

# Exposé

## Einfamilienhaus in Nordwalde

**Schönes freistehendes EFH in ruhiger  
Sackgassenendlage und großem Garten -  
PROVISIONSFREI**



Objekt-Nr. OM-329642

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **425.000 €**

Ansprechpartner:  
von privat

48356 Nordwalde  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	523,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	118,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses einladende Einfamilienhaus überzeugt mit einem durchdachten Raumkonzept, das sich sowohl für Familien als auch für Paare eignet. Mit einer vielseitigen Raumaufteilung, funktionalen Bereichen und einem schönen gestalteten Garten bietet das Objekt eine gelungene Kombination aus Praktikabilität und Wohlfühl-Atmosphäre .

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich, der durch eine offene Gestaltung und eine direkte Verbindung zur Küche als auch zur Terrasse überzeugt. Große Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre, während die angrenzende separate Küche funktional gestaltet ist. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch eine Diele, ein Gäste-WC und einen aktuell als Arbeitszimmer genutzten Raum. Darüber hinaus bietet das Erdgeschoss noch einen Hauswirtschaftsraum – praktisch und gut durchdacht.

Besonders herauszuheben ist der großzügig, offen und helle Eingangsbereich mit Blick auf die Galerie im Obergeschoß.

Im Obergeschoss befinden sich das Elternschlafzimmer mit angrenzendem Ankleideraum, einem großzügigen Bad mit Wanne und Dusche und beheiztem Fußboden. Weiter 2 Kinder/Arbeitszimmer befinden sich auf dieser Ebene. Ein Kinderzimmer hat eine Erweiterung zum ausgebauten Dachgeschoss mit Fenster und bietet somit Raum zur freien Gestaltung oder auch vielfältige Rückzugsmöglichkeiten. Von der Galerie im Obergeschoss bietet sich ein offener Blick auf den Eingangsbereich.

Das Dachgeschoss ist zweigeteilt. Zum einen befindet sich hier der erweiterte Raum eines Kinderzimmers, zum anderen liegt dort der durch eine einziehbare Bodentreppe erreichbare gedämmte andere Teil des Spitzbodens

Der große, mit Hecken eingefriedete Garten ist eine Wohlfühloase für Groß und Klein. Eine große Terrasse mit Glaspavillon sowie ein weiterer Sitzplatz im hinteren Teil des Gartens bieten in Kombination mit üppigen Beeten und großen Rasenflächen einer vielfältigen Nutzung freien Raum. Abgerundet wird der Garten durch ein Gartenhaus, dass aktuell sowohl für Fahrräder als auch für Gartengeräte genutzt wird.

Durch eine Garage und 2 weitere Außenstellplätze ist für ausreichende Stellflächen für eigene Fahrzeuge oder auch Gäste gesorgt.

## Ausstattung

Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Lage am Ende einer Sackgasse, 5 Zimmer, Bad und Gäste-WC, Küche, HWR ca.120qm Wohnfläche, 523qm Grundstück, Garage + 2 Außenstellplätze; Werkraum, Garten in Süd/Ost-Ausrichtung mit Glaspavillon

- Architektenhaus, Baujahr 1996
- Ruhige Lage am Ende einer Sackgasse
- Garage mit separatem Anbau (z.B. Werkraum)
- 2 weitere Außenstellplätze
- sonniger Garten mit Terrasse,
- Glas-Pavillon am Haus und weiterer gemütlicher Sitzecke im Garten
- Gartenhaus für z.B. Gartengeräte+Fahrräder

Erdgeschoss :

- lichtdurchflutetes Wohn-/Esszimmer
- Küche mit Nische für Vorräte
- Arbeitszimmer
- Hauswirtschaftsraum

- Gäste-WC
- heller Eingangsbereich mit großer Fensterfront bis ins OG

Obergeschoss:

- Offen gestaltete Holztreppe zum OG
- Schlafzimmer mit separater Ankleide
- 2x Kinderzimmer/Arbeitszimmer, davon ein Kinderzimmer mit erweiterter Fläche im Dachgeschoss mit Fenster
- Bad mit Dusche & Badewanne und Fußbodenheizung
- Heizungs-/Abstellraum
- Flur
- Teilweise ausgebautes Dachgeschoss (2-geteilt)
- Fußbodenheizung im EG und Badezimmer
- Gasheizung aus dem Jahr 2015
- gepflegtes eingewachsenes Grundstück
- Glasfaseranschluss

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Haus befindet sich am Ende einer ruhigen Sackgasse. Das Wohngebiet besteht ausschließlich aus Einfamilienhäusern und liegt im Norden von Nordwalde. Die Umgebung bietet die idealen Voraussetzungen für die ganze Familie. Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind direkt fußläufig erreichbar.

Nordwalde ist eingebettet in ein schönes Landschaftsgebiet mit guter Verkehrsanbindung an die Städte Münster (24 km) und Osnabrück (53 km). Ebenso besteht eine direkte Zuganbindung nach Münster und den Niederlanden.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	81,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Vorderansicht

# Exposé - Galerie



Seitensicht



Garten

# Exposé - Galerie



Garten

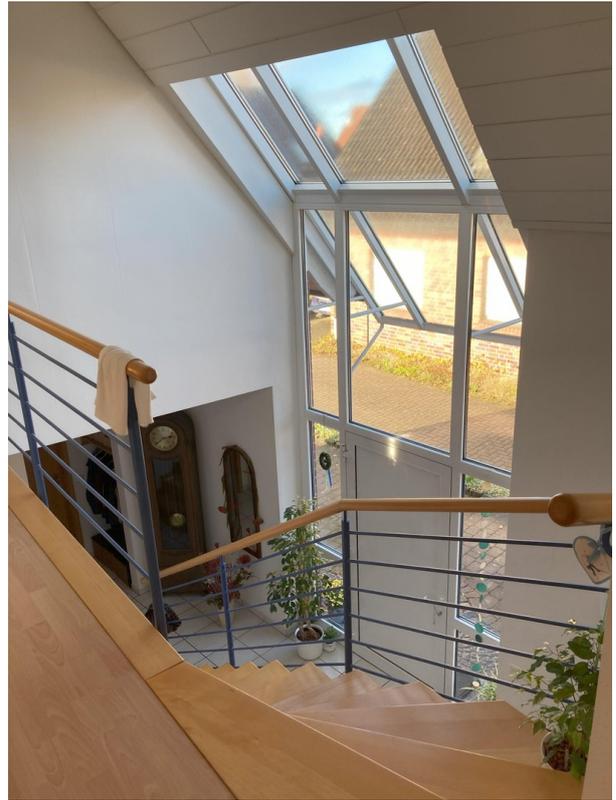


Garten

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich



Wohn/Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohn/Esszimmer



Wohn/Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohn/Esszimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



HWR



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer/Gast



Flur oben

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer+Ankleide



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Kind/Gast 1



Kind/Gast 1



Kind/Gast 1

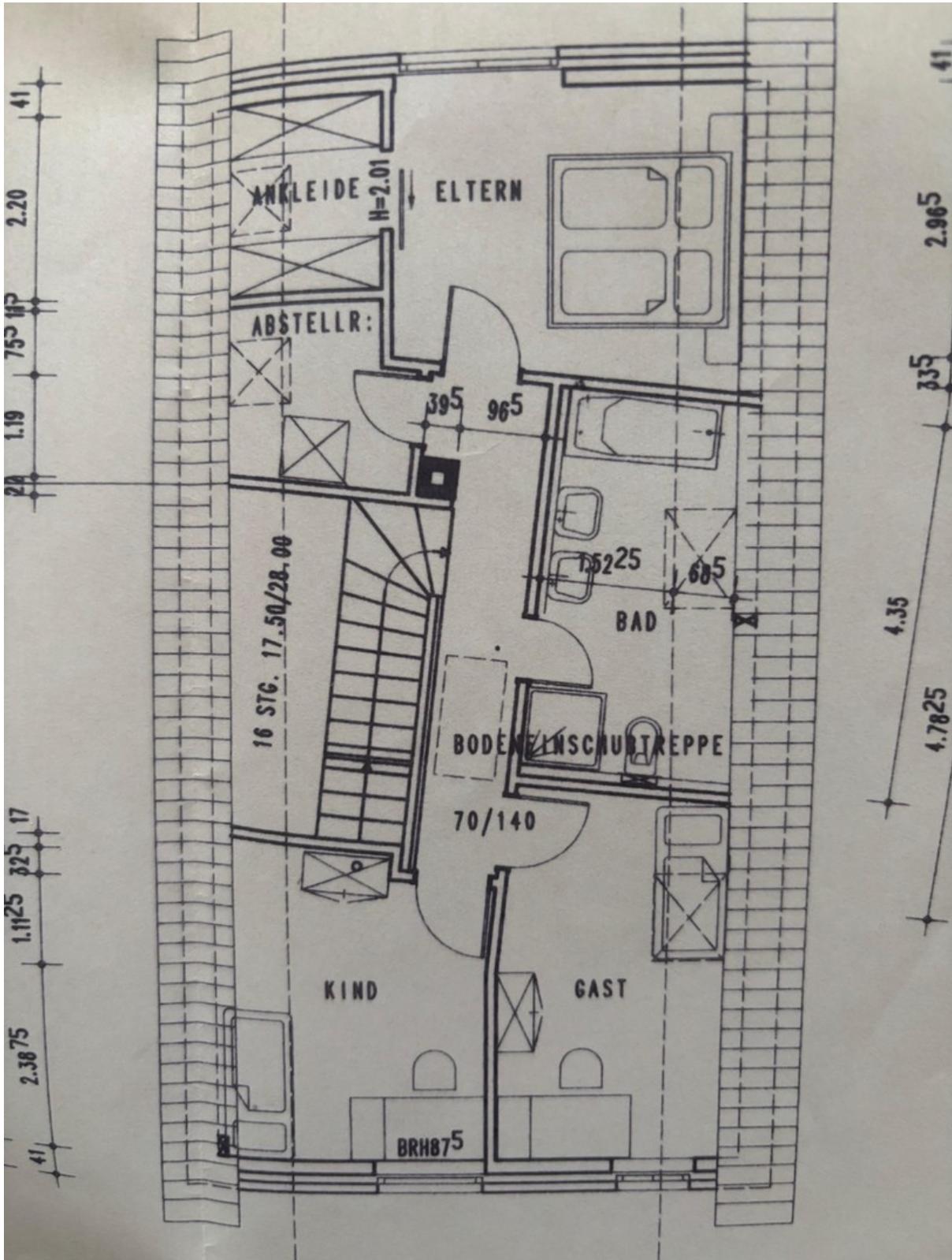
# Exposé - Galerie



Kind/Gast 2



# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

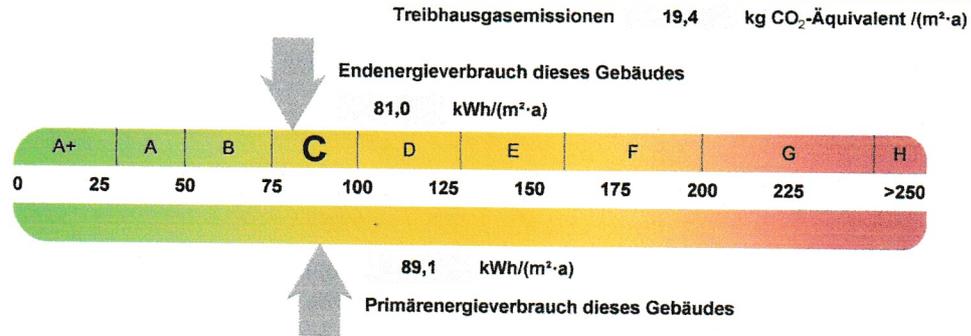
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

NW-2025-005508977

3

## Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

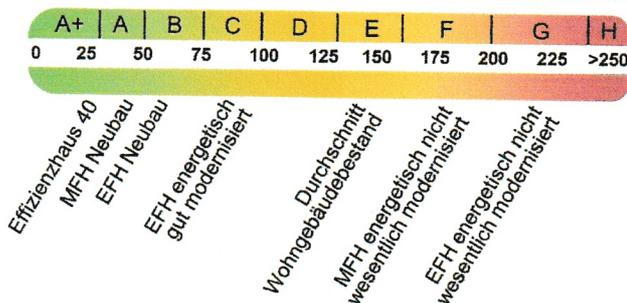
81,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor-	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
07.10.2020	09.10.2023	Erdgas E	1,10	30276	8513	21762	1,19

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>



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 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

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

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus. MFH: Mehrfamilienhaus