DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 172732-P2143

58332 SCHWELM

Modern, hochwertig und bezugsfertig! Einfamilienhaus mit ca. 150 m² in ruhiger Sackgasse

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 150 m²	ca. 420 m²	4	625.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**625.000 €**
Wohnfläche	**ca. 150 m²**
Zimmer	**4**
Nutzfläche	**ca. 20 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 420 m²**
Verfügbar ab	**Sofort**
Provisionspflichtig	**Ja**
Modernisierungen	**2022**
Baujahr	**2022**
Kategorie	**Gehoben**
Zustand	**Neuwertig**
Etagen	**1**
Schlafzimmer	**3**
Badezimmer	**2**
Wohneinheiten	**1**
Balkone	**1**
Terrassen	**1**

Küche	**Einbauküche, Offene Küche**
Boden	**Parkett**
Rollladen	**Ja**
Gäste-WC	**Ja**
Dachboden	**Ja**
Käuferprovision	**2.975 %**
Außenstellplatz · Anzahl	**2**
Garage · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**27.07.2032**
Ausstellungsdatum	**28.07.2022**
Endenergiebedarf	**17,6 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**A+**
Wärmewert	**17,6 kWh/(m²a)**
Wesentlicher Energieträger	**Strom**
Befeuerungsart	**Elektro**
Heizungsart	**Zentralheizung**

Kevin Roggenkamp
Tel. 02331-3678912
kevin.roggenkamp@casa-id.de

Kevin Roggenkamp
Tel. 02331-3678912
kevin.roggenkamp@casa-id.de



Terrasse

Objektbeschreibung

Dieses erst 2022 fertiggestellte Einfamilienhaus vereint moderne Architektur, eine hochwertige Ausstattung und ein durchdachtes Raumkonzept mit einer angenehm ruhigen Wohnlage.
Auf ca. 150 m² Wohnfläche erwartet Sie ein Zuhause, das sowohl mit großzügigen, hellen Wohnbereichen als auch mit komfortablen Rückzugsmöglichkeiten überzeugt. Besonders attraktiv: Dank des jungen Baualters und des gepflegten Zustands können Sie hier ohne aufwendige Renovierungsmaßnahmen einziehen.

Das Haus befindet sich in einer kleinen Sackgasse, die ausschließlich als Anliegerstraße für vier Wohnhäuser dient.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in die Eingangsdiele mit einer praktischen Garderobennische unterhalb der Treppe zum Dachgeschoss. Von hier aus erreichen Sie im Erdgeschoss auch das moderne Duschbad. Gleichzeitig bildet die Diele einen geschützten Eingangsbereich, bevor sich der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich erschließt.

Großzügige, bodentiefe Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen die offene Wohnatmosphäre. Die fließenden Übergänge zwischen Kochen, Essen und Wohnen schaffen einen kommunikativen Mittelpunkt für das Familienleben. Die hochwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein. Direkt angrenzend befindet sich ein praktischer Hauswirtschaftsraum.
Der ca. 32 m² große Wohnbereich lässt ausreichend Raum für individuelle Einrichtungsideen. Zwei großzügige Fensterfronten öffnen den Blick zur angrenzenden Terrasse und verbinden den Innenbereich auf angenehme Weise mit dem rückseitigen Garten. Die nach Süden ausgerichtete Terrasse ist durch den darüberliegenden Balkon teilweise überdacht.

Das Dachgeschoss bildet den privaten Rückzugsbereich des Hauses. Hier befinden sich drei gut nutzbare Schlafzimmer, das moderne Hauptbad sowie ein zusätzlicher kleiner Abstellraum.
Das modern geflieste Badezimmer überzeugt mit einer Badewanne mit niedriger Einstiegshöhe und einer komfortablen Walk-in-

Kevin Roggenkamp
Tel. 02331-3678912
kevin.roggenkamp@casa-id.de

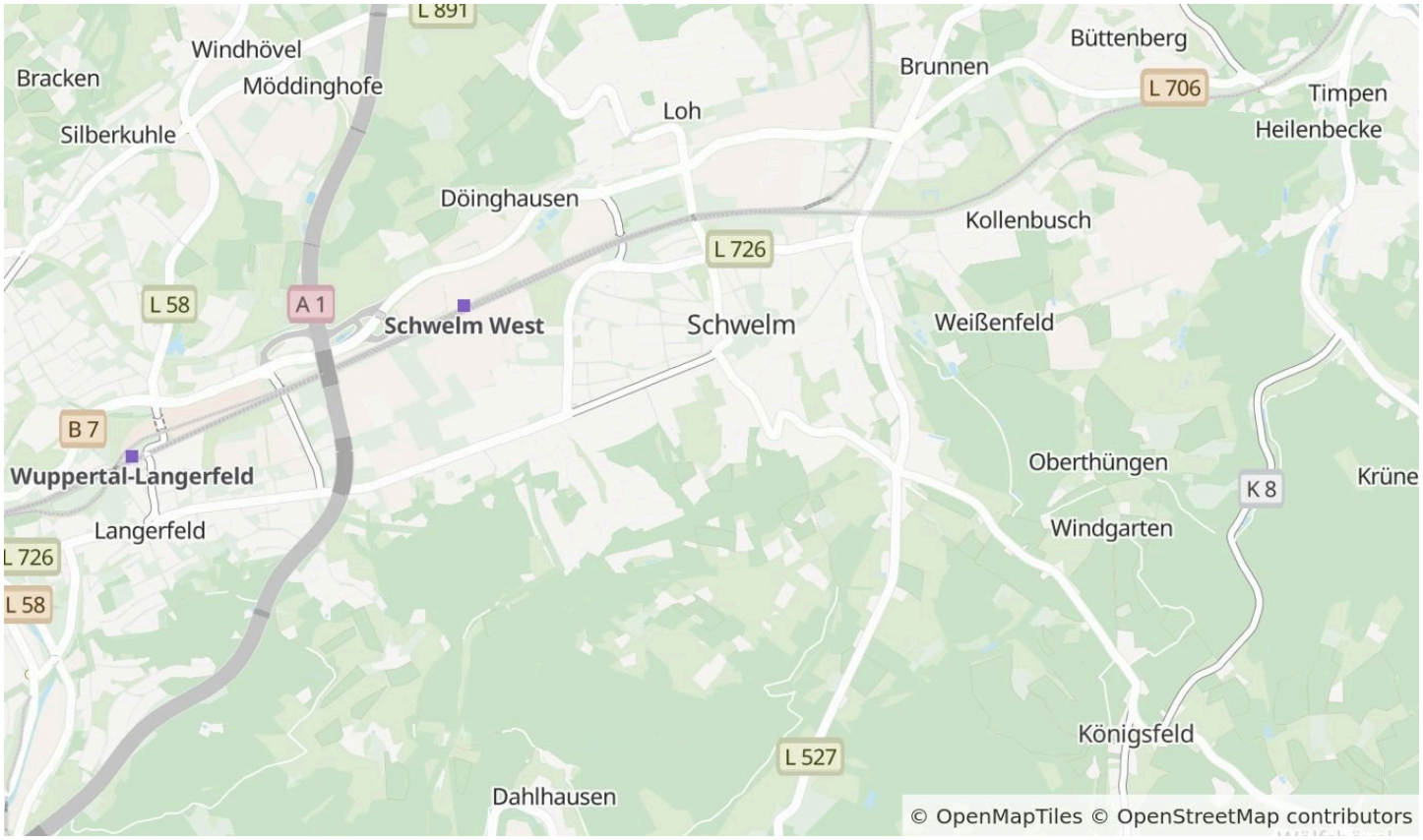
Dusche.
Das Hauptschlafzimmer verfügt über einen direkt angeschlossenen Ankleidebereich. Ein besonderes Detail ist der nach Süden ausgerichtete Balkon, der sowohl vom Hauptschlafzimmer als auch von der Ankleide aus zugänglich ist.

Die derzeitige Raumaufteilung ist auf die Bedürfnisse einer Familie mit einem Kind und einem separaten Arbeitszimmer abgestimmt. Selbstverständlich sind auch andere Nutzungsmöglichkeiten denkbar.
Ergänzend steht der vollständig gedämmte Spitzboden als großzügige Abstellfläche zur Verfügung.

Der vordere seitliche Außenbereich unterstreicht den modernen Charakter des Hauses. Die gärtnerisch angelegten Beete mit Einfassungen aus markantem Cortenstahl setzen stilvolle Akzente und bieten zugleich einen angenehmen Sichtschutz. Über den seitlichen Grundstücksbereich gelangen Sie ebenfalls direkt zur rückwärtigen Terrasse. Während die seitlichen Gartenflächen bereits ansprechend angelegt sind, bieten die vordere Zufahrt und der rückwärtige Gartenbereich noch Raum für die abschließende Gestaltung.
Neben dem Haus befindet sich eine ca. 9 m lange Garage mit Überlänge. Neben dem Stellplatz für Ihren Pkw bietet sie reichlich zusätzlichen Raum für Fahrräder, Gartengeräte oder andere Gegenstände. Praktisch ist der integrierte Zugang zur Terrasse.
Vor der Garage sowie seitlich im Bereich der Hauszufahrt stehen Abstellmöglichkeiten für zwei weitere Fahrzeuge zur Verfügung.

Dieses junge Einfamilienhaus bietet eine überzeugende Kombination aus hochwertiger Ausstattung, zeitgemäßer Haustechnik, großzügiger Raumgestaltung und ruhiger Wohnlage.
Wer ein modernes Haus sucht, das einen hohen Wohnkomfort bietet und zugleich noch Möglichkeiten zur individuellen Gartengestaltung offenlässt, findet hier eine interessante Gelegenheit.

Kevin Roggenkamp
Tel. 02331-3678912
kevin.roggenkamp@casa-id.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich an der Grenze zwischen Schwelm und Sprockhövel in einem ruhigen von einem Waldgebiet umschlossenen Wohngebiet.
Schwelm und Sprockhövel verbinden die Vorzüge überschaubarer Städte mit einer gut ausgebauten Infrastruktur und einer verkehrsgünstigen Lage zwischen dem Ruhrgebiet und dem Bergischen Land.
Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätten, Schulen und medizinische Einrichtungen sind sowohl im ca. 3 km entfernten Schwelmer als auch im ca. 4 km entfernten Sprockhöveler Stadtgebiet vorhanden.
Die nächstgelegene Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist nur ca. 600 m sowie die Autobahnauffahrt zur A46 nur ca. 2,5 km entfernt. Dies bietet eine sehr gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte, insbesondere Wuppertal, Ennepetal und Gevelsberg.

Im näheren Umfeld der Buchenstraße befinden sich verschiedene Einrichtungen für den täglichen Bedarf.
Einrichtung des alltäglichen Bedarfs (Entfernung ca.):
Kindertagespflege „Die Pfiffikus Kids“ 1,3 km
Gemeinschaftsgrundschule Nordstadt 2,2 km
Weiterführende Schule, Raum Gevelsberg 2,2 km
Bäckerei 1,7 km
Einkaufsmöglichkeiten / Supermärkte wenige Pkw-Minuten
Schwelmer/ Sprockhöveler Innenstadt 3-4 km Luftlinie
Bushaltestelle „Schwelm Siedlung“ 0,2 km
Bahnhof Gevelsberg West 1,7 km Luftlinie
Autobahnanbindung A46 2,5 km

Kevin Roggenkamp
Tel. 02331-3678912
kevin.roggenkamp@casa-id.de



Hauszugang



Wohnraum

Kevin Roggenkamp

Tel. 02331-3678912

kevin.roggenkamp@casa-id.de



Offen gestaltet



Küche

Kevin Roggenkamp

Tel. 02331-3678912

kevin.roggenkamp@casa-id.de



Einbauküche

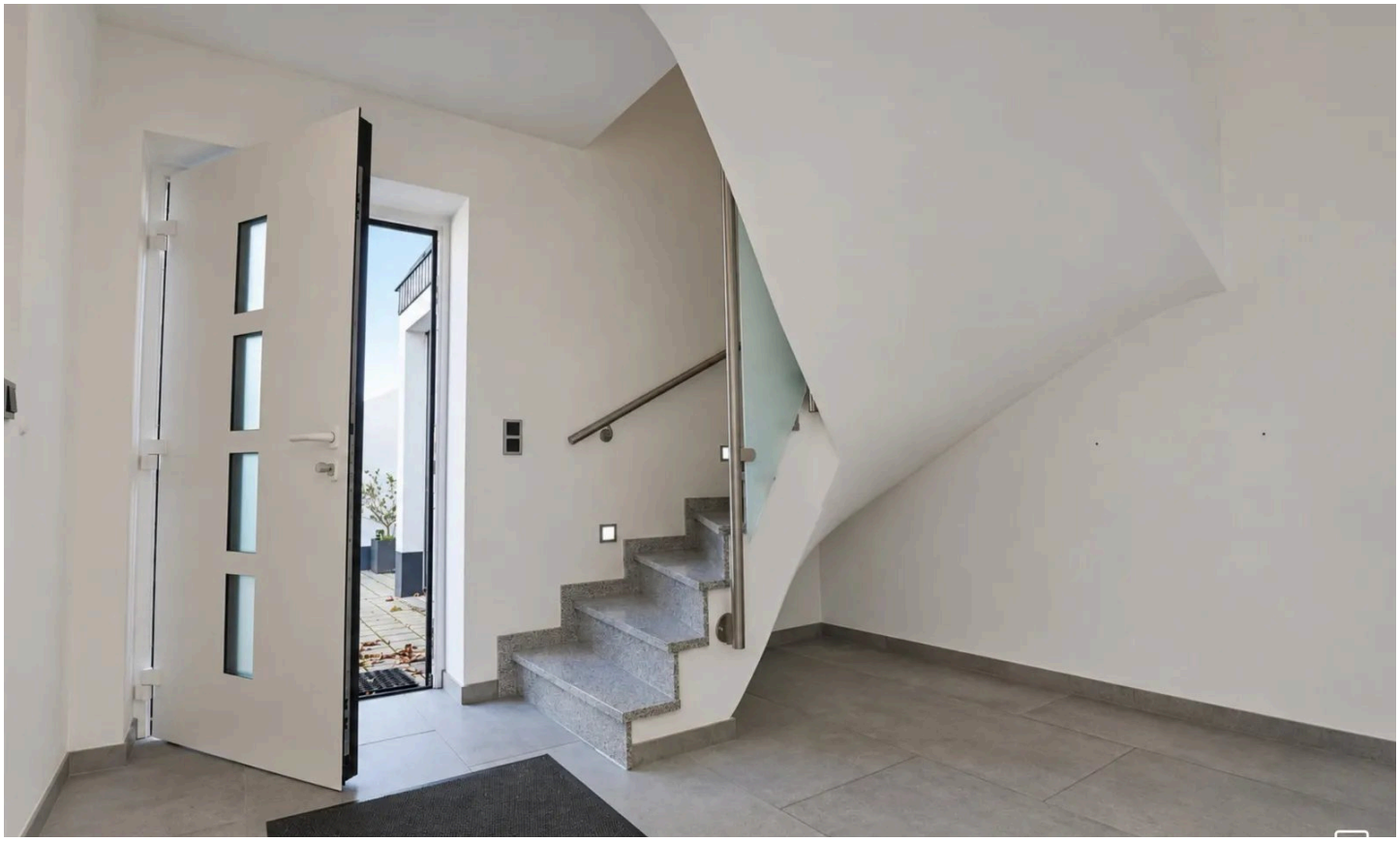


Hauswirtschaftsraum neben der Küche

Kevin Roggenkamp
Tel. 02331-3678912
kevin.roggenkamp@casa-id.de



Duschbad im EG



Eingangsdiele im EG

Kevin Roggenkamp

Tel. 02331-3678912

kevin.roggenkamp@casa-id.de



Zwischendiele im DG



Hauptschlafzimmer

Kevin Roggenkamp

Tel. 02331-3678912

kevin.roggenkamp@casa-id.de



Ankleide



Balkon im DG

Kevin Roggenkamp

Tel. 02331-3678912

kevin.roggenkamp@casa-id.de



Arbeitszimmer im DG



2. Schlafzimmer

Kevin Roggenkamp

Tel. 02331-3678912

kevin.roggenkamp@casa-id.de



Tageslichtbad

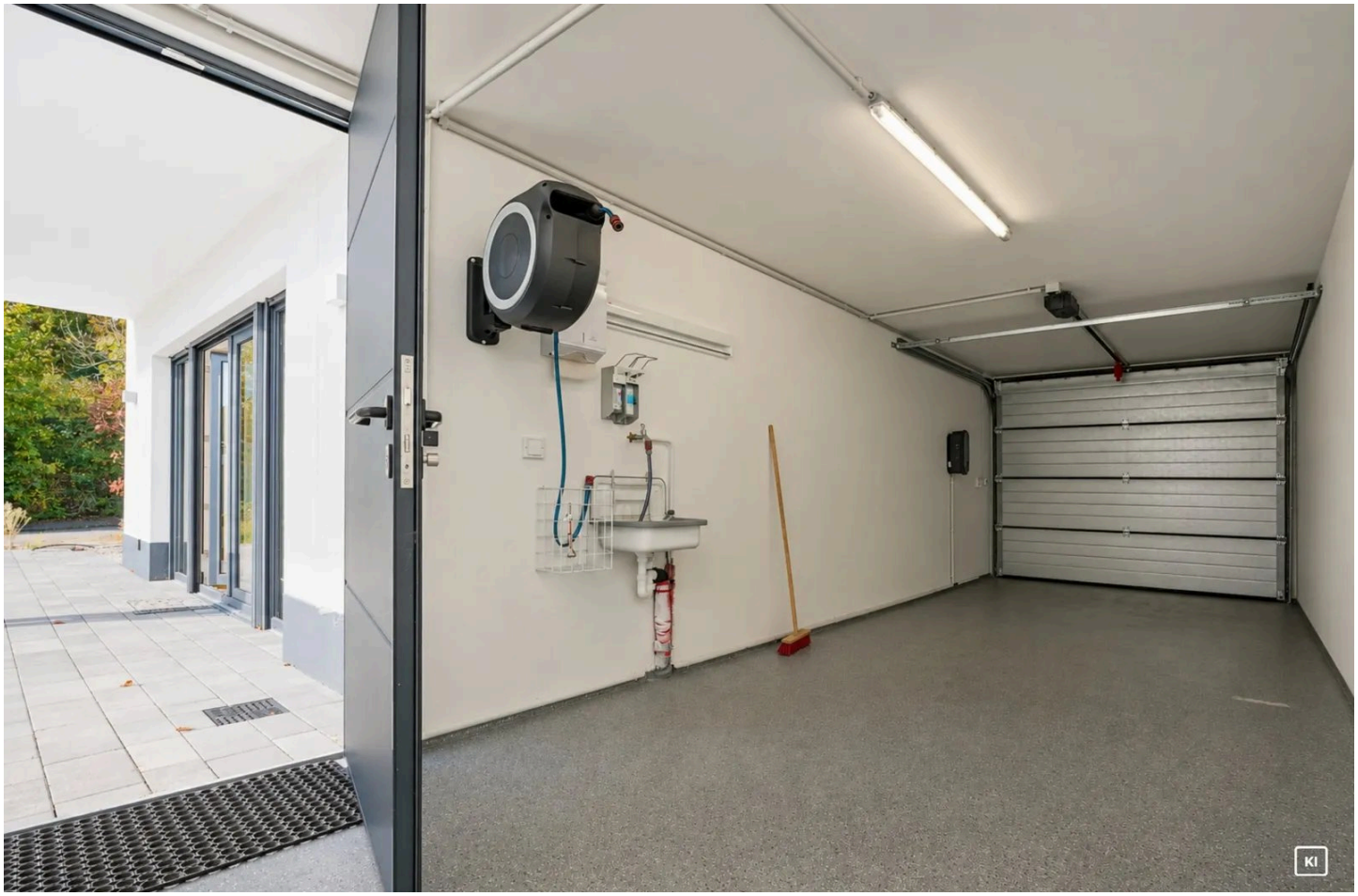


Walk-In-Dusche

Kevin Roggenkamp

Tel. 02331-3678912

kevin.roggenkamp@casa-id.de



Garage mit Wallbox

Kevin Roggenkamp

Tel. 02331-3678912

kevin.roggenkamp@casa-id.de



Grundriss EG

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Kevin Roggenkamp
Tel. 02331-3678912
kevin.roggenkamp@casa-id.de



Grundriss DG

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Kevin Roggenkamp

Tel. 02331-3678912

kevin.roggenkamp@casa-id.de

Ausstattung

— Bauweise: Massivbauweise

— Außenwände: 35 cm Wärmedämmverbundsystem

— Geschossdecken: Stahlbeton, abgehängt mit modernen LED-Einbauleuchten

— Dachform: Wärmegedämmtes Satteldach mit Spitzboden

— Fassade: Heller Edelkratzputz, Giebelseiten im OG verschiefert, Spitzschutzsockel mit anthrazitfarbenem Anstrich

— Haustür: Aluminiumkonstruktion mit Mehrfachverriegelung, bicolor, außen anthrazit, innen weiß

— Fenster: Isolierverglaste Kunststofffenster, bicolaur außen anthazit, innen weiß

— Terrassentür: Zweiflügelige Terrassentür mit Dreh-/ und Dreh-Kipp-Flügel

— Rollläden: An sämtlichen Fenstern elektrisch bedienbare Aluminiumrollläden

— Innentüren-/-zargen: Weiße glatte Innentüren mit Stahlzargen, zweiflügelige Tür zwischen der Eingangsdiele und dem Wohn-/ Küchen-/ und Essbereich mit Lichtausschnitten

— Geschosstreppe: Massive Ausführung mit Edelstahlgeländer und Glasbrüstung im DG

— Bodenbeläge: Großformatige graue Fliesen in der Küche, den Dielen und Bädern, hochwertiger Parkettboden im Wohn-/Essbereich und Hauptschlafzimmer, Teppich in der Ankleide und den beiden weiteren Zimmern im DG, Hauswirtschaftsraum gefliest,

— Badezimmer: Hauptbadezimmer im DG mit Badewanne und Walk-In-Dusche, zusätzliches Duschbad im EG

— Terrasse/ Balkon: Ca. 30 m^2 große Terrasse und ca. 13,5 m^2 großer Balkon im DG, jeweils mit Südausrichtung,

— Grundstück/Garten: 420 m^2 Kaufgrundstück, mit Vorgarten, seitlichem Terrassenzugang mit Beetflächen und rückseitiger Gartenbereich (ca. 125 m^2 reine Gartenfläche)

— Nutzfläche: Abstellflächen in der Garage, im wärmegedämmten Spitzboden und in einem kleinen Abstellraum im DG

— Heizungsart: Moderne Wärmepumpe mit Fußbodenheizung inkl. Einzelraumsteuerung

— Elektroinstallation: Baujahresentsprechend mit Kippsicherungen und FI- Schutzschaltern

— Wasserleitungen: Kalt-/ und Warmwasserleitungen aus Kupfer

— Garage: 9 m lange Fertiggarage, neben dem Haus mit Wallbox, Strom-/ Wasseranschluss, zusätzlicher Abstellfläche und Gartenzugang. Weitere Stellplätze vor der Garage oder im Bereich der vorderen Einfahrt möglich

— Extras: Klimaanlage im Hauptschlafzimmer, hochwertige Einbauküche, Übernahme weiterer Einbaumöbel möglich

— Nebenkosten: 615 €/ Jahr Wohngebäudeversicherung, 941,97 €/ Jahr Grundbesitzabgaben, Müllgebühren ca. 266,40 €/ Jahr für 120 Liter

— Investitionsbedarf: Gestaltung des hinteren Gartenbereichs sowie Pflasterung der vorderen Zufahrt.

Kevin Roggenkamp
Tel. 02331-3678912
kevin.roggenkamp@casa-id.de



Ihr Ansprechpartner

Kevin Roggenkamp

Casa Immobilien Dienstleistungs GmbH

Telefon: 02331-3678912

E-Mail: kevin.roggenkamp@casa-id.de

Diese Immobilie online