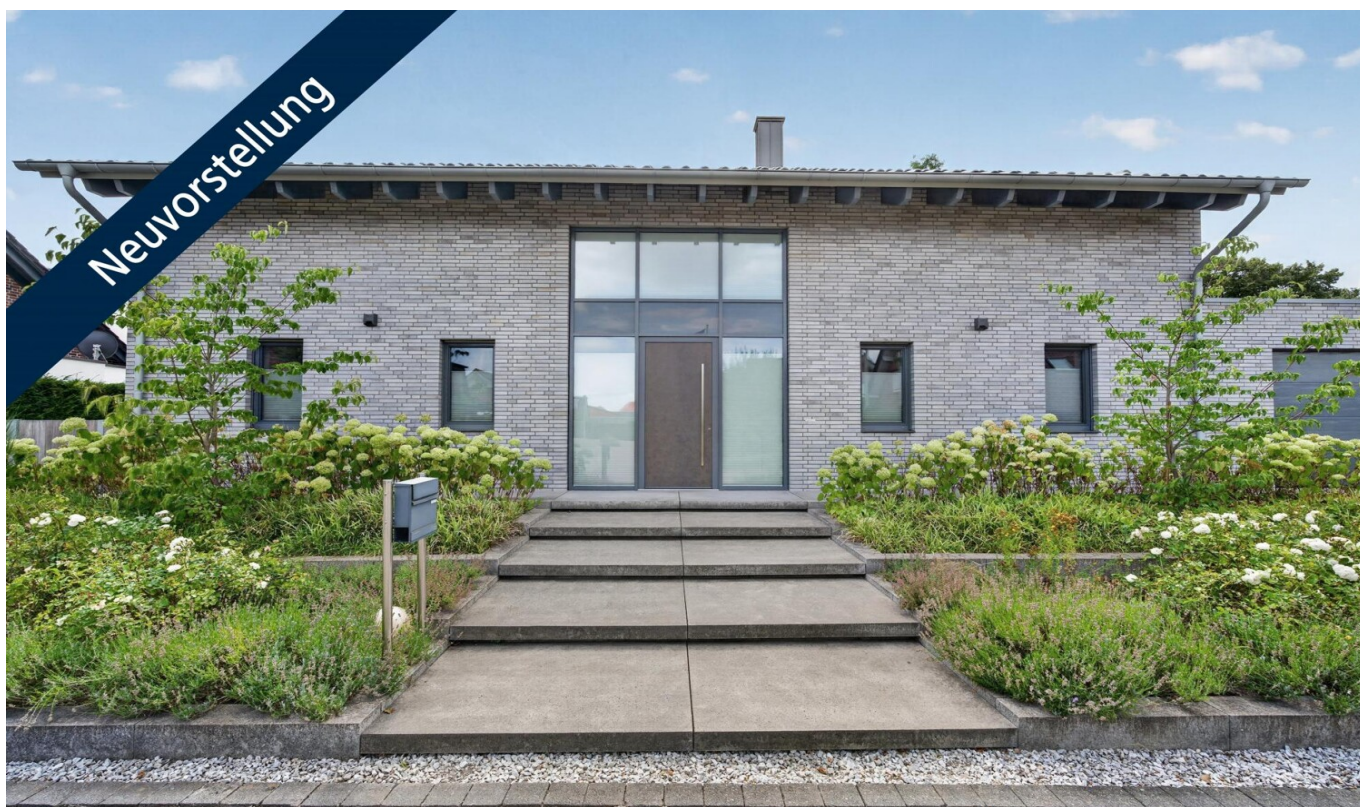


Südlohn

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

Codice oggetto: 26202053



PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 245 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.038 m²

Codice oggetto: 26202053 - 46354 Südlohn

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

Codice oggetto: 26202053 - 46354 Südlohn

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26202053
Superficie netta	ca. 245 m ²
Tipologia tetto	a una sola falda
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	2021
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 300 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 26202053 - 46354 Südlohn

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Elettricità
Certificazione energetica valido fino a	09.11.2030
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	13.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2020

Codice oggetto: 26202053 - 46354 Südlohn

La proprietà



Codice oggetto: 26202053 - 46354 Südlohn

La proprietà



Codice oggetto: 26202053 - 46354 Südlohn

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
REAL ESTATE®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

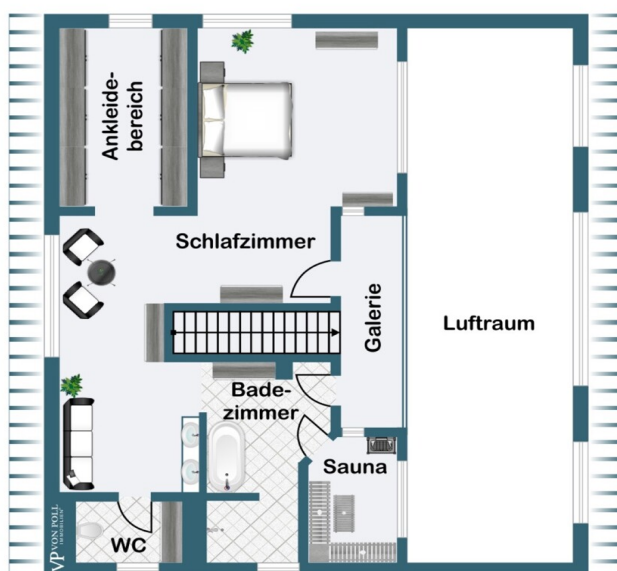
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26202053 - 46354 Südlohn

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: 26202053 - 46354 Südlohn

Una prima impressione

****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 m² verteilt sich auf vier helle Zimmer, darunter zwei geräumige Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer, und bietet auf einem ca. 1.038 m² 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!

Codice oggetto: 26202053 - 46354 Südlohn

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 26202053 - 46354 Südlohn

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26202053 - 46354 Südlohn

Partner di contatto

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

Sascha Mermann

Westend 27, 46399 Bocholt

Tel.: +49 2871 - 99 58 98 0

E-Mail: bocholt@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com