

## Ennepetal-Voerde | Mit Traumzins von 1,67% zum Neubau-Familiendomizil



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 58256 Ennepetal  
Baujahr: 2020  
Zimmerzahl: 7  
Wohnfläche (ca.): 175,47 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 34 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 1.118 m<sup>2</sup>  
Garage: ja  
Anzahl Stellplätze: 4

**Kaufpreis**  
**€ 850.000,-**

> Einfamilienhaus  
> Ennepetal  
> 7 Zimmer

> 175,47 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: VG240



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	58256 Ennepetal
Baujahr	2020
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	175,47 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	34 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	1.118 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	850.000,- €
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	4
Freiplatz	Anzahl 2
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Endenergiebedarf	23 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2031-12-01
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A+
Energieausweis Baujahr	2020
Anzahl Etagen	2
Unterkellert	nein
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
WC	1
Küche	offene Küche
Heizung	Fußbodenheizung
Befuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Bauweise	Fertigteile
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision	3,57 % inkl. 19% MwSt.

## Objektbeschreibung:

Lichtdurchflutet, mit warmen Naturmaterialien und effizienten

Energieverbrauch, allem was ein Neubau an Vorzügen zu bieten hat:

Das freistehende Neubau-Einfamilienhaus empfängt Bewohner mit ca. 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen.

Angesichts des jungen Baujahrs verspricht die Immobilie energiegewinnende Technik auf höchstem nachhaltigen sowie effizientem Niveau. Der Energieverbrauch ist ausgesprochen niedrig aufgrund der Vorzüge einer qualitativen Isolierung, einer modernen Luft-Wasser-Wärmepumpe, sowie einer neuwertigen Photovoltaikanlage mit 36 Hochleistungs-Solarmodulen und einem 10kWh Energiespeicher.

Das absolute Highlight ist die vier Meter hohe Glasfront, die das Wohnzimmer und die offene Wohnküche mit Essbereich den ganzen Tag erhellt. Optisch verbindet die Fensterfront die Wohnbereiche mit draußen. Durch die Höhe der Glasscheiben erscheint der Wald als Teil vom Haus und bringt die Natur ganz nahe.

Im Erdgeschoss gruppieren sich ein großes Wohnzimmer mit einem gemütlichen Kaminofen, eine offene Küche mit Essbereich, ein Arbeitszimmer und ein Gäste-WC mit Tageslicht auf ca. 95,64 m<sup>2</sup>.

Glastüren und viele Fenster erweitern den Wohnbereich optisch. Vom Wohnzimmer geht eine Treppe ins Obergeschoss. Über eine schmale Galerie strahlt gleichzeitig Licht durch das Panoramafenster auch in die obere Etage. Im oberen Geschoss spielen Kinder in zwei Kinderzimmern mit bodentiefen Fenstern. Ein sehr großes Badezimmer mit freistehender Badewanne und zusätzlicher Dusche und WC ist durch die Bauweise mit getrennten Bereichen auch gut für mehrere Personen gleichzeitig zu nutzen.

Zusammen mit dem Elternschlafzimmer und einem separaten Ankleidezimmer kommt das Obergeschoss auf ca. 79,38 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Außergewöhnlich für Neubauimmobilien sind die Deckenhöhen von 2,80 Meter, die das Licht auch im oberen Geschoss gleichmäßig verteilen.

Stauraum befindet sich im Dachboden und im praktischen Abstellraum unter der Treppe.

## Ausstattung:

oCa. 175 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen

o4 Meter hohes Panoramafenster

oLuft-Wärme Pumpe

oPhotovoltaikanlage mit Energiespeicher

oBodentiefe Fenster auch im Obergeschoss

oTerrasse mit umfriedetem Garten

> Einfamilienhaus

> Ennepetal

> 7 Zimmer

> 175,47 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: VG240



oDreifachverglaste Kunststoffisoliertglasfenster

oElektrische Rollläden an allen Fenstern

oDurchgehende Fliesenstruktur in Holzoptik

oEchtholzlaminat im Obergeschoss

oWohlfühl-Wärme im ganzen Haus durch Fußbodenheizung

o2 Garagenstellplätze

Das Haus steht auf einem 1.118 m<sup>2</sup> großen Grundstück, dass plateauartig angelegt ist.

Auf der ersten Ebene befinden sich die zwei Garagen.

Vom Wohnzimmer geht eine Sonnen-Terrasse ab, an die der Garten anschließt.

Der Blick geht unverbaut in den Wald und über das Ennepetal.

Eine Übernahme des bereits laufenden Kredits ist zu einem Top-Zins von 1,67% für weitere 17 Jahre möglich, um den Vorteil einer geringen monatlichen Rate für sich geltend machen zu können.

## Lagebeschreibung:

Ennepetal im nordrheinwestfälischen Ennepe-Ruhr-Kreis liegt zwischen Wuppertal und Hagen. Die 30.000-Einwohner-Stadt liegt im wirtschaftsstarken Ruhrgebiet mit perfekter Anbindung an die A 1 mit der Anschlussstelle Gevelsberg, die nur 15 Minuten mit dem Auto von Ihrem neuen Zuhause entfernt liegt.

Wer in dieser Region wohnt, ist schnell bei der Arbeit in den Städten Dortmund, Essen, Hagen und Wuppertal. Selbst Duisburg und Düsseldorf kommen für Pendler in Frage. Auch mit der Bahn ist man schnell unterwegs. Die Stadt wird von drei Regional-Express-Linien am Bahnhof Ennepetal (Gevelsberg) angefahren. Es verkehren der Wuppertal-Express (RE 4), der Rhein-Münsterland-Express (RE 7) und der Maas-Wupper-Express (RE 134).

Was den Standort so attraktiv macht, ist natürlich nicht nur, wie man schnell in die Region kommt, sondern das walddreiche Stadtgebiet bietet Naherholung vor der Tür. Zahlreiche Spazier- und Wanderwege durchziehen die Region und können vom Haus direkt erwandert werden. Besondere Highlights sind die Wege im Hülsenbecker Tal, um die Heilenbeckertalsperre und das Spreeler Bachtal.

Das Haus liegt hervorragend für eine Familie mit kleinen Kindern am

Ende einer Sackgasse. Somit gibt es keinen Durchgangsverkehr, ausschließlich durch Befahren der Anwohner.

Das Haus thront auf einem Berg und bietet einen herrlichen Ausblick über das Tal. Durch seine direkte Lage am Wald wohnen Sie geschützt und blicksicher mitten im Grünen.

Für den Nachwuchs stehen zwei Kindergärten, eine Grundschule und ein Gymnasium fußläufig bereit. Mit dem Auto erreichen Sie in knapp 3 Minuten REWE, Lidl, Aldi, Netto, Edeka, dm und andere Einkaufsmöglichkeiten.

Wer ausgiebiger Einkaufen möchte, hat die große Wahl zwischen Düsseldorf, Köln und Wuppertal, welche alle zeitnah angefahren werden können.

## Sonstiges:

Dank einer exzellenten Kenntnis des Immobilienmarktes und der Mikromärkte haben wir uns bei Kunden und Geschäftspartnern einen hervorragenden Ruf als erfahrene Marktexperten erarbeitet.

Viele prominente Kunden, etwa Bundesliga-Spieler, Musiker, Künstler und andere Personen des öffentlichen Lebens, schenken und bei Immobilienangelegenheiten ihr Vertrauen. Wir nutzen stets unser hervorragendes Netzwerk, um den Auftrag schnell und nach Ihren Vorstellungen zum Erfolg zu führen.

Unsere dynamische Vermarktung ist das Ergebnis aus einer effizienten Beratung, einem leistungsstarken Marketingkonzept und einem zielorientierten Vertrieb.

Wenn Sie Ihre Immobilie zeitnah, ohne Leerstand und zum Bestpreis verkaufen wollen, setzen Sie auf uns!

Im Vorfeld bieten wir Ihnen gerne eine kostenfreie Bewertung Ihrer Immobilie an.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

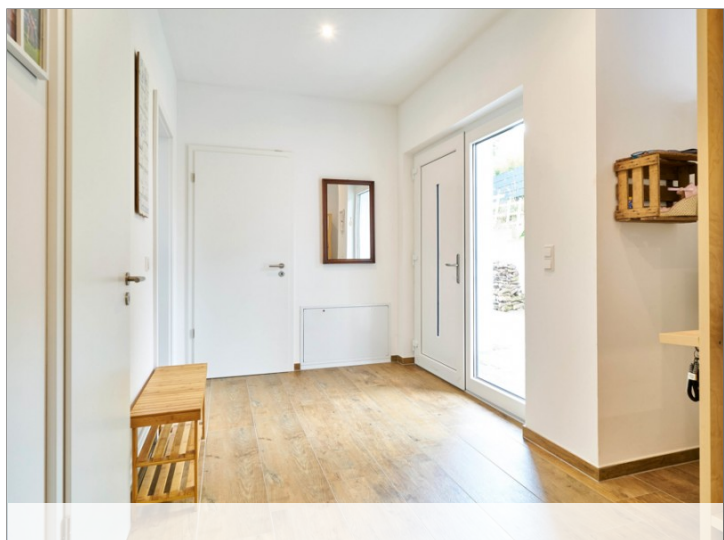
Ihr Global Stone Properties Team

## Objektbilder:

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ennepetal
- > 7 Zimmer

- > 175,47 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: VG240



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ennepetal
- > 7 Zimmer

- > 175,47 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: VG240

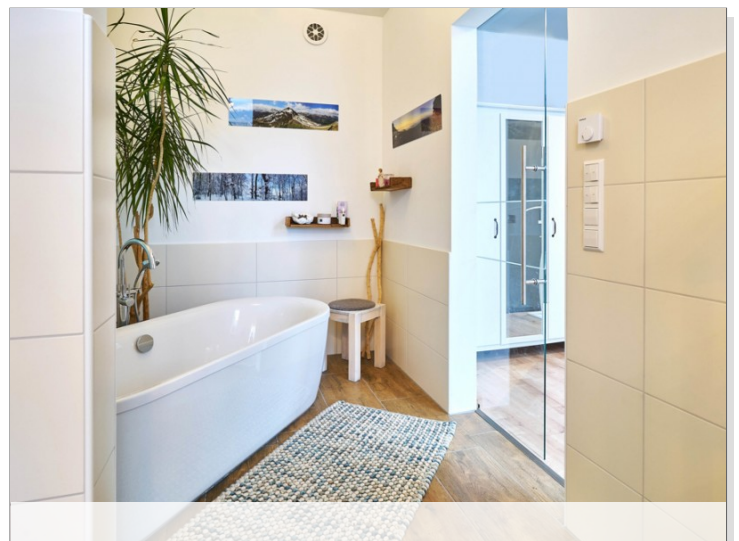
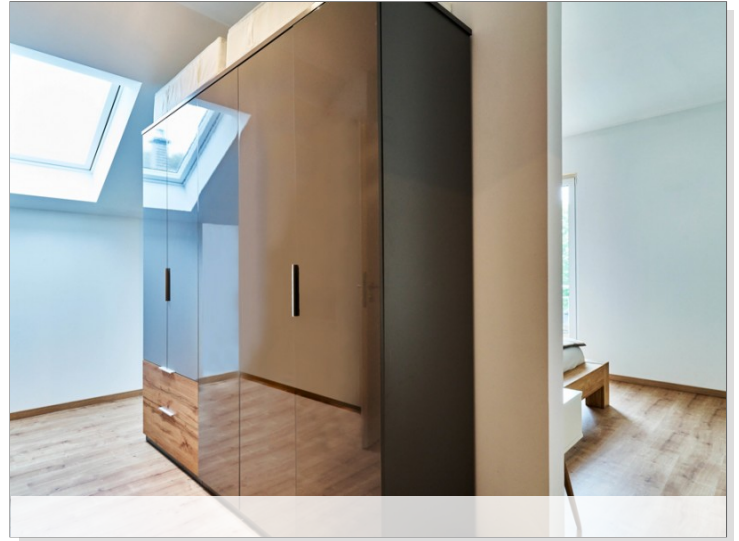


© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ennepetal
- > 7 Zimmer

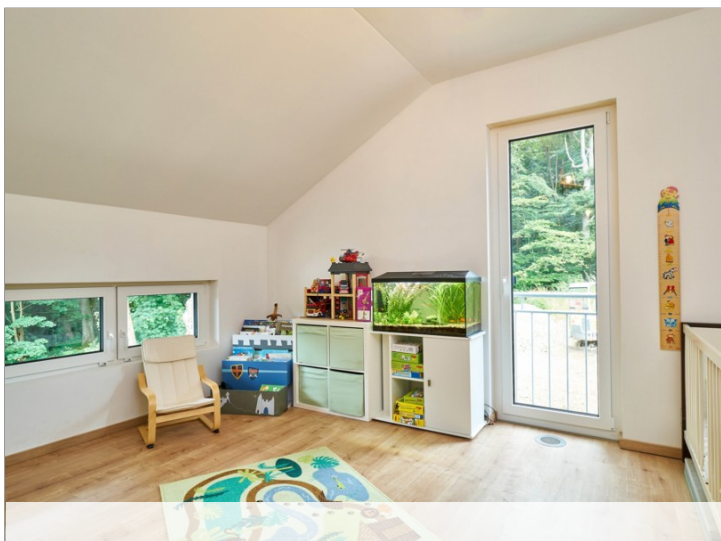
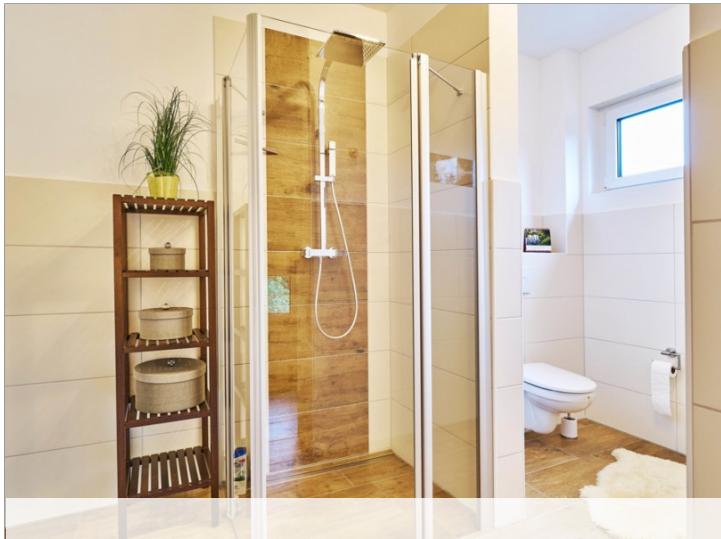
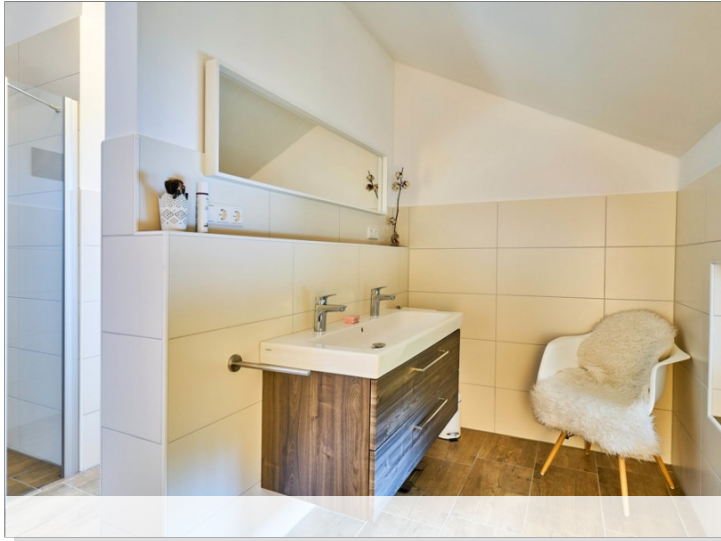
- > 175,47 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: VG240



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ennepetal
- > 7 Zimmer

- > 175,47 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: VG240



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ennepetal
- > 7 Zimmer

- > 175,47 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: VG240



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ennepetal
- > 7 Zimmer

- > 175,47 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: VG240



