

Exposé

Doppelhaushälfte in Leopoldshöhe

**! Neubau ! Traumhaft schöne, moderne
Doppelhaushälfte in Leopoldshöhe**



Objekt-Nr. OM-307828

Doppelhaushälfte

Verkauf: **575.000 €**

Ansprechpartner:
Waldemar Pick
Telefon: 0176 20519096

Am Plassgraben 24 c
33818 Leopoldshöhe
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2024	Zustand	Erstbezug
Grundstücksfläche	292,00 m ²	Schlafzimmer	5
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Carports	1
Wohnfläche	146,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Neubau ! Traumhaft schöne, moderne Doppelhaushälfte in Leopoldshöhe / Am Plaßgraben 24 c + d

Auf einem 292 m² großem Grundstück, in Leopoldshöhe, steht diese moderne, in jeder Hinsicht qualitativ hochwertige, Stein auf Stein gebaute Doppelhaushälfte.

Das eindrucksvolle Doppelhaus wurde 2024 fertiggestellt und konsequent mit hochwertigen Materialien und modernster Technik bestückt. Die komfortable

Wohnraumaufteilung mit ca. 146m² überzeugt durch helle, moderne, alltagstaugliche Raumzuschnitte und ist komplett bezugsfähig.

Das Doppelhaus wurde als KfW Effizienzhaus 55 EE gebaut.

Das Haus wird über eine Wärmepumpe beheizt, damit sparen Sie Energie, Geld und die Umwelt wird geschont.

Profitieren Sie von der nahen Lage zur Bielefelder Innenstadt (15 Auto min.)

Ihr E-Auto laden Sie praktischerweise an die, schon vorhandene Wallbox.

Die gute Anbindung an die Nähe zur Innenstadt von Bielefeld und kurze Wege direkt ins Grüne laden zum Entspannen ein und sprechen absolut für diese Lage.

Einkaufsmöglichkeiten, Grundschule und Kindergarten sind in unmittelbarer Nähe und zum Teil fußläufig zu erreichen.

Die Außenanlage ist komplett fertiggestellt.

Technische Daten (Auszug):

- Baujahr 2024
- KfW 55 EE- Effizienzhaus.
- massive Bauweise: Stein auf Stein
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- 3-fach verglaste Fenster
- elektrische Rollläden
- Doppelwaschtisch/Waschtisch & WC Keramik von Villeroy & Boch
- Badezimmerarmaturen von Hans Grohe
- Dusche in beiden Badezimmern und Eckbadewanne im Bad des Obergeschosses
- hochwertige Bodenbeläge, und Vliestapeten, Bodenfliesen 120x120cm
- großer überdachter Carport
- Wohnfläche ca. 146 m² über 3 Ebenen

EG: Wohnzimmer / Wohnküche, Büro , Badezimmer, Hauswirtschaftsraum, Carport, Terrasse, Abstellraum.

1. OG: 3 Schlafzimmer, Badezimmer.

DG: 1 Raum über die gesamte Hauslänge

Preis: 575.000 Euro (keine Maklerkosten)

Diese Immobilie wird auch für den Käufer provisionsfrei verkauft!!!

Daher bitte ich von Makler Kontakt JEDER ART abzusehen, sparen Sie Ihre und meine Zeit!!!

Es stehen beide Haushälften zum Verkauf und der Kaufpreis bezieht sich auf EINE Hälfte.

Kontakt: W. Pick

0176 20519096

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	42,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



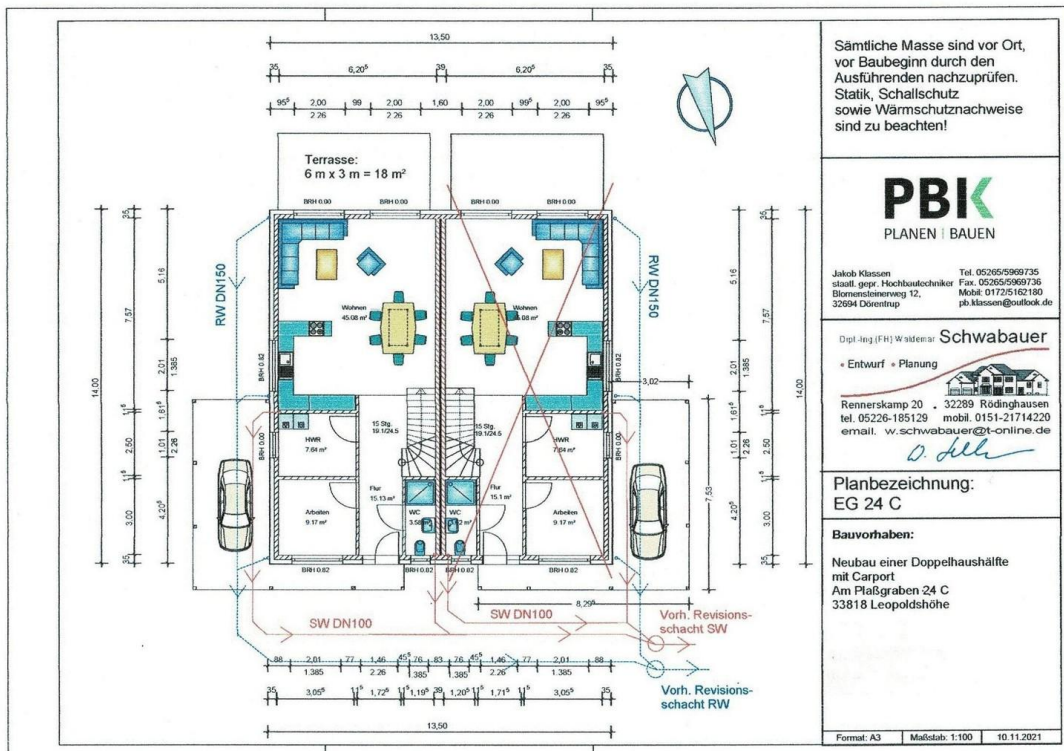
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

Architectural floor plan showing a symmetrical layout with two wings. Rooms include Kind 1 (13.02 m²), Kind 2 (25.38 m²), Flur (13.24 m²), Flur (13.04 m²), Bad (8.27 m²), and WC (4.17 m²). Staircases are labeled 2 RW. Dimensions are provided in meters and feet.

Sämtliche Masse sind vor Ort, vor Baubeginn durch den Ausführenden nachzuprüfen. Statik, Schallschutz sowie Wärmeschutznachweise sind zu beachten!

PBIK
PLANEN | BAUEN

Jakob-Klassen Tel: 052955969/35
abst. gppr. Hochbautechniker Fax: 052955989/38
Bismarckstr. 12, Mobil: 017295162180
32694 Dörentrup pb.klassen@outlook.de

Dipl.-Ing. (FH) Waldemar Schwabauer
Entwurf + Planung

Rennerkamp 20, 32289 Rodinghausen
Tel: 05226-185129 mobil: 0151-21714220
email: w.schwabauer@t-online.de

Planbezeichnung:
OG 24 C

Bauvorhaben:
Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport
Am Pflaßgraben 24 C
33818 Leopoldshöhe

Format: A3 Maßstab: 1:100 10.11.2021

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registrierenummer: **2**

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 13,03 kg CO₂-Äquivalent/(m²a)

↓
Endenergiebedarf dieses Gebäudes
23 kWh/(m²a)

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

↑
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
42 kWh/(m²a)

Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf	Ist-Wert: 42 kWh/(m ² a)	Anforderungswert: 63 kWh/(m ² a)	Für Energiebedarfsberechnungen verwendete Verfahren
Energetische Qualität der Gebäudehülle²	Ist-Wert: 0,3 W/(m ² ·K)	Anforderungswert: 0,43 W/(m ² ·K)	<input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)	<input checked="" type="checkbox"/> eingehalten		<input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18599
			<input type="checkbox"/> Regelung nach § 91 GEG („Anstellgebäudeverfahren“)
			<input type="checkbox"/> Verfahren nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **23 kWh/(m²a)**

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
Maßnahmen zur Einsparung von Energie	90 %	200 %
Summe:	30 %	200 %

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 § 18 GEG sind eingehalten.

Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 18 GEG werden um 30% unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: 100%

Vergleichswerte Endenergie⁴

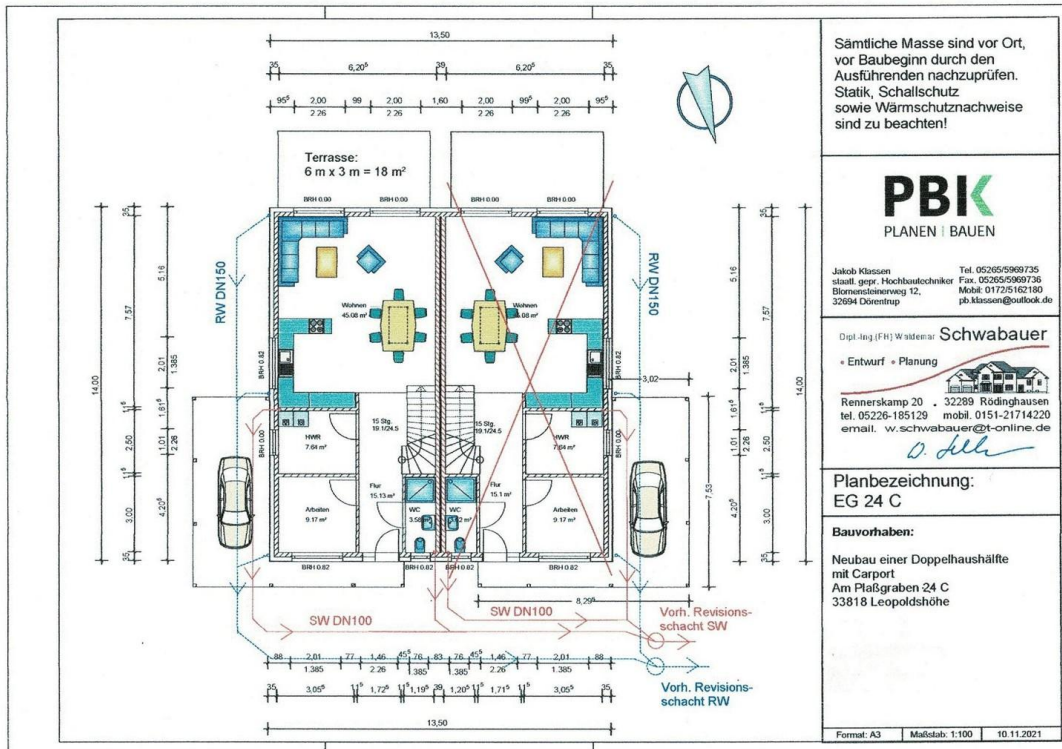
A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

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 Gebäudezuzfläche (A_g), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 90 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubau
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse



Sämtliche Masse sind vor Ort, vor Baubeginn durch den Ausführenden nachzuprüfen. Statik, Schallschutz sowie Wärmeschutznachweise sind zu beachten!

PBK
PLANEN | BAUEN

Jakob Klassen Tel. 05265/5969735
staatl. gepr. Hochbautechniker Fax. 05265/5969736
Blumensteinweg 12, Möbl. 01726/162180
32694 Dörentrup j.klassen@outlook.de

Dipl.-Ing. (FH) Waldemar Schwabauer

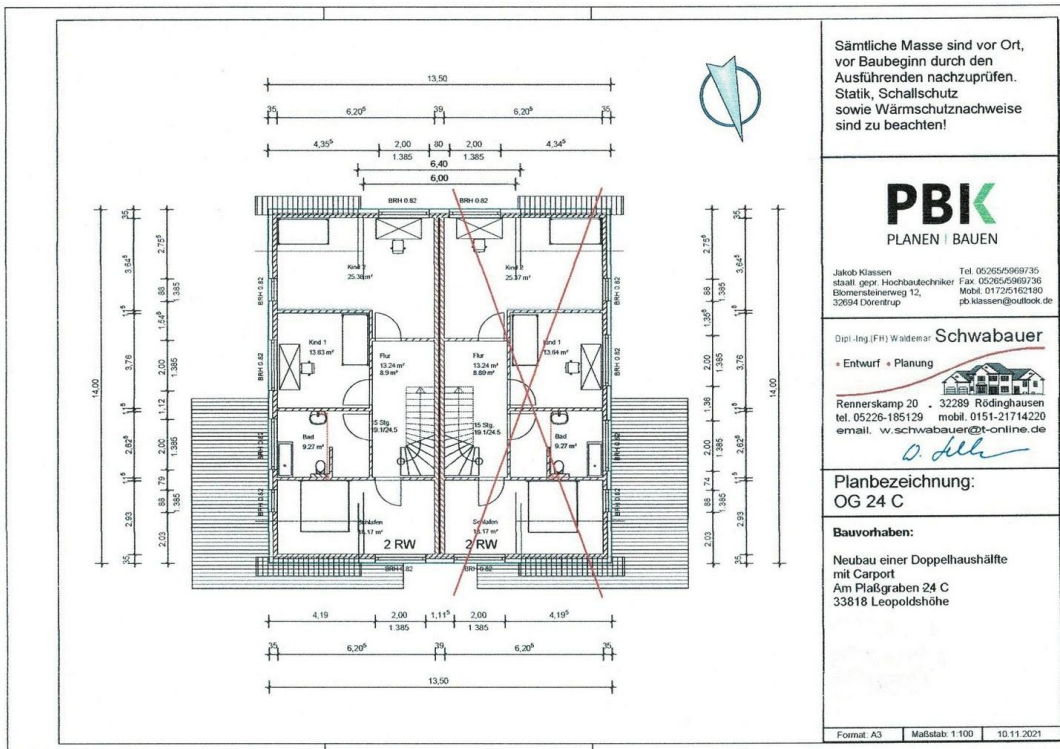
Entwurf + Planung

Rennerkamp 20 · 32289 Rodinghausen
tel. 05226-185129 mobil. 0151-21714220
email. w.schwabauer@t-online.de

Planbezeichnung:
EG 24 C

Bauvorhaben:

Neubau einer Doppelhaushälfte
mit Carport
Am Pfäßgraben 24 C
33818 Leopoldshöhe



Sämtliche Masse sind vor Ort, vor Baubeginn durch den Ausführenden nachzuprüfen. Statik, Schallschutz sowie Wärmeschutznachweise sind zu beachten!

PBK
PLANEN | BAUEN

Jakob Klassen Tel. 05265/5969735
staatl. gepr. Hochbautechniker Fax. 05265/5969736
Blumensteinweg 12, Möbl. 01726/162180
32694 Dörentrup j.klassen@outlook.de

Dipl.-Ing. (FH) Waldemar Schwabauer

Entwurf + Planung

Rennerkamp 20 · 32289 Rodinghausen
tel. 05226-185129 mobil. 0151-21714220
email. w.schwabauer@t-online.de

Planbezeichnung:
OG 24 C

Bauvorhaben:

Neubau einer Doppelhaushälfte
mit Carport
Am Pfäßgraben 24 C
33818 Leopoldshöhe