

# Exposé

## Einfamilienhaus in Beckum

**EFH der Extraklasse auf parkartigem Grundstück - Keine Provision**



Objekt-Nr. **OM-297589**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **660.000 €**

59269 Beckum  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.425,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	9,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	247,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	47,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das angebotene Anwesen in bevorzugter Wohnlage von Neubeckum stellt eine hervorragende Gelegenheit dar, wenn Platzbedarf in Verbindung mit Privatsphäre im eigenen Grün und Möglichkeiten für Beruf und Hobby in einer Immobilie verwirklicht werden sollen.

Dafür bietet das Objekt Im Erdgeschoß eine Wohnfläche von ca. 134 qm. Alle Räume bestechen durch ihre großzügigen Fensterflächen. So beginnt der Tag mit der Morgensonne beim Frühstückskaffee in der neuen Küche. Die Mittagssonne fangen die Panoramafenster im Wohn- Essbereich ein an die sich die großzügige Terrasse anschließt. Die weiteren Zimmer profitieren von der Helligkeit des Nachmittags. Ergänzt wird das Ganze durch ein neugestaltetes Duschbad nebst Gäste-WC sowie ein weiteres Zimmer, welches als Gäste- oder Arbeitszimmer Verwendung finden kann.

Das OG verfügt über eine Wohnfläche von weiteren 67 qm. Über die zentralgelegene Diele erreicht man über den offen gestalteten Treppenaufgang die Galerie, von der die beiden Zimmer abgehen. Diese verfügen jeweils über einen eigenen Zugang zum Hauptbad mit Dusche und großer Eckbadewanne.

Im Souterrain, das durch einen getrennten Eingang zu erreichen ist, befinden sich 2 weitere Wohnräume mit einer Fläche von ca. 47 qm, die auch eine berufliche Nutzung zulassen, da sie zum Haupthaus hin abgetrennt sind.

Im UG befindet sich noch ein Fitnessraum (ca. 33 qm) mit Sauna und Dusche.

Der Garten wurde im Jahr 2000 neu angelegt. Dabei wurde das Gelände angehoben und neu bepflanzt. In diesem Zusammenhang wurde neben der Terrasse auch der Garagenvorplatz neu gepflastert. Auch ist das Gelände komplett eingefriedet. Zutrittsmöglichkeiten bestehen über abschließbare Gartentore, den Terrassenausgang und über die großzügige Doppelgarage mit ca. 48 qm. Vor der Garage besteht ausreichend Platz für den Fuhrpark.

Verkauf von Privat und damit ohne Maklerprovision.

## Ausstattung

Das Haus wurde in den letzten Jahren wie folgt modernisiert.

Heizung (2021), Fenster (2022), Innentüren wurden erneuert.

EG-Bad und Gäste WC neu erstellt

Parkettböden in allen Wohnräumen überarbeitet (geschliffen und lasiert)

Einbauküche aus 2023

Sicherheitshaustür

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Wir bitten um Verständnis, dass eine Rückantwort folgende Kontaktdaten voraussetzt

lesbare Kopie des Personalausweises (Vorder- und Rückseite)

Mailadresse und Telefonnummer

Objektanschrift erhalten Sie nach Vereinbarung!

## Lage

Die Stadt Neubeckum mit rund 10.000 Einwohnern, liegt ca. 40 Kilometer von Münster entfernt und befindet sich im Kreis Warendorf. Mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, zwei Grundschulen sowie ein Gymnasium und Kindergärten gilt Neubeckum als familienfreundliche Stadt. Die verkehrsgünstige Lage zwischen Bielefeld und Dortmund sowie die gute Anbindung an die Autobahn A2 und somit zu den Flughäfen Münster/Osnabrück, Dortmund und Paderborn zählen zu den positiven Argumenten für Geschäftsreisende. Ein buntes Sport-, Freizeit- und Kulturangebot macht Neubeckum zu einer lebenswerten Stadt im Münsterland.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	145,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

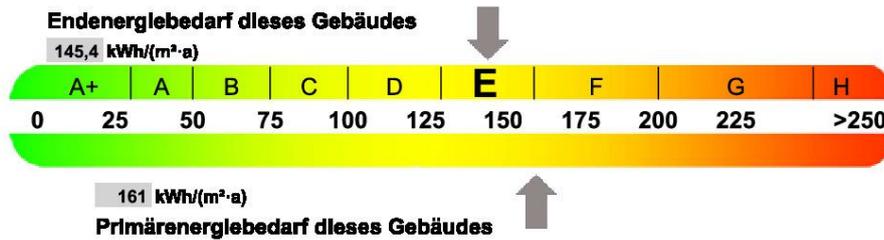
Registriernummer <sup>2</sup> NW-2020-003130963

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

### Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 45 kg/(m<sup>2</sup>·a)



Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>5</sup>

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert  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]

145,4 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)

Art:	Deckungsanteil:	%
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

### Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

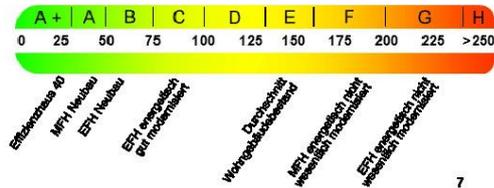
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um  % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf:  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>5</sup>:  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>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> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<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