

Kalletal

# Kalletal-Bentorf: Casa indipendente completamente ristrutturata in posizione tranquilla | Garage | Circa 120 m<sup>2</sup> di superficie abitabile + soffitta ristrutturata

**Codice oggetto: 25336051**

Neuvorstellung



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 369.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 910 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25336051 - 32689 Kalletal

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

Codice oggetto: 25336051 - 32689 Kalletal

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25336051	Prezzo d'acquisto	369.000 EUR
Superficie netta	ca. 120 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Ristrutturato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1959	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25336051 - 32689 Kalletal

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	83.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	14.11.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1959

Codice oggetto: 25336051 - 32689 Kalletal

## La proprietà



Codice oggetto: 25336051 - 32689 Kalletal

## La proprietà



Codice oggetto: 25336051 - 32689 Kalletal

## La proprietà



Codice oggetto: 25336051 - 32689 Kalletal

## La proprietà



Codice oggetto: 25336051 - 32689 Kalletal

## La proprietà



Codice oggetto: 25336051 - 32689 Kalletal

## Una prima impressione

Questa casa unifamiliare indipendente si trova in una posizione tranquilla nel quartiere Bentorf di Kalletal, su un ampio terreno di 910 m<sup>2</sup>. La casa è stata completamente ristrutturata e modernizzata, mantenendo solo le fondamenta originali. L'impianto elettrico, idraulico, gli interni, il tetto, le finestre, il riscaldamento e la facciata sono stati completamente rinnovati, il che ha reso l'immobile in ottime condizioni. È pronta per essere abitata immediatamente senza grandi lavori di ristrutturazione; potrebbe essere necessaria solo una tinteggiatura standard per soddisfare i gusti individuali. La superficie abitabile di circa 120 m<sup>2</sup> è distribuita in modo razionale e pratico. Il piano terra dispone di un'ampia stanza che può essere utilizzata in modo flessibile come camera da letto o ufficio. Una finestra a tutta altezza con maniglia permette di utilizzarla anche come ingresso separato per i clienti, se necessario. Il piano terra comprende anche un luminoso soggiorno con accesso diretto alla terrazza, una cucina a pianta aperta con zona pranzo adiacente e un bagno per gli ospiti. Al piano superiore si trovano tre camere da letto e un bagno completo con luce naturale. La soffitta ristrutturata non è inclusa nel calcolo dello spazio abitabile, ma offre ulteriore spazio di stoccaggio o altri potenziali utilizzi, migliorando la praticità della casa. Nel soggiorno è presente una stufa a legna; per un utilizzo continuativo sarebbe necessaria una nuova stufa. Poiché tutti gli allacciamenti sono già presenti, sono stati ispezionati e approvati, la sostituzione può essere effettuata senza difficoltà. Il giardino è ben curato e offre una superficie confortevole per il tempo libero e il relax. La proprietà comprende anche un ampio garage con portone elettrico, che offre parcheggio per un veicolo e ulteriore spazio di stoccaggio. Una connessione in fibra ottica è già installata in casa, consentendo una connessione internet veloce per un ufficio domestico. Nel complesso, la casa è in condizioni moderne e solide e consente un trasloco semplice. È ideale per famiglie o coppie che cercano una casa ben tenuta e tranquilla.

Codice oggetto: 25336051 - 32689 Kalletal

## Dettagli dei servizi

### HIGHLIGHTS

- + großes Grundstück
- + ruhige Lage
- + viele Schlafzimmer
- + Kaminofenanschluss
- + große Garage
- + hochwertige Einbauküche

**Codice oggetto: 25336051 - 32689 Kalletal**

## **Ulteriori informazioni**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 83.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Codice oggetto: 25336051 - 32689 Kalletal

## Partner di contatto

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

Markus Nagel

---

Hermannstraße 1, 33602 Bielefeld  
Tel.: +49 521 - 30 57 58 0  
E-Mail: bielefeld@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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