

Langenberg – Benteler

Maison individuelle sur un terrain de rêve - le luxe à l'état pur sur 177 m²

CODE DU BIEN: 23220020



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 177 m² • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 620 m²

CODE DU BIEN: 23220020 - 33449 Langenberg – Benteler

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23220020 - 33449 Langenberg – Benteler

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23220020
Surface habitable	ca. 177 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2018
Place de stationnement	3 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	Sur demande
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 23220020 - 33449 Langenberg – Benteler

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Électro
Certification énergétique valable jusqu'au	04.10.2027
Source d'alimentation	Chaleur géothermique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	34.96 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	2017

CODE DU BIEN: 23220020 - 33449 Langenberg – Benteler

La propriété



CODE DU BIEN: 23220020 - 33449 Langenberg – Benteler

La propriété



CODE DU BIEN: 23220020 - 33449 Langenberg – Benteler

La propriété



CODE DU BIEN: 23220020 - 33449 Langenberg – Benteler

La propriété



CODE DU BIEN: 23220020 - 33449 Langenberg – Benteler

La propriété



CODE DU BIEN: 23220020 - 33449 Langenberg – Benteler

La propriété



CODE DU BIEN: 23220020 - 33449 Langenberg – Benteler

Une première impression

Cette propriété vous est présentée par : Reinhold Daut & Philipp Schremmer Téléphone : +49 5241 211 99 90 Maison individuelle sur un terrain de rêve - le luxe à l'état pur sur 177 m² Aujourd'hui, nous vous présentons une propriété de luxe pour les goûts les plus exigeants. Vous tenez à votre individualité, vous démarquez et savez précisément ce que vous voulez ? Alors nous serions ravis de vous présenter votre nouvelle demeure. Cette propriété a été construite avec des matériaux de haute qualité en 2018 sur un terrain d'environ 620 m². La surface habitable totale s'étend sur environ 177 m² et comprend trois pièces spacieuses et décoisonnées. L'entrée se fait par un hall qui mène au séjour/salle à manger, incluant une cuisine ouverte luxueuse, séparée par un mur en béton apparent. L'ensemble du rez-de-chaussée se présente avec une grande élégance. La décoration intérieure s'harmonise à la perfection, dégageant calme et sérénité. « Lumineuse » n'est pas qu'un vain mot ici : d'immenses fenêtres à triple vitrage offrent une vue imprenable sur l'extérieur de deux côtés. Celles donnant sur le jardin s'ouvrent en grand. La cheminée indépendante est visible de trois côtés, vous permettant ainsi de profiter du spectacle des flammes où que vous soyez dans la pièce. Toutes les fenêtres de la maison sont équipées de stores en aluminium électriques de haute qualité, commandables manuellement ou via une application. Un détecteur de vent est également inclus. À droite de l'entrée se trouvent la buanderie avec accès direct au jardin et les toilettes invités. Ce petit couloir indépendant mène à votre garage exceptionnellement spacieux. Les deux grandes portes sectionnelles sont motorisées, avec commande manuelle ou à distance. De là, vous pouvez entrer directement dans la maison sans vous mouiller. L'élégant escalier en bois massif, encadré de béton apparent et doté d'une rampe en verre, conduit à l'étage. La suite parentale vous séduira : une chambre spacieuse vous attend, avec salle de bains privative, accès au sauna et dressing. Une combinaison parfaite et un espace bien-être exceptionnel pour vous détendre après une longue journée. Cet étage comprend également une charmante pièce pouvant servir de chambre d'enfant, de bureau ou de chambre d'amis. Profitez de la vue sur le jardin et au-delà : champs et allées arborées s'offrent à votre regard depuis la terrasse, et tout autant depuis le salon. Ce jardin facile d'entretien est un véritable havre de paix, une parenthèse loin du tumulte quotidien. À noter : le garage, exceptionnellement spacieux (environ 66 m²), peut accueillir trois véhicules. Trois places de parking extérieures sont également disponibles. La maison et le garage sont sécurisés par un système d'alarme, contrôlable manuellement ou via une application. Séduits ? Nous aussi ! Nous serions ravis de vous faire visiter cette propriété et nous réjouissons de vous rencontrer. Veuillez noter que nous ne pouvons traiter que les demandes écrites incluant votre adresse complète et votre numéro de téléphone. Les

visites sont soumises à la présentation d'une preuve de financement. Si vous avez besoin d'aide à ce sujet, nous serons heureux de vous mettre en relation avec nos collègues de VON POLL FINANCE.

CODE DU BIEN: 23220020 - 33449 Langenberg – Benteler

Détails des commodités

- ruhige Wohnlage
- ca. 620 m² Grundstück
- Wohnfläche ca. 177 m²
- 3 Zimmer
- großzügiger Wohn-Essbereich mit offenem Wohnkonzept
- Holzfenster- 3-fach, von außen Aluminium verstärkt
- Echtholzparkett - Eiche
- Exklusive italienische Fliesen im EG - 1,20 x 1,20 m und im Bad 1,00 x 1,00 m
- freischwebender Kamin
- Hauswirtschaftsraum
- vom Flur Zugang zur Garage
- Gäste-WC - Beleuchtung über Bewegungsmelder
- Elternschlafzimmer mit Ankleide inklusive Masterbad und Saunazugang
- Sauna mit Fern-/ und Panoramablick
- 1 Kinderzimmer / Gästezimmer / Homeoffice
- exklusive Zimmertüren im Sondermaß
- Steuerung der elektrischen Jalousien - manuell und per App
- Terrasse - ca. 33 m²
- große Garage ca. 66 m² - beheizt und gedämmt, mit 2 elektrischen Sektionaltoren
- 3 Freiplätze

TECHNIK

- Fußbodenheizung im EG und OG
- Alarmanlage - alle Fenster, Türen und Garage - manuell und per App steuerbar
- Videoüberwachung - manuell und per App steuerbar
- Rauchmelder an die Alarmanlage gekoppelt
- elektrischer Türöffner
- automatische und programmierbare Rasenbewässerung
- Rasenroboter

CODE DU BIEN: 23220020 - 33449 Langenberg – Benteler

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in Langenberg, Gemeindeteil Benteler.

Alle Dinge des täglichen Lebens finden Sie hier.

Supermarkt, Bäckerei, Arzt, Zahnarzt, Sparkasse und Volksbank, Kita/Kindergarten und eine Grundschule.

Die Gemeinde Benteler liegt verkehrsgünstig zwischen Gütersloh und Lippstadt. Der Kreis Gütersloh ist eine starke Region mit hoher Kaufkraft und einer stetig wachsenden Wirtschaft.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Lippstadt oder Rheda-Wiedenbrück, den Sie in ca. 20 Minuten mit dem Auto erreichen. Auch der Flughafen Paderborn/Lippstadt ist in ca. 40 Minuten erreichbar.

CODE DU BIEN: 23220020 - 33449 Langenberg – Benteler

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.10.2027.

Endenergiebedarf beträgt 34.96 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 23220020 - 33449 Langenberg – Benteler

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

E-Mail: guetersloh@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com