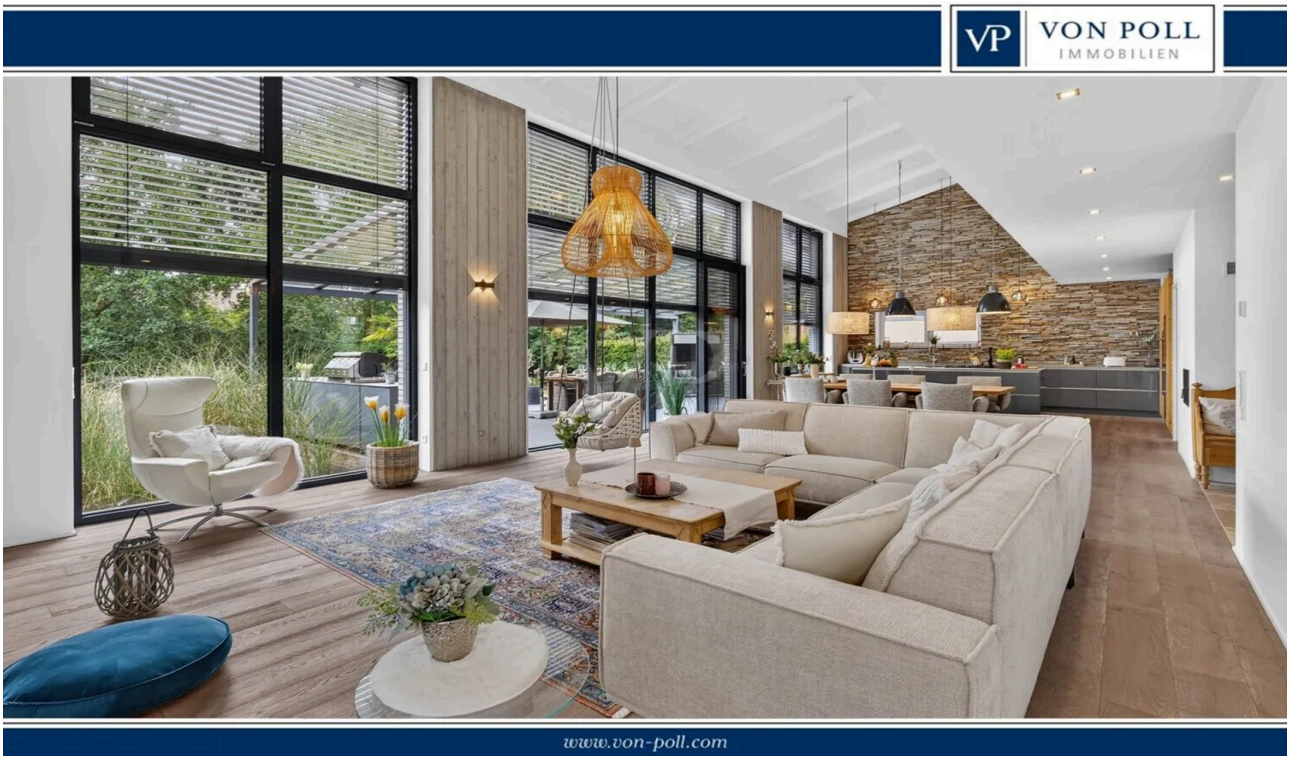
Südlohn

Luxus ist kein Traum, sondern eine Entscheidung. Zeit, sich das Besondere zu gönnen!

Objektnummer: 26202053



KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 245 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1038 m²

Objektnummer: 26202053 - 46354 Südlohn

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

Objektnummer: 26202053 - 46354 Südlohn

Auf einen Blick

Objektnummer	26202053
Wohnfläche	ca. 245 m²
Dachform	Pultdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2021
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 300 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26202053 - 46354 Südlohn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	09.11.2030
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	13 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 26202053 - 46354 Südlohn

Die Immobilie





Objektnummer: 26202053 - 46354 Südlohn

Die Immobilie





Objektnummer: 26202053 - 46354 Südlohn

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

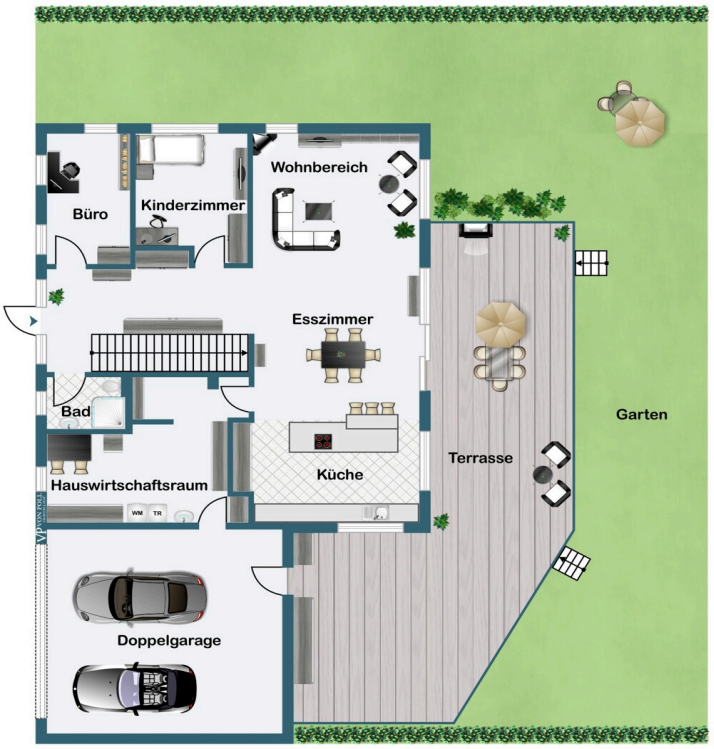
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

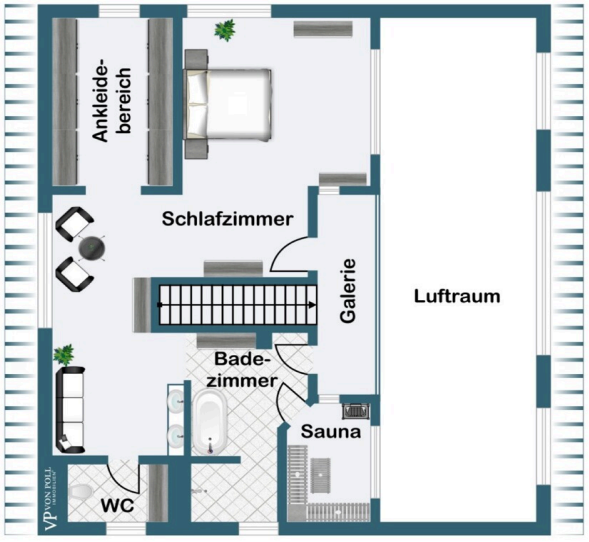
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Objektnummer: 26202053 - 46354 Südlohn

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: 26202053 - 46354 Südlohn

Ein erster Eindruck

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 ausgerichtetem 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 wohltuende 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, begehbarer 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!

Objektnummer: 26202053 - 46354 Südlohn

Ausstattung und Details

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:
- Lufztwärmepumpe
- Solarthermie
- Fußbodenheizung
- Wandkamin
- Aufdachdämmung
- Wärmedämmung
Fenster:
- Oberlichtfenster
- Dreifachverglasung / Aluminium
- Insektenschutz (maßgefertigt)
Böden:
- Parkett
- französischer Naturstein (Diele)

Türen:
- Eiche (Hell)
Smarthome-Steuerung
Wäscheschacht

Objektnummer: 26202053 - 46354 Südlohn

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26202053 - 46354 Südlohn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Mermann

Westend 27, 46399 Bocholt
Tel.: +49 2871 - 99 58 98 0
E-Mail: bocholt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com