

Langenberg – Benteler

Casa indipendente su un terreno da sogno - puro lusso su 177 m²

Codice oggetto: 23220020



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 177 m² • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 620 m²

Codice oggetto: 23220020 - 33449 Langenberg – Benteler

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 23220020 - 33449 Langenberg – Benteler

A colpo d'occhio

Codice oggetto	23220020
Superficie netta	ca. 177 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2018
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 23220020 - 33449 Langenberg – Benteler

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Elettro
Certificazione energetica valido fino a	04.10.2027
Fonte di alimentazione	Calore geotermico

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	34.96 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2017

Codice oggetto: 23220020 - 33449 Langenberg – Benteler

La proprietà



Codice oggetto: 23220020 - 33449 Langenberg – Benteler

La proprietà



Codice oggetto: 23220020 - 33449 Langenberg – Benteler

La proprietà



Codice oggetto: 23220020 - 33449 Langenberg – Benteler

La proprietà



Codice oggetto: 23220020 - 33449 Langenberg – Benteler

La proprietà



Codice oggetto: 23220020 - 33449 Langenberg – Benteler

La proprietà



Codice oggetto: 23220020 - 33449 Langenberg – Benteler

Una prima impressione

Questa proprietà vi viene presentata da: Reinhold Daut & Philipp Schremmer Telefono: +49 5241 211 99 90 Casa indipendente su un terreno da sogno - puro lusso su 177 m²

Oggi vi presentiamo una proprietà di lusso per i gusti più esigenti. Tenete alla vostra individualità, vi distinguete dalla massa e sapete esattamente cosa volete? Allora saremo lieti di presentarvi la vostra nuova casa. Questa proprietà è stata costruita con elevati standard nel 2018 su un terreno di circa 620 m². La superficie abitabile totale si estende su circa 177 m² e comprende tre ampie stanze open space. Si accede alla casa attraverso un ingresso, che conduce alla zona giorno e pranzo, compresa la lussuosa cucina open space, separata da una parete in cemento a vista. L'intero piano terra si presenta in modo estremamente elegante. Il design degli interni si fonde in modo straordinariamente armonioso, irradiando pace e tranquillità. "Luminosa" non è solo un modo di dire: enormi finestre con tripli vetri offrono una vista libera sull'esterno su due lati. Le finestre che si affacciano sul giardino possono essere spalancate. Il camino indipendente è visibile da tre lati, quindi, indipendentemente da dove vi troviate nella stanza, potete sempre godere della vista del fuoco. Tutte le finestre della casa sono dotate di persiane in alluminio di alta qualità, azionate elettricamente. Queste possono essere controllate manualmente o tramite app. Un sensore vento è ovviamente incluso. A destra dell'ingresso si trovano la lavanderia con accesso diretto al giardino e il bagno per gli ospiti. Questo piccolo corridoio separato conduce al vostro garage eccezionalmente spazioso. Le due grandi porte sezionali sono azionate elettricamente, manualmente o tramite telecomando. Da qui, potete entrare direttamente in casa senza bagnarvi. L'elegante scala in legno massello, incorniciata da cemento a vista e da una ringhiera in vetro, conduce al piano superiore. La suite padronale vi delizierà: vi aspetta una spaziosa camera da letto, completa di bagno padronale en-suite, accesso alla sauna e spogliatoio. Una combinazione perfetta e un'eccezionale area benessere che vi permetterà di dimenticare lo stress della giornata dopo una lunga giornata. Questo piano dispone anche di una graziosa stanza che può essere utilizzata come cameretta per bambini, ufficio o camera per gli ospiti. Godetevi la vista sul giardino e oltre: campi e viali alberati si estenderanno davanti a voi mentre vi rilassate sulla terrazza, e altrettanto quando vi trovate nella zona giorno. Il paesaggio a bassa manutenzione offre un'oasi di tranquillità, permettendo ai vostri occhi di sfuggire al trambusto della vita quotidiana. Vale la pena notare che il garage eccezionalmente spazioso misura circa 66 m² e offre ampio spazio per tre veicoli. Inoltre, ci sono tre posti auto scoperti. L'intera casa e il garage sono protetti da un sistema di allarme, che può essere controllato manualmente o tramite un'app. Colpiti? Anche noi! Saremo lieti di mostrarvi questa proprietà e non vediamo l'ora di incontrarvi. Vi preghiamo di comprendere che possiamo elaborare solo richieste scritte

che includano il vostro indirizzo completo e numero di telefono. Le visite possono avvenire solo previa presentazione di una prova di finanziamento. Se hai bisogno di assistenza, saremo lieti di metterti in contatto con i nostri colleghi di VON POLL FINANCE.

Codice oggetto: 23220020 - 33449 Langenberg – Benteler

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 23220020 - 33449 Langenberg – Benteler

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 23220020 - 33449 Langenberg – Benteler

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 23220020 - 33449 Langenberg – Benteler

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

E-Mail: guetersloh@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com