Bad Oeynhausen – Kernstadt

Villa esclusiva per le massime esigenze in posizione privilegiata a Bad Oeynhausen

Codice oggetto: 25231007



PREZZO D'ACQUISTO: 2.290.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 516 m^2 • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 4605 m^2

Codice oggetto: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

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

Codice oggetto: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25231007
Superficie netta	ca. 516 m²
Vani	9
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	2010
Garage/Posto auto	7 x superficie libera, 4 x Garage

Prezzo d'acquisto	2.290.000 EUR
Casa	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 178 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Geotermia
Certificazione energetica valido fino a	11.10.2030
Fonte di alimentazione	Calore geotermico

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	18 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2010

Codice oggetto: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

La proprietà





Codice oggetto: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

La proprietà

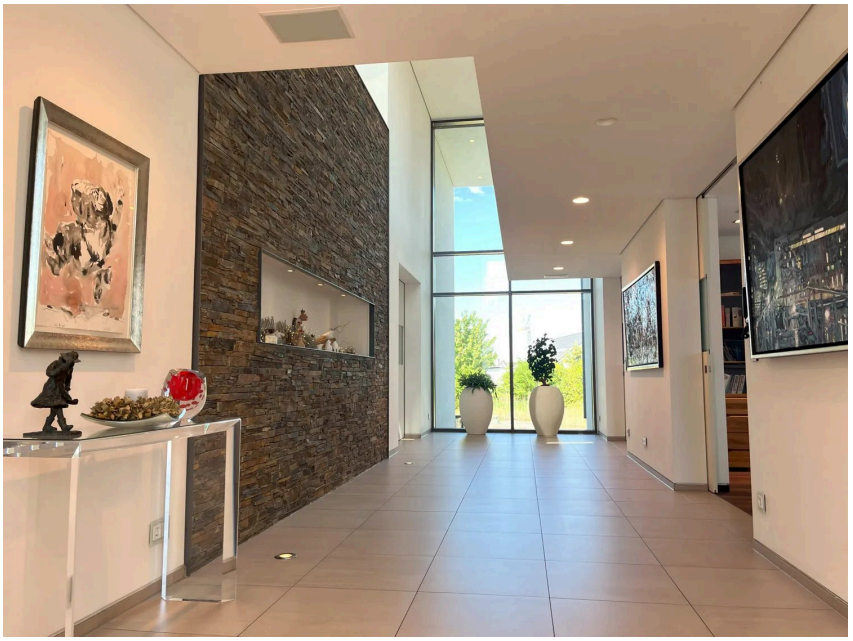




Codice oggetto: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

La proprietà





Codice oggetto: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

La proprietà





Codice oggetto: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

La proprietà





Codice oggetto: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

La proprietà





Codice oggetto: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

La proprietà





Codice oggetto: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

La proprietà





Codice oggetto: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

La proprietà





Codice oggetto: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

La proprietà





Codice oggetto: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

La proprietà





Codice oggetto: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

La proprietà





Codice oggetto: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

Una prima impressione

Benvenuti in un luogo che brilla come un gioiello nascosto nella natura: una villa la cui eleganza senza tempo e gli ambienti luminosi trasmettono una sensazione di sicurezza e libertà. Accessibile tramite un vialetto privato, è un paradiso per chi cerca qualcosa di speciale: spazio per sogni, relax e momenti indimenticabili. Costruito nel 2010, questo capolavoro combina l'architettura moderna con un'atmosfera calda e accogliente. L'ampio spazio abitativo di circa 516 m² su un ampio terreno di circa 4.605 m² offre un'armoniosa simbiosi tra design e natura. Il cuore della casa è la luminosa zona giorno e pranzo, le cui ampie finestre e la disposizione aperta invitano a soffermarsi. Qui, interni ed esterni si fondono in un'unica esperienza: la terrazza, con le sue piscine, le cascate e il ruscello, invita a concludere la giornata con un bicchiere di vino mentre il sole tramonta lentamente all'orizzonte. La casa stessa è un'oasi di pace e comfort. Grazie al riscaldamento a pavimento, a una pompa di calore efficiente e a materiali di altissima qualità, questa casa offre un clima confortevole tutto l'anno. Il piano superiore ospita il rifugio privato: due camere da letto, una cabina armadio e un lussuoso bagno padronale al centro, completo di vasca da bagno freestanding, doccia a pioggia e accesso a un balcone: uno spazio davvero incantevole. La zona giorno si estende su tre piani, offrendo ampio spazio per una vita personalizzata. Un ascensore garantisce l'accesso senza barriere architettoniche a tutti i livelli della casa. Il seminterrato svela un altro gioiello: un'elegante bodega con cantine, uno storico bar in stile Art Nouveau risalente al 1902 e un ampio spazio utilizzabile aggiuntivo, perfetto per ricevimenti e occasioni speciali. Il giardino è un vero paradiso naturale: un santuario simile a un parco con un laghetto, cascate, un ruscello e splendide piante. Qui è possibile rilassarsi, godersi la natura e sfuggire alla frenesia quotidiana. Per momenti di relax ancora più intensi, il laghetto può essere trasformato in un laghetto balneabile. Sicurezza e comfort vanno di pari passo: videosorveglianza, accesso con impronte digitali e controllo centralizzato di illuminazione, acqua e aree esterne garantiscono una vita senza pensieri. L'elegante cucina SieMatic, dotata di elettrodomestici Gaggenau, Miele e Siemens, è un sogno per ogni appassionato di cucina e invita a creazioni culinarie. Questa casa coniuga in modo unico lusso, tecnologia e natura. È più di una semplice casa: è un luogo dove i sogni diventano realtà, un rifugio per chi apprezza l'eccezionale. Qui non manca nulla! Lasciatevi conquistare dall'atmosfera straordinaria di questa proprietà unica nel suo genere!

Codice oggetto: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

Dettagli dei servizi

- Villenanwesen mit Park- und Feuchtbiotop/Teichanlage (ausbaufähig zum Schwimmteich) und Bachlauf, Wasserbecken und 2 Wasserfällen
- Zuwegung über Privatstraße (2 Anlieger)
- automatische Toranlage
- Niedrigenergiehaus
- Erdwärme, Wärmepumpe, Solarmodule, Lüftung mit Wärmerückgewinnung und Luftbefeuchtung
- Einbruchsicherung mit Videoüberwachung, Flutbeleuchtung und Zugangssicherung, Fingerprintidentifizierung
- eloxierte Aluminium Tür-/Fensteranlagen mit 4-fach-Sicherheits-Verglasung
- elektrische Jalousien an allen Fenstern
- Bus-System mit zentraler Programmierung
- Fahrstuhl (8 Personen)
- Stereobeschallung in allen Räumen sowie im Terrassen- und Gartenbereich
- separater Schlaftrakt im OG 2 Schlafräume, jeweils mit Ankleidebereich
- Elternbad/Bad en suite mit Regendusche, freistehender Badewanne und Zugang zum Balkon
- große SieMatic Küche mit allen Einbaugeräten von Gaggenau, SieMatic, Miele und Siemens
- alle Räume mit großen 2-flügeligen und selbstschließenden Schiebetüren ausgestattet
- 2 Innenkamine, 1x Holz, 1x Gas
- in allen Räumen entweder Parkettböden (kanadischer Rotahorn) oder Travertin
- hochwertige Einbaumöbel
- Vollkeller
- 2 klimatisierte Weinkeller, Bodega mit Jugendstilbar (1902) und Terrasse
- automatische Gartenbewässerung
- Grundwasserreservoir (2× 40.000 l)
- Pavillon mit Sommerküche und Lagerfläche
- 2 Terrassen mit Lichtkonzept
- Außenkamin
- Pergola mit Sitzplatz
- Parkanlage, Rasenmähroboter
- Doppelgarage mit 4 KFZ-Stellplätzen im Kellergeschoss
- 3 weitere KFZ-Stellplätze im Bereich des Innenhofs
- 4 KFZ-Stellplätze im Bereich vor dem Grundstück/elektrischen Tor
- Fahrrad-/Motorradstellplätze
- 2 Wallboxen für E-Aufladung
- Gartengerätehaus mit eigener Zuwegung
- Gartenhaus für Wassermanagement

Codice oggetto: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

Tutto sulla posizione

Diese eindrucksvolle Immobilie liegt in Bestlage der Südstadt von Bad Oeynhausen. In wenigen Minuten erreichen Sie Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie die verschiedensten Fachkliniken (Mühlenkreisklinik, HDZ, Artemed Fachklinik etc.) und den wunderschönen Kurpark.
Die Zuwegung erfolgt über eine Privatstraße mit lediglich 2 Anliegern.

Bad Oeynhausen ist ein international renommierter Kurort mit 49.000 Einwohnern, der jährlich mehr als 121.000 Kurgäste und Urlauber empfängt.

Die Stadt beheimatet das Herz- und Diabeteszentrum, welches mit Abstand das größte Herztransplantationszentrum in Europa ist. Durch die Kooperation mit der Ruhruniversität Bochum hat Bad Oeynhausen den Status einer Universitätsstadt. Zahlreiche weitere Fachkliniken mit teils überregionaler Bedeutung befinden sich in der Kurstadt.

Weiterhin zeichnet sich die Stadt als Naherholungsgebiet mit unzähligen Sportmöglichkeiten und kulturellen Highlights wie das „Theater im Park“, die „Balitherme“ und das Variete „GOP“ aus.

Die Verkehrsanbindung ist optimal, die Autobahnen A 2 Richtung Berlin oder Ruhrgebiet und A 30 in Richtung Amsterdam sind mit dem PKW in wenigen Minuten zu erreichen. Drei internationale Flughäfen sind nur ca. 60 Minuten entfernt.

Codice oggetto: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.10.2030.
Endenergiebedarf beträgt 18.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.
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 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: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

Partner di contatto

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

Peter Hofmann

Kampstraße 37, 32423 Minden
Tel.: +49 571 - 94 19 288 0
E-Mail: minden@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com