

Legden

Villa de ville exclusive et baignée de lumière KfW-40+ à Legden – la vie moderne au plus haut niveau !

CODE DU BIEN: 25445014



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 659.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 141 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 493 m²

CODE DU BIEN: 25445014 - 48739 Legden

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

CODE DU BIEN: 25445014 - 48739 Legden

En un coup d'œil

| | | | |
|------------------------|-------------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN | 25445014 | Prix d'achat | 659.000 EUR |
| Surface habitable | ca. 141 m ² | Type de bien | Maison individuelle |
| Type de toiture | Toit en pavillon | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Pièces | 5 | État de la propriété | Excellent Etat |
| Chambres à coucher | 3 | Technique de construction | massif |
| Salles de bains | 2 | Aménagement | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |
| Année de construction | 2021 | | |
| Place de stationnement | 3 x surface libre, 2 x Garage | | |

CODE DU BIEN: 25445014 - 48739 Legden

Informations énergétiques

| Type de chauffage | Chauffage par le sol | Certification énergétique | Certificat de performance énergétique |
|--|---|---|---------------------------------------|
| Chauffage | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique | | 32.20 kWh/m ² a |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 13.11.2035 | | A |
| Source d'alimentation | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique | Année de construction selon le certificat énergétique | 2021 |

CODE DU BIEN: 25445014 - 48739 Legden

La propriété



CODE DU BIEN: 25445014 - 48739 Legden

La propriété



CODE DU BIEN: 25445014 - 48739 Legden

La propriété



Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive
Immobilienanalyse erhalten Sie nach
nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25445014 - 48739 Legden

La propriété



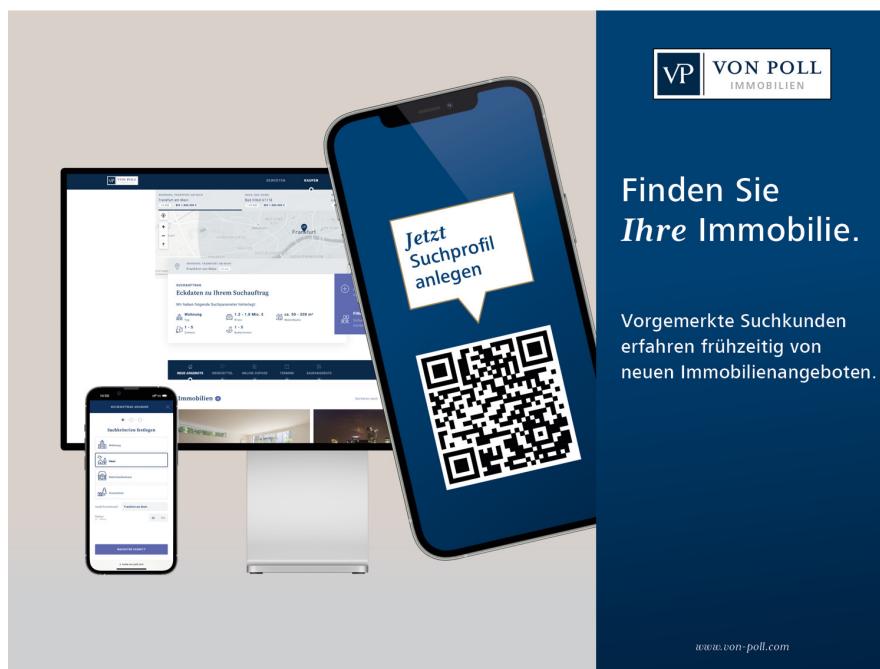
CODE DU BIEN: 25445014 - 48739 Legden

La propriété



CODE DU BIEN: 25445014 - 48739 Legden

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

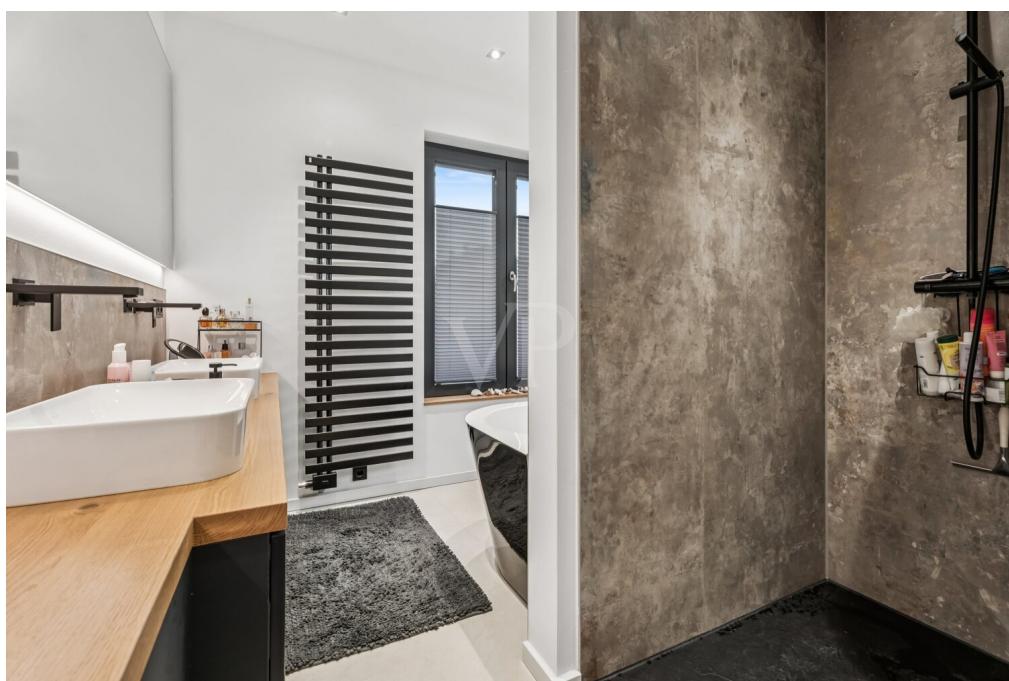
CODE DU BIEN: 25445014 - 48739 Legden

La propriété



CODE DU BIEN: 25445014 - 48739 Legden

La propriété



CODE DU BIEN: 25445014 - 48739 Legden

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

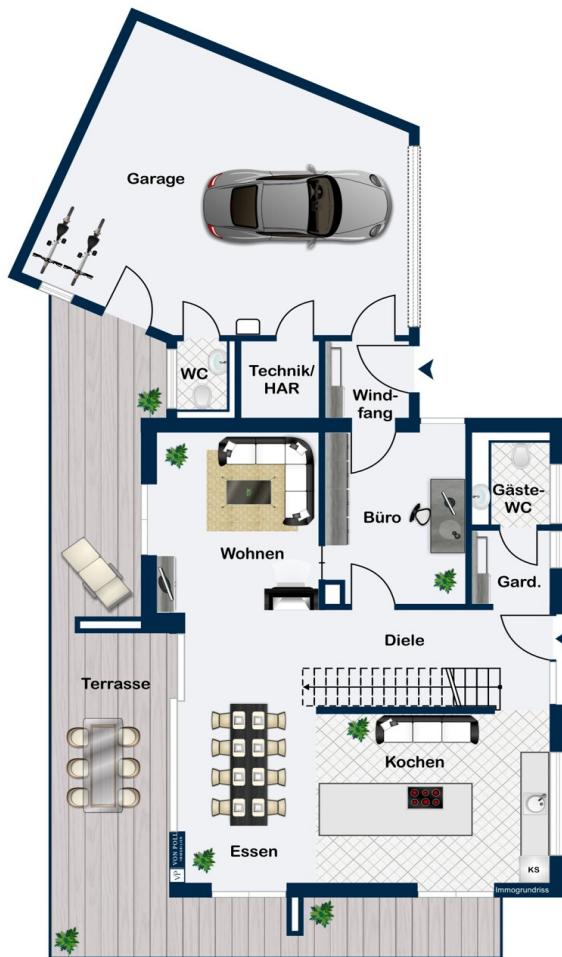
0800 – 333 33 09

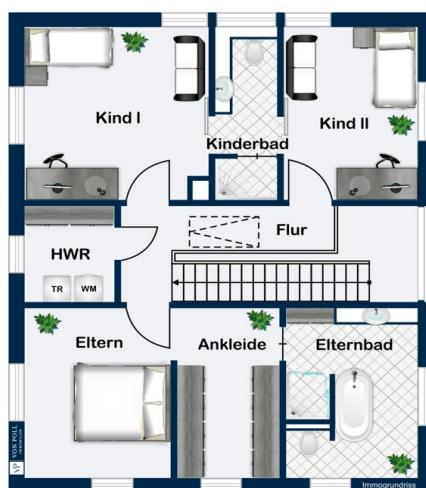
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25445014 - 48739 Legden

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25445014 - 48739 Legden

Une première impression

Diese moderne Stadtvilla aus dem Jahr 2021 begeistert durch ihre klare, zeitlose Architektur und die harmonische Kombination aus weißer Putzfassade und dunklem Verblendstein. Großzügige, teils bodentiefe Fenster durchfluteten das gesamte Haus mit natürlichem Licht und verleihen jedem Raum eine außergewöhnlich elegante Atmosphäre. Das Anwesen befindet sich auf einem 493 m² großen Erbpachtgrundstück, die monatliche Erbpacht beträgt 167,10 €. Dank der energieeffizienten Bauweise im KfW-40+ Standard verbindet das Haus exklusiven Wohnkomfort mit einem nachhaltigen Energiekonzept und dauerhaft niedrigen Betriebskosten. Mit moderner Smart-Home Steuerung per Appsteuerung.

Schon beim Betreten wird die hochwertige Gestaltung spürbar: Die weitläufige Diele öffnet sich harmonisch in den Wohnbereich, während die formschöne Holztreppe einen ersten architektonischen Höhepunkt setzt. Zusammen mit der großflächigen Fensterfront mit Außenjalouse. Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das luxuriöse Herzstück des Hauses. Die moderne Designküche mit großzügiger Kochinsel fügt sich nahtlos in das Ambiente ein und lädt zu stilvollen Kochabenden ein. Panoramafenster im Essbereich schaffen beeindruckende Lichtstimmungen und bieten den direkten Zugang zur Terrasse. Der Wohnbereich mit elegantem Kaminofen verbindet repräsentative Eleganz mit wohnlicher Wärme. Hochwertige Bodenmaterialien, fein abgestimmte Oberflächen und ein harmonisches Gestaltungskonzept prägen das gesamte Erdgeschoss.

Ein ruhiges, lichtdurchflutetes Büro sorgt für optimale Bedingungen im Homeoffice. Ergänzt wird diese Ebene durch ein geschmackvolles Gäste-WC sowie den funktionalen Hauswirtschafts- und Technikraum, der direkten Zugang zur Garage bietet. Ein besonderes Plus für Gartenfeste und Besucher ist das zusätzliche WC, das sich in der Garage befindet und somit ideal von draußen erreichbar ist – ein komfortabler Vorteil, der den Alltag spürbar erleichtert. Die große Garage mit modernem Sektionaltor bietet zudem viel Stauraum und schafft einen praktischen Übergang zum Garten. Die überdachte Terrasse erweitert das Wohnerlebnis ins Freie und bietet einen stilvollen Ort für entspannte Abendstunden.

Das Obergeschoss präsentiert sich als exklusiver Rückzugsort für die gesamte Familie. Der Elternbereich umfasst ein großzügiges Schlafzimmer, eine elegante Ankleide und ein hochwertig ausgestattetes Bad en Suite mit frei stehender Wanne, ebenerdiger Dusche und edlen Natursteinakzenten – ein privater Spa-Bereich im eigenen Zuhause. Zwei helle

Kinderzimmer bieten gleichermaßen Komfort und Flexibilität für jede Lebensphase. Ein eigenes Kinderbad mit Dusche, Waschbecken und WC sorgt für entspannte Morgenroutinen.

Ein zusätzlicher Hauswirtschaftsraum auf dieser Ebene optimiert die Wege und steigert den täglichen Wohnkomfort.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

CODE DU BIEN: 25445014 - 48739 Legden

Détails des commodités

- KfW-40+ Effizienzhaus
- Luft/Wärmepumpe
- Be- und Entlüftungssystem
- Bohrloch + Gartenpumpe
- Enthärtungsanlage (Kalk)
- Moderne Architektur mit klaren Linien
- Große Fensterflächen, lichtdurchflutete Räume
- Offener Wohn-/Ess-/Kochbereich
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Hochwertige Küche mit Kochinsel (KP 50.000 € mit Miele Geräten)
- Gäste-WC & Kinderbad
- Elternsuite mit Ankleide und Bad en Suite
- Zwei helle Kinderzimmer
- Büro im Erdgeschoss
- Fußbodenheizung
- Kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage
- Hochwertige Materialien & Sanitärkeramik
- Überdachte Terrasse & gepflegter Garten
- Große Garage mit direktem Hauszugang
- Wohnmobilstellplatz vorhanden
- Ruhige, familienfreundliche Lage in einem modernen Wohngebiet
- Glasfaseranschluss
- Wallbox möglich!
- BUS-System mit Smart-Home Steuerung

CODE DU BIEN: 25445014 - 48739 Legden

Tout sur l'emplacement

Die Stadtvilla befindet sich im begehrten Neubaugebiet „Roggenkamp“ in Legden – einer familienfreundlichen und lebendigen Gemeinde im westlichen Münsterland. Das Umfeld ist geprägt von modernen Einfamilienhäusern, gepflegten Straßen und viel Grün, was ein besonders angenehmes Wohnklima schafft. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten und Schulen sind schnell erreichbar und bieten kurze Wege im Alltag.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung über die B474 und die A31 erreichen Sie Ahaus, Coesfeld, Gronau oder Münster in kurzer Zeit. Der nahegelegene Bahnhof Legden mit Verbindungen Richtung Enschede und Dortmund sorgt zudem für optimale Mobilität. Ergänzt wird die Lage durch zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wie Radwege, Sportanlagen und naturnahe Ausflugsziele in unmittelbarer Umgebung.

So verbindet das Neubaugebiet moderne Wohnqualität, eine ruhige Atmosphäre und ideale Infrastruktur – perfekt für Familien und Paare, die komfortables Wohnen mit exzellenter Anbindung schätzen.

CODE DU BIEN: 25445014 - 48739 Legden

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 32.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25445014 - 48739 Legden

Contact

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

Luis Münzer & Michael Knieper

Süringstraße 4, 48653 Coesfeld
Tel.: +49 2541 - 84 32 226
E-Mail: coesfeld@von-poll.com

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

www.von-poll.com