Legden

Exklusive Stadtvilla in Legden mit traumhaftem Blick ins Grüne!

CODICE OGGETTO: 25445007

PREZZO D'ACQUISTO: 559.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 134 m^2 • **VANI:** 4 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 411 m^2

CODICE OGGETTO: 25445007 - 48739 Legden

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25445007 - 48739 Legden

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25445007
Superficie netta	ca. 134 m²
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2017
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	559.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25445007 - 48739 Legden

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas naturale leggero
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	14.07.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	61.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2017

CODICE OGGETTO: 25445007 - 48739 Legden

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25445007 - 48739 Legden

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25445007 - 48739 Legden

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25445007 - 48739 Legden

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25445007 - 48739 Legden

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25445007 - 48739 Legden

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25445007 - 48739 Legden

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25445007 - 48739 Legden

Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese exklusive Stadtvilla, erbaut im Jahr 2017, vereint modernen Wohnkomfort mit einer ruhigen und attraktiven Lage. Auf rund 134 m² Wohnfläche und einem gut geschnittenen Erbpachtgrundstück von ca. 411 m² bietet das Haus alles, was anspruchsvolles Wohnen ausmacht – und präsentiert sich in einem nahezu neuwertigen Zustand. Die Erbpacht beträgt Jährlich 986,40 €

Lichtdurchflutetes Erdgeschoss mit offenem Wohnkonzept

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche – der Mittelpunkt des Hauses. Große Fensterfronten lassen reichlich Tageslicht herein und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Der Ess- und Kochbereich geht fließend ineinander über, während der Wohnbereich durch ein dezentes Wandelement optisch getrennt ist, das sich bei Bedarf problemlos entfernen lässt.

Die moderne, neuwertige Einbauküche überzeugt mit hochwertigen Geräten, durchdachter Planung und viel Stauraum – perfekt für alle Ansprüche. Vom Wohn- und Essbereich aus gelangen Sie direkt auf die großzügige, nach Osten ausgerichtete Terrasse, die mit ihrem Blick ins Grüne zum Entspannen einlädt. Der pflegeleicht angelegte Garten bietet weitere Sitzgelegenheiten, Anschlüsse für Beleuchtung und Geräte sowie ein massives Gartenhaus zur Aufbewahrung von Gartengeräten und Möbeln.

Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC, einen Hauswirtschaftsraum und den direkten Zugang zur großzügigen, gefliesten Garage.

Das Obergeschoss überzeugt mit einem durchdachten Grundriss: Ein Elternschlafzimmer mit begehbarer Ankleide, mit Blick ins Grüne, zwei weitere Schlafzimmer, ein Abstellraum sowie ein großzügiges Tageslichtbad bieten ausreichend Platz für die ganze Familie. Das Badezimmer ist hochwertig ausgestattet – mit zwei Fenstern, einer bodengleichen Dusche, einer Badewanne und einem stilvollen Doppelwaschtisch eines renommierten Herstellers.

Großzügige, geflieste Garage (ca. 45 m²) mit Klimaanlage und Werkbankbereich, zugänglich über das Sektionaltor oder den Hauswirtschaftsraum

Ihr neues Zuhause – Zeitnah bezugsbereit!

Diese Stadtvilla ist ideal für Familien oder Paare, die Wert auf eine ruhige Wohnlage, moderne Ausstattung und ein gepflegtes Umfeld legen. Dank der hochwertigen Materialien und des neuwertigen Zustands vermittelt das Haus den Charakter eines Neubaus – ohne Wartezeit.

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

CODICE OGGETTO: 25445007 - 48739 Legden

Dettagli dei servizi

- Dreifachverglasung
- Belüftungsanlage
- Gas Zentralheizung
- Fußbodenheizung im ganzen Haus
- EG mit verschiedenen Fliesen
- DG mit Fliesen, Laminat & Teppichboden
- Einbaumöbel von Namenhaften Herstellern
- Einbauküche mit modernen E Geräten
- Elektrische Rolladen
- Glasfaser Anschluss möglich
- Außensteckdosen
- Garage gefliest mit Klimaanlage und Werkstattbereich
- Deckenhöhe Erdgeschoss 2,67 m
- Deckenhöhe Obergeschoss 2,61 m

CODICE OGGETTO: 25445007 - 48739 Legden

Tutto sulla posizione

Das Haus liegt in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend von Legden. Der Ortskern mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten, Schulen und Kindergärten ist nur wenige Minuten entfernt. Legden bietet eine gute Infrastruktur und ist besonders für Familien attraktiv, die ländliche Ruhe mit einer soliden Versorgung schätzen.

Durch die nahegelegene B474 sowie die Autobahn A31 sind Städte wie Ahaus, Coesfeld oder Münster schnell erreichbar. Die Umgebung ist geprägt von Feldern, Radwegen und Grünflächen, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen. So genießen Sie die Ruhe des Münsterlands und bleiben dennoch flexibel angebunden.

CODICE OGGETTO: 25445007 - 48739 Legden

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 61.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25445007 - 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