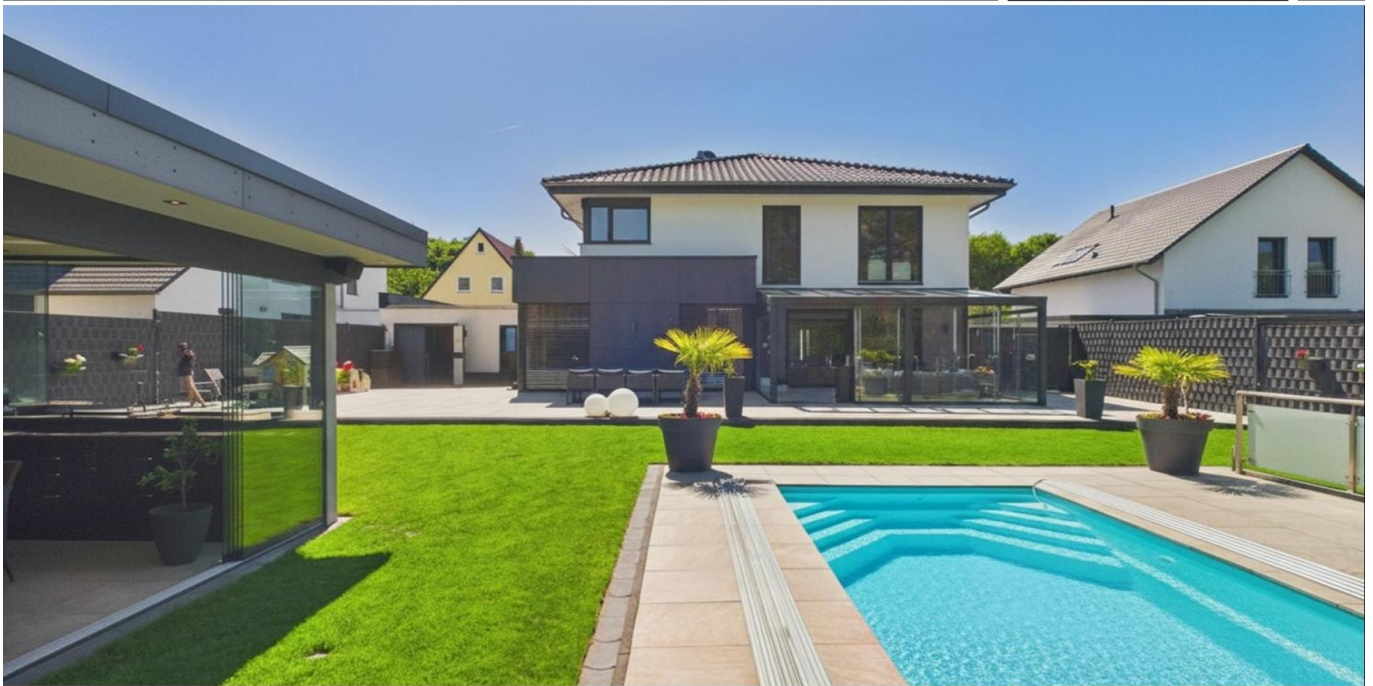


Schlangen

# Wohnen wie im Urlaub – Einfamilienhaus mit Pool und High-End Ausstattung

*Codice oggetto: 26336022*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 995.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 190 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.140 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26336022 - 33189 Schlangen**

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

**Codice oggetto: 26336022 - 33189 Schlangen**

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| Codice oggetto      | 26336022                          |
| Superficie netta    | ca. 190 m <sup>2</sup>            |
| Vani                | 5                                 |
| Camere da letto     | 3                                 |
| Bagni               | 2                                 |
| Anno di costruzione | 2021                              |
| Garage/Posto auto   | 5 x superficie libera, 2 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 995.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Come nuovo                                                                |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune              |

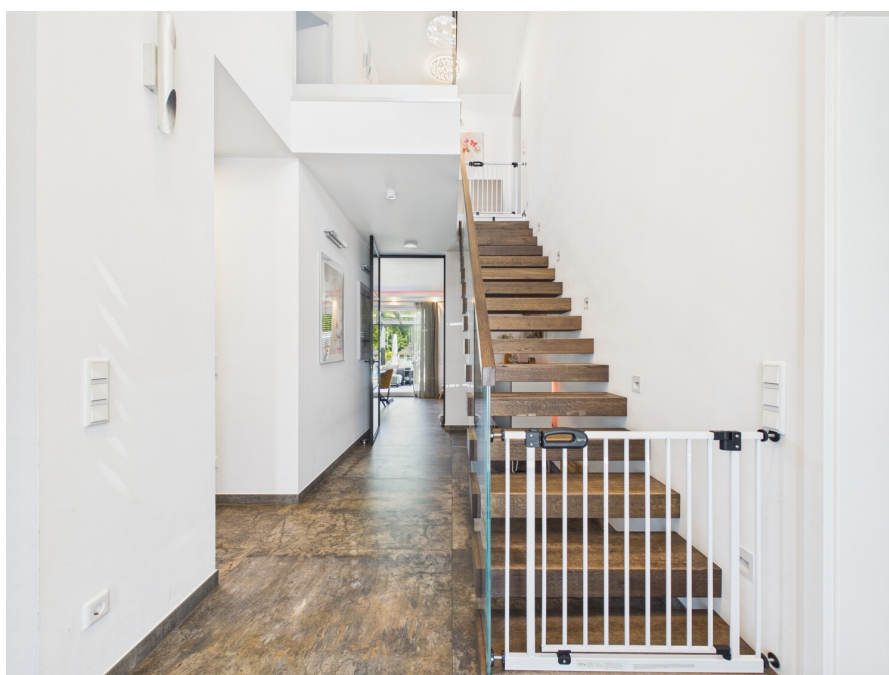
**Codice oggetto: 26336022 - 33189 Schlangen**

## **Dati energetici**

|                                                |                                             |                                                              |                                         |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Tipologia di riscaldamento</b>              | <b>a pavimento</b>                          | <b>Certificazione energetica</b>                             | <b>Attestato Prestazione Energetica</b> |
| <b>Riscaldamento</b>                           | <b>Elettricità</b>                          | <b>Consumo energetico</b>                                    | <b>22.30 kWh/m²a</b>                    |
| <b>Certificazione energetica valido fino a</b> | <b>15.11.2031</b>                           | <b>Classe di efficienza energetica</b>                       | <b>A+</b>                               |
| <b>Fonte di alimentazione</b>                  | <b>Pompa di calore idraulica/pneumatica</b> | <b>Anno di costruzione secondo il certificato energetico</b> | <b>2021</b>                             |

Codice oggetto: 26336022 - 33189 Schlangen

## La proprietà



Codice oggetto: 26336022 - 33189 Schlangen

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 05222 - 93 86 190

Codice oggetto: 26336022 - 33189 Schlangen

## La proprietà



Codice oggetto: 26336022 - 33189 Schlangen

## La proprietà



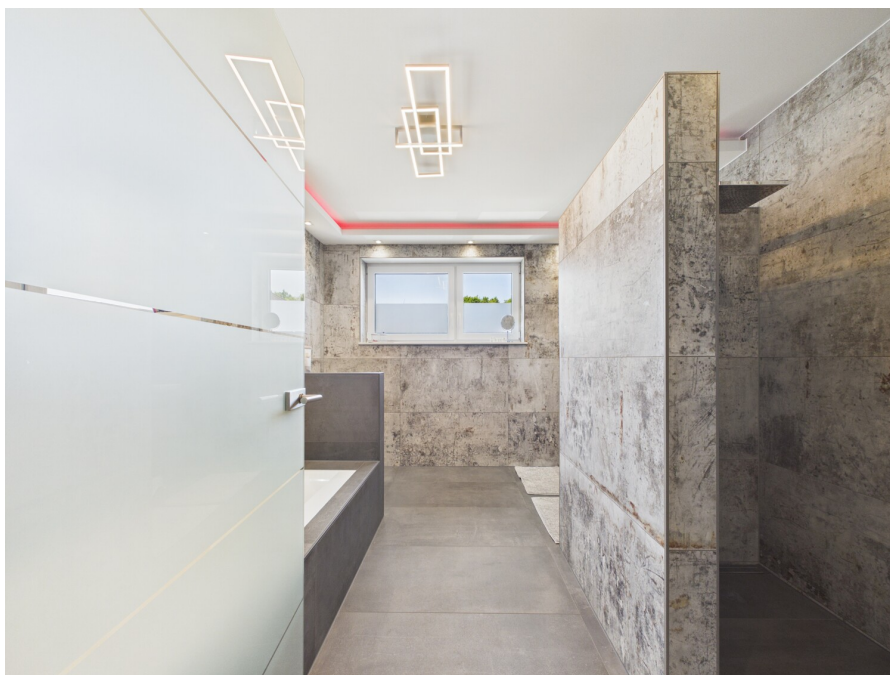
Codice oggetto: 26336022 - 33189 Schlangen

## La proprietà



Codice oggetto: 26336022 - 33189 Schlangen

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 05231 - 30 26 70 0

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

Codice oggetto: 26336022 - 33189 Schlangen

## La proprietà



Codice oggetto: 26336022 - 33189 Schlangen

## La proprietà



Codice oggetto: 26336022 - 33189 Schlangen

## La proprietà



**Codice oggetto: 26336022 - 33189 Schlangen**

## Una prima impressione

### Modernes Einfamilienhaus

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2021 präsentiert sich in einem neuwertigen, äußerst gepflegten Zustand und überzeugt durch moderne Architektur, hochwertige Ausstattung sowie ein durchdachtes Wohnkonzept auf ca. 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das großzügige Grundstück mit ca. 1.140 m<sup>2</sup> bietet viel Platz, Privatsphäre und einen traumhaft angelegten Gartenbereich.

Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer und erfüllt höchste Ansprüche an Komfort und Energieeffizienz. Im Obergeschoss befindet sich der private Schlafbereich mit einem großzügigen Elternschlafzimmer inklusive begehbarem Ankleidezimmer und eigenem Badezimmer. Zwei helle Kinderzimmer verfügen jeweils ebenfalls über ein eigenes Badezimmer und bieten somit maximale Privatsphäre für die ganze Familie. Sämtliche Räume sind mit einer modernen Klimaanlage ausgestattet und sorgen ganzjährig für ein angenehmes Wohnklima.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem großzügigen, offen gestalteten Wohn- und Essbereich, der ein Gefühl von Weite und Eleganz vermittelt. Die hochwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein und erfüllt höchste Ansprüche. Großformatige Bodenfliesen im Format 1,50 m unterstreichen den exklusiven Charakter des Hauses. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Gäste-WC, einen praktischen Hauswirtschaftsraum sowie den direkten Zugang zur großzügigen Doppelgarage.

Ein besonderes Highlight ist der angrenzende Wintergarten, der den Wohnbereich stilvoll erweitert und den Übergang in den Außenbereich fließend gestaltet.

Technisch befindet sich die Immobilie auf dem neuesten Stand: Eine Fußbodenheizung im gesamten Haus sorgt für angenehme Wärme, während 3-fach verglaste Kunststofffenster in Kombination mit dem KfW-55-Standard höchste Energieeffizienz gewährleisten. Eine moderne Photovoltaikanlage auf dem Dach sowie ein 10 kW Speicher unterstützen eine nachhaltige Energieversorgung. Zusätzlich verfügt das Grundstück über ein Gartenhaus mit eigener Photovoltaikanlage.

Der Außenbereich präsentiert sich als wahres Paradies: Der aufwendig gestaltete Garten ist ideal angelegt und verfügt über eine moderne Poolanlage sowie eine intelligente, per App steuerbare Bewässerungsanlage. Ein Mähroboter übernimmt die komplette Rasenpflege und sorgt jederzeit für ein gepflegtes Erscheinungsbild.

**Das separate Gartenhaus mit hochwertiger Outdoor-Küche lässt keine Wünsche offen. Ausgestattet mit Gasgrill, Pizzaofen und Smoker bietet es perfekte Voraussetzungen für gesellige Abende im Freien. Auch Sportübertragungen wie Fußball oder Formel 1 können hier in entspannter Atmosphäre genossen werden – ein Ort, der Lebensqualität und Freizeit auf höchstem Niveau vereint.**

**Dieses Objekt ist ein echtes Traumhaus für anspruchsvolle Käufer, die modernes Wohnen, technische Perfektion und exklusives Outdoor-Leben miteinander verbinden möchten.**

**Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass eine Besichtigung nur mit einer Finanzierungsbestätigung stattfinden kann.**

**Sollten Sie in diesem Punkt noch Unterstützung brauchen, stellen wir gerne Kontakt zu unseren Kollegen der VON POLL FINANCE her.**

**Codice oggetto: 26336022 - 33189 Schlangen**

## **Dettagli dei servizi**

- **Fußbodenheizung im gesamten Haus**
- **Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung (KfW-55 Standard)**
- **Voll klimatisierte Wohnräume**
- **Photovoltaikanlage auf dem Dach**
- **10 kW Speicher zur effizienten Energienutzung**
- **Zusätzlich verfügt das Grundstück über ein weiteres Gartenhaus mit eigener Photovoltaikanlage.**
- **Großzügig und professionell angelegte Gartenlandschaft**
- **Pool**
- **Mähroboter**
- **Smarte Bewässerungsanlage, per App steuerbar**

**Codice oggetto: 26336022 - 33189 Schlangen**

## **Tutto sulla posizione**

**Die Gemeinde Schlangen liegt am Rand des Naturraums Senne zwischen den Städten Detmold, Paderborn und Bad Lippspringe. Die Region zeichnet sich durch einen hohen Freizeit- und Erholungswert aus. Wald- und Heidelandschaften sowie zahlreiche Wander- und Radwege befinden sich im näheren Umfeld.**

**Über die örtlichen Verbindungsstraßen bestehen gute Anbindungen an die umliegenden Städte und die Bundesstraße B1. Die Städte Paderborn und Detmold sind in etwa 15 bis 25 Fahrminuten erreichbar. Der öffentliche Personennahverkehr wird durch Buslinien sichergestellt.**

**Codice oggetto: 26336022 - 33189 Schlangen**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26336022 - 33189 Schlangen**

## **Partner di contatto**

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

**Steven Ord**

---

**Paulinenstraße 16, 32756 Detmold**

**Tel.: +49 5231 - 30 26 70 0**

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

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

---

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