Legden

Esclusiva e luminosa villa cittadina KfW-40+ a Legden: vita moderna ai massimi livelli!

Codice oggetto: 25445014



PREZZO D'ACQUISTO: 659.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 141 m^2 • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 493 m^2

Codice oggetto: 25445014 - 48739 Legden

- 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: 25445014 - 48739 Legden

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25445014
Superficie netta	ca. 141 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2021
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	659.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25445014 - 48739 Legden

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica
Certificazione energetica valido fino a	13.11.2035
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	32.2 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2021

Codice oggetto: 25445014 - 48739 Legden

La proprietà





Codice oggetto: 25445014 - 48739 Legden

La proprietà





Codice oggetto: 25445014 - 48739 Legden

La proprietà





Codice oggetto: 25445014 - 48739 Legden

La proprietà





Codice oggetto: 25445014 - 48739 Legden

La proprietà





Codice oggetto: 25445014 - 48739 Legden

La proprietà





Codice oggetto: 25445014 - 48739 Legden

La proprietà





Codice oggetto: 25445014 - 48739 Legden

La proprietà





Codice oggetto: 25445014 - 48739 Legden

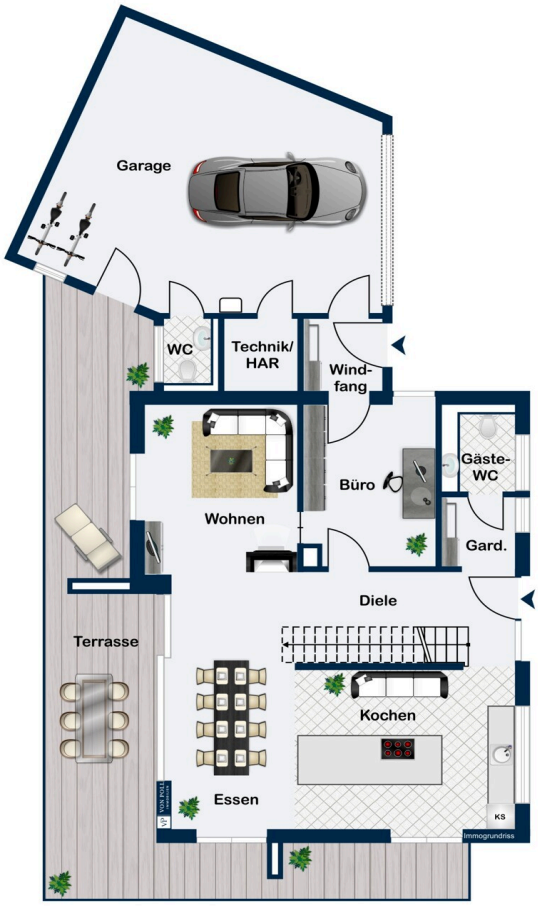
La proprietà

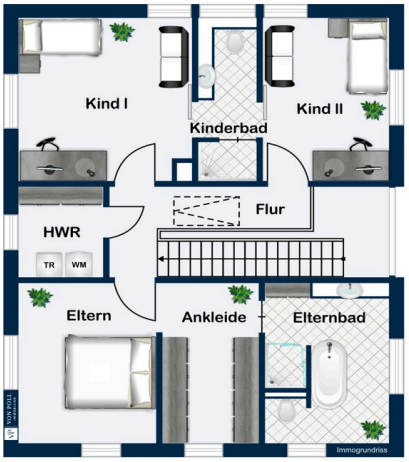




Codice oggetto: 25445014 - 48739 Legden

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: 25445014 - 48739 Legden

Una prima impressione

Diese moderne Stadtvilla aus dem Jahr 2021 begeistert durch ihre klare, zeitlose Architektur und die harmonische Kombination aus weißer Putzfassade und dunklem Verblendstein. Großzügige, teils bodentiefe Fenster durchfluten das gesamte Haus mit natürlichem Licht und verleihen jedem Raum eine außergewöhnlich elegante Atmosphäre. Das Anwesen befindet sich auf einem 493 m² großen Erbpachtgrundstück, die monatliche Erbpacht beträgt 167,10 €. Dank der energieeffizienten Bauweise im KfW-40+ Standard verbindet das Haus exklusiven Wohnkomfort mit einem nachhaltigen Energiekonzept und dauerhaft niedrigen Betriebskosten. Mit moderner Smart-Home Steuerung per Appsteuerung.

Schon beim Betreten wird die hochwertige Gestaltung spürbar: Die weitläufige Diele öffnet sich harmonisch in den Wohnbereich, während die formschöne Holztreppe einen ersten architektonischen Höhepunkt setzt. Zusammen mit der großflächigen Fensterfront mit Außenjalousie. Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das luxuriöse Herzstück des Hauses. Die moderne Designküche mit großzügiger Kochinsel fügt sich nahtlos in das Ambiente ein und lädt zu stilvollen Kochabenden ein. Panoramafenster im Essbereich schaffen beeindruckende Lichtstimmungen und bieten den direkten Zugang zur Terrasse. Der Wohnbereich mit elegantem Kaminofen verbindet repräsentative Eleganz mit wohnlicher Wärme. Hochwertige Bodenmaterialien, fein abgestimmte Oberflächen und ein harmonisches Gestaltungskonzept prägen das gesamte Erdgeschoss.

Ein ruhiges, lichtdurchflutetes Büro sorgt für optimale Bedingungen im Homeoffice. Ergänzt wird diese Ebene durch ein geschmackvolles Gäste-WC sowie den funktionalen Hauswirtschafts- und Technikraum, der direkten Zugang zur Garage bietet. Ein besonderes Plus für Gartenfeste und Besucher ist das zusätzliche WC, das sich in der Garage befindet und somit ideal von draußen erreichbar ist – ein komfortabler Vorteil, der den Alltag spürbar erleichtert. Die große Garage mit modernem Sektionaltor bietet zudem viel Stauraum und schafft einen praktischen Übergang zum Garten. Die überdachte Terrasse erweitert das Wohnerlebnis ins Freie und bietet einen stilvollen Ort für entspannte Abendstunden.

Das Obergeschoss präsentiert sich als exklusiver Rückzugsort für die gesamte Familie. Der Elternbereich umfasst ein großzügiges Schlafzimmer, eine elegante Ankleide und ein hochwertig ausgestattetes Bad en Suite mit frei stehender Wanne, ebenerdiger Dusche und edlen Natursteinakzenten – ein privater Spa-Bereich im eigenen Zuhause. Zwei helle Kinderzimmer bieten gleichermaßen Komfort und Flexibilität für jede Lebensphase. Ein eigenes Kinderbad mit Dusche, Waschbecken und WC sorgt für entspannte Morgenroutinen.

Ein zusätzlicher Hauswirtschaftsraum auf dieser Ebene optimiert die Wege und steigert den täglichen Wohnkomfort.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Codice oggetto: 25445014 - 48739 Legden

Dettagli dei servizi

- KfW-40+ Effizienzhaus
- Luft/Wärmepumpe
- Be- und Entlüftungssystem
- Bohrloch + Gartenpumpe
- Enthärtungsanlage (Kalk)
- Moderne Architektur mit klaren Linien
- Große Fensterflächen, lichtdurchflutete Räume
- Offener Wohn-/Ess-/Kochbereich
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Hochwertige Küche mit Kochinsel (KP 50.000 € mit Miele Geräten)
- Gäste-WC & Kinderbad
- Elternsuite mit Ankleide und Bad en Suite
- Zwei helle Kinderzimmer
- Büro im Erdgeschoss
- Fußbodenheizung
- Kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage
- Hochwertige Materialien & Sanitärkeramik
- Überdachte Terrasse & gepflegter Garten
- Große Garage mit direktem Hauszugang
- Wohnmobilstellplatz vorhanden
- Ruhige, familienfreundliche Lage in einem modernen Wohngebiet
- Glasfaseranschluss
- Wallbox möglich!
- BUS-System mit Smart-Home Steuerung

Codice oggetto: 25445014 - 48739 Legden

Tutto sulla posizione

Die Stadtvilla befindet sich im begehrten Neubaugebiet „Roggenkamp“ in Legden – einer familienfreundlichen und lebendigen Gemeinde im westlichen Münsterland. Das Umfeld ist geprägt von modernen Einfamilienhäusern, gepflegten Straßen und viel Grün, was ein besonders angenehmes Wohnklima schafft. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten und Schulen sind schnell erreichbar und bieten kurze Wege im Alltag.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung über die B474 und die A31 erreichen Sie Ahaus, Coesfeld, Gronau oder Münster in kurzer Zeit. Der nahegelegene Bahnhof Legden mit Verbindungen Richtung Enschede und Dortmund sorgt zudem für optimale Mobilität. Ergänzt wird die Lage durch zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wie Radwege, Sportanlagen und naturnahe Ausflugsziele in unmittelbarer Umgebung.

So verbindet das Neubaugebiet moderne Wohnqualität, eine ruhige Atmosphäre und ideale Infrastruktur – perfekt für Familien und Paare, die komfortables Wohnen mit exzellenter Anbindung schätzen.

Codice oggetto: 25445014 - 48739 Legden

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.11.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 32.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.
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: 25445014 - 48739 Legden

Partner di contatto

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

Luis Münzer & Michael Knieper

Süringstraße 4, 48653 Coesfeld
Tel.: +49 2541 - 84 32 226
E-Mail: coesfeld@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com