Westerkappeln – Metten

Luxus in vollkommener Ruhe – Exklusives Anwesen in ländlicher Idylle

Objektnummer: 26183026



KAUFPREIS: 2.850.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 302.64 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 3171 m²

Objektnummer: 26183026 - 49492 Westerkappeln – Metten

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

Objektnummer: 26183026 - 49492 Westerkappeln – Metten

Auf einen Blick

Objektnummer	26183026
Wohnfläche	ca. 302.64 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	2019
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Tiefgarage

Kaufpreis	2.850.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	neuwertig
Nutzfläche	ca. 151 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26183026 - 49492 Westerkappeln – Metten

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 26183026 - 49492 Westerkappeln – Metten

Die Immobilie





Objektnummer: 26183026 - 49492 Westerkappeln – Metten

Die Immobilie





Objektnummer: 26183026 - 49492 Westerkappeln – Metten

Die Immobilie





Objektnummer: 26183026 - 49492 Westerkappeln – Metten

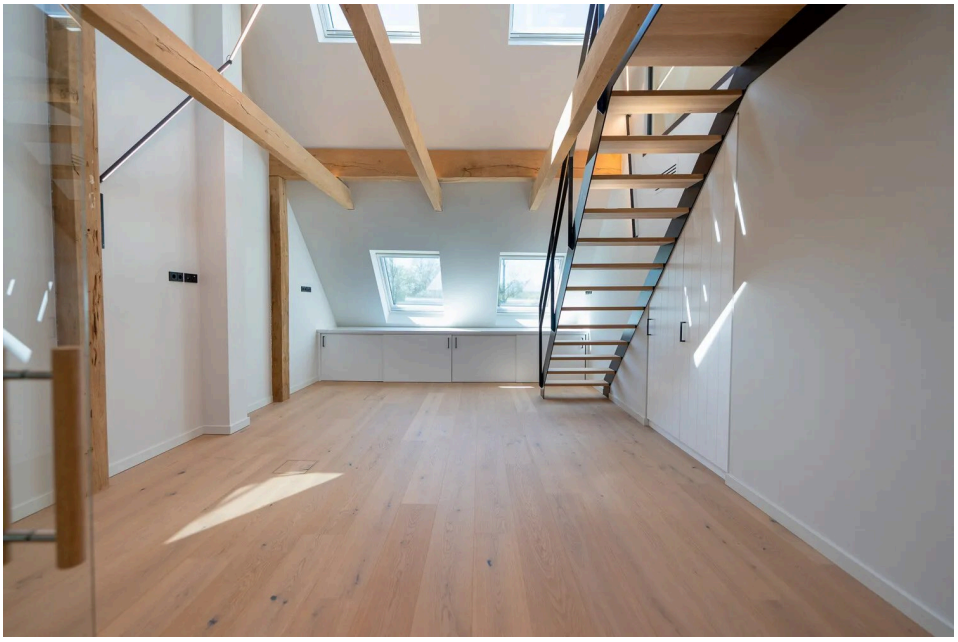
Die Immobilie





Objektnummer: 26183026 - 49492 Westerkappeln – Metten

Die Immobilie





Objektnummer: 26183026 - 49492 Westerkappeln – Metten

Die Immobilie





Objektnummer: 26183026 - 49492 Westerkappeln – Metten

Ein erster Eindruck

Eingebettet in eine weitläufige Naturlandschaft präsentiert sich dieses Anwesen als außergewöhnliche Luxusimmobilie, für höchste Ansprüche. Fernab von Hektik und Einblicken, eröffnet sich hier ein Rückzugsort, der Privatsphäre, architektonische Klarheit und modernste Technik in vollendeter Harmonie vereint.

Das Erdgeschoss beeindruckt mit repräsentativen Wohn- und Essbereichen, die durch einen stilvollen Gaskamin und weitläufige Sichtachsen geprägt sind. Der angrenzende Wintergarten fungiert als ganzjährig nutzbarer Wohnraum – mit großzügig zu öffnenden Glasflächen, flexibler Nutzung und direktem Bezug zur Natur.

Die maßgefertigte Küche erfüllt selbst höchste Ansprüche und fügt sich nahtlos in das offene Raumkonzept ein. Hochwertige Einbauten und durchdachte Details schaffen eine perfekte Balance aus Design und Funktionalität.
Der private Masterbereich bietet ein Höchstmaß an Komfort: Schlafzimmer, großzügige Ankleide und ein luxuriös ausgestattetes Badezimmer, bilden eine in sich geschlossene Einheit, mit exklusivem Rückzugscharakter.

Im Obergeschoss setzen sich Großzügigkeit und Flexibilität fort. Neben zwei Schlafzimmern und zwei stilvollen Bädern eröffnet sich hier ein Arbeitsbereich mit Blick über die umliegenden Felder – ideal für konzentriertes Arbeiten in inspirierender Umgebung. Ergänzt wird diese Ebene durch einen vielseitig nutzbaren Fitness- oder Studiobereich, der über eine Galerie zum ausgebauten Spitzbogen führt.

Wellness, Technik und Komfort in Perfektion

Im Untergeschoss erwartet Sie ein privater Wellnessbereich, der keine Wünsche offen lässt: Sauna, Dampfbad, Whirlpool und Ruhezone schaffen eine exklusive Spa-Atmosphäre im eigenen Zuhause.
Das gesamte Anwesen ist technisch auf höchstem Niveau. Ein intelligentes Bussystem steuert nahezu alle Funktionen des Hauses – von Beleuchtung über Klima bis hin zu Sicherheits- und Kommunikationslösungen. Eine Kombination aus energieeffizienter Fußbodenheizung, moderner Klimatisierung und kontrollierter Frischluftzufuhr sorgt ganzjährig für ein perfektes Raumklima.
Auch in puncto Sicherheit und Infrastruktur setzt das Anwesen Maßstäbe: modernste Alarm- und Kamerasysteme, zuverlässige Energieversorgung inklusive Notstromlösung sowie eine unabhängige Wasseraufbereitung gewährleisten ein Höchstmaß an Autarkie und Sicherheit.

Das weitläufige Grundstück ist liebevoll gestaltet und bietet vielfältige Aufenthaltsbereiche. Mehrere Terrassen, kunstvoll integrierte Wasserspiele und eine

großzügige Rasenfläche schaffen eine parkähnliche Atmosphäre. Ein durchdachtes Bewässerungssystem sowie hochwertige Außenbeleuchtung unterstreichen den exklusiven Charakter des Anwesens.
Ob entspannte Stunden im Freien, repräsentative Empfänge oder absolute Ruhe – die Außenanlagen bieten für jeden Anlass den passenden Rahmen.

Objektnummer: 26183026 - 49492 Westerkappeln – Metten

Ausstattung und Details

- Warmwasserzirkulationssystem
- DALI-System mit Automatisierung und Dimmung
- GIRA-Bussystem, das nahezu alle Funktionen steuert
- Fußbodenheizung (Wärmepumpe)
- Klimaanlage im gesamten Gebäude (Umkehrzyklus kann im Winter heizen)
- Frischluftsystem mit Filtern
- Telenot-Alarm mit Fernalarmüberwachung, Kohlenmonoxid- und Wassererkennung
- Unifi-Kamerasystem (14 Kameras) mit Aufzeichnung, Fernanmeldung und Live-Anzeige auf internen Fernsehern
- Glasfaser und Backup-LTE-Richtantenne
- 10 Wireless Access Points, davon 1 im Garten
- Personenaufzug (elektrohydraulisch)
- Wasserversorgung aus einem Brunnen mit Wasseraufbereitungsraum (Neue größere Tanks im Jahr 2022 installiert)
- Abwasser aufbereitet und auf die Straße geleitet (neuer Aufbereitungstank und neues System im Jahr 2022 installiert)
- Notstrom: 2023 installierter 60-kW-Dieselgenerator, der vom gesamten Grundstück gemeinsam genutzt wird, Anspruch auf 65 % des Stroms
- Erdgeschoss (180 m² + Wintergarten 27 m², 3,4 m hohe Decken)
- Vordertür, GIRA-Tablet und Alarmsteuerung
- 6,7 m Einbauschränke in Ankleide
- Beleuchtung mit Bewegungsmelder
- Sichtschutzglas im Masterbad
- Miele-Gerät (Backofen, Kombi-Backofen, Mikrowelle, Wärmeschublade, Geschirrspüler, Induktionskochfeld)
- Liebherr-Kühl-Gefrierkombinationen (2) mit Eiswürfelbereiter und Kühlschrank mit Getränkeschublade
- zwei Gaskamine
- verschiedene Bodenstrom- und TV-Anschlüsse für flexible Möbelaufteilung
- Automatischer Sonnenschutz auf dem Dach des Wintergarten
- 19 elektrische Velux-Dachfenster mit Insektenschutz und Sonnenschutz
- Automatisierte Jalousien und Rollläden
- Einbauschränke im gesamten Haus
- Große Nass- und Trockensauna
- Whirlpool mit druckluftbetriebenem Hebesystem für Servicezugang
- Dampfbad
- Sattelkammer (2,65 m x 2,4 m)
- Tiefgarage für zwei PKW (10,4m x 7,0m)
- Nische für große Waschmaschine mit 400-V-Strom
- Großes Waschbecken in der Garage z.B für Hunde

- Verkabelt für schnelles Laden von Elektroautos
- 3 Wandaufhängungspositionen für Fahrräder
- Wassersensoren, die an das Alarmsystem angeschlossen sind
- Rampe mit automatischer Heizung in den Abflüssen
- Wand mit Wasserspiel aus Cortenstahl
- Gartenbewässerungssystem mit 10.000 l Regenwasser- (und Grundwasser-)Speichertank (unter dem Rasen)
- Roboter-Rasenmäher
- Umfangreiche Außenbeleuchtung
- Alter Abwassertank (5000 l), der zur Regenwasser- und Grundwasserspeicherung genutzt wird
- 2 Besucherparkplätze

Objektnummer: 26183026 - 49492 Westerkappeln – Metten

Alles zum Standort

Westerkappeln präsentiert sich als ein exklusiver Wohnort, der durch seine stabile, eigentümergeprägte Struktur und die ländlich-suburbane Lage eine perfekte Symbiose aus Ruhe und erstklassiger Infrastruktur bietet. Die Nähe zu den wirtschaftlich starken Zentren Osnabrück und Münster gewährleistet eine hervorragende Anbindung. Diese Kombination aus Prestige, Lebensqualität und nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial macht Westerkappeln zu einem begehrten Standort für anspruchsvolle Immobilienkäufer, die Wert auf eine exklusive und zugleich naturnahe Wohnatmosphäre legen.

Der Stadtteil Metten besticht durch seine elegante und familienorientierte Wohnkultur, geprägt von einer hohen Eigentümerquote und einem überdurchschnittlichen Einkommensniveau. Die außergewöhnlich niedrige Kriminalitätsrate unterstreicht die Sicherheit und Exklusivität dieses Viertels, das mit seiner hervorragenden Anbindung an Münster und Osnabrück sowie hochwertigen Bildungs- und Gesundheitsangeboten überzeugt. Neubauprojekte mit nachhaltigem Fokus ergänzen das Bild eines modernen, zukunftsorientierten Wohnstandorts, der Ruhe und urbanen Komfort harmonisch verbindet – ideal für Menschen mit höchsten Ansprüchen an Lebensqualität und Stil.

Für die medizinische Versorgung stehen exklusive Apotheken und Fachärzte innerhalb von circa 5 bis 7 Autominuten zur Verfügung, die eine umfassende Betreuung garantieren. Einkaufsmöglichkeiten wie Edeka Wolf und Aldi Nord sind in rund 6 Autominuten erreichbar und bieten eine ausgewogene Auswahl für den gehobenen Alltag. Für internationale Reisen ist der Flughafen Münster/Osnabrück in etwa 27 Autominuten erreichbar, was die globale Vernetzung dieses exklusiven Wohnstandorts unterstreicht.

Für anspruchsvolle Käufer, die Exklusivität, Kultur und eine erstklassige Lebensqualität suchen, bietet Westerkappeln-Metten eine unvergleichliche Kombination aus naturnaher Ruhe und urbaner Anbindung. Hier verschmelzen Prestige und Privatsphäre zu einem Lebensraum, der höchsten Ansprüchen gerecht wird und nachhaltigen Wert verspricht.

Objektnummer: 26183026 - 49492 Westerkappeln – Metten

Sonstige Angaben

Finden Sie jetzt die richtige Immobilienfinanzierung: 0541 - 18 17 65 60

Sie benötigen eine gute Finanzierung, die Ihre individuelle Situation bestens berücksichtigt? Noch dazu mit garantierter Best-Zins-Prüfung aus rund 700 Finanzinstituten? Dann nutzen Sie die jahrelange Erfahrung unserer VON POLL FINANCE Kollegen und vereinbaren Sie noch heute einen kostenfreien und unverbindlichen Erstberatungstermin.

Wie viel Eigenkapital sollte eingesetzt werden? Was passiert, wenn das Eigenkapital nicht ausreicht, um die Kaufnebenkosten zu decken? Welche öffentlichen Fördermittel können wie eingesetzt werden? Inwiefern sind Zinskonditionen vergleichbar und wie sichere ich als Käufer in Verbindung mit dem Hauskauf meine Familie optimal gegen Lebensrisiken ab? Die fundierte Klärung dieser und weiterer Fragen nimmt Zeit in Anspruch, die sich die VON POLL FINANCE Experten gerne für Sie nehmen. Nicht zuletzt lassen sich durch den damit verbundenen Banken- und Konditionsvergleich schnell tausende Euros sparen. Vereinbaren Sie jetzt Ihren Termin - telefonisch, digital oder persönlich.

VON POLL FINANCE | Standort OSNABRÜCK: 0541-18 17 65 60

https://www.von-poll-finance.com

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: 26183026 - 49492 Westerkappeln – Metten

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nina Munsberg

Lotter Straße 22, 49078 Osnabrück
Tel.: +49 541 - 18 17 656 0
E-Mail: osnabrueck@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com