SAM IMMOBILIEN
Ihre vertrauensvolle Hand — rund um das Thema Immobilien



**Objekt-Nr. 000511-2026**

58256 ENNEPETAL

# „Oben der Weitblick, unten das Gartenglück“ Doppelhaushälfte mit besonderem Wohngefühl

| WOHNFLÄCHE | GRUNDSTÜCKSFLÄCHE | ZIMMER | KAUFPREIS |
|---|---|---|---|
| ca. 113 m² | ca. 757 m² | 4,5 | 429.000 € |



Haus zum Kauf

# Eckdaten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | **429.000 €** |
| Wohnfläche | **ca. 113 m²** |
| Zimmer | **4,5** |
| Nutzfläche | **ca. 46 m²** |
| Grundstücksfläche | **ca. 757 m²** |
| Verfügbar ab | **kurzfristig 01.01.2027** |
| Provisionspflichtig | **Ja** |
| Baujahr | **1956** |
| Kategorie | **Standard** |
| Zustand | **Gepflegt** |
| Lage/Gebiet | **Wohngebiet** |
| Bauweise | **Massiv** |
| Denkmalschutzobjekt | **Nein** |
| Dachform | **Satteldach** |
| Unterkellert | **Ja** |
| Ausrichtung Balkon/Terrasse | **Westen, Nord-West** |
| Schlafzimmer | **3** |

| | |
|---|---|
| Separate WCs | **1** |
| Balkone | **2** |
| Terrassen | **2** |
| Bad mit | **Dusche, Fenster, Bidet, Pissoir** |
| Küche | **Einbauküche** |
| Boden | **Fliesen, Parkett, Laminat, Granit** |
| Rollladen | **Ja** |
| Käuferprovision | **3,57%** |
| Außenstellplatz · Anzahl | **5** |
| Energieausweistyp | **Bedarf** |
| Gültig bis | **27.10.2036** |
| Ausstellungsdatum | **28.10.2026** |
| Endenergiebedarf | **156 kWh/(m²a)** |
| Energieeffizienzklasse | **E** |
| Wesentlicher Energieträger | **Gas,Solar** |
| Befeuerungsart | **Gas, Solar** |
| Heizungsart | **Zentralheizung** |

Frau Sabrina Sopp
Tel. 02333/4039488
s.sopp@sam-immobilien.de

Frau Sabrina Sopp
Tel. 02333/4039488
s.sopp@sam-immobilien.de



Diele

## Objektbeschreibung

Manche Immobilien sind mehr als vier Wände und ein Dach.
Sie sind ein Ort zum Ankommen, zum Durchatmen und zum Leben.

Diese besondere Doppelhaushälfte vereint individuellen Charme, liebevoll gestaltete Außenbereiche und einen traumhaften Ausblick.

Ursprünglich im Jahr 1956 erbaut - 2011 durch einen Anbau erweitert. Die zwischen 2002 und 2009 durchgeführte umfassende Sanierung bildet eine gute Grundlage für den Einzug. Je nach persönlichem Anspruch können kleinere Renovierungsarbeiten eingeplant werden, um dem Haus die eigene Handschrift zu verleihen.

Auf einem Grundstück von ca. 757 m² teilt sich die Immobilie über drei Etagen mit einer Wohnfläche von ca. 113 m² und weitere Nutzflächen (ca. 46 m²) auf.

Die Immobilie verfügt über zwei Schlafräume und ein großzügiges, komfortables Badezimmer im Dachgeschoss.
Der Wohn-/ Essbereich besitzt einen Zugang zum Balkon, von welchem Sie einen wunderschönen Weitblick genießen.
Das Untergeschoss - mehr als nur ein Keller. Neben einem Kellerraum schaffen Einbauschränke im Flurbereich praktischen Stauraum und helfen dabei, Ordnung zu halten. Darüber hinaus stehen Ihnen ein zusätzlicher Raum zur Nutzung als Büro, als auch ein Bereich für Ihr Hobby sowie ein weiterer kleiner Schlafraum mit ca. 9 m² zur Verfügung.

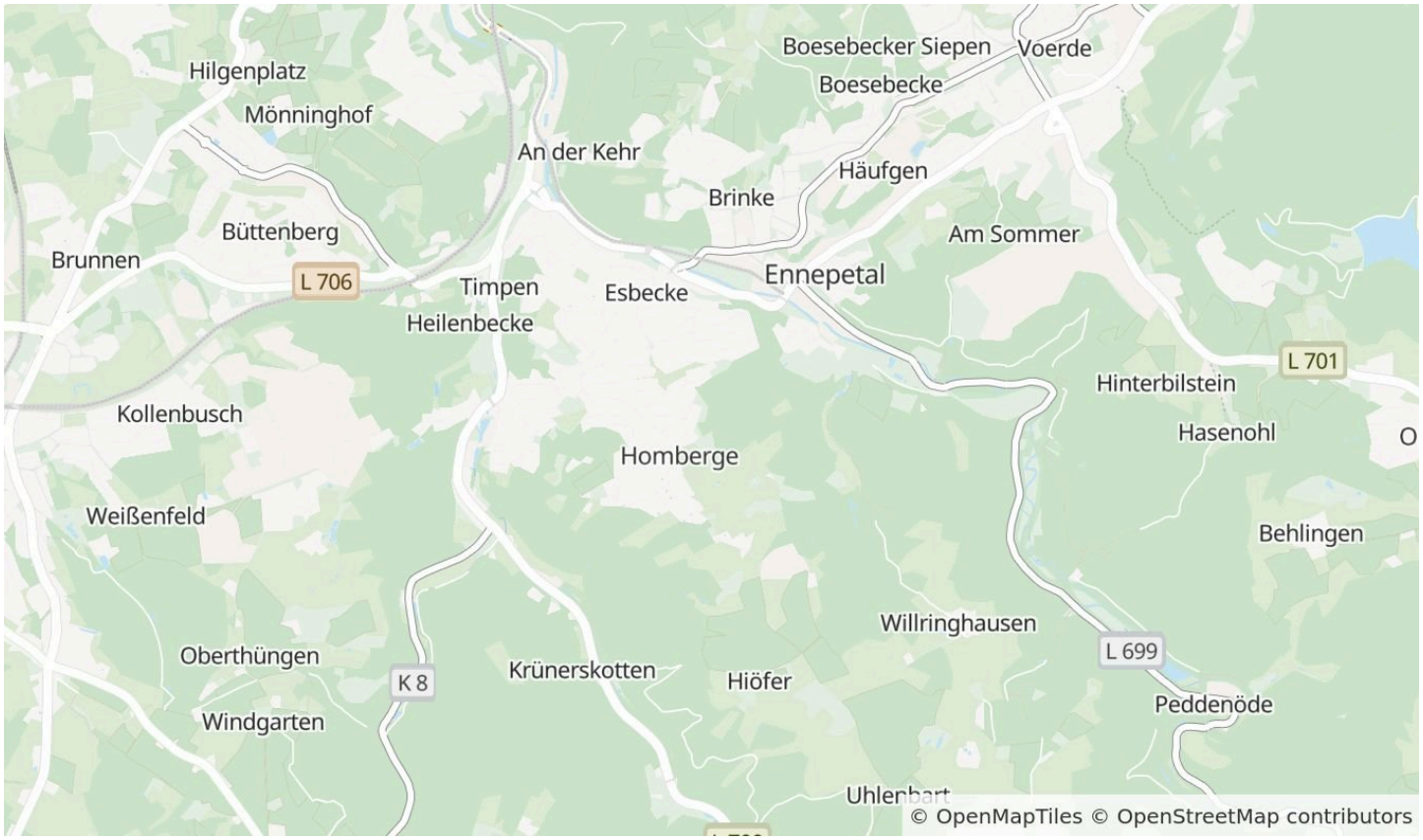
Wohnen mit Weitblick und Zugang ins Grüne
Bereits das Grundstück verleiht diesem Haus seinen ganz eigenen Charakter. Die Außenanlagen wurden mit viel Liebe zum Detail gestaltet und bieten auf unterschiedlichen Ebenen abwechslungsreiche Plätze zum Entspannen, Genießen und Verweilen.
Im oberen Grundstücksbereich erwartet Sie ein beeindruckender Weitblick. Weiter unten verwandelt sich das Grundstück in eine grüne Oase: Ein Teich, ein Gartenhaus und eine zusätzliche Ter-

Frau Sabrina Sopp
Tel. 02333/4039488
s.sopp@sam-immobilien.de

rasse schaffen ein idyllisches Ambiente für entspannte Stunden. Ob gemütliches Frühstück in der Morgensonne, ein Nachmittag mit einem guten Buch oder gesellige Sommerabende mit Familie und Freunden – hier finden Sie Ihren ganz persönlichen Lieblingsplatz.
Das Grundstück verfügt über eine automatische Toranlage sowie über eine separate Eingangspforte mit Gegensprechanlage. Großzügige, gepflasterte Flächen bieten zusätzliche Flexibilität: Je nach Bedarf lassen sie sich als Terrassenflächen oder als Pkw-Stellplätze nutzen.

Ein Zuhause für Ihre Lebenspläne
Diese Doppelhaushälfte eignet sich besonders für Paare und Familien mit ein bis max. zwei Kindern, die sich ein individuelles Zuhause mit vielseitigen Außenbereichen wünschen.

Frau Sabrina Sopp
Tel. 02333/4039488
s.sopp@sam-immobilien.de




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

# Lagebeschreibung

Wohnen, wo Natur und Weitblick zu Hause sind.
Ein traumhafter Weitblick, das Naherholungsgebiet „Hülsenbecker Tal" quasi vor der Haustür und eine Wohnlage, die Erholung und Alltag wunderbar miteinander verbindet.

Manchmal sind es genau diese besonderen Lagen, die aus einem Haus ein echtes Zuhause machen.
Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer gewachsenen Wohngegend von Ennepetal, die besonders durch ihre Nähe zur Natur und den schönen Ausblick begeistert. Hier können Sie den Blick schweifen lassen, nach einem langen Tag durchatmen und die Vorzüge eines Wohnumfelds genießen, das Raum für Ruhe und Erholung bietet.

Natur erleben – direkt vor der Haustür.
Wer gerne draußen unterwegs ist, wird diese Lage zu schätzen wissen. Die reizvolle Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und kleine Auszeiten im Grünen. Ob eine Runde an der frischen Luft, gemeinsame Unternehmungen mit der Familie oder einfach den Kopf freibekommen…

Familienfreundlich und gut angebunden.
Auch im Alltag überzeugt das Umfeld mit einer praktischen Infrastruktur. Kindertageseinrichtungen und Schulen befinden sich im näheren Umfeld, sodass sich die Wege gut organisieren lassen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, weitere Geschäfte, gastronomische Angebote sowie Ärzte und Dienstleister sind innerhalb von fünf Autominuten erreicht. Ein hoher Freizeitwert ist hier garantiert: Fußballvereine, Reiterhof und das Klutertbad liegen nur wenige km entfernt.

Gute Verbindung zwischen Wohnen und Mobilität.
Wer beruflich oder privat regelmäßig mit dem Auto unterwegs ist, profitiert von der guten Anbindung. Die Autobahn A 1 mit der Anschlussstelle Gevelsberg ist in etwa zehn Minuten mit dem Pkw erreichbar. Damit bestehen gute Verbindungen in Richtung Hagen, Wuppertal und ins weitere Ruhrgebiet.

Ein Zuhause für Menschen, die das Besondere schätzen.
Diese Wohnlage verbindet das, was sich viele Hauskäufer wünschen: ein Wohnumfeld mit gewachsenem Charakter, Natur in greifbarer Nähe, und eine alltagstaugliche Infrastruktur. Ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Wohlfühlen – für Paare, Familien und alle, die sich ein Zuhause mit Lebensqualität wünschen.

Vielleicht ist dies genau der Ort, an dem Ihr nächstes Kapitel beginnt.

Frau Sabrina Sopp
Tel. 02333/4039488
s.sopp@sam-immobilien.de



kochen-002



wc-001

Frau Sabrina Sopp

Tel. 02333/4039488

s.sopp@sam-immobilien.de



wohnen-001



essen-003

Frau Sabrina Sopp

Tel. 02333/4039488

s.sopp@sam-immobilien.de



essen-001

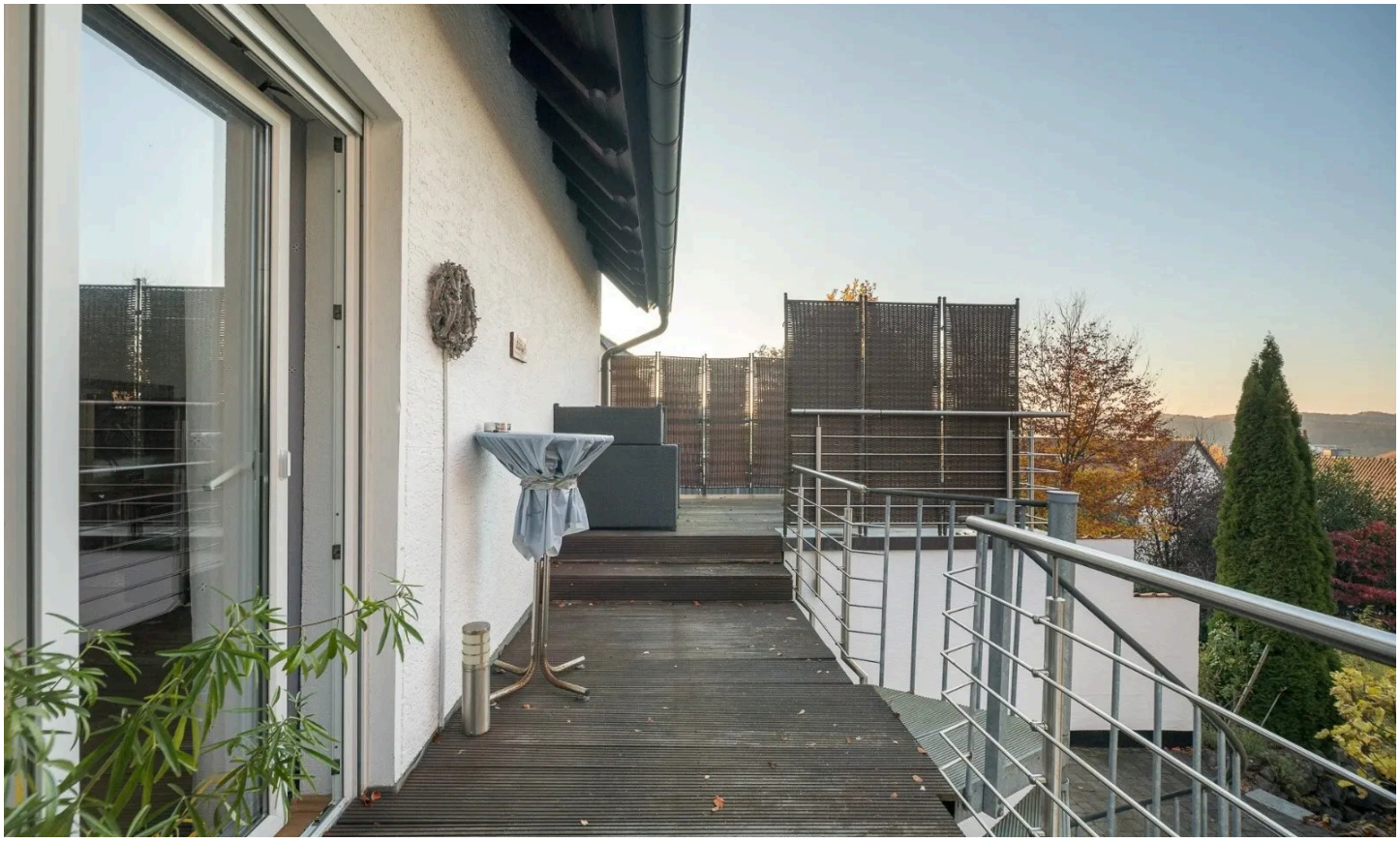


balkon-003

Frau Sabrina Sopp

Tel. 02333/4039488

s.sopp@sam-immobilien.de



balkon-002

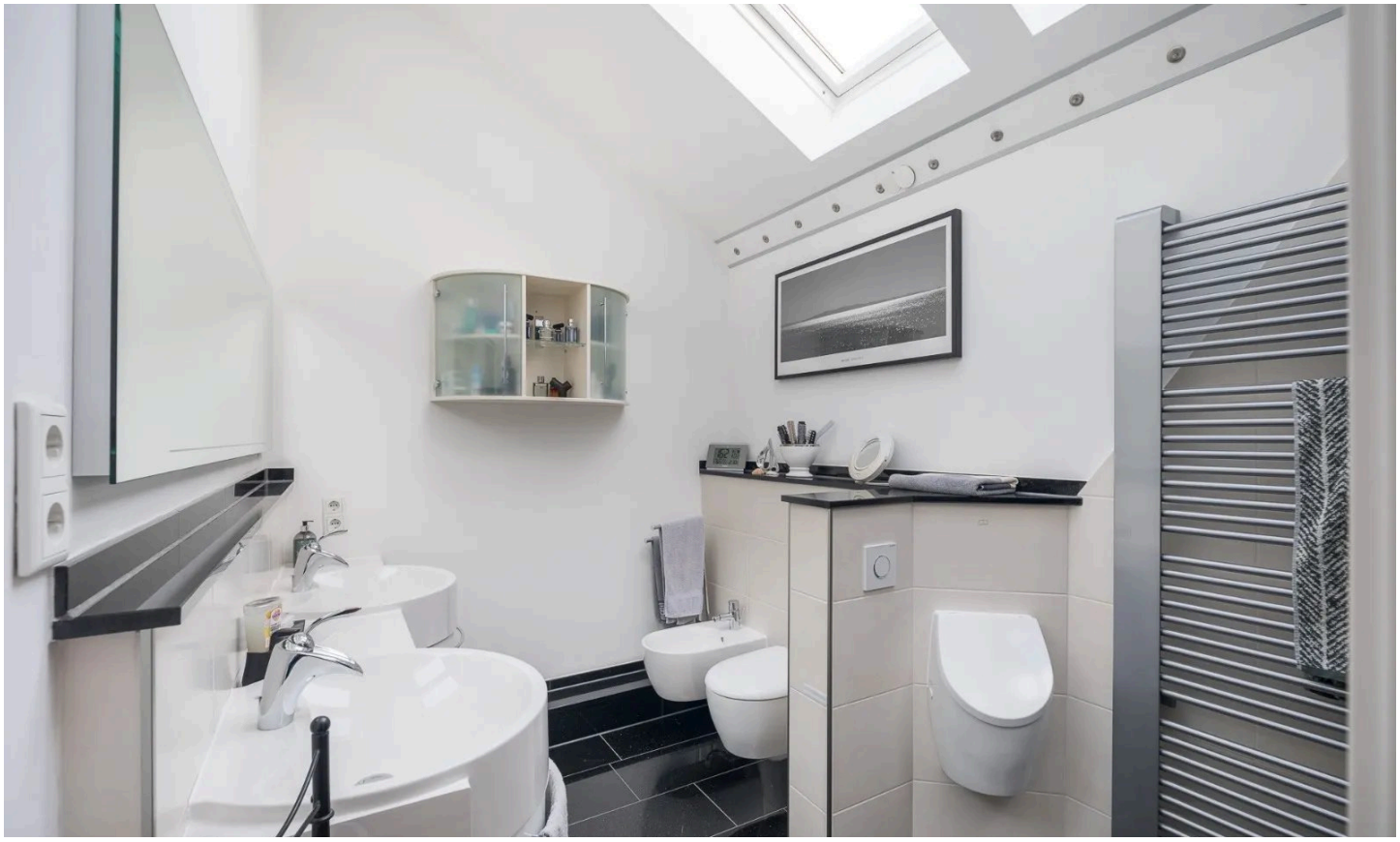


zimmer-002

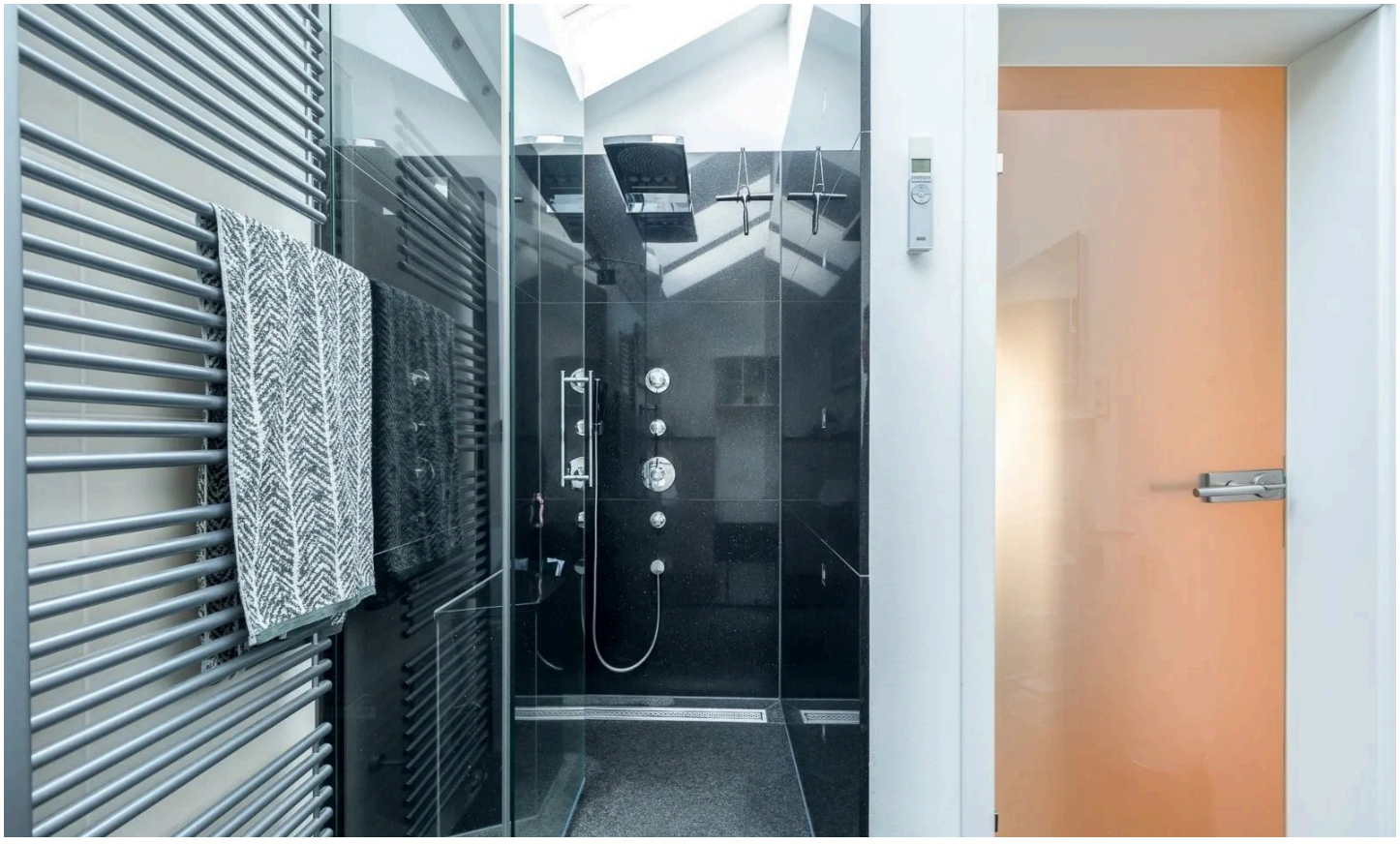
Frau Sabrina Sopp

Tel. 02333/4039488

s.sopp@sam-immobilien.de



bad-001

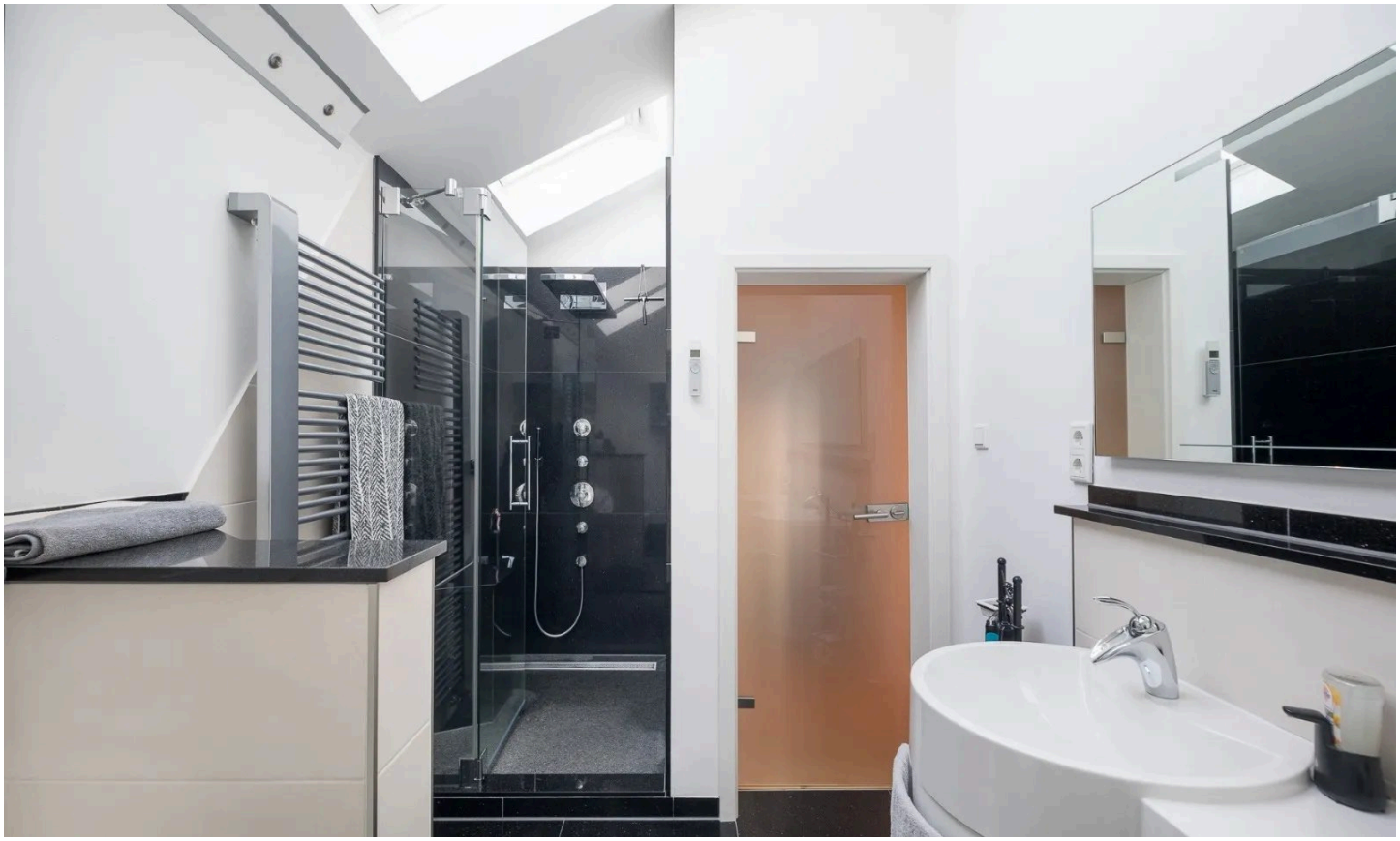


bad-006

Frau Sabrina Sopp

Tel. 02333/4039488

s.sopp@sam-immobilien.de



bad-002



schlafen-001

Frau Sabrina Sopp

Tel. 02333/4039488

s.sopp@sam-immobilien.de



keller-001

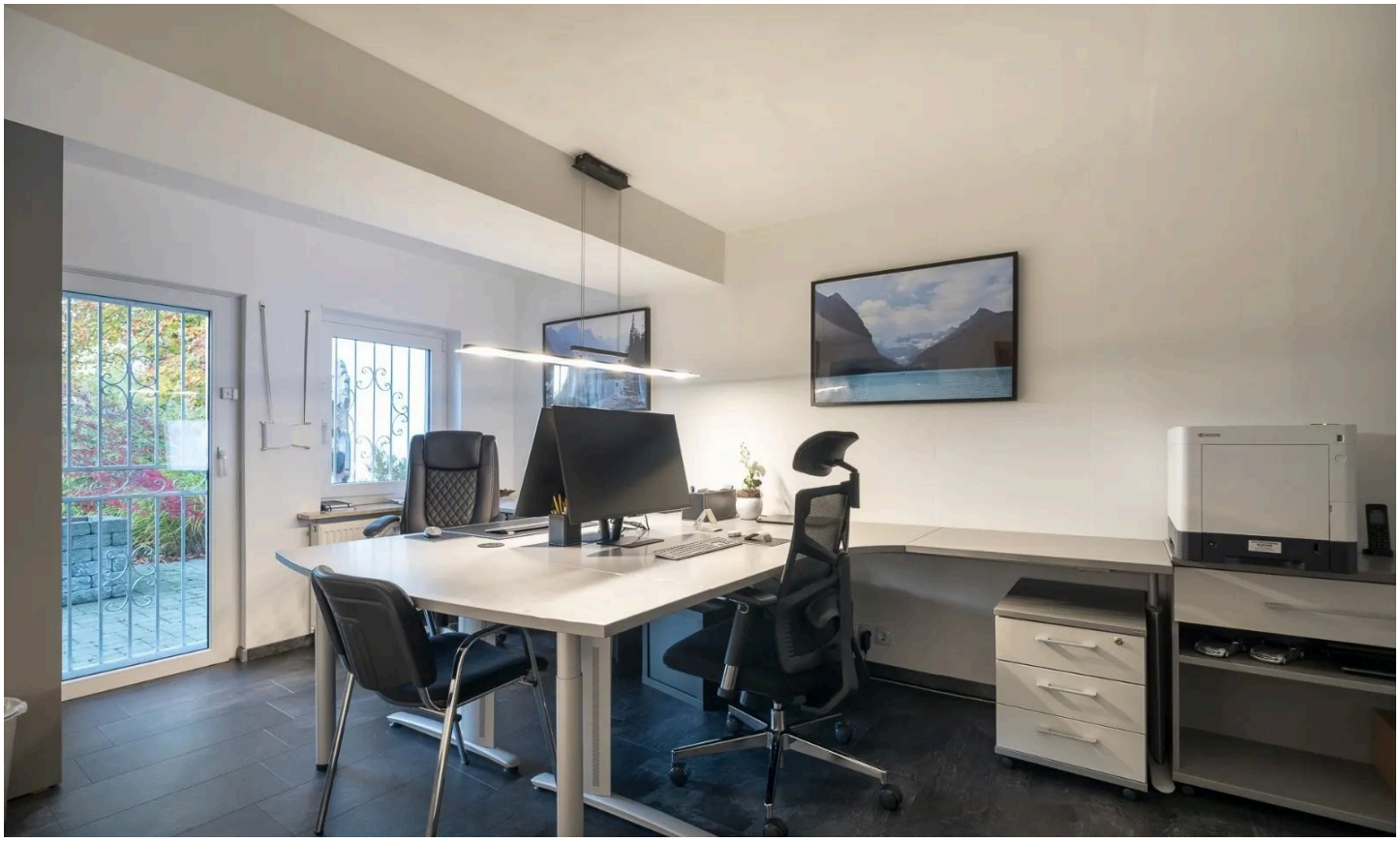


keller-zimmer-001

Frau Sabrina Sopp

Tel. 02333/4039488

s.sopp@sam-immobilien.de



keller-arbeiten-001



Rückansicht Terrasse

Frau Sabrina Sopp

Tel. 02333/4039488

s.sopp@sam-immobilien.de



terrasse-002



terrasse-004

Frau Sabrina Sopp

Tel. 02333/4039488

s.sopp@sam-immobilien.de



Straßenansicht



Gartenteich 1

Frau Sabrina Sopp

Tel. 02333/4039488

s.sopp@sam-immobilien.de



Blick aus unterem Gartenbereich

Frau Sabrina Sopp

Tel. 02333/4039488

s.sopp@sam-immobilien.de




KG

# Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Sabrina Sopp
Tel. 02333/4039488
s.sopp@sam-immobilien.de




EG

## Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Sabrina Sopp
Tel. 02333/4039488
s.sopp@sam-immobilien.de




DG

## Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Sabrina Sopp
Tel. 02333/4039488
s.sopp@sam-immobilien.de

## Ausstattung

— Gerne senden wir Ihnen ein ausführliches Exposé mit weiteren Ausstattungsdetails.

## Sonstiges

Wir möchten höflich darauf hinweisen, dass die hier gemachten Angaben ausschließlich auf den von uns vom Verkäufer übermittelten Unterlagen und Daten basieren. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir keine Haftung übernehmen. Unsere Angebote sind freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Besichtigungen erfolgen auf Wunsch des Verkäufers ausschließlich nur mit der Firma SAM Immobilien.

Frau Sabrina Sopp
Tel. 02333/4039488
s.sopp@sam-immobilien.de



## Ihr Ansprechpartner


### Frau Sabrina Sopp

SAM Immobilien

Telefon: 02333/4039488

E-Mail: s.sopp@sam-immobilien.de


Diese Immobilie online



**Hinweise**

Im Falle einer notariellen Beurkundung fällt eine Provision in Höhe von 3,57 % inkl. der gesetzlichen MwSt. (19%) jeweils für den Verkäufer und Käufer an. Diese ist nach Kaufvertragsabschluss an die Firma SAM Immobilien, Inh. Sabrina Sopp, Kirchstr. 11, 58256 Ennepetal, zu zahlen.

SAM IMMOBILIEN
Ihre vertrauensvolle Hand – rund um das Thema Immobilien