

VILLA

ATTRAKTIV WOHNEN

VERKAUF

REIZVOLLE DOPPELHAUSHÄLFTE



-Warendorf Einen-

Wenn attraktive Gestaltung und solide
Bausubstanz aufeinandertreffen...

UNSER STATEMENT ZU DIESER IMMOBILIE



Wir freuen uns sehr Ihnen diese Immobilie vorstellen zu dürfen.

Als wir diese Immobilie kennengelernt haben, ist uns schon auf dem Weg zum Haus klar geworden, in welcher ansprechender Wohngegend wir uns befinden.

Am Objekt angekommen haben wir auf den ersten Blick ein Haus gesehen, das sich harmonisch in die Gegend einfügt. Als wir das Haus von der Gartenseite betrachten durften, war klar, wie besonders diese Immobilie ist. Die ersten Eindrücke im Inneren dieser außergewöhnlichen Immobilie haben gezeigt, welchen gehobenen Status dieses Haus vertritt. Ergänzend zu der sehr guten Bausubstanz wurde auch im Innenausbau ein besonderer Standard gesetzt.

Spätestens als wir den Garten betrachteten, war klar, dass dieses Anwesen ein wunderschönes Zuhause für die zukünftigen Eigentümer sein wird.

Das Haus bietet viele Optionen- die zahlreichen Räume auf drei Etagen machen es möglich.

Wir freuen uns darauf, dass auch Sie sehen können, was mit dieser Immobilie -in ausgezeichneter Lage- möglich ist und dass es sich lohnen wird diese Immobilie zu ihrem Zuhause zu machen.

A handwritten signature in black ink, reading "A. Brede".

DER WEG ZU IHRER NEUEN IMMOBILIE

Sie erreichen das Haus über eine Allee mit alten stattlichen Bäumen. Wenn Sie auf dem Grundstück ankommen, können Sie wahlweise im Carport oder auf einem der zwei Stellplätze parken.



Auf den ersten Blick wirkt das Haus wie eine geräumige Doppelhaushälfte. Wenn man genauer hinsieht, erkennt man bereits hier anhand der verwendeten Baumaterialien, dass sich hinter der Fassade noch viel mehr versteckt.

Als außergewöhnlich lässt sich hier bereits erkennen, dass diese Immobilie nicht nur über Kupferdachrinnen und Kupferfallrohre verfügt, sondern auch alle Dachverblendungen und die Attika des Carports mit Kupferschindeln versehen sind.

-WARENDORF EINEN-

DIE ANSICHT AUS DEM GARTEN

Der Blick aus dem Garten zeigt, dass Erdgeschoss und den Bereich im Souterrain.

Der Balkon des Erdgeschosses ermöglicht unter Anderem aufgrund der Verglasung einen uneingeschränkten Ausblick.



Sowohl vom Erdgeschoss als auch vom Souterrain aus haben Sie direkten Zugang zum Garten. Auf dieser Aufnahme können Sie auch die Dachloggia erkennen.

Die Ausrichtung nach Süden und ins freie Feld bringt Ihnen viel Licht, Wärme und Weitsicht und lässt die

gärtnerisch hochwertige Bepflanzung gedeihen. Die Betrachtung einer Nachrüstung mit Photovoltaik ist gegeben.

DER GARTEN



Oben sehen Sie den herrlichen Garten. Vom Erdgeschoss erreichen Sie die Gartenanlage über ausgearbeitete Wege mit Sandsteinplateaus direkt vom Balkon aus. Links sehen Sie die gärtnerische Vielfalt.

Auf die Aussaat von Rasen ist bewusst verzichtet worden. Eine schöne Terrassenfläche ist am Ende des Weges zu erkennen.

-WARENDORF EINEN-

GARTENZUGANG - CARPORT

Auch vom Carport aus ist der Garten direkt zu erreichen.

Alle Einzelbereiche sind abschließbar. Möglichkeiten Gartengeräte zu verstauen sind ebenfalls gegeben.



Unterhalb des Carports befindet sich ein Versorgungsraum, der über die Außentreppe zu erreichen ist.

Das Carport ist dreiseitig geschlossen und ist so geräumig, dass dort auch sehr große Autos geparkt werden können.

WOHN- UND ESSBEREICH



Das Wohnzimmer verfügt über geschosshohe Verglasung und einen Kamin mit Heizklappen. An diesem Kaminabzug ist auch der Außenkamin angeschlossen. Große Teile des Hauses sind mit einer Fußbodenheizung und zusätzlichen Heizkörpern ausgestattet. Alle Fenster sind sowohl

mit elektrischen Rollläden als auch mit Fliegengittern ausgestattet. Angrenzend an das Wohnzimmer befindet sich der großzügige Essbereich, welcher direkt von der Küche zugänglich ist.

-WARENDORF EINEN-

BALKON ERDGESCHOSS



Der Balkon mit zwei manuellen Markisen lässt sich vollständig beschatten.

Auch an kühlen Tagen können Sie es sich auf dem Balkon dank des schönen Außenkamins gemütlich machen.

Anschlüsse und Abläufe des Balkons sind in 2022 saniert worden- analog zu der sonstigen Ausstattung wurde auch hier auf Kupferelemente gesetzt.

-WARENDORF EINEN-

KÜCHE



Die Küche ist sowohl vom Eingangsbereich als auch vom Essbereich zu erreichen. Die Tür zum Essbereich ist als einzufahrende Schiebetür mit großem Glasausschnitt gestaltet. Ausgestattet mit echtem Marmor und verbauten Markengeräten ist hier ein erstklassiges Kocherlebnis möglich.

Die Küche ist aus Massivholz gefertigt und mit einem Abluftsystem ausgestattet.

EINGANGSBEREICH / GÄSTE-WC

Vom Eingangsbereich erreichen Sie die Küche, das Gäste-WC und das Wohnzimmer mit angrenzendem Essbereich. Das geräumige Platzangebot des Eingangsbereiches ermöglicht eine individuelle Garderobelösung.



Das Gäste-WC verfügt neben dem WC und Waschbecken auch über ein Urinal.

DACHGESCHOSS



Im Flurbereich und in zwei weiteren Räumen des Dachgeschosses befindet sich derzeit kein Bodenbelag. Der Boden ist so vorbereitet, dass Sie mit wenig Aufwand einen neuen Bodenbelag- ganz nach ihrem Geschmack- einbauen lassen können. Die restlichen Räume im Dachgeschoss sind gefliest.

Vom Flurbereich aus ist der vollisolierte Spitzboden zugänglich.

TRAININGSBEREICH / SAUNA

Der bis dato als Fitnessbereich genutzte Teil des Dachgeschosses verfügt über eine Sauna. Von hier haben Sie einen direkten Zugang zu dem angrenzenden Bad und zu einer nicht einsehbaren Loggia.



Das angrenzende Bad verfügt über eine begehbare Dusche.

Die Gestaltung der zwei Hauptbäder (Souterrain und Dachgeschoss) ist identisch.

LOGGIA UND IHR AUSBLICK

Das Dach ist mit glasierten Ziegeln versehen- die Attika ist umlaufend mit Kupferschindeln verkleidet.



Der Ausblick der Loggia des Dachgeschosses zeigt die angrenzende Weite.

SOUTERRAIN ZIMMER UND AUSBLICK

Auf der südlichen Seite mit direktem Gartenzugang befinden sich weitere Räumlichkeiten mit individueller Nutzungsmöglichkeit.



Der Ausblick aus dem Souterrain.

-WARENDORF EINEN-

SOUTERRAIN ZIMMER UND BAD



Dieses Bad verfügt über eine Badewanne mit Whirlpoolfunktion und eine Dusche. Alle Badeinbauten verbleiben im Objekt.

Vor den Räumen des Souterrains befindet sich eine überdachte Terrasse.

SOUTERRAIN - KELLERRÄUME



Ein innenliegender Raum ist bis dato als Ankleidezimmer genutzt worden. Für entsprechende Entlüftung ist gesorgt. Die Schränke sind auf diese Räumlichkeiten angepasst.



An der nördlichen Gebäudeseite sind die Technik- und Kellerräume verortet.

-WARENDORF EINEN-

INFORMATIONEN RUND UM DIE IMMOBILIE

- Wohnraummäßig genutzte Fläche: ca. 252 qm
- Kellerfläche: ca. 35 qm
- Grundstücksfläche gesamt: 463 qm
- Wohn-Arbeitsräume: 9
- 2 Bäder mit Vollaussstattung
- 1 Gäste-WC
- 1 Küche mit kompletter Ausstattung
- Eine weitere Küche könnte im Dachgeschoss installiert werden
- Großer Balkon mit Markisen und Außenkamin im Erdgeschoss mit Gartenzugang und Zugang zum Carport
- Loggia im Dachgeschoss
- Terrasse im Souterrain
- 3-seitig umfasstes Carport
- Ein Raum als vollausgestatteter begehbare Kleiderschrank
- 2 Kellerräume

INFORMATIONEN RUND UM DIE IMMOBILIE

- Das Haus ist an das Erdgasnetz angeschlossen
- Das Niederschlagswasser des Hauses wird in eine private Versickerungsfläche geleitet. Diese wird zusammen mit der anderen Doppelhaushälfte genutzt.
- Das Haus ist zusammen mit der anderen Doppelhaushälfte an eine Hebeanlage angeschlossen. Die Hebeanlage verfügt über ein Alarmierungssystem, welches im Notfall automatisch eine Alarmierung auslöst.

Diese gemeinsamen Anlagen werden gemeinschaftlich betrieben- die Nutzbarkeit wird grundbuchrechtlich gesichert.

DER ENERGIEAUSWEIS

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis: **31.10.2027**

Registriernummer ² **NW-2017-001513409**

1

Gebäude

Gebäudetyp	einseitig angebautes Einfamilienhaus		
Adresse	[REDACTED]		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1998		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2016		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	240,0 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas LL, Stückholz		
Erneuerbare Energien	Art: Holz	Verwendung: Kamineinsatz	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

Andreas Marschan
Schornsteinfegermeister
Pommernstraße 8
49525 Lengering

01.11.2017
Ausstellungsdatum



¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eintragung bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

DER ENERGIEAUSWEIS

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

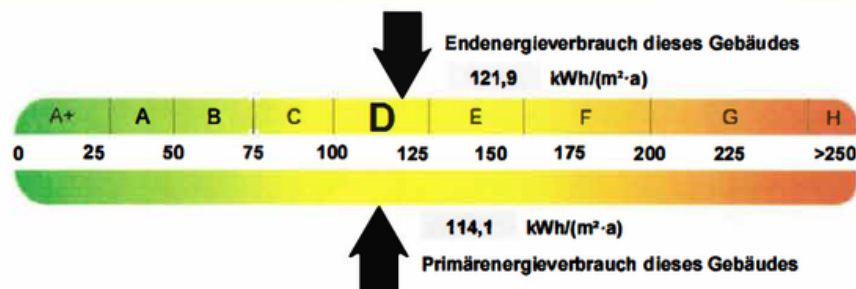
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer²

NW-2017-001513409

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

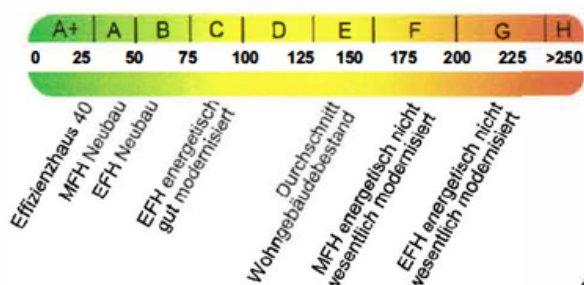
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

121,9 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2013	31.12.2016	Erdgas LL	1,10	86032	19200	66832	1,14
01.01.2013	31.12.2016	Stückholz	0,20	18608	—	18608	1,14

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{w}) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

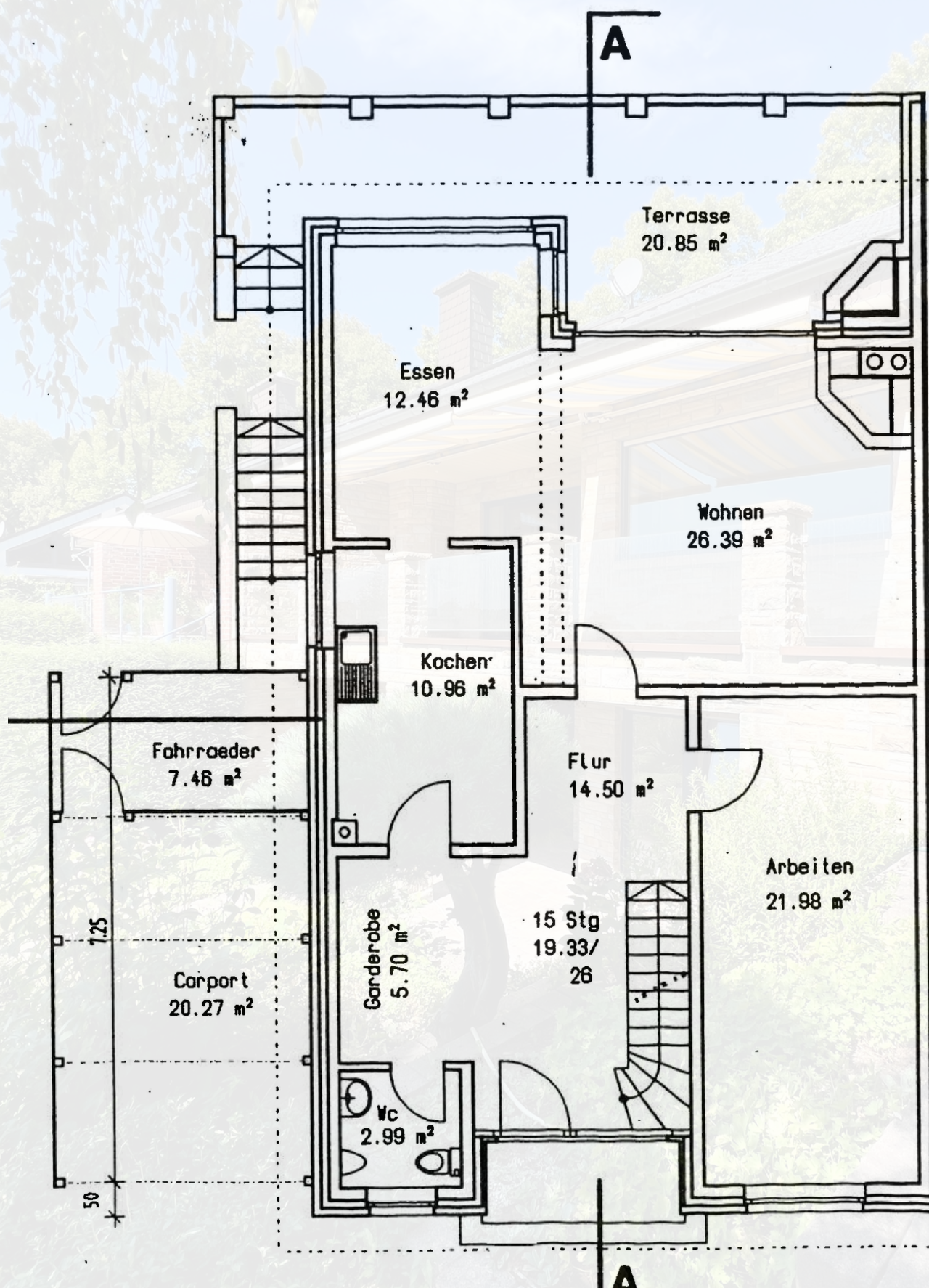
¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

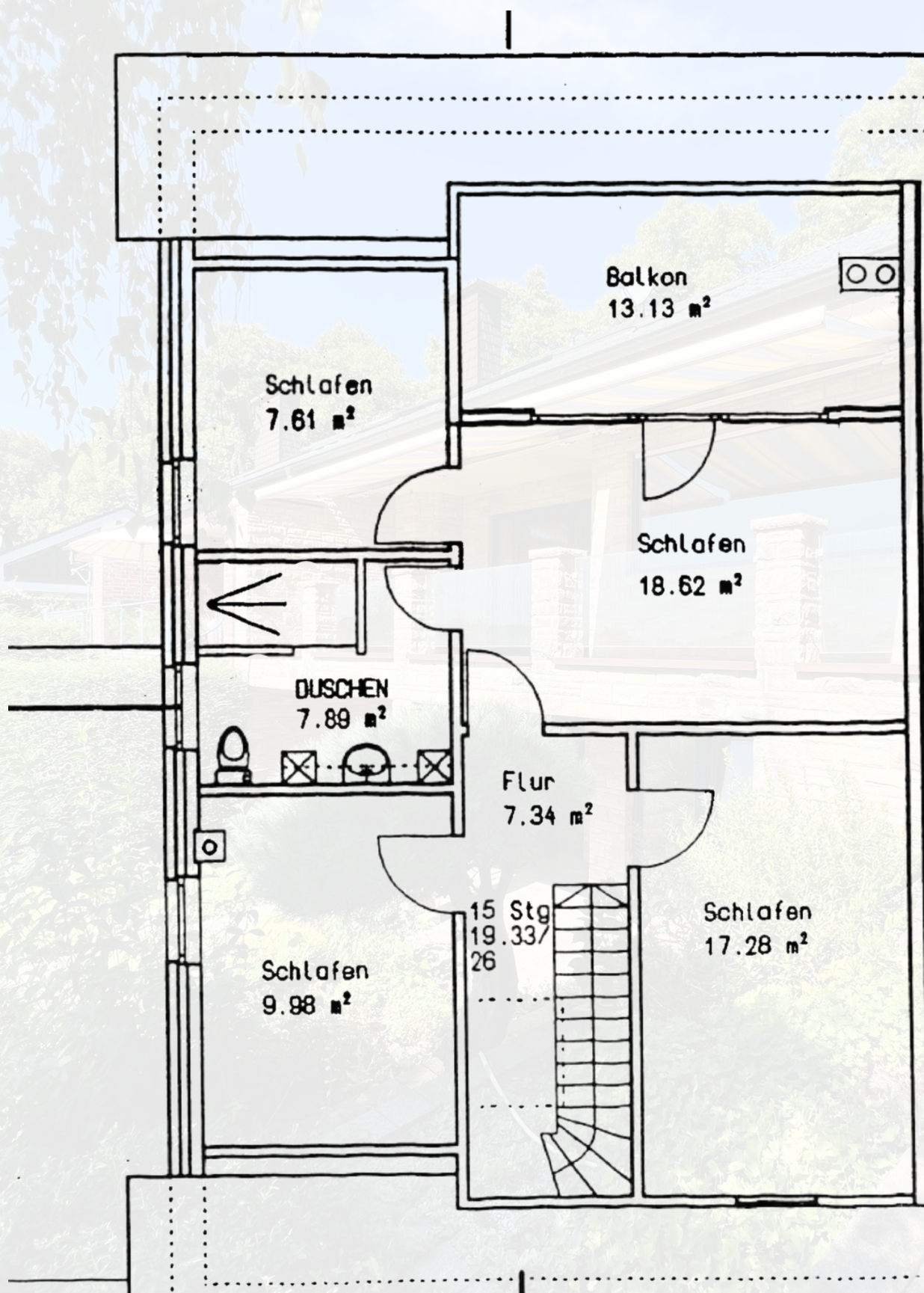
³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

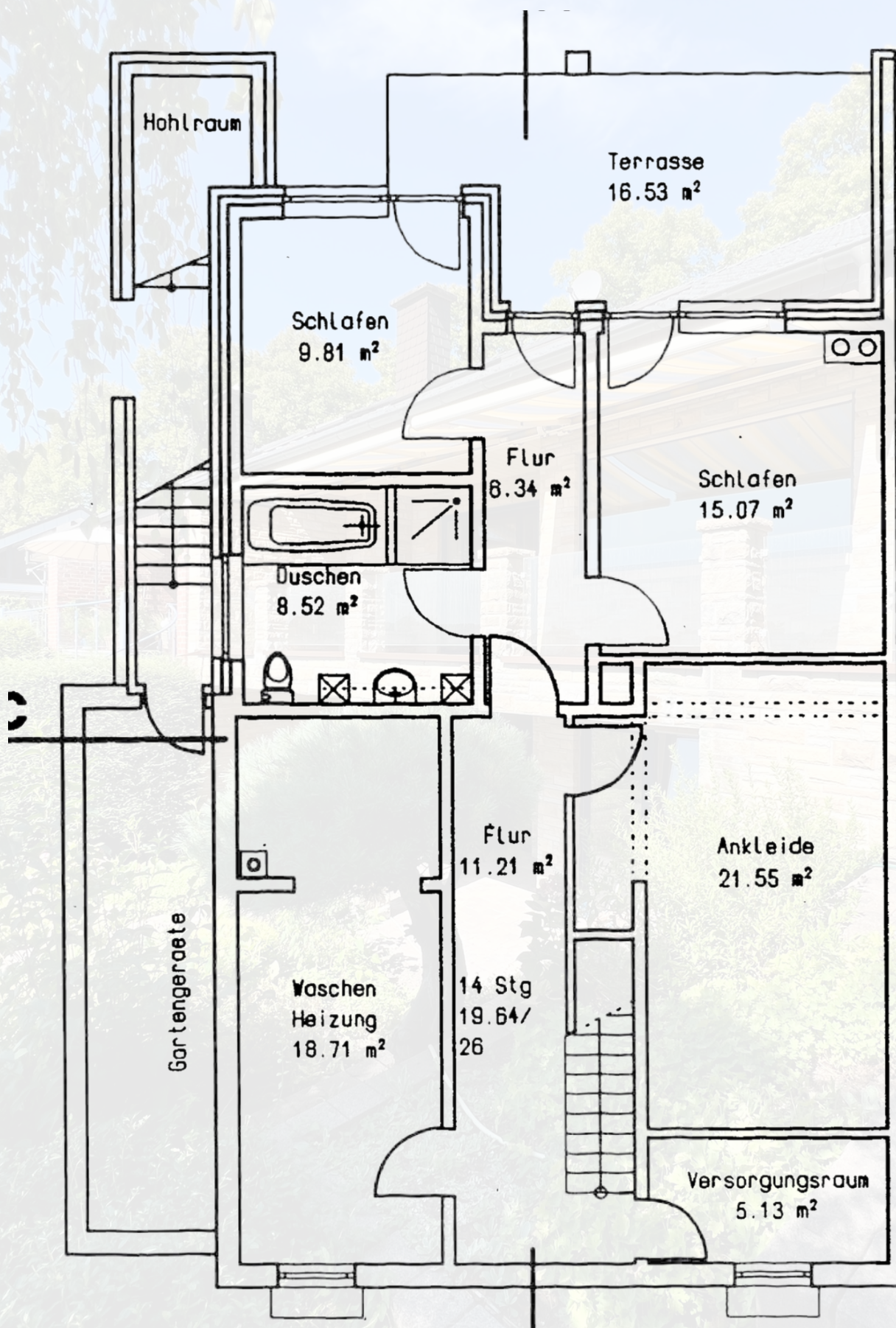
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS DACHGESCHOSS



GRUNDRISS SOUTERRAIN





Der Kaufpreis liegt bei

575.000,-€

**zzgl. Kaufnebenkosten und
Maklerprovision**

Die Provision-TEILEN VERBINDET

Wir schließen mit Kaufinteressenten/-innen einen eigenständigen Maklervertrag ab. Für unsere Nachweis-/Vermittlungstätigkeit ist vom Käufer bei Abschluss eines wirksamen Kaufvertrags über die Immobilie eine Provision von 3,00 % (inkl. Umsatzsteuer) berechnet vom beurkundeten Kaufpreis zu zahlen. Der Verkäufer hat mit uns einen Maklervertrag abgeschlossen und sich ebenfalls zur Zahlung von einer Provision in Höhe von 3,00 % (inkl. Umsatzsteuer) verpflichtet.

Haftungsausschluss:

Alle in diesem Exposé enthaltenen Angaben, Abmessungen, Preisangaben etc. beruhen auf Angaben des Verkäufers oder eines Dritten. Wir können für deren Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernehmen. Dieses Exposé stellt kein Vermietungsangebot dar. Es dient lediglich dazu, allgemeine Informationen zu diesem Objekt zur Verfügung zu stellen. Das Exposé ist nicht Bestandteil eines Kaufvertrages. Wir oder unsere Mitarbeiter sind nicht berechtigt, wie auch immer geartete Zusicherungen, Garantien, Auskünfte, Beschaffenheitsangaben oder öffentliche Äußerungen angesichts des Objektes zu geben. Diese können nur Gegenstand eines noch zu verhandelnden Kaufvertrages sein. Dieses Exposé von der Immo 362° GmbH & Co. KG ist freibleibend und unverbindlich, Zwischenverkauf, -vermietung und -verpachtung bleiben vorbehalten.

IHRE ANSPRECHPARTNER



ALEXANDRA BREDE
MOBIL: 0173-410 83 16
FESTNETZ: 05624-922 00 68
E-MAIL: A.BREDE@IMMO362.DE
WWW.IMMO362.DE



L. JUNGSMANN-BREDE
MOBIL: 0163-88 191 24
FESTNETZ: 05624-922 00 68
E-MAIL: J-BREDE@IMMO362.DE
WWW.IMMO362.DE

IMMO 362° GmbH & Co. KG
Oberstr. 20, 34305 Niedenstein
Handelsregister: HRA 16486
Amtsgericht Fritzlar
UST.-ID: DE 327607296

Persönlich haftende Gesellschafterin:
Immo 362° Verwaltungs GmbH
Geschäftsführerin:
Alexandra Brede
Oberstr. 20, 34305 Niedenstein
Handelsregister HRB 12502
Amtsgericht Fritzlar