

Wadersloh

Exklusives Einfamilienhaus – Wohnen auf höchstem Niveau mit Pool, Sauna, Aufzug und Einliegerwohnung

Codice oggetto: 26162007



PREZZO D'AFFITTO: 3.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 202 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 600 m²

Codice oggetto: 26162007 - 59329 Wadersloh

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

Codice oggetto: 26162007 - 59329 Wadersloh

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26162007
Superficie netta	ca. 202 m ²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	2021
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'affitto	3.000 EUR
Costi aggiuntivi	200 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Stato dell'immobile	Prima occupazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 100 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Balcone

Codice oggetto: 26162007 - 59329 Wadersloh

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica
Certificazione energetica valido fino a	28.08.2036
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2021

Codice oggetto: 26162007 - 59329 Wadersloh

La proprietà



Codice oggetto: 26162007 - 59329 Wadersloh

La proprietà



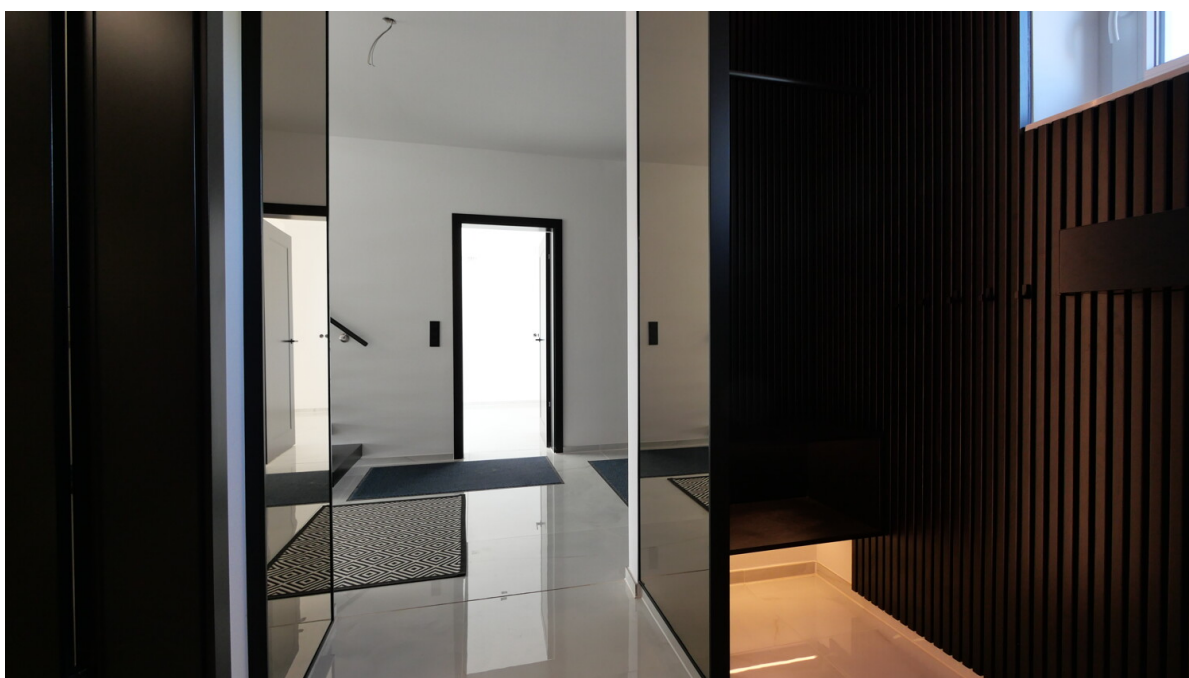
Codice oggetto: 26162007 - 59329 Wadersloh

La proprietà



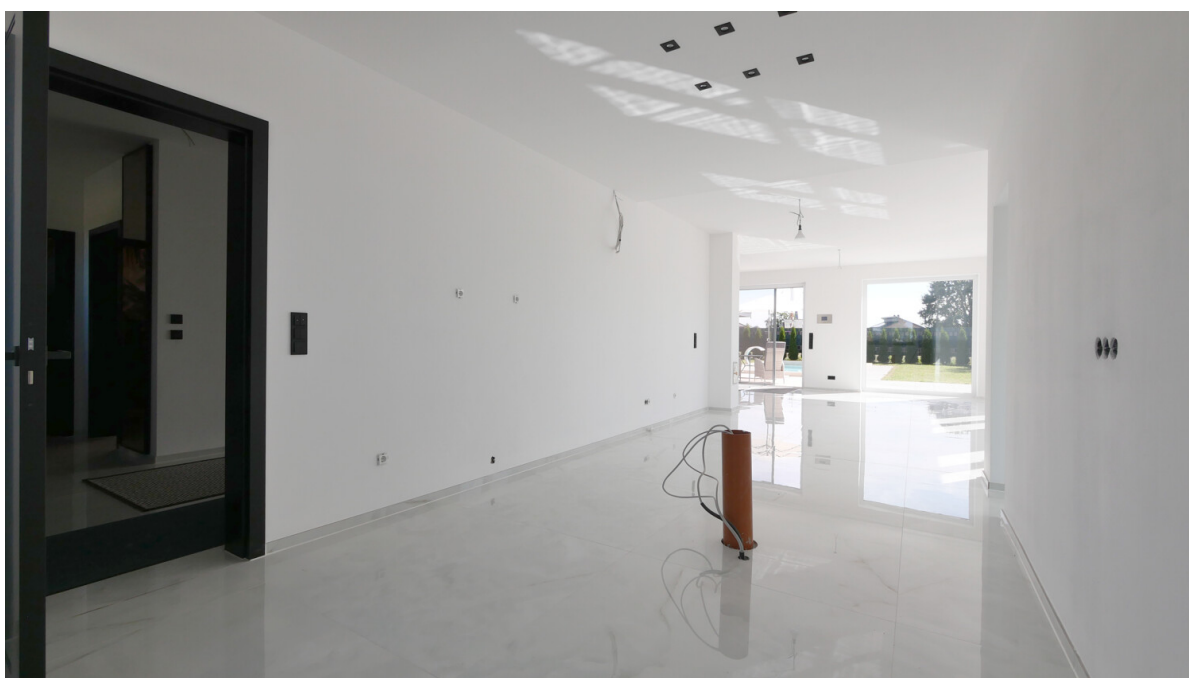
Codice oggetto: 26162007 - 59329 Wadersloh

La proprietà



Codice oggetto: 26162007 - 59329 Wadersloh

La proprietà



Codice oggetto: 26162007 - 59329 Wadersloh

La proprietà



Codice oggetto: 26162007 - 59329 Wadersloh

La proprietà



Codice oggetto: 26162007 - 59329 Wadersloh

La proprietà



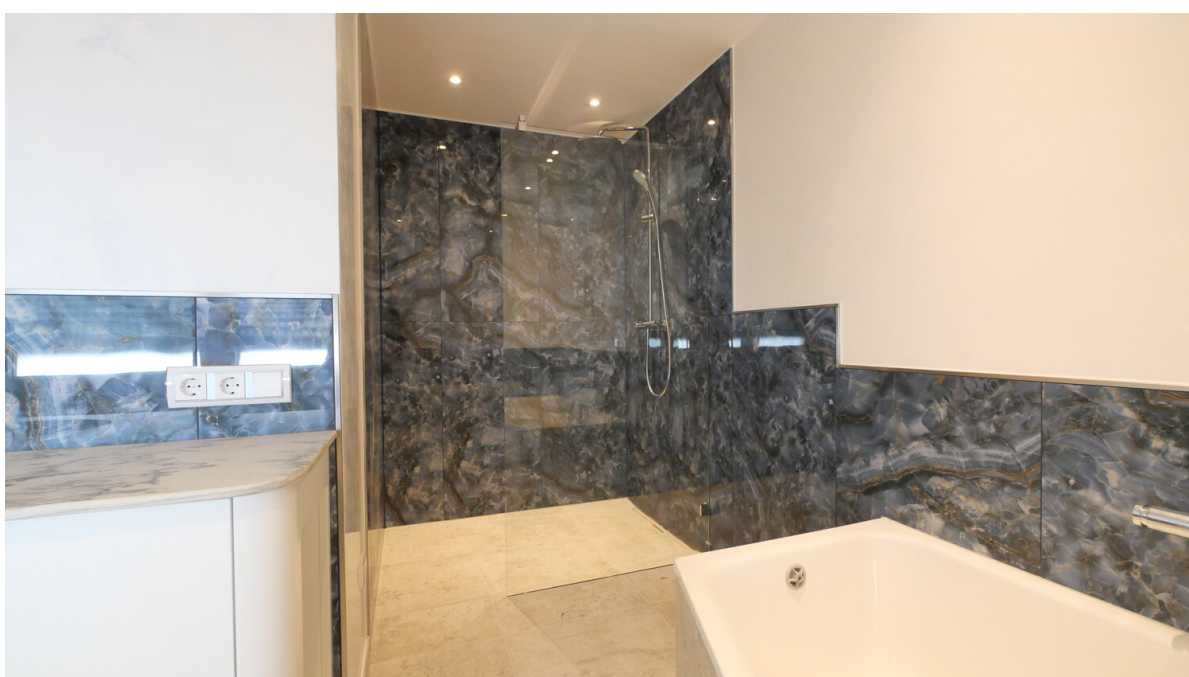
Codice oggetto: 26162007 - 59329 Wadersloh

La proprietà



Codice oggetto: 26162007 - 59329 Wadersloh

La proprietà



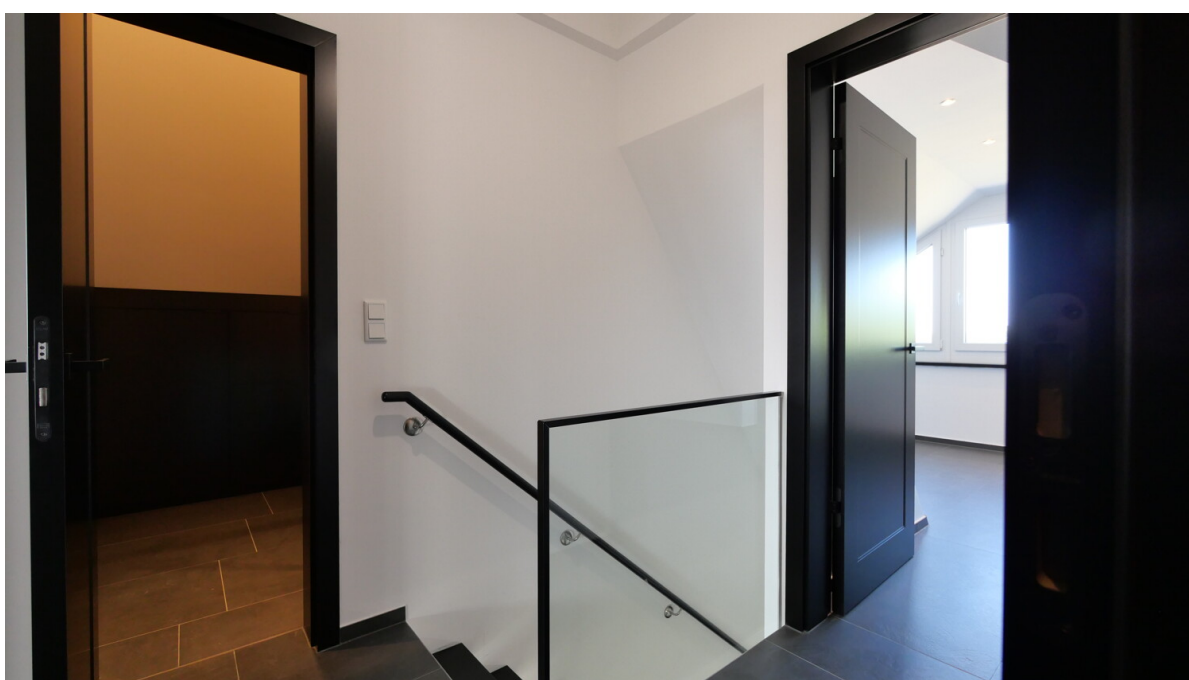
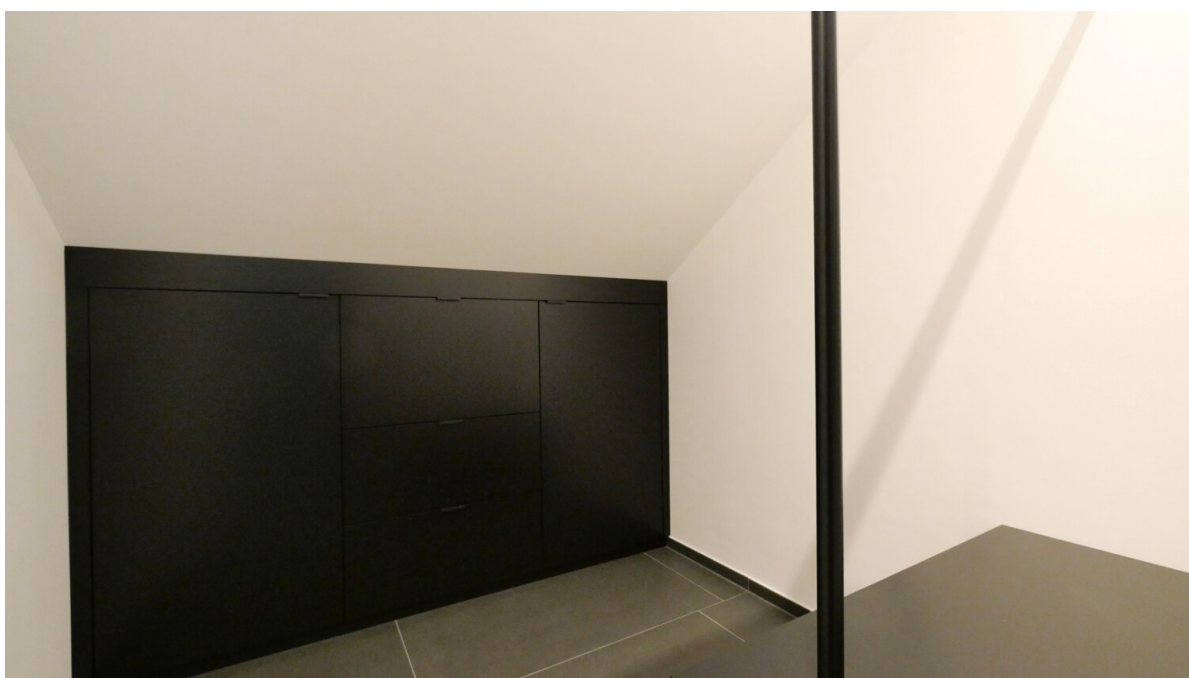
Codice oggetto: 26162007 - 59329 Wadersloh

La proprietà



Codice oggetto: 26162007 - 59329 Wadersloh

La proprietà



Codice oggetto: 26162007 - 59329 Wadersloh

La proprietà



Codice oggetto: 26162007 - 59329 Wadersloh

La proprietà



Codice oggetto: 26162007 - 59329 Wadersloh

La proprietà



Codice oggetto: 26162007 - 59329 Wadersloh

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®



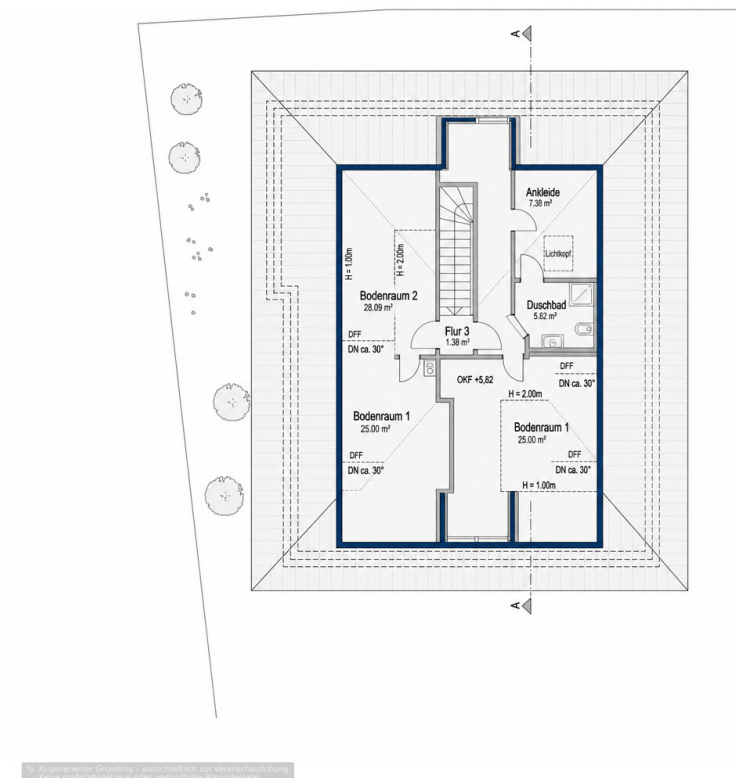
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26162007 - 59329 Wadersloh

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26162007 - 59329 Wadersloh

Una prima impressione

In einer ruhigen und begehrten Wohnlage von Wadersloh präsentiert sich dieses exklusive Einfamilienhaus im Erstbezug mit luxuriöser Ausstattung und durchdachtem Wohnkonzept auf höchstem Niveau.

Mit einer Wohnfläche von ca. 202 m², ca. 100 m² Nutzfläche und einer Grundstücksfläche von ca. 600 m² eröffnet sich hier viel Raum für individuelle Lebensentwürfe und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das im Jahr 2021 fertiggestellte Haus verfügt über sechs großzügige Zimmer. Drei Badezimmer sorgen für Komfort und Funktionalität im Alltag. Die Ausstattung überzeugt durch eine Auswahl an hochwertigen Materialien und zeitgemäßer Technik.

Die Ausstattungsqualität des Hauses entspricht gehobenen Ansprüchen: Alle Räume sind mit Fußbodenheizung ausgestattet. Maßgeschneiderte Einbaumöbel sorgen in ausgewählten Räumen für viel Stauraum und ein elegantes Ambiente.

Die Einliegerwohnung im Obergeschoss mit separatem Zugang eröffnet zahlreiche Möglichkeiten – beispielsweise für Gäste, Haushaltsangehörige oder auch als Bürotrakt. Der eigene Personenaufzug im Haus stellt barrierearmen Zugang bis ins Obergeschoss sicher.

Die nach Süden ausgerichtete Terrasse sowie der Südbalkon bieten optimale Voraussetzungen für eine besonders gute Sonneneinstrahlung. Beide Außenbereiche profitieren dadurch über den gesamten Tagesverlauf hinweg von viel natürlichem Licht und sonnigen Stunden.

Ein besonderes Highlight ist der private Wellnessbereich: Ein großzügiger Außenpool lädt an warmen Tagen zur Erfrischung ein, während die Außensauna Erholung und Entspannung bietet.

Der pflegeleichte Garten ist vollständig eingezäunt und bietet Privatsphäre sowie Sicherheit.

Für die Fahrzeuge stehen eine Garage (ca. 23 m²) , ein zusätzlicher Stellplatz sowie ein Carport-Stellplatz zur Verfügung.

Besonders attraktiv: Das angrenzende Nachbargrundstück ist unbebaut und befindet sich ebenfalls im Eigentum des Verkäufers.

Codice oggetto: 26162007 - 59329 Wadersloh

Dettagli dei servizi

- Außenpool (ca. 4 x 8 m) mit integrierter Heiztechnik
- Außensauna als privater Wellnessbereich
- hochwertige Bad-/Einbaumöbel in Schreinerqualität
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Wärmepumpe in Kombination mit Photovoltaikanlage (12 kWp)
- Elektrische Rollläden
- Kaminanschluss vorbereitet
- Außenwasseranschluss

Das Haus erfüllt höchste energetische Standards - Energieeffizienzklasse A+

- Moderne Wärmepumpentechnik
- Photovoltaikanlage zur Unterstützung der Eigenversorgung
- Nachhaltige Bauweise und niedrige Verbrauchswerte

Die Nebenkosten belaufen sich auf ca. 200 €/Monat

Codice oggetto: 26162007 - 59329 Wadersloh

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und wenig befahrenen Anlieger- bzw. Wohnstraße von Wadersloh, ohne Gewerbe- und Durchgangsverkehr, in unmittelbarer Nähe zur gewachsenen Ortsstruktur.

Die Gemeinde Wadersloh mit ca. 13.000 Einwohnern befindet sich im südöstlichen Teil von Warendorf. Der Ortskern befindet sich in unmittelbarer Entfernung. Im Ort befinden sich alle Dinge des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte und Apotheken.

Die Umgebung ist vorwiegend geprägt durch Einfamilienhäuser, sehr gepflegt und zeichnet sich durch ein ruhiges, harmonisches Wohnumfeld mit viel Grün sowie eine hohe Lebensqualität aus.

Im ca. 11 km entfernten Lippstadt befindet sich auch der nächstgelegene Bahnhof. Die Städte Beckum und Rheda-Wiedenbrück sind in ca. 20 Autominuten erreicht. Münster in ca. 75 Minuten. Die Autobahnen A2 und A1 ermögliche eine optimale Anbindung.

Codice oggetto: 26162007 - 59329 Wadersloh

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 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: 26162007 - 59329 Wadersloh

Partner di contatto

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

Frederik Trantow

Poststraße 17, 59555 Lippstadt

Tel.: +49 2941 - 72 81 034

E-Mail: lippstadt@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com