

# Exposé

## Einfamilienhaus in Ense

### Erstbezug freistehendes Architektenhaus mit gehobener Ausstattung



Objekt-Nr. **OM-314872**

### Einfamilienhaus

Verkauf: **875.000 €**

Ansprechpartner:  
Robin und Constanze Rindel

59469 Ense  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	506,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	4	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	278,54 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Nutzfläche	44,56 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft-/Wasserwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem Traumhaus!

Dieses exklusive Architektenhaus bietet Ihnen modernen Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Der freistehende Neubau ist bereit zum Erstbezug und überzeugt durch eine erstklassige Ausstattung, hochwertige Materialien und eine durchdachte Architektur.

Highlights der Immobilie

Großzügiger Grundriss: Auf einer Wohn-/Nutzfläche von über 320 m<sup>2</sup> verteilt sich der durchdachte Grundriss auf insgesamt 4 Etagen mit viel Platz für die gesamte Familie.

Im gesamten Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss sowie auf sämtlichen Treppen sorgt hochwertiger Parkettboden für eine warme und einladende Atmosphäre. Die 3 modernen Bäder sind allesamt mit ausgewählten spanischen Fliesen und erstklassigen Badarmaturen von u.a. Villeroy&Boch und Grohe ausgestattet.

Erdgeschoss:

Das Erdgeschoss besticht durch seinen großzügigen, offenen Küchen-, Wohn- und Essbereich. Die hochwertige Einbauküche von Leicht ist ausgestattet mit Elektrogeräten von Siemens und wird durch einen sich anschließenden Abstellraum komplettiert. Im Eingangsbereich befindet sich zudem ein angrenzendes Gäste-WC.

1. Obergeschoss:

Das 1. Obergeschoss verteilt sich auf drei große Schlafzimmer mit eigenem Wannen- und Duschbad sowie praktischem Abstellraum im Flur.

2. Obergeschoss:

Die Elternebene mit großem Schlafzimmer präsentiert einen herrlichen Ausblick über die Felder und verfügt weiter über ein Ankleidezimmer, ein eigenes Duschbad sowie zwei kleine Abstellkammern.

Keller:

Der Keller mit wohnlich ausgebautem, großem Gästezimmer mit Tageslicht, 2 Vorratsräumen, dem Hausanschlussraum, dem Waschkeller sowie einem potentiellen Saunabad mit Tageslicht (vorbereitet) runden die Immobilie ab.

Das Architektenhaus zum Erstbezug befindet sich in einem Neubaugebiet in Ense-Höingen und ist entsprechend aktuellster, moderner Standards mit Glasfaseranschluss und Fußbodenheizung mit Luft-Wasser-Wärmepumpe ausgestattet.

Eine ergänzende Photovoltaik-Anlage ist bereits vorbereitet und ein Kamin im Wohn-/Essbereich kann unmittelbar angeschlossen werden.

Auf über 500 m<sup>2</sup> Grundstück laden der frisch angelegte Garten und die großzügige Terrasse zum Verweilen ein. In der gepflasterten Einfahrt ist zudem Platz für mindestens 3 PKW.

Falls wir Ihr Interesse geweckt haben, stehen wir für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin jederzeit gerne zur Verfügung.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## **Sonstiges**

Wir freuen uns sehr über Ihr Interesse! Wir bitten zu berücksichtigen, dass es sich bei dem inserierten Kaufpreis um die reinen Baukosten der Immobilie handelt (exklusive Küche). Sämtliche Kostenpunkte der ortsansässigen Gewerke können entsprechend ausgewiesen und transparent nachvollzogen werden.

## **Lage**

Das Haus befindet sich in einem ruhigen, familienfreundlichen Neubaugebiet der Höinger Heide in direkter Waldnähe.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar und tragen zu einer hohen Lebensqualität bei.

Mit dem Auto gelangt man in 5 Minuten zur Fußgängerzone von Arnsberg-Neheim, in 20 Minuten in die historische Altstadt von Soest und in 25 Minuten zum Dortmunder Flughafen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	20,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Außenansicht 2

# Exposé - Galerie



Außenansicht 3



Außenansicht 4

# Exposé - Galerie



Außenansicht 5



EG Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



EG Küche



EG Küche

# Exposé - Galerie



EG Küche



EG Esszimmer

# Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



Treppenaufgang zum EG



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



1. OG Flur

# Exposé - Galerie



1. OG Schlafzimmer 1



1. OG Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



1. OG Schlafzimmer 3



1. OG Bad

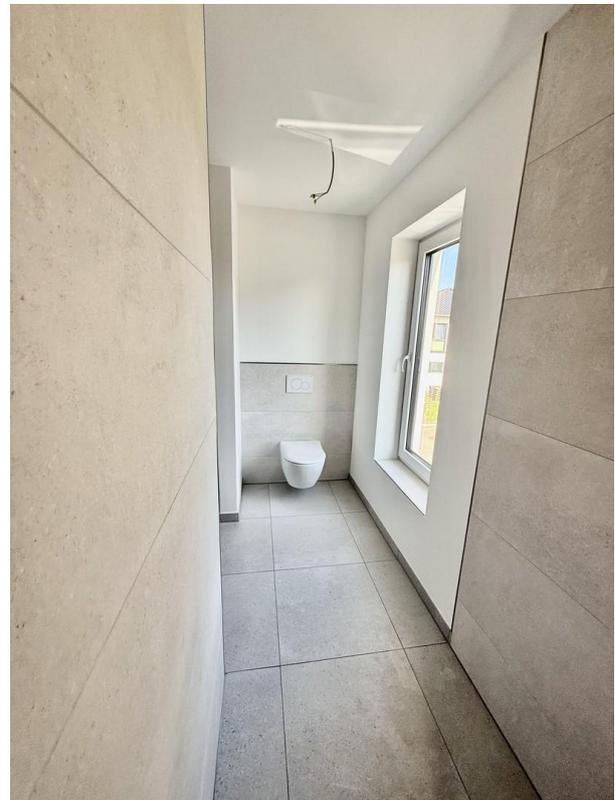
# Exposé - Galerie



1. OG Bad



1. OG Bad



1. OG Bad

# Exposé - Galerie



1./2. OG Treppenaufgang



2. OG Elternschlafzimmer

# Exposé - Galerie



2. OG Elternschlafzimmer



2. OG Schlafzimmerblick

# Exposé - Galerie



2. OG Elternbad



2. OG Elternbad

# Exposé - Galerie



2. OG Elternbad



2. OG Ankleidezimmer



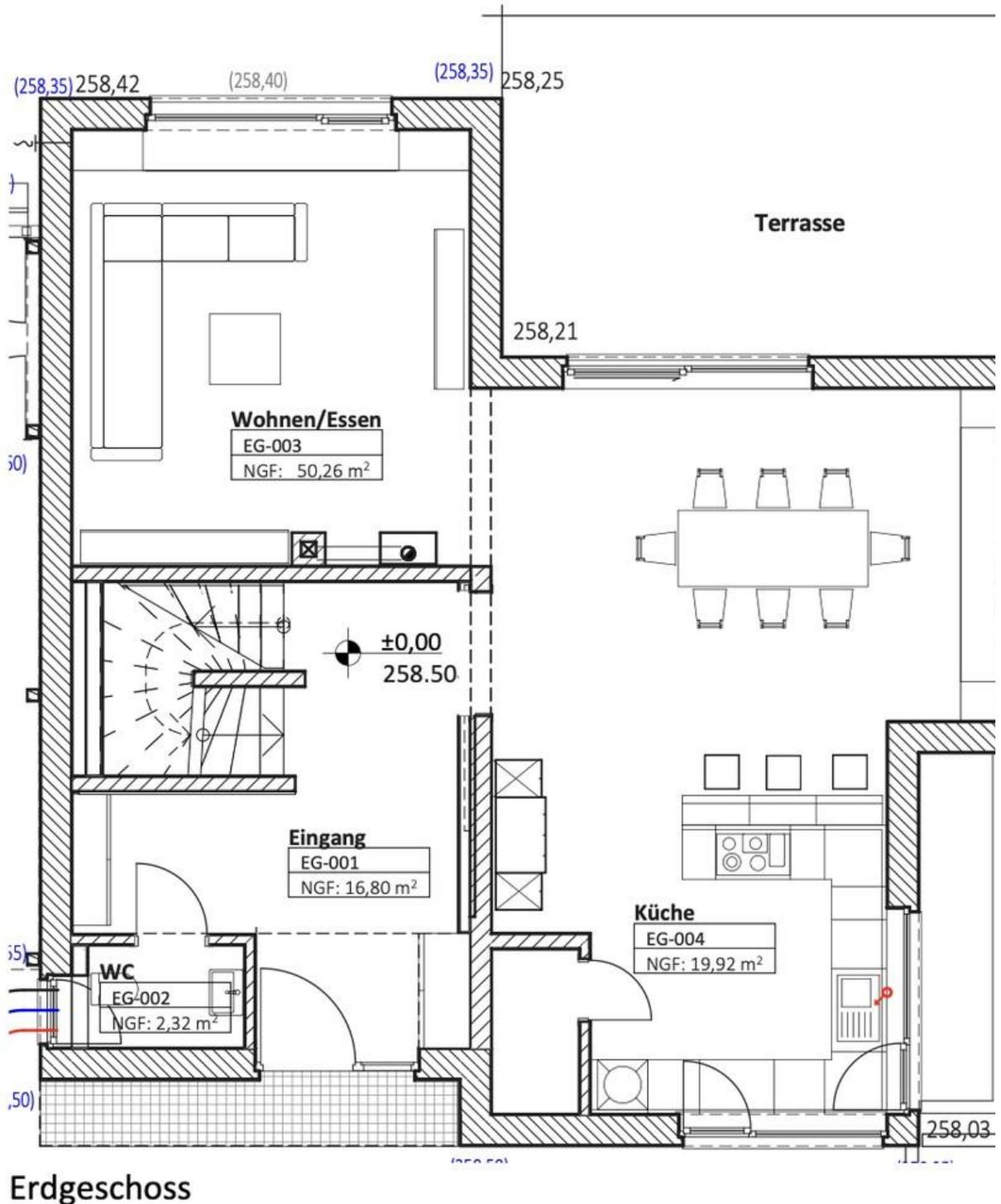
Keller Gästezimmer

# Exposé - Galerie



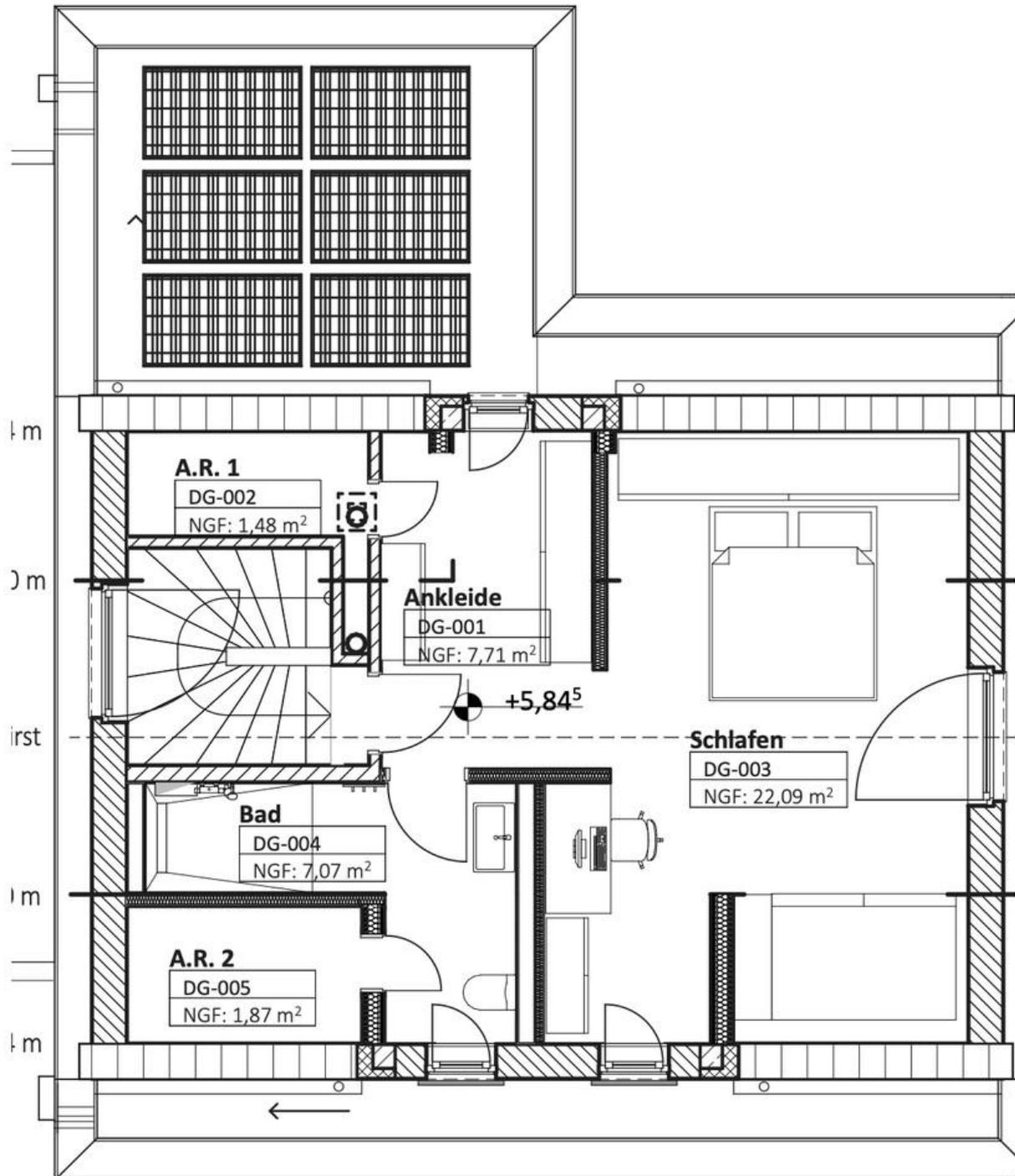
Stellplätze

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

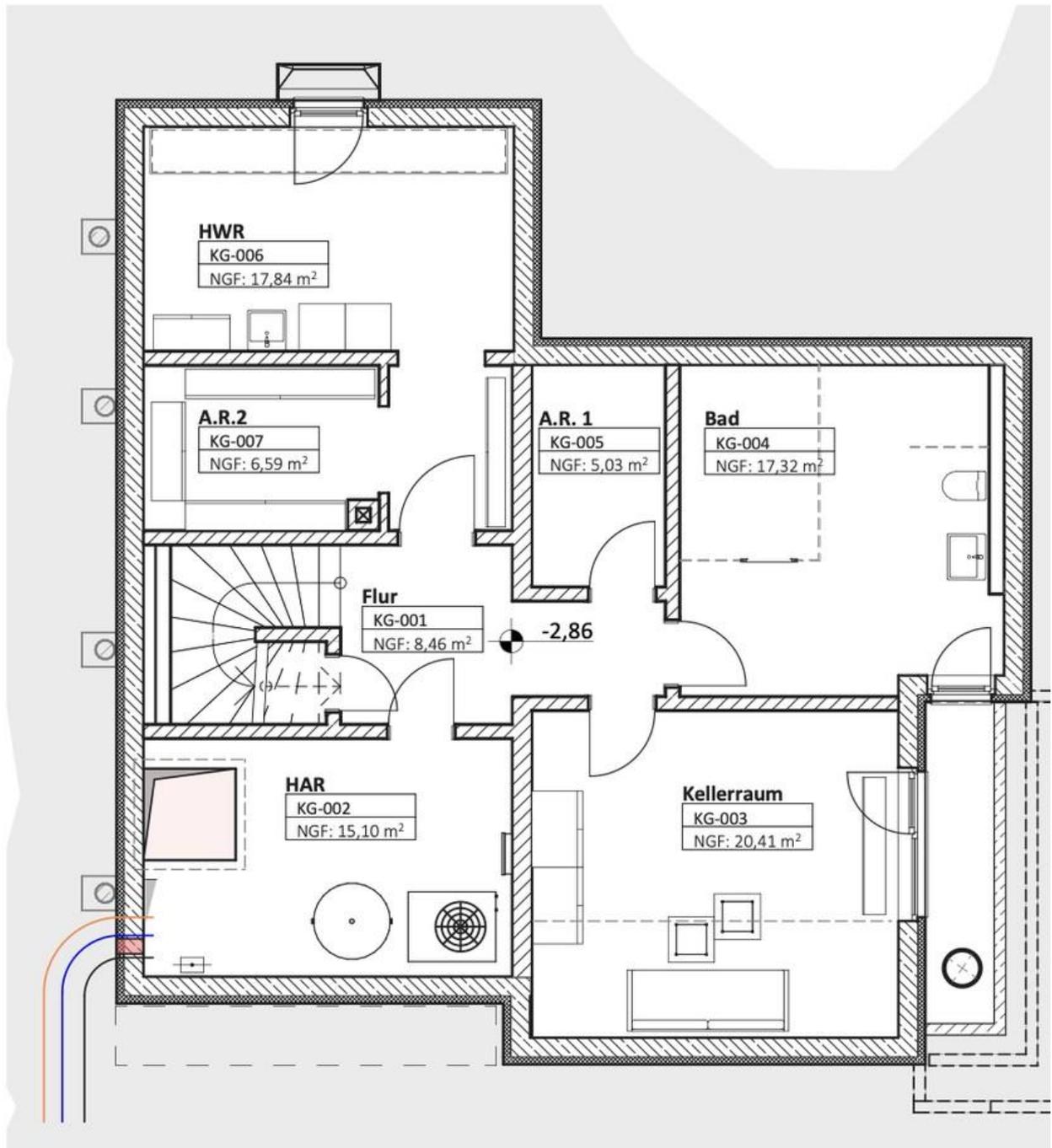
# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Grundriss 2. OG

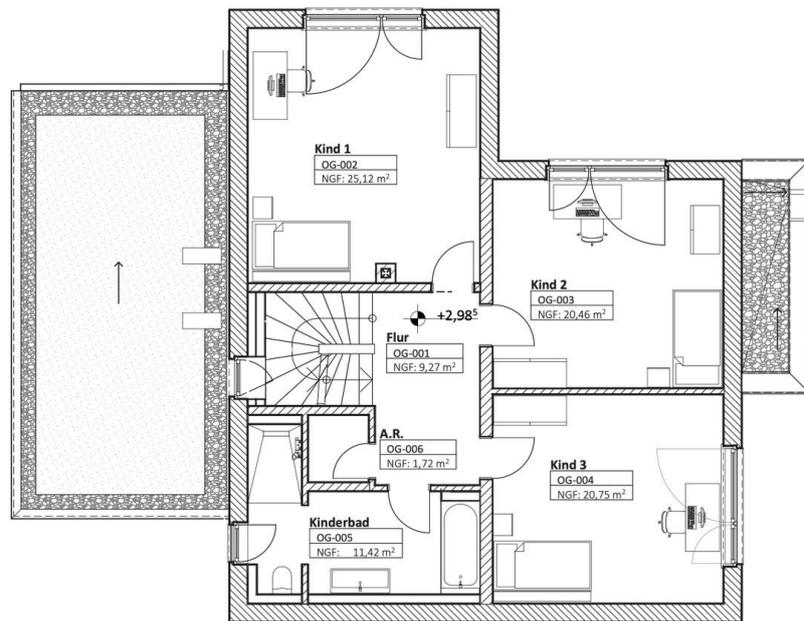
# Exposé - Grundrisse



Keller

Grundriss Keller

# Exposé - Grundrisse



## 1. Obergeschoss

Grundriss 1. OG