

# Exposé

## Einfamilienhaus in Holzwickede

**Moderne Stadtvilla / Einfamilienhaus in Holzwickede Bj. 2014 -provisionsfrei- direkt vom Eigentümer**



Objekt-Nr. OM-304414

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **740.000 €**

Ansprechpartner:  
Guido Gerdes  
Telefon: 0151 61871442  
Mobil: 01516 1871442

59439 Holzwickede  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	450,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	171,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	85,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses massiv gebaute Architektenhaus wurde als moderne Luxus-Stadtvilla konzipiert. Besonders viel Wert wurde bei der Planung auf großzügige und helle Räume gelegt (extrahohe Decken und Fenster).

Die Ausstattung des Hauses (Fliesen, Bäder, Türen, Technik usw.) ist durchgehend sehr hochwertig. Alle Räume verfügen über Fußbodenheizung und elektrische Rollläden (per App steuerbar, genau wie diverse Beleuchtungen und Thermostate).

Im Erdgeschoss befinden sich die große Küche, das lichtdurchflutete Wohn-/ Esszimmer, ein modernes Gäste-WC, der helle und großzügige Eingangsbereich, ein praktischer Abstellraum und der Hauswirtschaftsraum, der neben der Haustechnik auch Waschmaschine, Trockner, Wäscheständer, Eisschrank, diverse Schränke und vor allem den Nebeneingang (richtige Haustür direkt an der Garage) beherbergt. Vom Wohnzimmer aus betritt man die 40 m<sup>2</sup> große Terrasse und den sonnigen Garten, der pflegeleicht angelegt ist und reichlich Platz bietet.

Über die gerade und breite Treppe gelangt man ins Obergeschoss. Dort befinden sich zwei Kinderzimmer und ein geräumiges Vollbad mit Dusche und Badewanne. Die andere Hälfte des Obergeschosses ist der Elternbereich, der in einem sehr hellen und halboffenen Bereich Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Büro und ein Bad-en-suite auf einer Gesamtfläche von mehr als 40 m<sup>2</sup> verbindet. Die Räumlichkeiten des OG sind so geplant/ gebaut, dass eine andere Raumaufteilung (Größen und Verbindungen der Räume) problemlos umsetzbar wäre.

Über den Flur gelangt man über die Dachbodenklappe auf den ca. 85 m<sup>2</sup> großen Dachboden, der über reichlich Stauraum verfügt und sich auch als Ausbaureserve anbietet.

Zu beiden Seiten des Hauses gibt es Auffahrten mit jeweils zwei Stellplätzen. Auf der linken Seite steht zusätzlich eine Zapf-Garage (9x3) mit elektrisch betriebenem Sektionaltor und einer komfortable Durchgangshöhe von 2,10 m. An der Rückseite der Garage wurde ein Schuppen angebaut, der Platz für Gartengeräte und -möbel bietet. Die Mülltonnen sind gut versteckt in einem gut zugänglichen extra Verschlag.

## Ausstattung

- Massiv gebaut mit WDVS sowie dreifach Verglasung als KFW-70 Energieeffizienzhaus.
- Photovoltaik (8,5 kwp, Baujahr 2022).
- Das Smart-Home-System steuert per App alle Rollläden, diverse Lichter u.v.m.
- Fußbodenheizung in allen Räumen.
- Wände sind glatt verputzt (Q3) und gestrichen.
- Bis auf Schlafzimmer und ein Kinderzimmer komplett gefliest (Wohnräume, Küche und Bäder mit hochwertigen 100x50 cm Fliesen).
- Innentüren sind 2,11 m hoch, fast überall 86 cm breit (Rollstuhlfähig) und durch die schwere Ausführung sehr schalldicht.
- Die zentrale Belüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung von Pluggit versorgt über die Wohn- u. Schlafzimmer das Haus mit vorgewärmter Frischluft. Die Absaugung in Küche und Nassräumen erwärmt die zugeführte Frischluft. Öffnen der Fenster zwecks Lüftung ist ganzjährig unnötig.
- Drei Videokameras überwachen kontinuierlich alle Außenbereiche des Grundstücks.
- Sämtliche Pläne und Baudokumentationen inkl. täglicher Fotodokumentation (Lage von Leitungen, Rohren, Heizungsspiralen etc.) und TÜV-Zertifikat aus den baubegleitenden Qualitätskontrollen sind vorhanden und werden natürlich auch übergeben.

Erdgeschoss:

- Deckenhöhe: 2,75 m.

- Großer Eingangsbereich mit 2,30 m hoher Eingangstür.
- Hauswirtschaftsraum mit vollwertiger Haustür als Nebeneingang.
- Schiebetür inkl. Verkleidung zwischen Küche und Wohnzimmer ist statisch nicht tragend, so dass ein offener Küchen-Wohnbereich einfach möglich wäre.
- Wohnzimmer: bodentiefe Fenster (2,23 m hoch) mit einbruchshemmenden Sicherheitsbeschlägen.

#### Obergeschoss:

- Deckenhöhe 2,50 m
- Das Büro wird aktuell als Kinderzimmer benutzt. Die Wand zwischen Büro und Kinderzimmer ist als Trockenbau gefertigt, so dass durch Umbau zwei fast gleich große Räume einfach herzustellen wären.
- Schlafzimmer mit 2,23 m hohen bodentiefen Fenstern.
- Trennwand zum Ankleidezimmer ist in Trockenbau gefertigt.
- Im Elternbad ist ein Türsturz direkt in den Flur eingebaut, so dass ein direkter Flurzugang leicht herzustellen ist. Das Schlafzimmer könnte dann per Trockenbau in 2-3 Räume aufgeteilt werden

#### Dachboden:

- Komplett mit OSB-Platten ausgelegt.
- Stehhöhe unterm First 2m.
- Klasse Stauraum (85m<sup>2</sup> Fläche).
- Nicht beheizt, da die Dämmung in der Decke vom OG liegt.
- Möglichkeit weiteren Nutzraum z.B. Büro/ Spielzimmer herzustellen. Der Platz für eine Treppe ist im Treppenbereich schon eingeplant.

#### Garten:

- ca. 40m<sup>2</sup> Terrasse mit Ost-Ausrichtung (also volle Morgensonne und ab 14 Uhr angenehmer Schatten).
- Nachmittags und abends volle Sonne in den hinteren Gartenecken.
- ca. 5 m<sup>2</sup> großer Schuppen hinter Garage.
- Elektrokabel sind in alle Gartenecken verlegt, so dass zusätzliche Beleuchtung, Gartenhaus o.ä. versorgt werden können.

#### Garage /Stellplätze:

- Zapf-Fertigarage 3x6m plus Erweiterung 3x3m.
- Sektionaltor mit elektrischem Antrieb.
- Extra hohe Durchgangshöhe von 2,10 m.
- Wallbox (11 KW).
- Frostsicherer Wasserhahn in der Garage.
- Vor der Garage und auf der Südseite können vier Autos geparkt werden.
- Stellplätze sind mit Drainagepflaster gepflastert

#### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

**Sonstiges**

Terminlich sind wir sehr flexibel. Ihr Einzug könnte noch 2024 erfolgen.

Interesse? Fragen? Einfach direkt beim Eigentümer anrufen. 0151-61871442 oder [guido.gerdes@gmail.com](mailto:guido.gerdes@gmail.com)

**Lage**

Zentral gelegen in Holzwickede mitten im Baugebiet Neue Caroline, umgeben von freistehenden Einfamilienhäusern. Ruhige Sackgassenlage in einer Spielstraße.

In weniger als 1 km Entfernung finden Sie:

Mehrere Kitas, mehrere Grundschulen, diverse Ärzte, etliche Bäcker, Aldi, Lidl, Rewe, Netto, Rossmann und Edeka, drei Apotheken, das Rathaus, Restaurants, Blumenläden, Friseure, Optiker, Autobahnauffahrt, Bekleidungs- und Schuhgeschäfte, etliche andere große Geschäfte, Spielplätze, einen Park, den Bahnhof und alles, was man sonst so braucht im Alltag.

Ein Schulzentrum mit weiterführenden Schulen, Musikschule, Schwimmhalle, Sportvereine, Stadion, Fitnessstudios, Sportplätze befinden sich im Radius von ca. 2 km.

Das große Freibad ist weniger als 3 km entfernt.

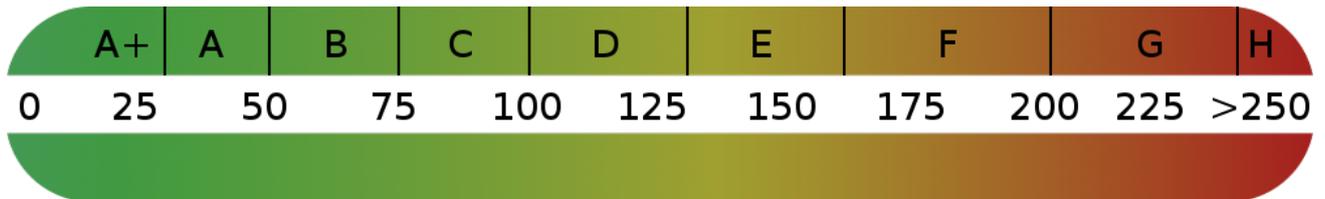
In wenigen Minuten erreichen Sie sowohl Dortmund als auch Unna.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	88,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Stadtvilla

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Flur

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohn-/ Esszimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer (+Büroecke)



Ankleidezimmer

# Exposé - Galerie



Masterbad (en suite)



Kinderzimmer



# Exposé - Galerie



Garten



rechts: Geräteschuppen

# Exposé - Galerie



Auffahrt



Westseite mit Garage

# Exposé - Galerie



Wohn-/ Esszimmer



Übergang zur Küche -Schiebetür

# Exposé - Galerie



Arbeitsplatz in der Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Garderobe



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Durchgang zum Ankleidezimmer



Büroecke im Schlafzimmer



Ankleidezimmer >6m Schrankwand

# Exposé - Galerie



Masterbad



Masterbad - abgetrenntes WC

# Exposé - Galerie



Masterbad - ebenerdige Dusche

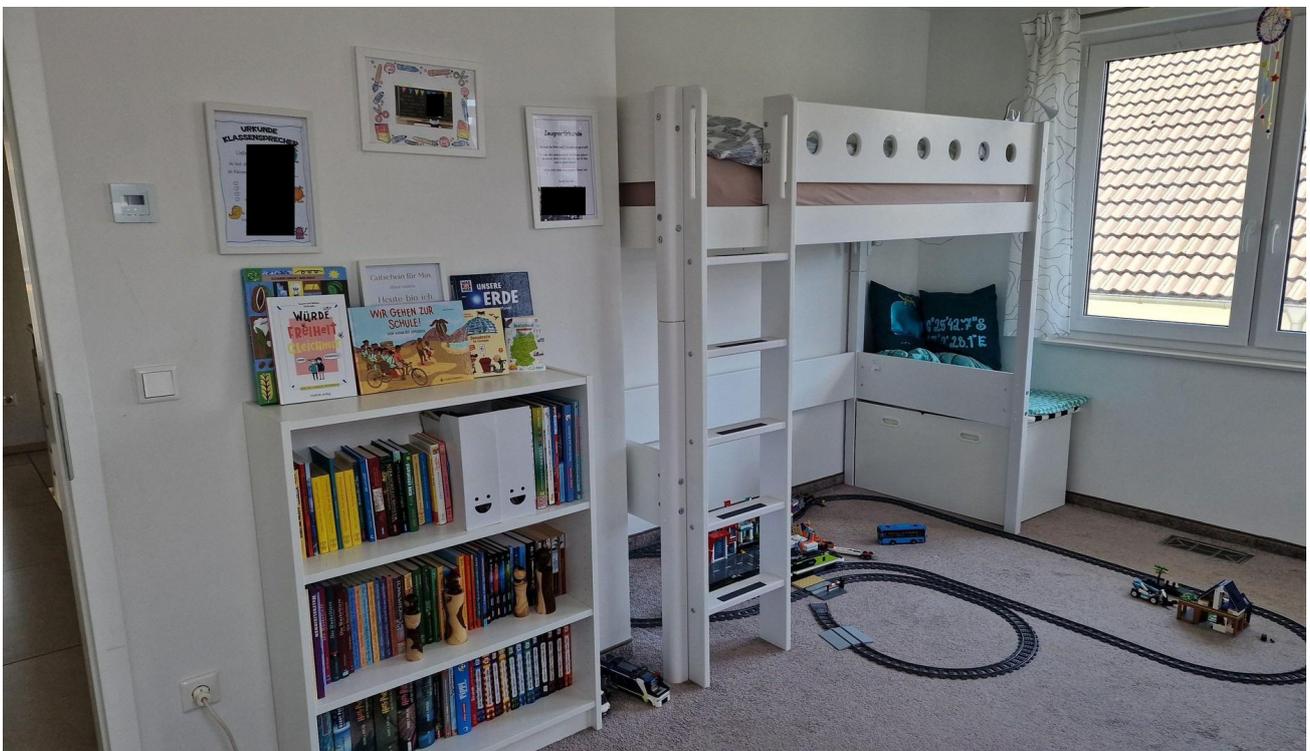


Flur OG

# Exposé - Galerie



Blick ins EG



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



großes und helles Bad 2

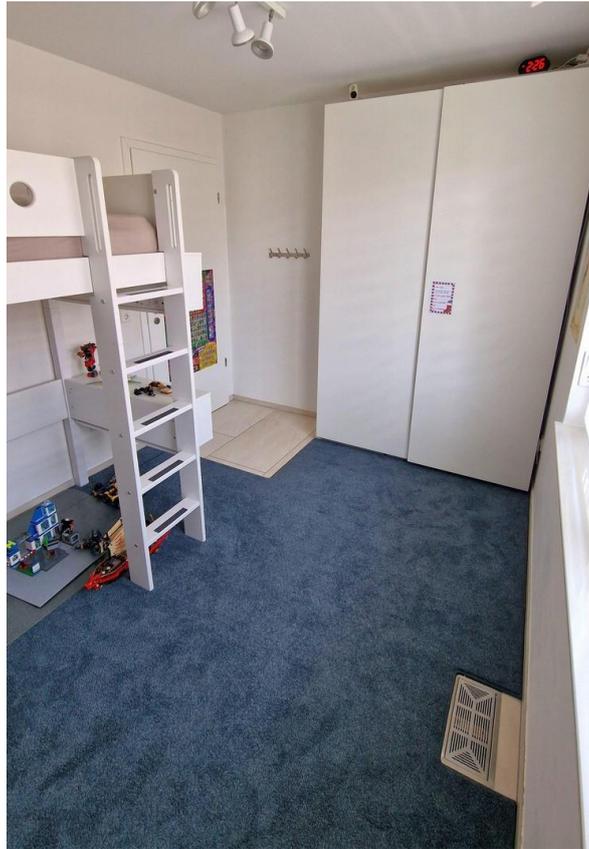


Dusche Bad 2



Bad 2

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2 / Büro



Dachboden (Stehhöhe 2m)

# Exposé - Galerie



Dachboden



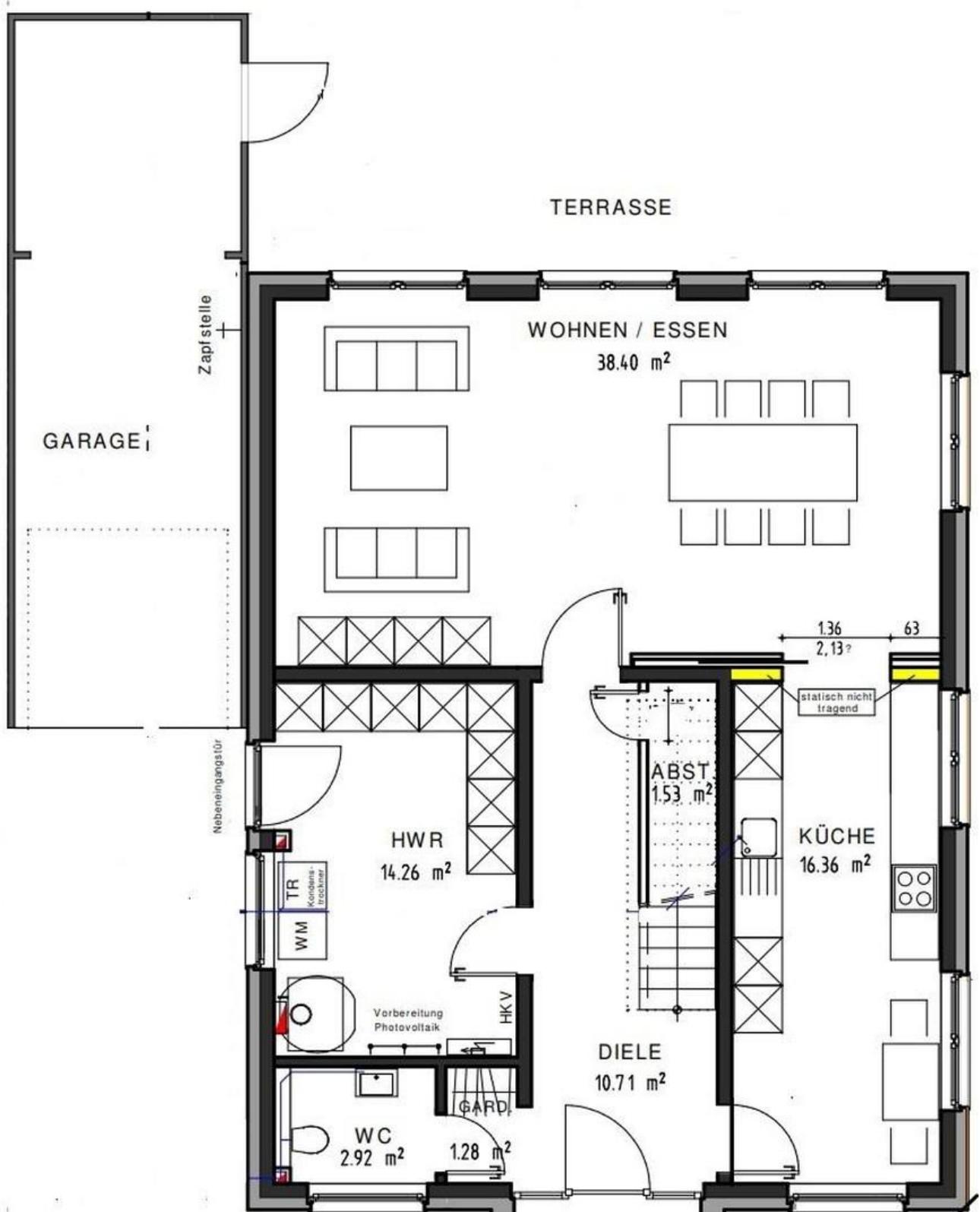
Garten

# Exposé - Galerie



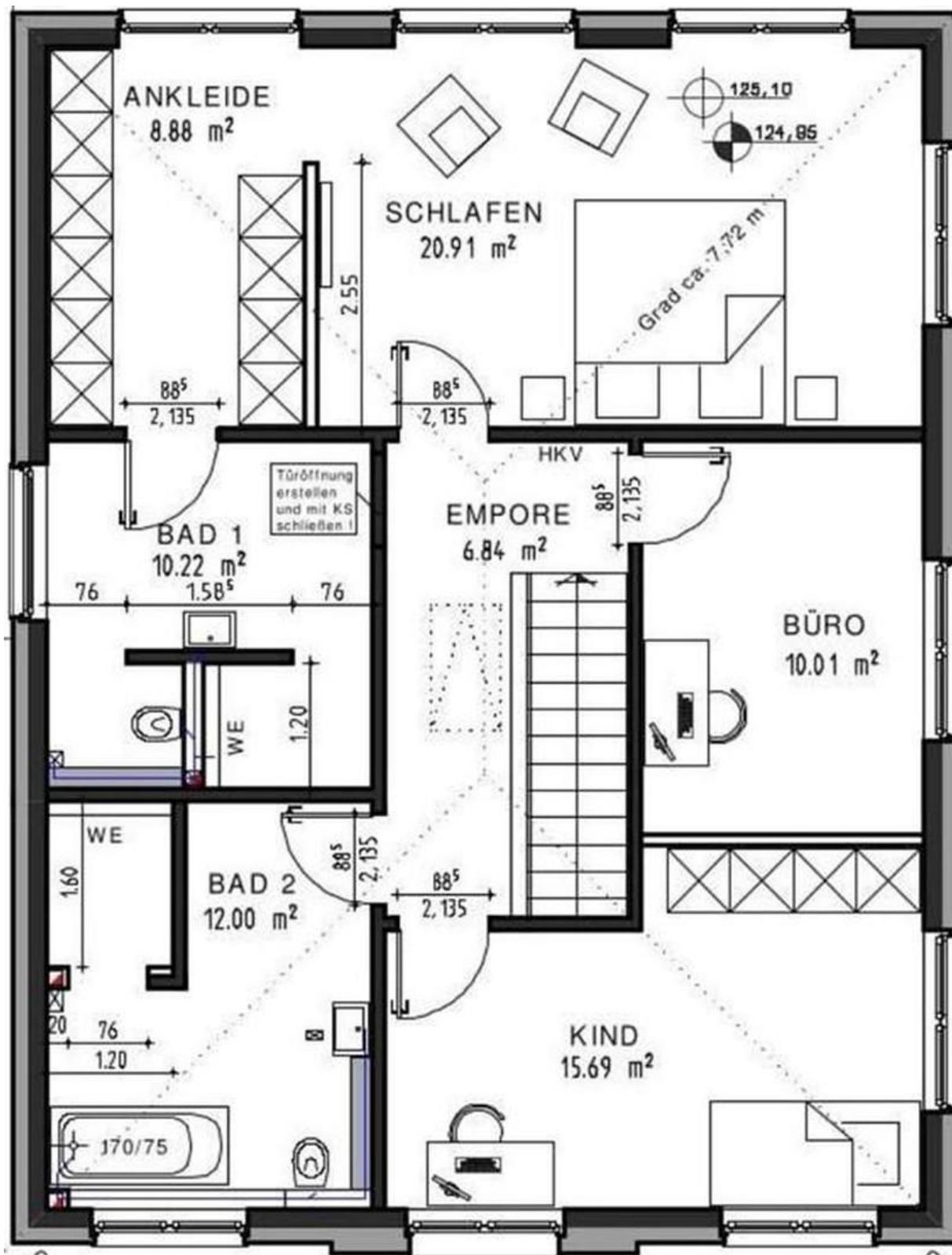
Garten

# Exposé - Grundrisse



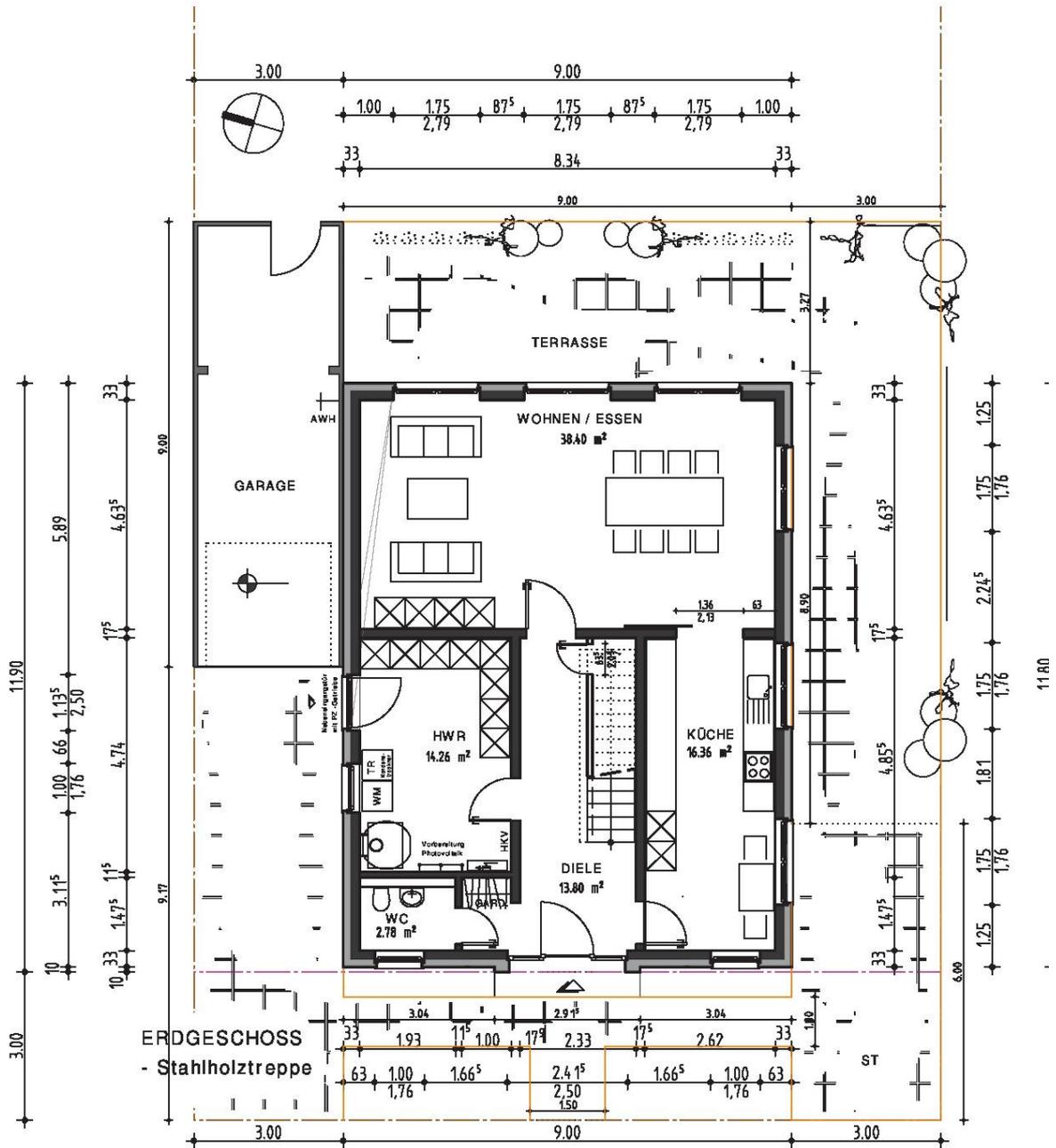
Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

