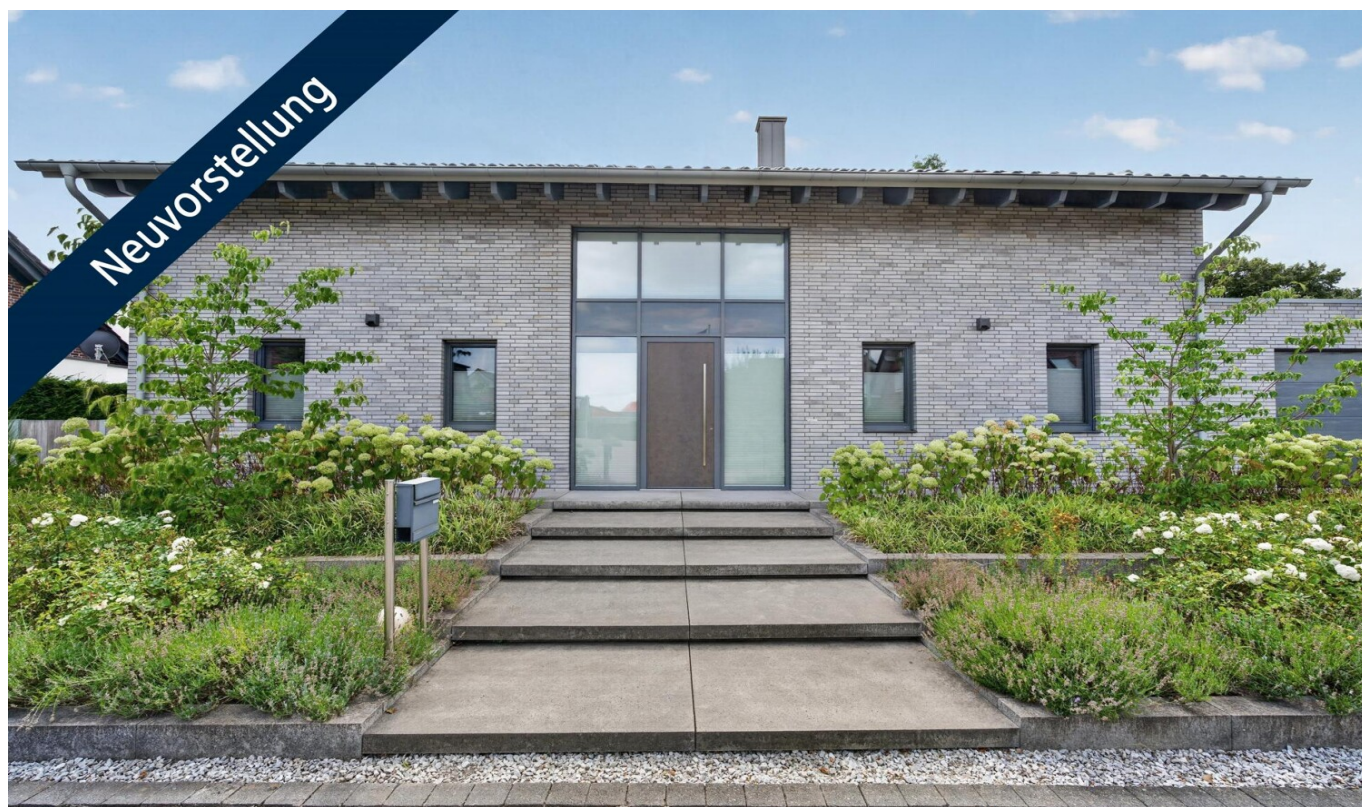


**Südlohn**

# Das Besondere beginnt zuhause – moderne Villa mit Galerie, Sauna und Outdoor-Küche

**CODE DU BIEN: 26202053**



**PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 245 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.038 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26202053 - 46354 Südlohn**

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

**CODE DU BIEN: 26202053 - 46354 Südlahn**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>    | <b>26202053</b>               |
| Surface habitable      | ca. 245 m²                    |
| Type de toiture        | Toit en pente                 |
| Pièces                 | 4                             |
| Chambres à coucher     | 2                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 2021                          |
| Place de stationnement | 3 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prix d'achat</b>          | <b>Sur demande</b>                                                        |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Excellent Etat                                                            |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 300 m²                                                                |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée      |

**CODE DU BIEN: 26202053 - 46354 Südlahn**

## Informations énergétiques

|                                                  |                                            |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol                       |
| Chauffage                                        | Électricité                                |
| Certification<br>énergétique valable<br>jusqu'au | 09.11.2030                                 |
| Source d'alimentation                            | Pompe à chaleur<br>hydraulique/pneumatique |

|                                                             |                        |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|
| Certification<br>énergétique                                | Diagnostic énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                   | 13.00 kWh/m²a          |
| Classement énergétique                                      | A+                     |
| Année de construction<br>selon le certificat<br>énergétique | 2020                   |



CODE DU BIEN: 26202053 - 46354 Südlohn

## La propriété





CODE DU BIEN: 26202053 - 46354 Südlohn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26202053 - 46354 Südlohn

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

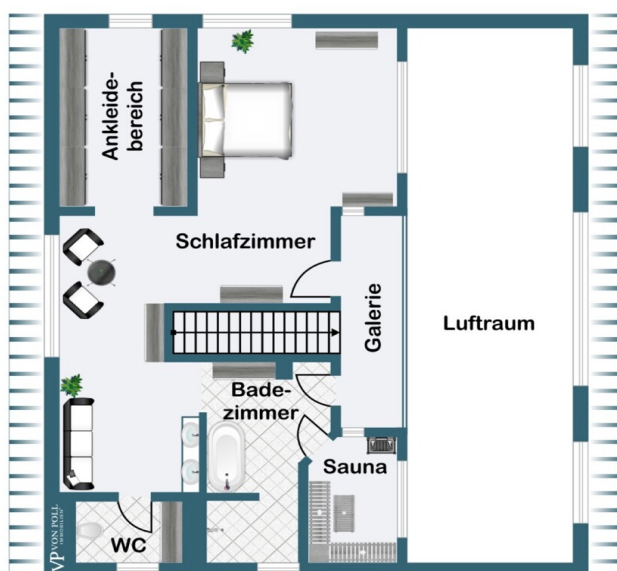
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 26202053 - 46354 Südlohn

## 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: 26202053 - 46354 Südlohn**

## Une première impression

**\*\*Premium Anwesen mit großzügigem, uneinsehbarem Garten, erstklassiger Ausstattung und moderner Technik\*\***

Dieses hochwertig ausgestattete Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2021 vereint modernes Design mit nachhaltiger Technik und schafft ein einladendes Zuhause, das keine Wünsche offen lässt.

Die großzügige Wohnfläche von ca. 245 m<sup>2</sup> verteilt sich auf vier helle Zimmer, darunter zwei geräumige Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer, und bietet auf einem ca. 1.038 m<sup>2</sup> großen, nach Süden ausgerichteten Grundstück ein überzeugendes Wohnambiente in einer ruhigen, von Einfamilienhäusern geprägte Nachbarschaft.

Bereits beim Betreten zieht der offene Wohn- und Essbereich mit einer großzügig dimensionierten Statement-Insel sofort alle Blicke auf sich. Die offene Küche besticht durch hochwertige Markengeräte von Miele und Siemens. Der Bereich ist offen gestaltet und bietet eine außergewöhnliche Deckenhöhe bis zu 5 Meter, wodurch ein einzigartiges Raumgefühl entsteht. Großflächige, bodentiefe XXL-Fenster sorgen für ein angenehmes, lichtdurchflutetes Ambiente und einen direkten Blick ins Grüne. Die Galerie verleiht dem Wohnraum eine offene, moderne Struktur und schafft zusätzliche Wohnatmosphäre.

Die hochwertige Ausstattung spiegelt sich auch in den verwendeten Materialien wider: Helles Eichenparkett und Naturstein sorgen für ein zeitloses, exklusives Flair. Die Fußbodenheizung in Kombination mit einer Luftwärmepumpe und Solarthermie garantiert wohlthuende Wärme zu jeder Jahreszeit und trägt, zusammen mit der PV-Anlage (12,7 kWp/6 kW Speicher), zu geringen monatlichen Stromkosten bei.

Ein besonderes Highlight ist der Wellnessbereich mit Sauna im ersten Obergeschoss, ausgestattet mit Naturstein und Südtiroler Altholz.

Das Badezimmer überzeugt durch eine freistehende Badewanne, begehbare Dusche, Doppelwaschbecken auf maßgefertigtem, edlem Granittisch. Das Gesamtambiente wird durch natürliche Materialien und viel Tageslicht unterstrichen.

Das Ankleidezimmer bietet großzügigen Stauraum durch maßgefertigte Schränke und clevere Lösungen.

Der Außenbereich begeistert mit einem großflächigen Garten und einer exklusiven, überdachten Terrasse. Hier befinden sich eine Outdoor-Küche mit Gasgrill und eine edle Aluminium-Glasüberdachung, die zum geselligen Verweilen einlädt. Der Garten ist liebevoll

**angelegt und bietet viel Platz für Entspannung und Freizeitgestaltung.**

**Das Gebäude verfügt über moderne Sicherheits- und Komfortmerkmale wie dreifachverglaste Aluminiumfenster mit maßgefertigtem Insektenschutz, elektrische Rollläden, Smarthome-Steuerung sowie einen hochwertigen Brunner Kamin mit Keramik Nachheizer, der für gemütliche Abende sorgt.**

**Eine Doppelgarage (ca. 52 m²) mit elektrischem Tor und direktem Zugang zum Haus rundet das Angebot ab. Für höchsten Komfort sorgt außerdem ein Hauswirtschaftsraum mit Wäscheschacht, den man über die Garage sowie den Wohnbereich erreichen kann.**

**Diese Villa präsentiert sich energieeffizient nach KfW-55-Standard, erstklassig ausgestattet und in neuwertigem Zustand – ideal für alle, die großzügiges, designorientiertes Wohnen auf höchstem Niveau im Grünen schätzen.**

**Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin!**

**CODE DU BIEN: 26202053 - 46354 Südlohn**

## Détails des commodités

### **KfW 55 Haus:**

**offenes Wohn-/ Esszimmer mit Küche**

- Designer-Einbauküche
- Einbauschränke
- Galerie

### **Gäste-WC**

- begehbare Dusche

### **Badezimmer**

- begehbare Dusche
- zwei Waschbecken
- freistehende Badewanne

### **Ankleidezimmer**

- maßgefertigte Schranklösungen

### **Sauna**

- große Glasfront
- Natursteinwände
- Südtiroler Altholz

### **Garten mit überdachter Terrasse**

- Glasüberdachung
- Außenküche

### **Doppelgarage (ca. 52qm)**

- Sektionaltor
- Zugang zum Hauswirtschaftsraum
- Zugang zum Garten

### **PV-Anlage**

- 12,7 Kwp/ 6kw Speicher

### **Beheizung:**

- Luftwärmepumpe
- Solarthermie
- Fußbodenheizung
- Wandkamin
- Aufdachdämmung
- Wärmedämmung

### **Fenster:**

- Oberlichtfenster
- Dreifachverglasung / Aluminium
- Insektenschutz (maßgefertigt)



**Böden:**

- Parkett
- französischer Naturstein (Diele)

**Türen:**

- Eiche (Hell)

Smarthome-Steuerung

Wäscheschacht

**CODE DU BIEN: 26202053 - 46354 Südlohn**

## Tout sur l'emplacement

Oeding, ein charmanter Ortsteil der Gemeinde Südlohn im westlichen Münsterland, verbindet Ruhe, Natur und gehobene Lebensqualität mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die gewachsene Ortsstruktur und das grüne Umfeld schaffen ein angenehmes, privates Wohnambiente – ohne auf die Annehmlichkeiten des täglichen Lebens verzichten zu müssen.

Einkaufsmöglichkeiten wie REWE, ALDI Nord, K+K und ROSSMANN sowie Bäckereien, eine Apotheke und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch eine vielseitige lokale Gastronomie – von traditionellen Gasthäusern und gepflegten Restaurants bis hin zu italienischer Küche, Steaks und gemütlichen Cafés.

Ein besonderer Pluspunkt ist das vielseitige Sport- und Vereinsangebot. Der F.C. Oeding, der Tennisverein Blau-Weiß Oeding sowie der Reit- und Fahrverein Südlohn-Oeding bieten zahlreiche Möglichkeiten für Sport und Freizeit. Die umliegende Münsterländer Parklandschaft lädt zudem zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren ein.

Besonders reizvoll ist die unmittelbare Nähe zu den Niederlanden. Das nur wenige Kilometer entfernte Winterswijk erweitert das Angebot um attraktive Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitangebote und macht die grenznahe Lage zu einem echten Standortvorteil.

Auch verkehrstechnisch ist Oeding bestens angebunden. Über die regionalen Verkehrsachsen sind Bocholt, Borken, Ahaus und Gronau bequem erreichbar; über die B70 und B525 bestehen zudem gute Verbindungen in Richtung A31.

Über die A31 sind das Ruhrgebiet und die Nordsee schnell erreichbar. Die Flughäfen Düsseldorf und Weeze liegen in nur ca. 60 Fahrminuten Entfernung. Der öffentliche Nahverkehr ergänzt die regionale Mobilität.

Eine Lage, die anspruchsvolles Wohnen mit kurzen Wegen, naturnaher Erholung und internationalem Flair verbindet – und damit beste Voraussetzungen für ein außergewöhnliches Zuhause schafft.

**CODE DU BIEN: 26202053 - 46354 Südlohn**

## Contact

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

**Sascha Mermann**

---

**Westend 27, 46399 Bocholt**

**Tel.: +49 2871 - 99 58 98 0**

**E-Mail: [bocholt@von-poll.com](mailto:bocholt@von-poll.com)**

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

---

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