

# EXPOSÉ

## Einfamilienhaus KfW 55 mit Garten und Garage



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 58739 Wickede-Ruhr  
Baujahr: 2018  
Zimmerzahl: 4  
Wohnfläche (ca.): 104 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 527 m<sup>2</sup>  
Garage / Stellplatz: ja  
Energieausweis: Bedarfsausweis  
Wesentlicher Energieträger: Gas

**Kaufpreis**  
**€ 349.000,-**

### Kappenstein Immobilien

Dachsleite 13 ° 58730 Fröndenberg/Ruhr ° Tel.: 02373 7571390  
info@kappenstein-immobilien.de ° www.kappenstein-immobilien.de

- > Einfamilienhaus
- > Wickede-Ruhr
- > 4 Zimmer

- > 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: A911



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	58739 Wickede-Ruhr
Baujahr	2018
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	104 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	527 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	349.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	36,20 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	2018
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Heizung	Fußbodenheizung
Befuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 2018 vereint modernes Wohnen mit hoher Energieeffizienz und einer durchdachten Raumaufteilung. Errichtet als hochwertiges Fertighaus im KfW-55-Standard, bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort, Nachhaltigkeit und ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Auf einem ca. 527 m<sup>2</sup> großen, vollständig eingezäuntem Kaufgrundstück präsentiert sich das Haus in einem gepflegten Gesamtbild und überzeugt bereits beim ersten Eindruck.

Im Inneren erwarten Sie vier gut geschnittene Zimmer, darunter drei Schlafzimmer. Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch seine Offenheit und Helligkeit besticht und direkten Zugang zur Terrasse sowie in den Garten bietet.

Das Tageslichtbad ist modern ausgestattet und verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine separate bodengleiche Dusche. Ergänzt

wird das Raumangebot durch ein Gäste-WC sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum, der zusätzlichen Stauraum und Funktionalität bietet.

Die im gesamten Haus verlegte Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima und gleichmäßige Wärmeverteilung. Die durchdachte und alltagstaugliche Raumaufteilung rundet das Wohnkonzept harmonisch ab.

Der Garten bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für Kinder, Freizeitaktivitäten oder entspannte Stunden im Grünen.

Eine Garage sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz komplettieren dieses attraktive Immobilienangebot.

## Ausstattung:

- Scan Fertighaus
- Baujahr 2018
- Einfamilienhaus Bauweise im KfW-55-Standard
- Kaufgrundstück ca. 527 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer
- 3 Schlafzimmer
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Dreifachverglaste, einbruchhemmende Fenster
- Außenjalousien
- Gäste-WC mit Fenster
- Bodentiefe Fenster im Wohn- und Essbereich
- Einbauküche verbleibt in der Immobilie
- Hausinterne Netzwerkverkabelung für schnelles Internet
- Photothermie
- Terrasse und Garten
- Garage und Außenstellplatz vorhanden, Garagentor elektrisch
- Die Immobilie ist nicht unterkellert

## Lagebeschreibung:

Die Gemeinde Wickede/Ruhr überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur. Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken sowie mehrere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind schnell erreichbar. Dank der guten Verkehrsanbindung sowie vorhandener öffentlicher Verkehrsmittel bestehen flexible Verbindungen in die umliegenden Städte und Regionen.

Die Nähe zum Sauerland bietet zudem vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Natur und macht den Standort besonders attraktiv für Familien und Paare.

## Sonstiges:

Überlegen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie ist es von großer Bedeutung, den Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch Marion Kappenstein einschätzen. Unser bundesweites Netzwerk

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wickede-Ruhr
- > 4 Zimmer

- > 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: A911

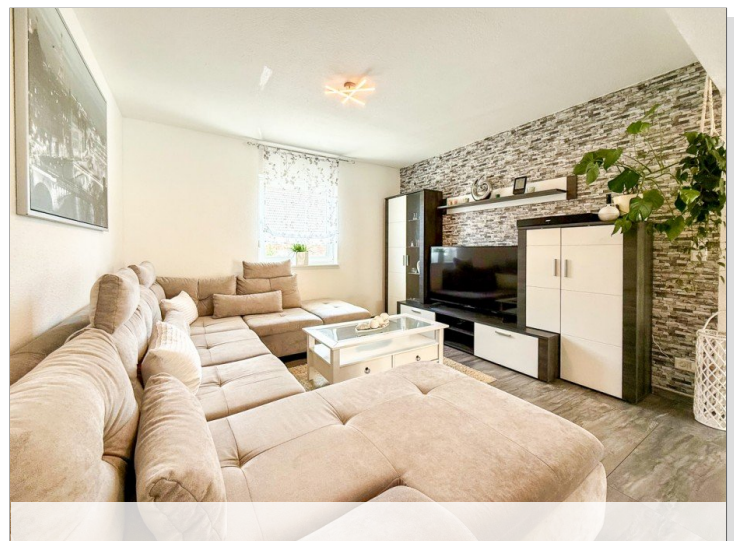
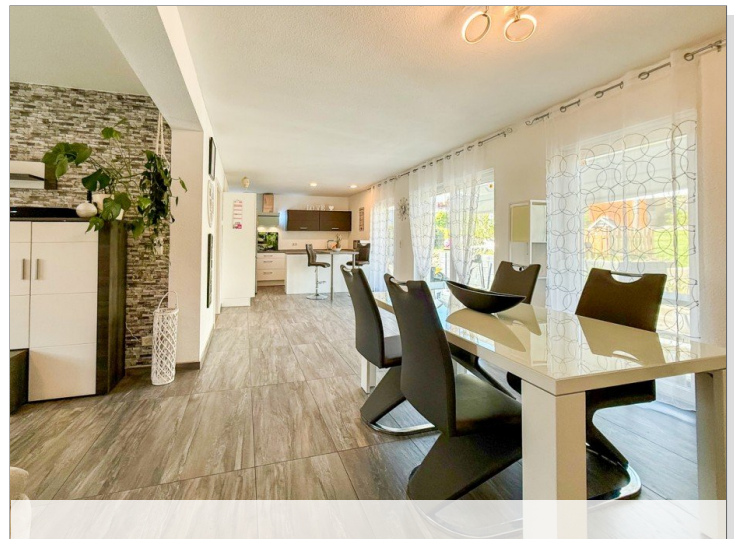
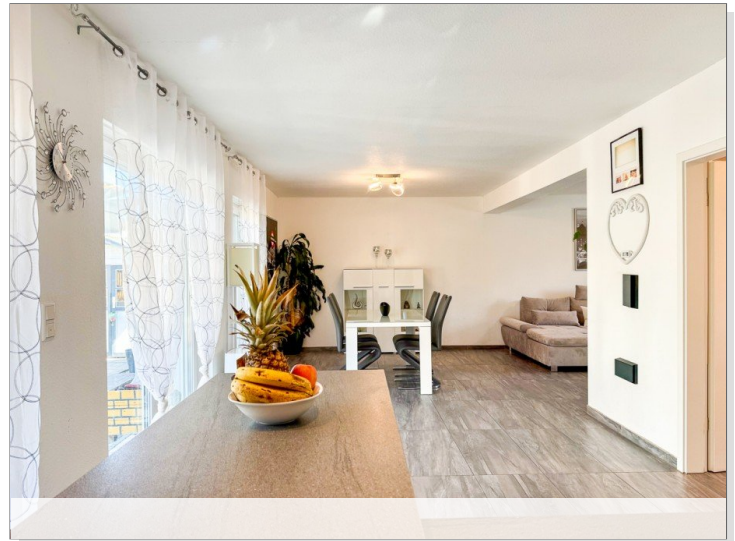


ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Hinweis nach dem Geldwäschegesetz - eine Information vom Immobilienmakler Wickede/Ruhr, Kappenstein Immobilien.  
Als Immobilienmakler ist MARION KAPPENSTEIN IMMOBILIEN nach dem Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises oder Reisepasses festhalten, sofern Sie als natürliche Person handeln. Dies erfolgt beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass wir als Makler die Kopien bzw. Nachweisunterlagen fünf Jahre aufbewahren müssen.

Haftungshinweis – eine Information vom Immobilienmakler Wickede/Ruhr, Kappenstein Immobilien:  
Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Informationen, Unterlagen, Pläne usw. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir nicht. Es obliegt Ihnen als Mieter oder Käufer, die erhaltenen Informationen und Angaben auf Richtigkeit zu überprüfen. Alle unsere Angebote sind freibleibend und vorbehaltenlich Irrtümer, Zwischenverkauf bzw. zwischenzeitlicher Vermietung.

## Objektbilder:



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wickede-Ruhr
- > 4 Zimmer

- > 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: A911

