

Langenberg – Benteler

# Maison individuelle sur un terrain de rêve - le luxe à l'état pur sur 177 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 23220020**



VON POLL  
IMMOBILIEN



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 177 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 620 m<sup>2</sup>**

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	Prix d'achat	Sur demande
Surface habitable	ca. 177 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	État de la propriété	Excellent Etat
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine
Année de construction	2018		
Place de stationnement	3 x surface libre, 1 x Garage		

CODE DU BIEN: 23220020 - 33449 Langenberg – Benteler

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Électro	Consommation d'énergie	34.96 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	04.10.2027	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Chaleur géothermique	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



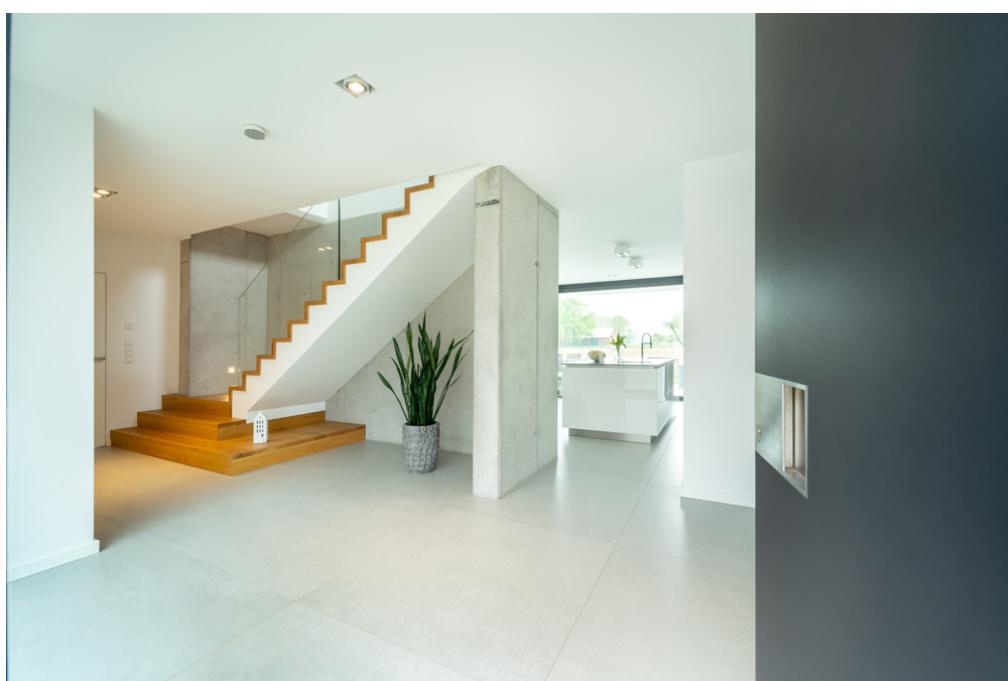
CODE DU BIEN: 23220020 - 33449 Langenberg – Benteler

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. La surface habitable totale s'étend sur environ 177 m<sup>2</sup> et comprend trois pièces spacieuses et décloisonnées. 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 m<sup>2</sup>), 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



VON POLL  
REAL ESTATE

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 m<sup>2</sup> Grundstück
- Wohnfläche ca. 177 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>
- große Garage ca. 66 m<sup>2</sup> - 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 Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.10.2027.

Endenergiebedarf beträgt 34.96 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**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](mailto:guetersloh@von-poll.com)

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

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)