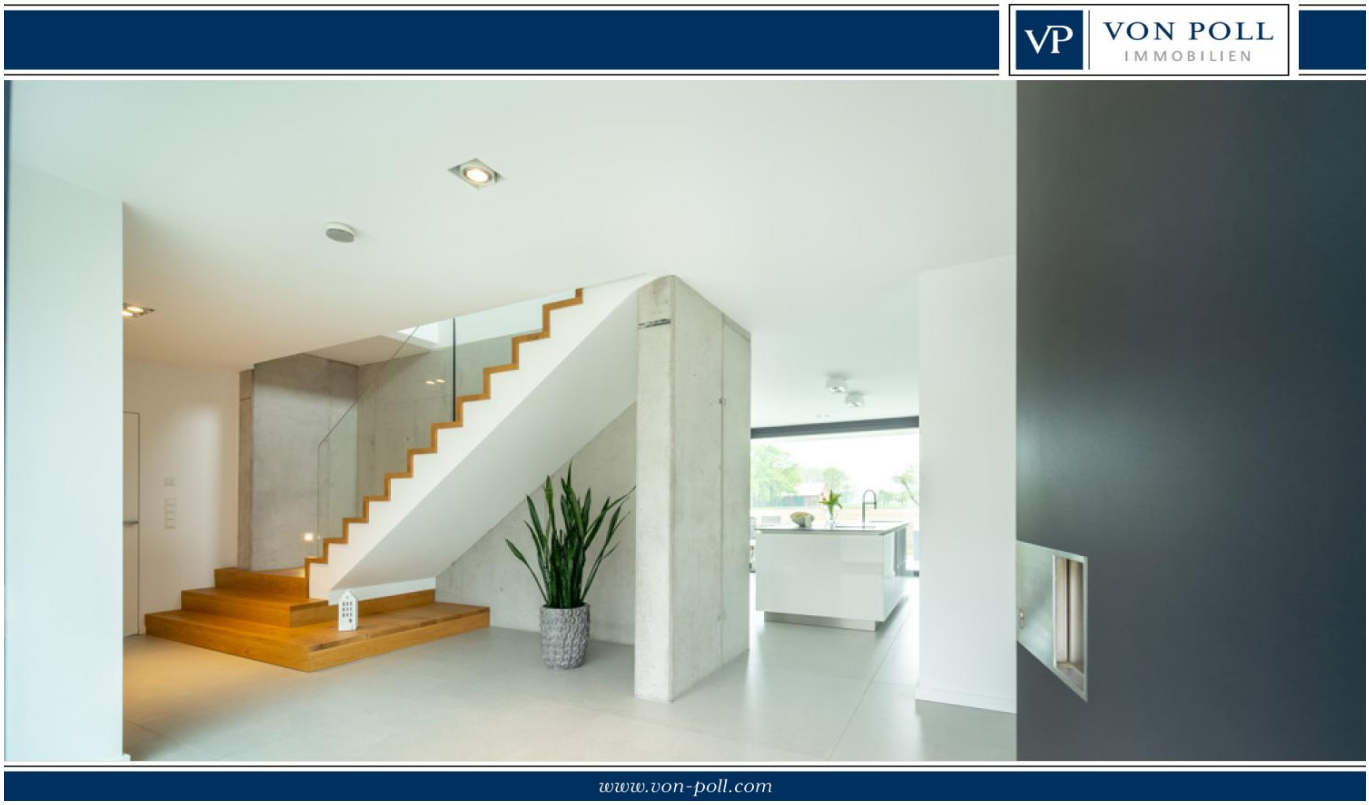
Langenberg – Benteler

Einfamilienhaus auf Traumgrundstück - Luxus pur auf 177 m²

Objektnummer: 23220020



WOHNFLÄCHE: ca. 177 m² • **ZIMMER:** 3 • **GRUNDSTÜCK:** 620 m²

Objektnummer: 23220020 - 33449 Langenberg – Benteler

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

Objektnummer: 23220020 - 33449 Langenberg – Benteler

Auf einen Blick

Objektnummer	23220020
Wohnfläche	ca. 177 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2018
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 23220020 - 33449 Langenberg – Benteler

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieausweis gültig bis	04.10.2027
Befeuerung	Erdwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	34.96 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 23220020 - 33449 Langenberg – Benteler

Die Immobilie

Objektnummer: 23220020 - 33449 Langenberg – Benteler

Die Immobilie

Objektnummer: 23220020 - 33449 Langenberg – Benteler

Die Immobilie

Objektnummer: 23220020 - 33449 Langenberg – Benteler

Die Immobilie

Objektnummer: 23220020 - 33449 Langenberg – Benteler

Die Immobilie

Objektnummer: 23220020 - 33449 Langenberg – Benteler

Die Immobilie

Objektnummer: 23220020 - 33449 Langenberg – Benteler

Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Reinhold Daut & Philipp Schremmer Telefon: 05241 - 211 99 90 Einfamilienhaus auf Traumgrundstück - Luxus pur auf 177 m² Wir präsentieren Ihnen heute eine Immobilie der Luxusklasse für den exklusiven Geschmack. Sie lieben Ihre Individualität - stechen heraus aus der Masse und Sie wissen genau, was Sie wollen? Dann stellen wir Ihnen gerne Ihr neues Domizil vor. Im Jahre 2018 wurde diese Liegenschaft auf einem ca. 620 m² großen Grundstück hochwertig erbaut. Die gesamte Wohnfläche erstreckt sich auf ca. 177 m² und stellt sich in 3 großzügig und offen gestalteten Räumen dar. Sie betreten das Haus über ein Entrée, das Sie in den Wohn-Essbereich führt, inklusive der Luxusküche im offenen Baustil, abgegrenzt durch eine Sichtbetonwand. So edel stellt sich das gesamte Erdgeschoss dar. Umwerfend harmonisch spielt das Interieur miteinander, strahlt Ruhe und Gelassenheit aus. Lichtdurchflutet ist in diesem Fall nicht nur eine Floskel - riesige Fensterfronten, mit 3-Fachverglasung, geben an zwei Seiten den Blick in den Außenbereich frei. Die Fensterfront Richtung Garten kann großzügig geöffnet werden. Der freischwebende Kamin ist von 3 Seiten sichtbar, egal wo Sie sich in dem Raum befinden, sie können den Blick auf das Feuer richten. Alle Fenster im Haus sind mit hochwertigen, elektrisch steuerbaren Aluminiumlamellen ausgestattet. Die Steuerung erfolgt manuell oder über eine App. Ein Windwächter ist selbstverständlich vorhanden. Vom Eingangsbereich rechtsseitig liegen der Hauswirtschaftsraum mit Außenzugang zum Garten und das Gäste-WC. Dieser kleine separate Flur führt Sie in Ihre äußerst großzügige Garage. Die beiden großen Sektionaltore sind elektrisch steuerbar. Die Steuerung erfolgt manuell sowie über eine Fernbedienung. Von hier aus gelangen Sie trockenen Fußes direkt ins Haus. Die stylische Vollholztreppe, gerahmt von Sichtbeton und einem gläsernen Treppengeländer, führen Sie in die obere Etage. Der Elterntrakt wird Sie begeistern: Es erwartet Sie ein großzügiger Schlafbereich mit anschließendem Masterbad, Zugang zu Ihrer Sauna und zum Ankleidezimmer. Eine gelungene Kombination und ein außergewöhnlicher Wellnessbereich, der Sie nach getaner Arbeit den Stress des Tages vergessen lässt. Des Weiteren befindet sich auf dieser Etage ein schöner Raum, der als Kinderzimmer, Homeoffice oder als Gästezimmer dienen kann. Der Blick in den Garten und darüber hinaus: Felder und Alleen streifen Ihren Blick, wenn Sie entspannt auf Ihrer Terrasse sitzen - allerdings ebenfalls, wenn Sie sich in Ihrem Wohnbereich aufhalten. Pflegeleicht angelegt finden Ihre Augen hier einen Ruhepol und schalten ab von der Hektik des Tages. Insbesondere ist hier zu erwähnen, dass die äußerst großzügige Garage ca. 66 m² umfasst und genügend Platz für 3 Fahrzeuge bietet. Hinzu kommen noch 3 Freiplätze. Das komplette Haus sowie die Garage sind über eine Alarmanlage gesichert, die selbstverständlich manuell und auch über eine App steuerbar ist. Sie sind

beeindruckt? Wir auch! Gerne führen wir Sie durch diese Liegenschaft und freuen uns darauf, Sie kennenzulernen. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass nur schriftlich Anfragen mit vollständiger Adresse und Angabe der TELEFONNUMMER bearbeitet werden können. Eine Besichtigung kann nur mit einer Finanzierungsbestätigung stattfinden. Sollten Sie in diesem Punkt noch Unterstützung brauchen, stellen wir gerne Kontakt zu unseren Kollegen der VON POLL FINANCE her.

Objektnummer: 23220020 - 33449 Langenberg – Benteler

Ausstattung und Details

- ruhige Wohnlage
- ca. 620 m² Grundstück
- Wohnfläche ca. 177 m²
- 3 Zimmer
- großzügiger Wohn-Essbereich mit offenem Wohnkonzept
- Holzfenster- 3-fach, von außen Aluminium verstärkt
- Echtholzparkett - Eiche
- Exklusive italienische Fliesen im EG - 1,20 x 1,20 m und im Bad 1,00 x 1,00 m
- freischwebender Kamin
- Hauswirtschaftsraum
- vom Flur Zugang zur Garage
- Gäste-WC - Beleuchtung über Bewegungsmelder
- Elternschlafzimmer mit Ankleide inklusive Masterbad und Saunazugang
- Sauna mit Fern-/ und Panoramablick
- 1 Kinderzimmer / Gästezimmer / Homeoffice
- exklusive Zimmertüren im Sondermaß
- Steuerung der elektrischen Jalousien - manuell und per App
- Terrasse - ca. 33 m²
- große Garage ca. 66 m² - beheizt und gedämmt, mit 2 elektrischen Sektionaltoren
- 3 Freiplätze

TECHNIK

- Fußbodenheizung im EG und OG
- Alarmanlage - alle Fenster, Türen und Garage - manuell und per App steuerbar
- Videoüberwachung - manuell und per App steuerbar
- Rauchmelder an die Alarmanlage gekoppelt
- elektrischer Türöffner
- automatische und programmierbare Rasenbewässerung
- Rasenroboter

Objektnummer: 23220020 - 33449 Langenberg – Benteler

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Langenberg, Gemeindeteil Benteler. Alle Dinge des täglichen Lebens finden Sie hier. Supermarkt, Bäckerei, Arzt, Zahnarzt, Sparkasse und Volksbank, Kita/Kindergarten und eine Grundschule. Die Gemeinde Benteler liegt verkehrsgünstig zwischen Gütersloh und Lippstadt. Der Kreis Gütersloh ist eine starke Region mit hoher Kaufkraft und einer stetig wachsenden Wirtschaft. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Lippstadt oder Rheda-Wiedenbrück, den Sie in ca. 20 Minuten mit dem Auto erreichen. Auch der Flughafen Paderborn/Lippstadt ist in ca. 40 Minuten erreichbar.

Objektnummer: 23220020 - 33449 Langenberg – Benteler

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.10.2027. Endenergiebedarf beträgt 34.96 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. 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.

Objektnummer: 23220020 - 33449 Langenberg – Benteler

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh
Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0
E-Mail: guetersloh@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com