

## OBJEKT BESCHREIBUNG

Objekt:	<b>Freistehendes, massives 1-1/2-geschossiges, Ein-/ Zweifamilien- Wohnhaus (Forsthaus) Satteldach mit Gauben &amp; Schiefereindeckung &amp; zwei Balkonen, Vollunterkellerung, Holzlager, Garage, Gartenteich, alter Baumbestand</b>
Lage:	<b>Suttroper Weg Nr. 1, 59581 Warstein, bevorzugte Hanglage</b>
Baujahr:	<b>1976, Schlussabnahme vom 27.09.1976</b>
Grundstück:	<b>Gemarkung Warstein Flur 15, Flurstück 136 groß 856 m<sup>2</sup>, Flurst.187 groß 147m<sup>2</sup>, Flurst.188 groß 27 m<sup>2</sup>, Flurstück. 189 groß 169 m<sup>2</sup> = <u>zusammen:1.199 m<sup>2</sup></u> verzeichnet im Grundbuch von Warstein, Blatt 1812 &amp; Blatt 129 A (unbebaut)</b>
Flächenberechnung:	<b>bebaute Fläche: Wohnhaus: 120,38 m<sup>2</sup> Außengarage: 19,47 m<sup>2</sup>= <u>139,85 m<sup>2</sup></u> Umbauter Raum: Wohnhaus: 933,66 m<sup>3</sup> Garage: <u>92,48 m<sup>3</sup> = 1.026,14 m<sup>3</sup></u></b>
Geschoßflächenzahl:	<b><u>254,27 m<sup>2</sup></u></b>
Wohnfläche:	<b>Erdgeschoss = 90,24 m<sup>2</sup>, Dachgeschoß: 90,02 m<sup>2</sup>, zus. 180,26 m<sup>2</sup></b>
Nutz- Bürofläche:	<b>Untergeschoß/eigener Eingang 18,73 m<sup>2</sup> <u>zus. rd. 200,00 m<sup>2</sup></u></b>
Raumaufteilung:	<b><u>EG: Eingangsdiele, Garderobe, Treppenanlage vom Keller- bis Dachgeschoß separates Gäste-WC, große Küche, AR/Vorrat, kombiniertes Ess-/ Wohnzimmer, Überdachte Terrasse mit Außentreppe zum Garten</u> <u>DG: Verteilerflur, 2 Bäder, Wanne- &amp; Duschbad &amp; WC, (Eltern- &amp; sep. Kinderbad) 4 Schlafräume: Eltern-, 2 Kinder- &amp; Gästezimmer, 2 Balkone</u> <u>Spitzboden mit weiterer Ausbaureserve</u></b>
Kellergeschoss:	<b><u>Voll-Unterkellerung, großes Büro mit diversen Nebenräumen, Vorrats, Partyraum separates WC, Diele, Garderobe, Ausgang zur Garage &amp; rückwärtigen Garten</u> <u>Wasch-/Trockenkeller, Anschluss für Strom, Wasser-Kanal, Kabel, Telef.</u></b>
Heizungsanlage:	<b>Solaranlage kombiniert mit Wärmepumpe AMADEO, Fußboden-Heizung im Erdgeschoss kombiniert mit Photovoltaik, einschließl. Warmwasser-Versorgung, gasgefeuerte Zentralheizung, Fabrikat Buderus G 124 LP Baujahr 1993, im Erdgeschoß als Fußbodenheizung, Unter &amp; Dachgeschoß: Radiatoren-Heizkörper</b>
Fensteranlage:	<b>EG + DG: naturbelassene Holz-Fenster mit Isolierverglasung &amp; Klappläden,</b>
Sanitärinstallation:	<b>EG: Badewanne + separate Dusche, Waschbecken, Gäste-WC, Dachgeschoß: Duschbad + WC, jeweils mit Fenster, Ausbaureserve</b>
Grundbesitzabgabe:	<b>Grundsteuer € 547,35 pro Jahr, Winterdienst € 15.75 pro Jahr</b>
Energieausweis:	<b>kwh/(m<sup>2</sup> x a) ist beantragt</b>
Gebäudeversicherung:	<b>Provinzial-Gebäude-Elementar-Versicherung, Prämie € 723,78 p.a. Niederschlagswasser: 161 m<sup>3</sup> Gebühr pro Jahr € 111,09</b>
Besonderheiten:	<b>Dacheindeckung des Satteldaches: Eternit-Schiefer Platten, hochwertige, freitragende, gewendelte &amp; massive Beton-Treppenanlage mit Travertin-Stufen, Podest sowie schmiedeeisernes umlaufendes Treppengeländer, Bodenbelag: überwiegende Estrich im Kellergeschoß <u>mit Designer-Boden</u>, <u>Erdgeschoss: Travertin-Marmor-Belag, Dachgeschoß: Eichenparkett</u></b>

## KOLLER IMMOBILIEN

Offener Kamin im Wohnzimmer : ebenfalls Travertin-Ausführung,  
zusätzlicher Kaminofen im Esszimmer mit verschiedenen Wärme-Öffnungen,  
Zentrumnahe Hanglage mit Panoramablick & schöner Gartenanlage mit Teich  
Modernisierungsbedarf im Sanitärbereich, da baujahrbedingte Ausstattung

Nutzung: bisher ausschließliche Eigennutzung durch Eigentümerfamilie  
Räumung + Übergabe: nach Vereinbarung - keine bestehenden Mietverhältnisse,  
Besichtigungen: nach vorheriger Terminabsprache auf unsere Veranlassung  
Kaufpreisbasis: € 325.000,- inklusiv kompletter Kücheneinrichtung, Teilmöblierung, Garage  
Makler-Provision: Aufgrund der Neuregelung des Maklergesetzes vom 23.12.2020 wurde vom Gesetzgeber eine einheitliche Festlegung der Maklerprovision für eigengenutzte Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen bestimmt.

Die vereinbarte Provision muss beim Erwerb von Einfamilien-Häusern & Eigentumswohnungen jeweils hälftig geteilt werden, sodass jede Vertragspartei zwei Prozent zzgl.-gesetzl. Mehrwertsteuer vom vereinbarten Kaufpreis