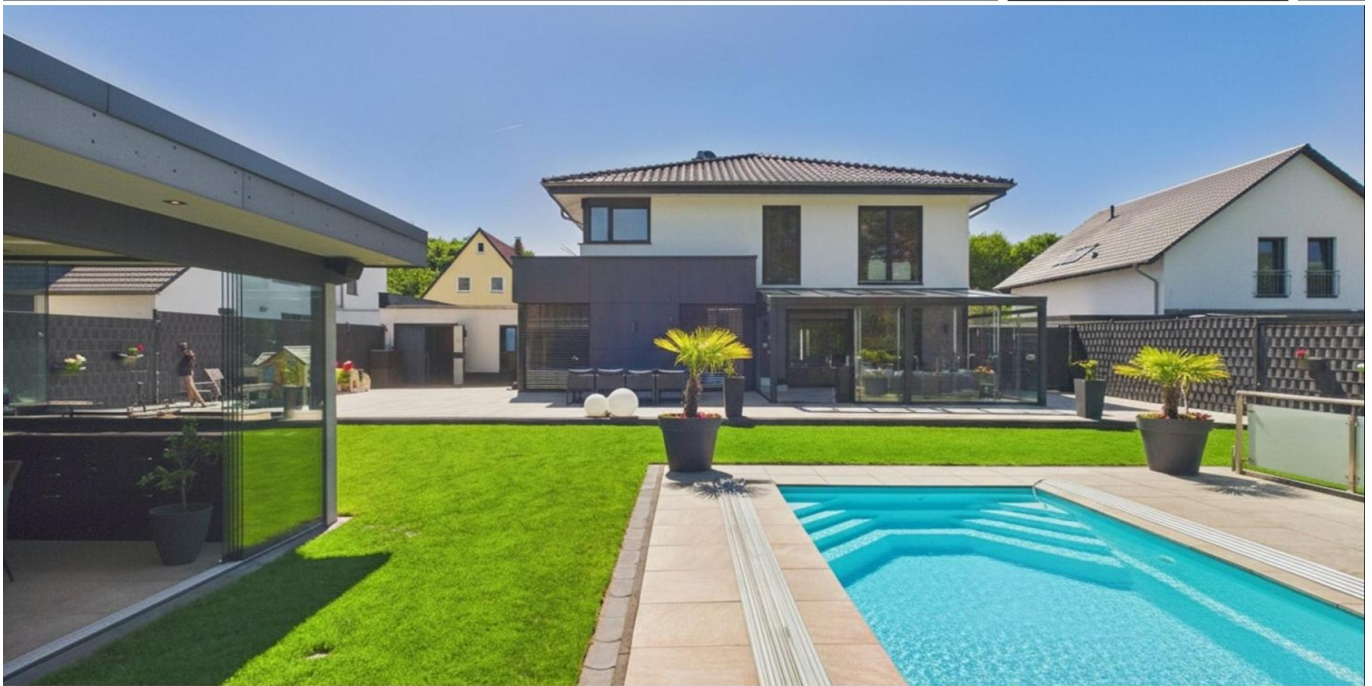


Schlangen

Wohnen wie im Urlaub – Einfamilienhaus mit Pool und High-End Ausstattung

Objektnummer: 26336022



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.140 m²

Objektnummer: 26336022 - 33189 Schlangen

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26336022 - 33189 Schlangen

Auf einen Blick

| | | | |
|---------------------|--------------------------------------|----------------------------------|--|
| Objektnummer | 26336022 | Kaufpreis | 995.000 EUR |
| Wohnfläche | ca. 190 m² | Haustyp | Einfamilienhaus |
| Zimmer | 5 | Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 3 | Zustand der Immobilie | neuwertig |
| Badezimmer | 2 | Bauweise | Massiv |
| Baujahr | 2021 | Ausstattung | Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung |
| Stellplatz | 5 x Freiplatz, 2 x Garage | | |

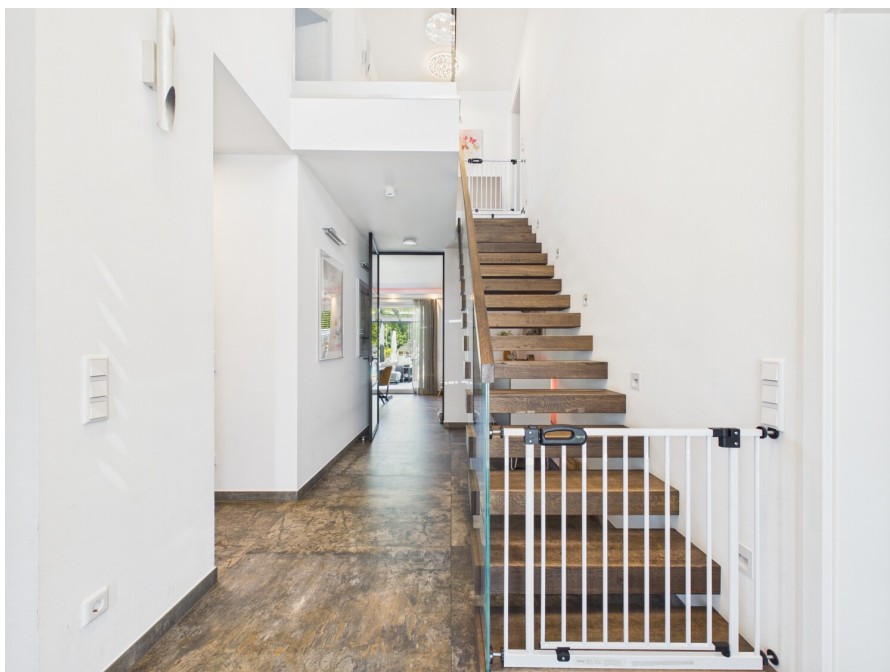
Objektnummer: 26336022 - 33189 Schlangen

Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|-----------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| Heizungsart | Fußbodenheizung | Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Strom | Endenergiebedarf | 22.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 15.11.2031 | Energie-Effizienzklasse | A+ |
| Befuerung | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 2021 |

Objektnummer: 26336022 - 33189 Schlangen

Die Immobilie



Objektnummer: 26336022 - 33189 Schlangen

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 05222 - 93 86 190

www.von-poll.com

Objektnummer: 26336022 - 33189 Schlangen

Die Immobilie



Objektnummer: 26336022 - 33189 Schlangen

Die Immobilie



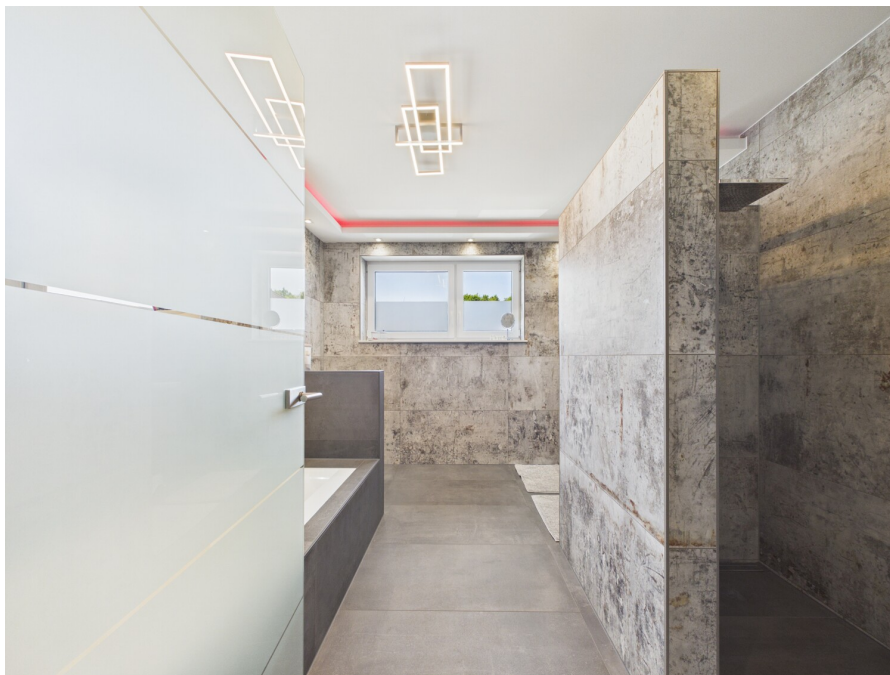
Objektnummer: 26336022 - 33189 Schlangen

Die Immobilie



Objektnummer: 26336022 - 33189 Schlangen

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 05231 - 30 26 70 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 26336022 - 33189 Schlangen

Die Immobilie



Objektnummer: 26336022 - 33189 Schlangen

Die Immobilie



Objektnummer: 26336022 - 33189 Schlangen

Die Immobilie



Objektnummer: 26336022 - 33189 Schlangen

Ein erster Eindruck

Modernes Einfamilienhaus

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2021 präsentiert sich in einem neuwertigen, äußerst gepflegten Zustand und überzeugt durch moderne Architektur, hochwertige Ausstattung sowie ein durchdachtes Wohnkonzept auf ca. 190 m² Wohnfläche. Das großzügige Grundstück mit ca. 1.140 m² bietet viel Platz, Privatsphäre und einen traumhaft angelegten Gartenbereich.

Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer und erfüllt höchste Ansprüche an Komfort und Energieeffizienz. Im Obergeschoss befindet sich der private Schlafbereich mit einem großzügigen Elternschlafzimmer inklusive begehbarem Ankleidezimmer und eigenem Badezimmer. Zwei helle Kinderzimmer verfügen jeweils ebenfalls über ein eigenes Badezimmer und bieten somit maximale Privatsphäre für die ganze Familie. Sämtliche Räume sind mit einer modernen Klimaanlage ausgestattet und sorgen ganzjährig für ein angenehmes Wohnklima.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem großzügigen, offen gestalteten Wohn- und Essbereich, der ein Gefühl von Weite und Eleganz vermittelt. Die hochwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein und erfüllt höchste Ansprüche. Großformatige Bodenfliesen im Format 1,50 m unterstreichen den exklusiven Charakter des Hauses. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Gäste-WC, einen praktischen Hauswirtschaftsraum sowie den direkten Zugang zur großzügigen Doppelgarage.

Ein besonderes Highlight ist der angrenzende Wintergarten, der den Wohnbereich stilvoll erweitert und den Übergang in den Außenbereich fließend gestaltet.

Technisch befindet sich die Immobilie auf dem neuesten Stand: Eine Fußbodenheizung im gesamten Haus sorgt für angenehme Wärme, während 3-fach verglaste Kunststofffenster in Kombination mit dem KfW-55-Standard höchste Energieeffizienz gewährleisten. Eine moderne Photovoltaikanlage auf dem Dach sowie ein 10 kW Speicher unterstützen eine nachhaltige Energieversorgung. Zusätzlich verfügt das Grundstück über ein Gartenhaus mit eigener Photovoltaikanlage.

Der Außenbereich präsentiert sich als wahres Paradies: Der aufwendig gestaltete Garten ist ideal angelegt und verfügt über eine moderne Poolanlage sowie eine intelligente, per App steuerbare Bewässerungsanlage. Ein Mähroboter übernimmt die komplette Rasenpflege und sorgt jederzeit für ein gepflegtes Erscheinungsbild.

Das separate Gartenhaus mit hochwertiger Outdoor-Küche lässt keine Wünsche offen. Ausgestattet mit Gasgrill, Pizzaofen und Smoker bietet es perfekte Voraussetzungen für gesellige Abende im Freien. Auch Sportübertragungen wie Fußball oder Formel 1 können hier in entspannter Atmosphäre genossen werden – ein Ort, der Lebensqualität und Freizeit auf höchstem Niveau vereint.

Dieses Objekt ist ein echtes Traumhaus für anspruchsvolle Käufer, die modernes Wohnen, technische Perfektion und exklusives Outdoor-Leben miteinander verbinden möchten.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass eine Besichtigung nur mit einer Finanzierungsbestätigung stattfinden kann.

Sollten Sie in diesem Punkt noch Unterstützung brauchen, stellen wir gerne Kontakt zu unseren Kollegen der VON POLL FINANCE her.

Objektnummer: 26336022 - 33189 Schlangen

Ausstattung und Details

- **Fußbodenheizung im gesamten Haus**
- **Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung (KfW-55 Standard)**
- **Voll klimatisierte Wohnräume**
- **Photovoltaikanlage auf dem Dach**
- **10 kW Speicher zur effizienten Energienutzung**
- **Zusätzlich verfügt das Grundstück über ein weiteres Gartenhaus mit eigener Photovoltaikanlage.**
- **Großzügig und professionell angelegte Gartenlandschaft**
- **Pool**
- **Mähroboter**
- **Smarte Bewässerungsanlage, per App steuerbar**

Objektnummer: 26336022 - 33189 Schlangen

Alles zum Standort

Die Gemeinde Schlangen liegt am Rand des Naturraums Senne zwischen den Städten Detmold, Paderborn und Bad Lippspringe. Die Region zeichnet sich durch einen hohen Freizeit- und Erholungswert aus. Wald- und Heidelandschaften sowie zahlreiche Wander- und Radwege befinden sich im näheren Umfeld.

Über die örtlichen Verbindungsstraßen bestehen gute Anbindungen an die umliegenden Städte und die Bundesstraße B1. Die Städte Paderborn und Detmold sind in etwa 15 bis 25 Fahrminuten erreichbar. Der öffentliche Personennahverkehr wird durch Buslinien sichergestellt.

Objektnummer: 26336022 - 33189 Schlangen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26336022 - 33189 Schlangen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Steven Ord

Paulinenstraße 16, 32756 Detmold

Tel.: +49 5231 - 30 26 70 0

E-Mail: detmold@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com