Wadersloh

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

Objektnummer: 26162007



MIETPREIS: 3.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 202 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 600 m²

Objektnummer: 26162007 - 59329 Wadersloh

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26162007 - 59329 Wadersloh

Auf einen Blick

Objektnummer	26162007
Wohnfläche	ca. 202 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2021
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage

Mietpreis	3.000 EUR
Nebenkosten	200 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Balkon

Objektnummer: 26162007 - 59329 Wadersloh

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energie-Effizienzklasse	A+
Energieausweis gültig bis	28.08.2036	Baujahr laut Energieausweis	2021
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe		

Objektnummer: 26162007 - 59329 Wadersloh

Die Immobilie





Objektnummer: 26162007 - 59329 Wadersloh

Die Immobilie





Objektnummer: 26162007 - 59329 Wadersloh

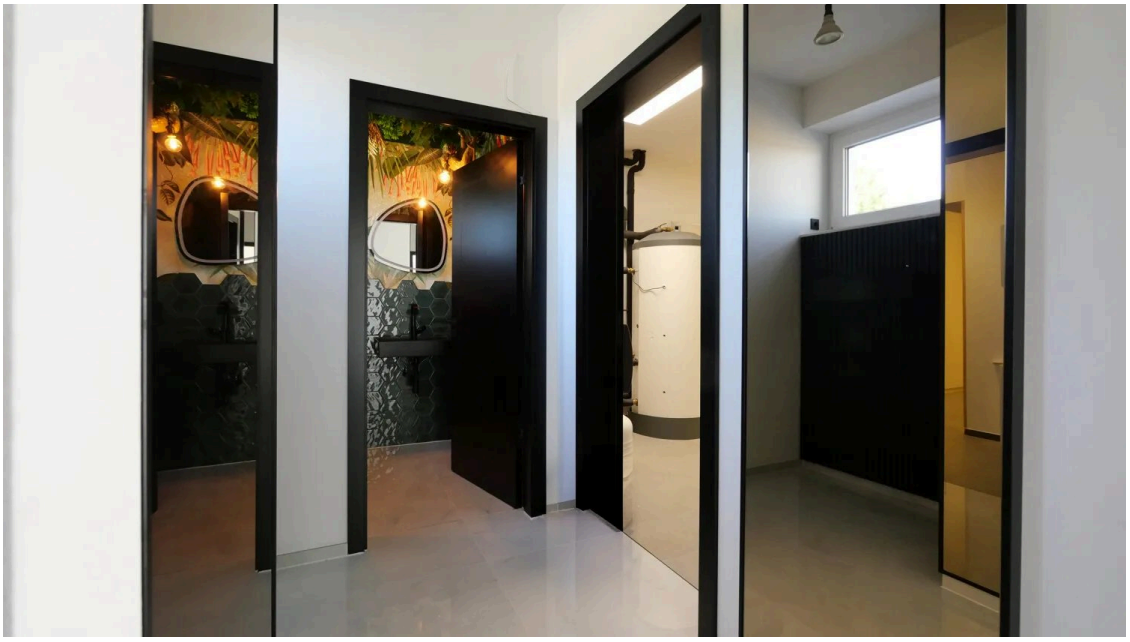
Die Immobilie

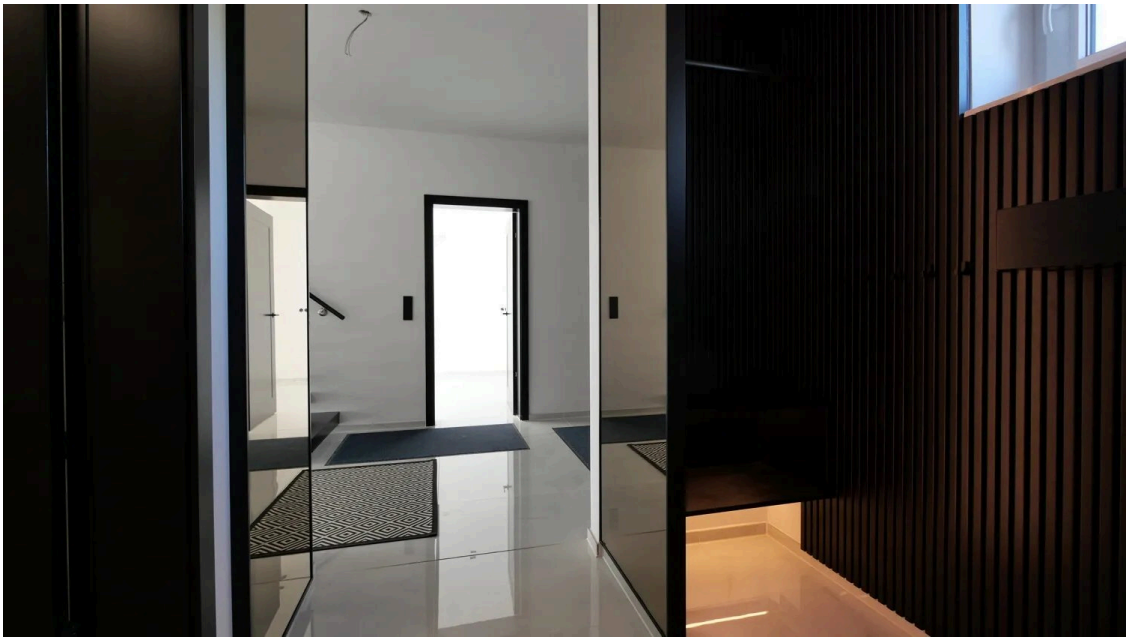




Objektnummer: 26162007 - 59329 Wadersloh

Die Immobilie

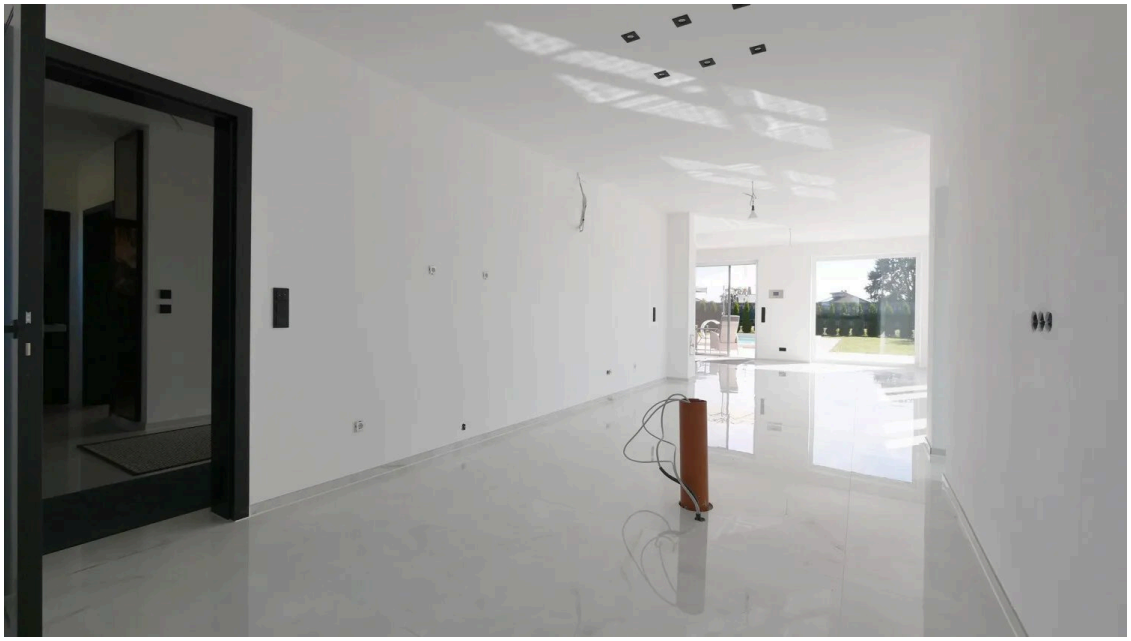




Objektnummer: 26162007 - 59329 Wadersloh

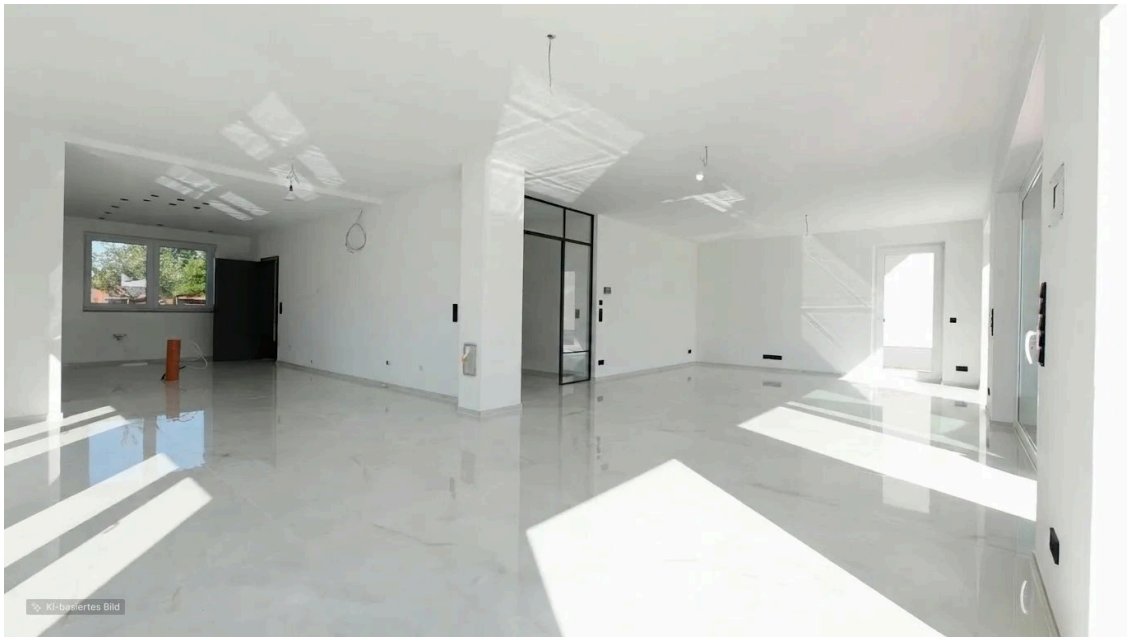
Die Immobilie





Objektnummer: 26162007 - 59329 Wadersloh

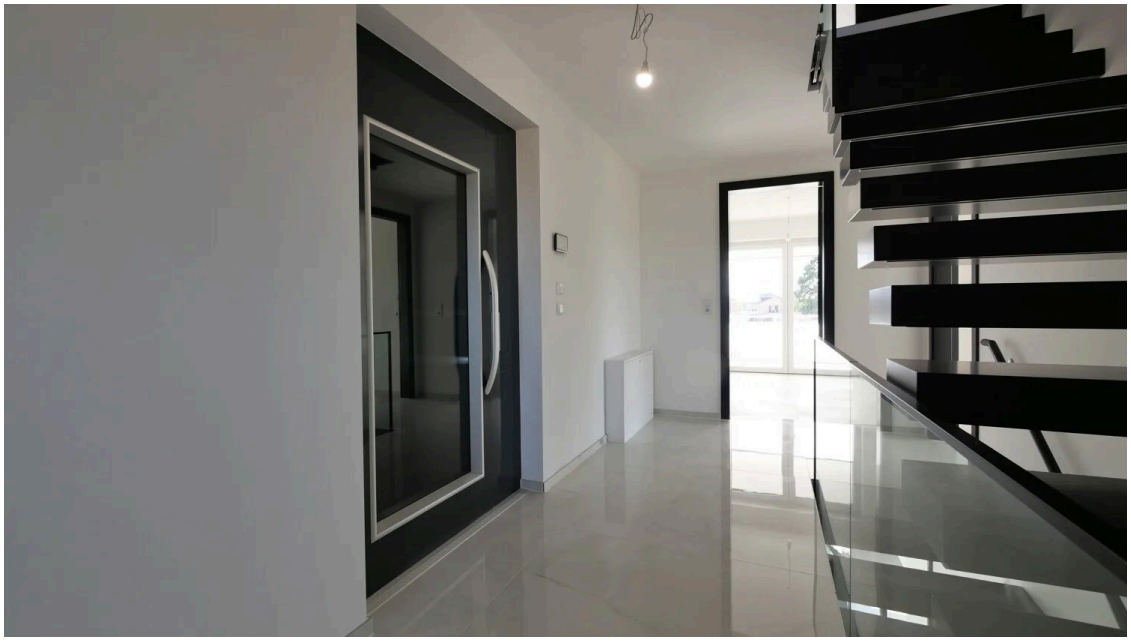
Die Immobilie

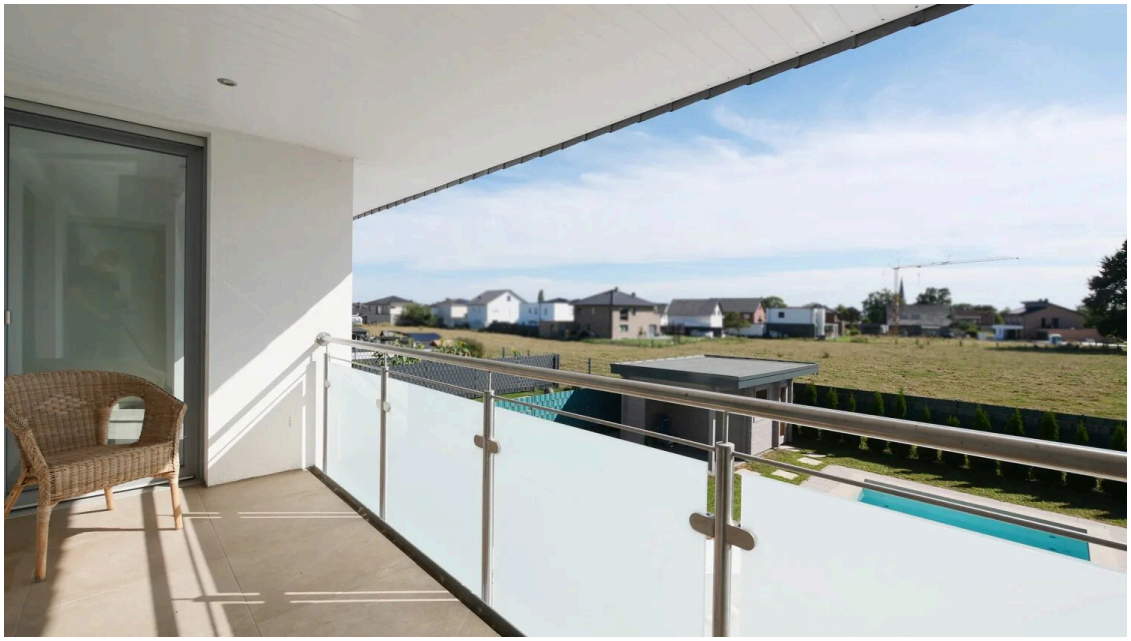




Objektnummer: 26162007 - 59329 Wadersloh

Die Immobilie





Objektnummer: 26162007 - 59329 Wadersloh

Die Immobilie





Objektnummer: 26162007 - 59329 Wadersloh

Die Immobilie

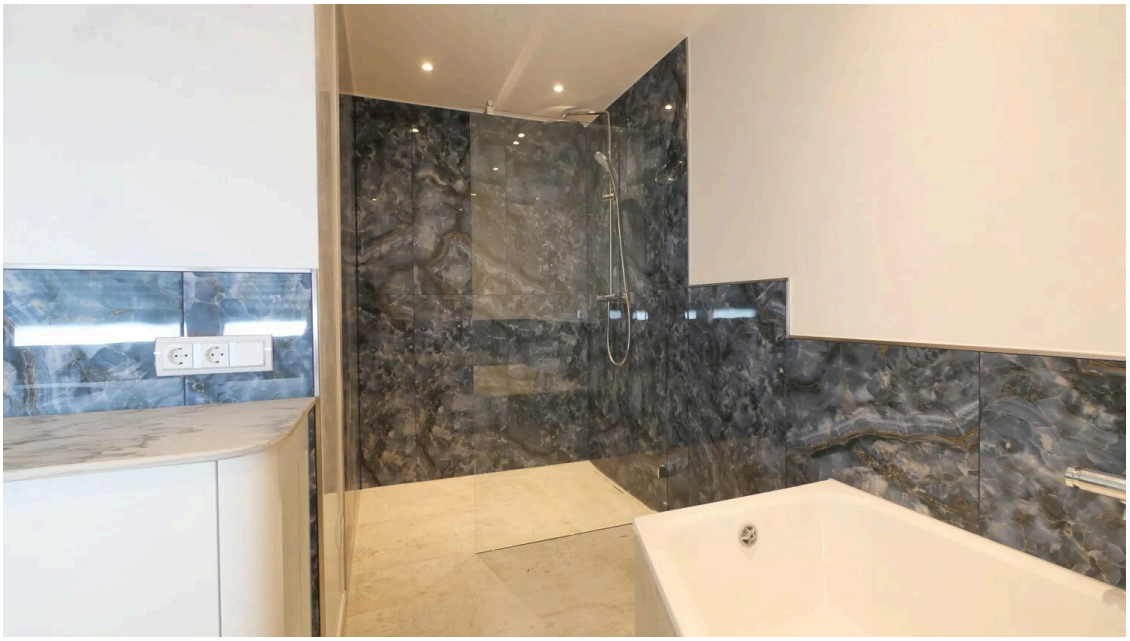




Objektnummer: 26162007 - 59329 Wadersloh

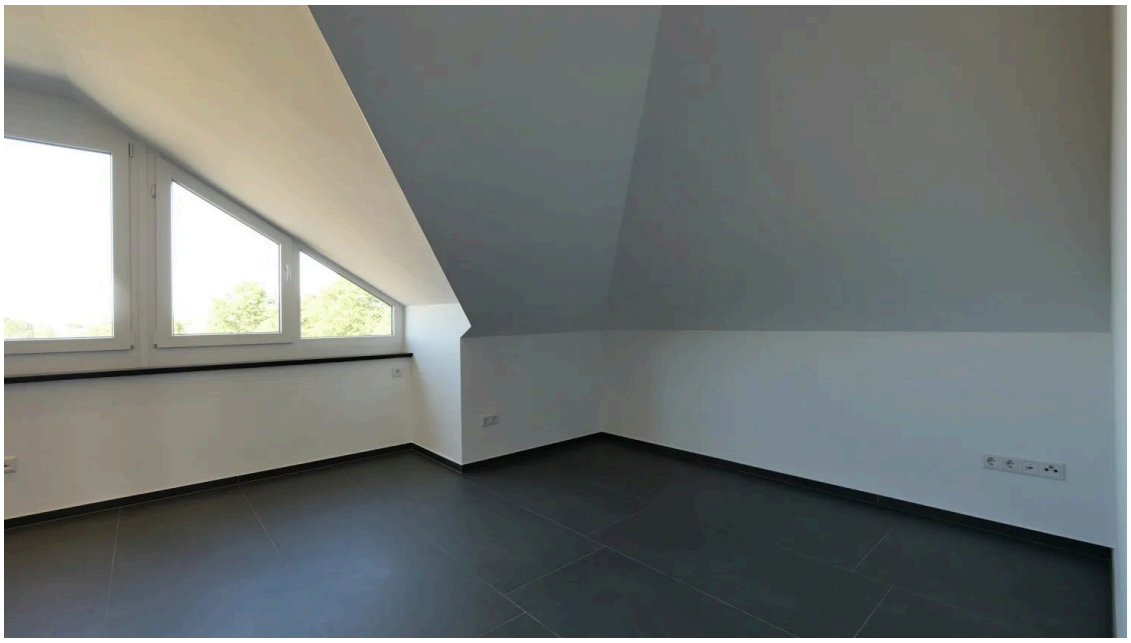
Die Immobilie





Objektnummer: 26162007 - 59329 Wadersloh

Die Immobilie

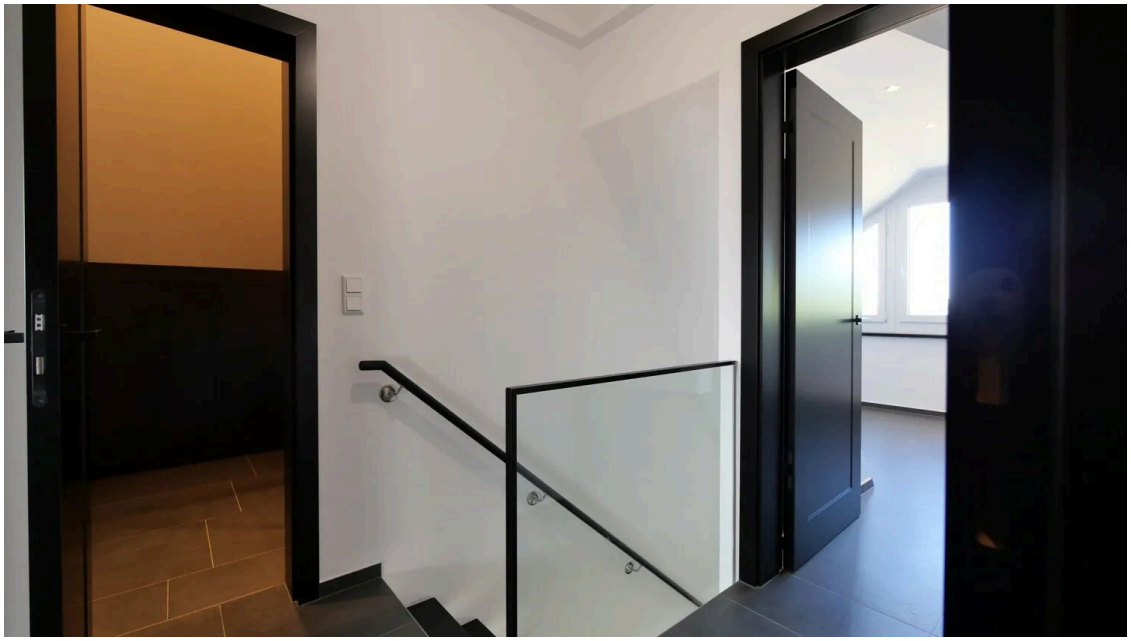




Objektnummer: 26162007 - 59329 Wadersloh

Die Immobilie





Objektnummer: 26162007 - 59329 Wadersloh

Die Immobilie





Objektnummer: 26162007 - 59329 Wadersloh

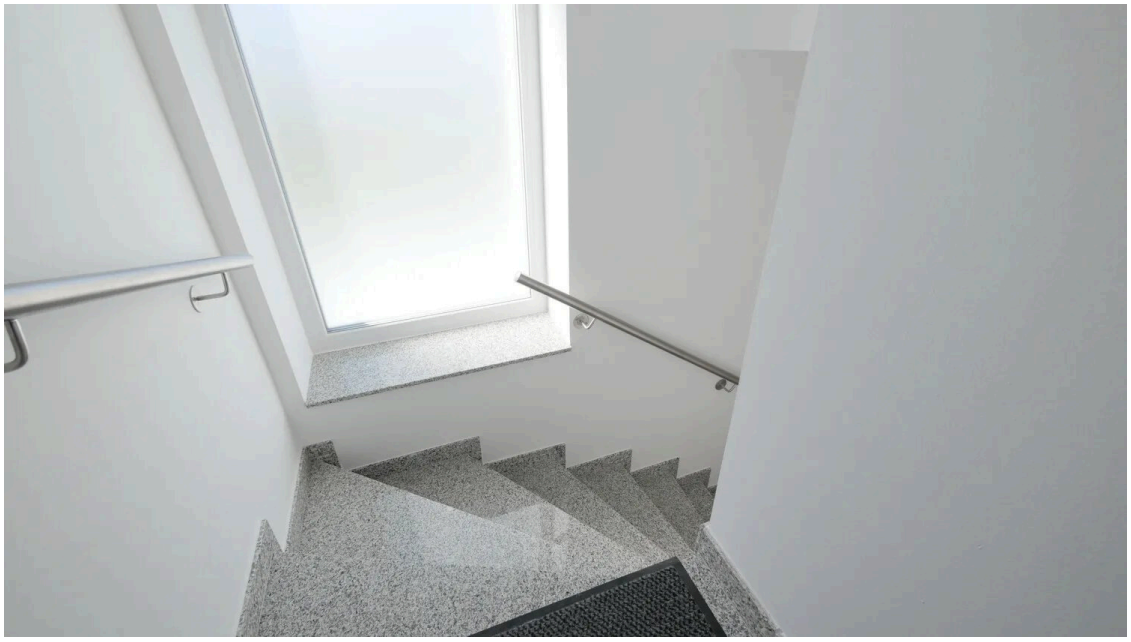
Die Immobilie

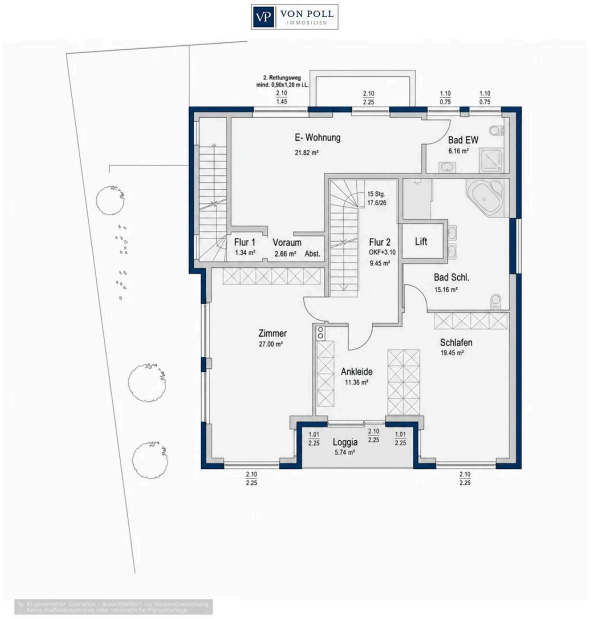




Objektnummer: 26162007 - 59329 Wadersloh

Die Immobilie





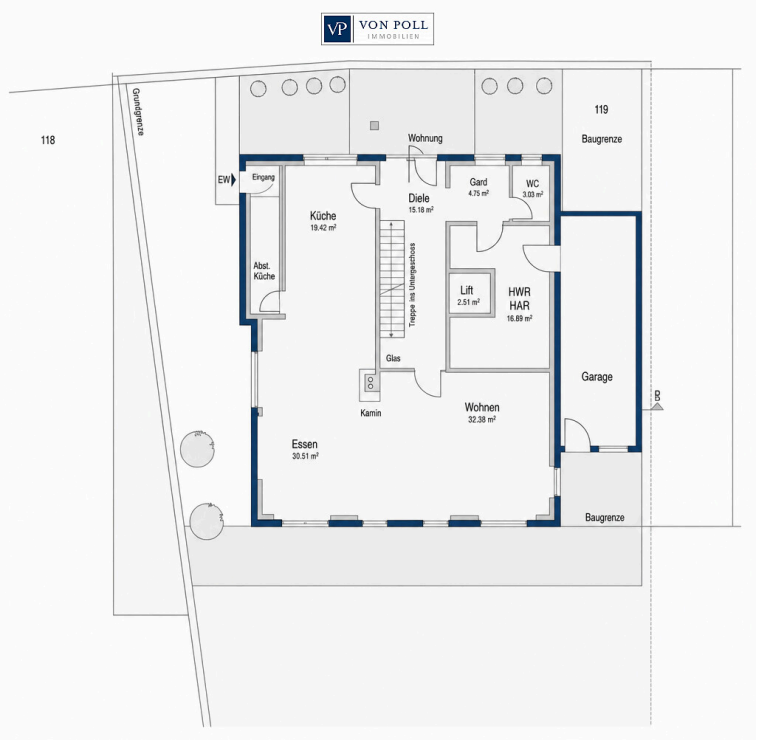
Objektnummer: 26162007 - 59329 Wadersloh

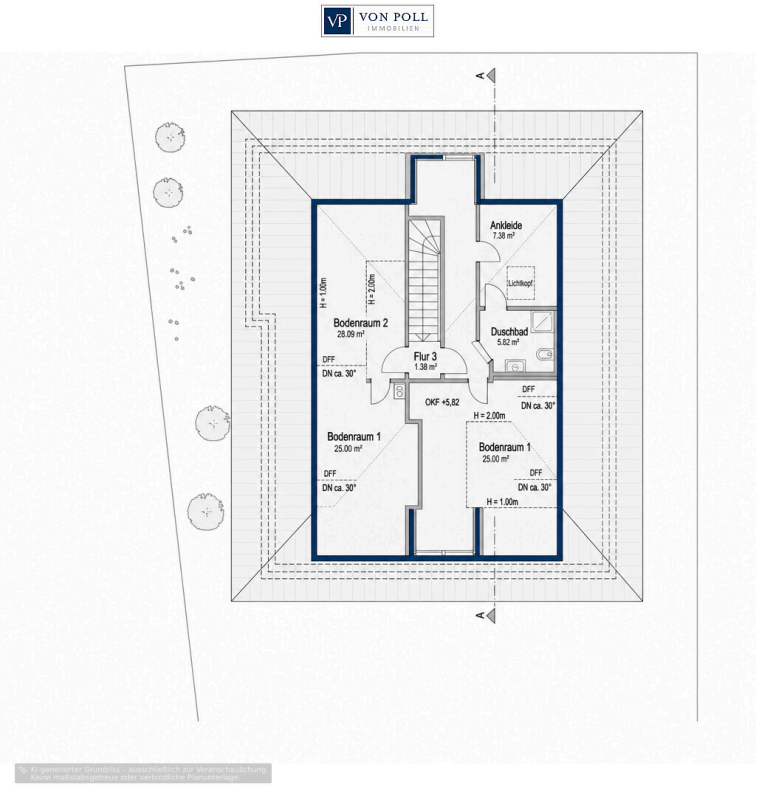
Die Immobilie



Objektnummer: 26162007 - 59329 Wadersloh

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26162007 - 59329 Wadersloh

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 26162007 - 59329 Wadersloh

Ausstattung und Details

- Außenpool (ca. 4 × 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

Objektnummer: 26162007 - 59329 Wadersloh

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26162007 - 59329 Wadersloh

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26162007 - 59329 Wadersloh

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frederik Trantow

Poststraße 17, 59555 Lippstadt
Tel.: +49 2941 - 72 81 034
E-Mail: lippstadt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com