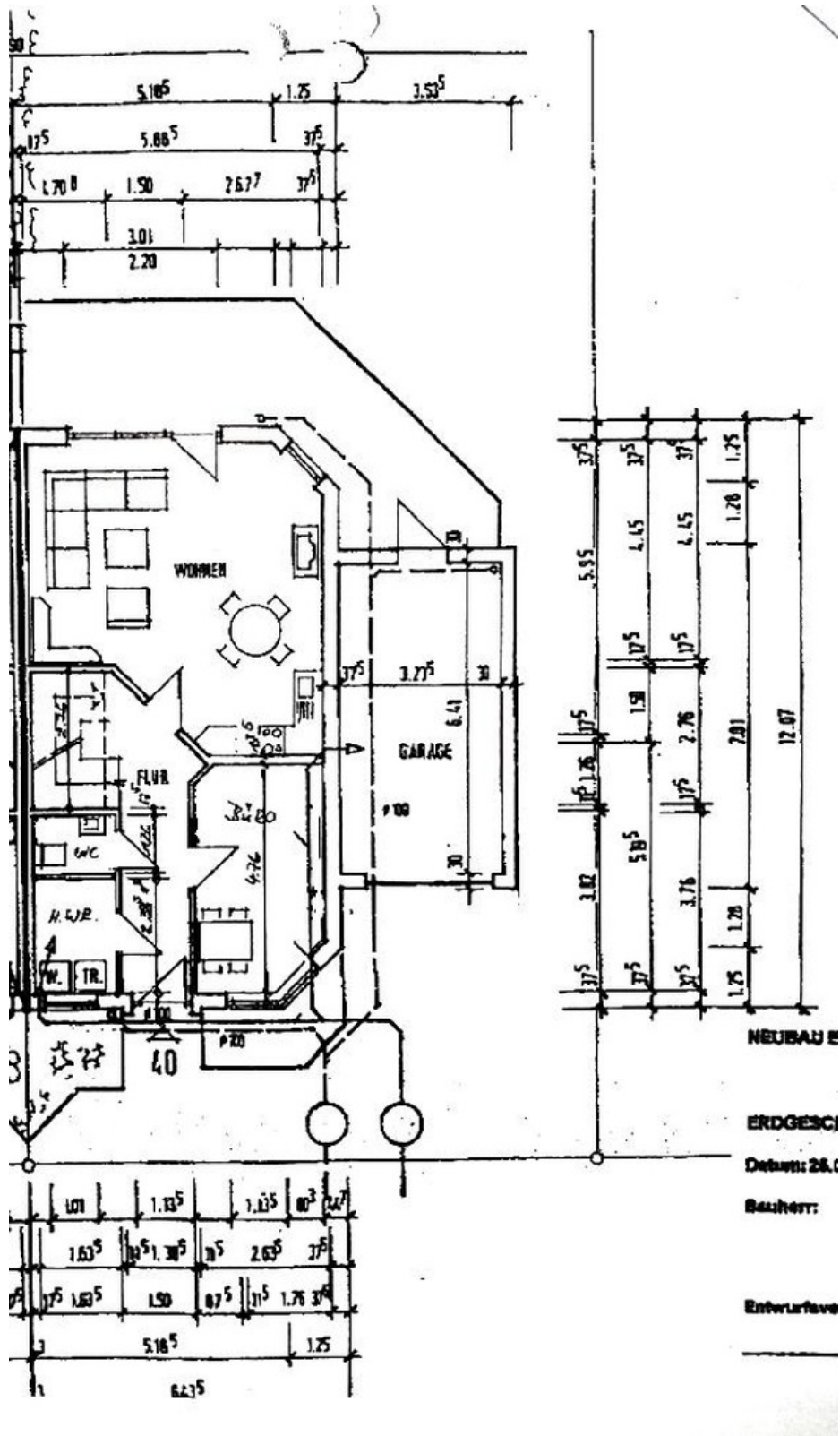
Bedarfsausweis Energie 94 kW

# Exposé - Grundrisse



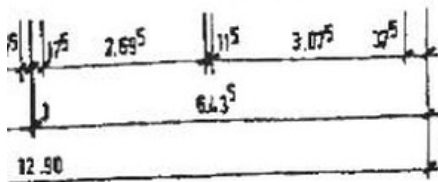
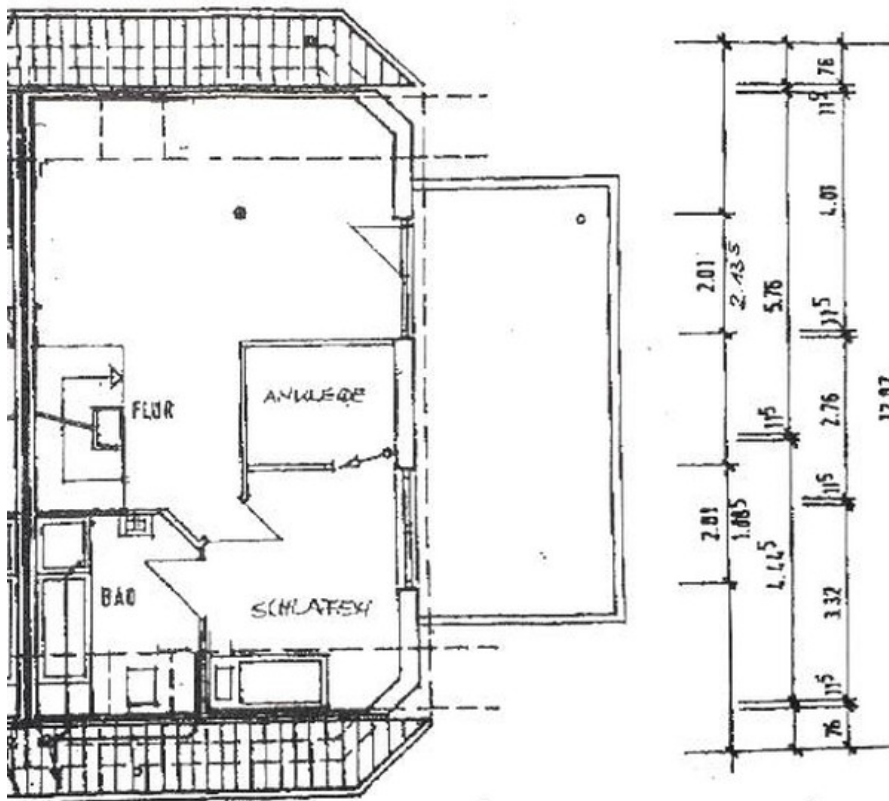
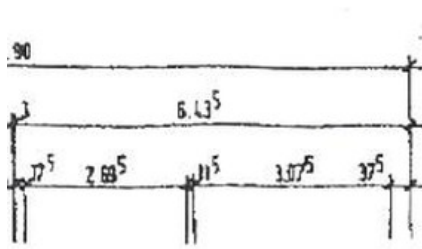
Seitenansicht Architekt

# Exposé - Grundrisse



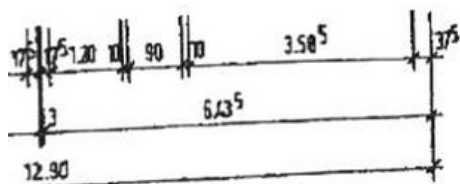
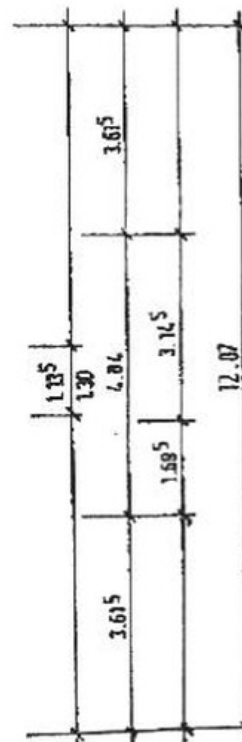
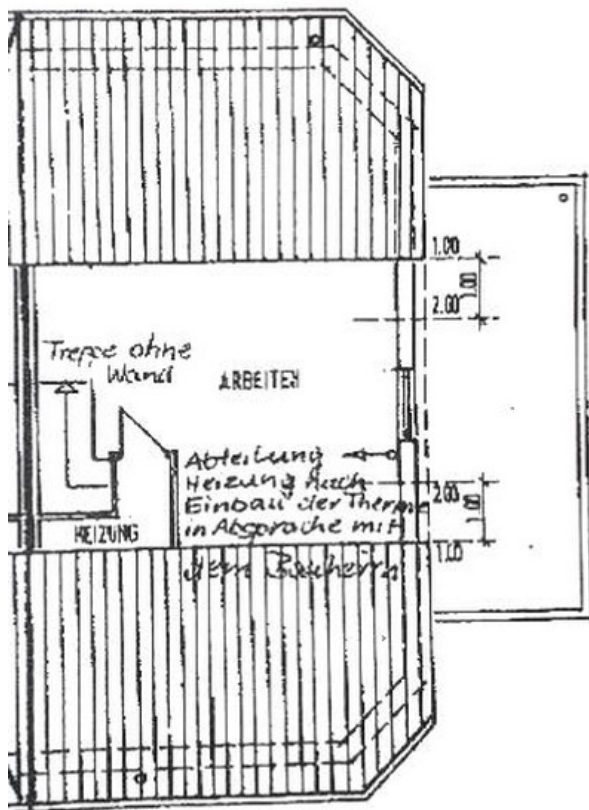
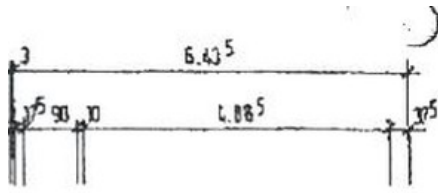
Grundriss Erdgeschoss

# 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	=	<u>3,86 qm</u>
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	=	<u>23,46 qm</u>
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	=	<u>20,29 qm</u>
		<u>132,23 qm</u>

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

\*  
= 143 qm WFl.

Wohnflächenberechnung