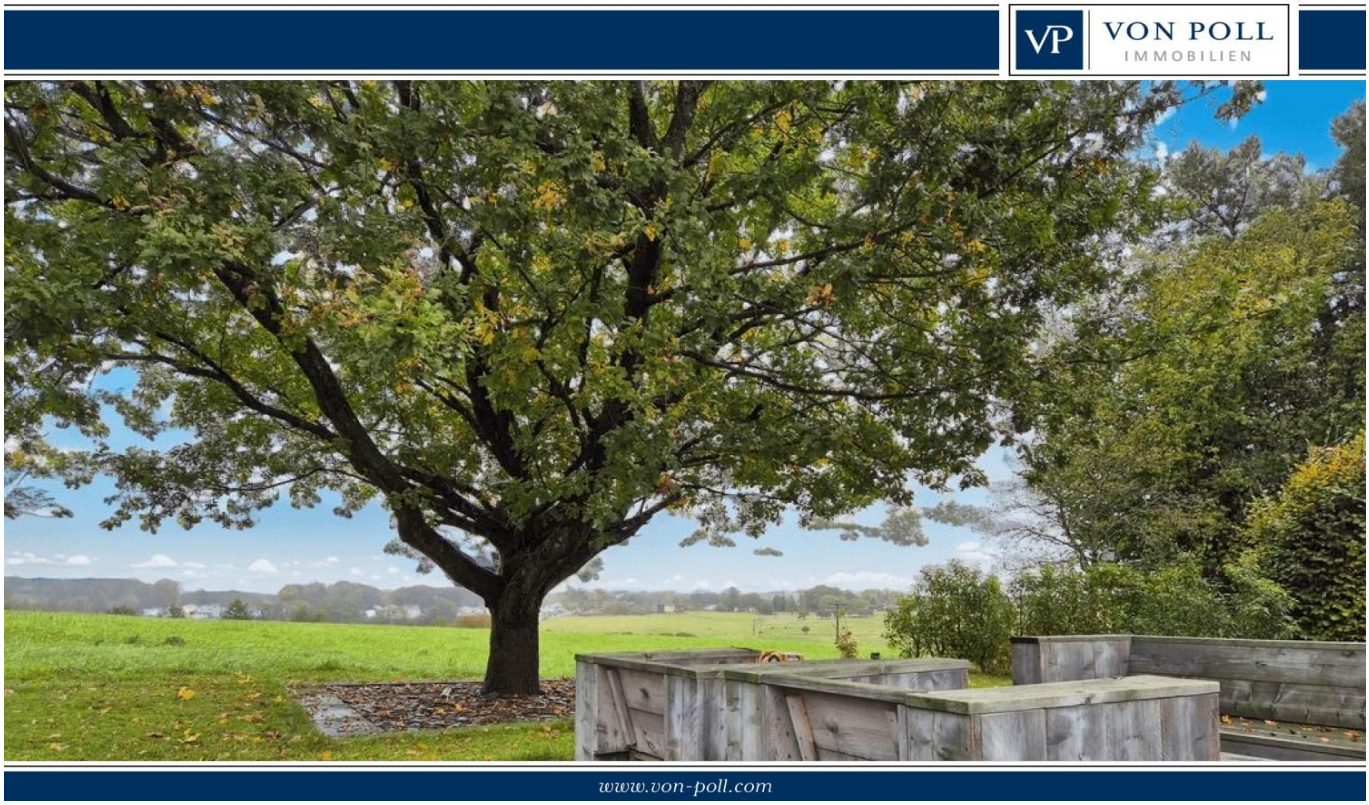
Windhagen

#Villa Modern# Exklusives Architektenhaus mit Garten, Whirlpool und Smart Home

Número da propriedade: 25325001



ÁREA: ca. 230 m^2 • **QUARTOS:** 8 • **ÁREA DO TERRENO:** 1.200 m^2

Número da propriedade: 25325001 - 53578 Windhagen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25325001 - 53578 Windhagen

Numa vista geral

Número da propriedade	25325001
Área	ca. 230 m²
Forma do telhado	Telhado campo único
Quartos	8
Quartos	4
Casas de banho	3
Ano de construção	2016
Tipo de estacionamento	4 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	Sob consulta
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 127 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 25325001 - 53578 Windhagen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	07.07.2035
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	78.70 kWh/m²a
Classificação energética	C
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2015

Número da propriedade: 25325001 - 53578 Windhagen

O imóvel

Número da propriedade: 25325001 - 53578 Windhagen

O imóvel

Número da propriedade: 25325001 - 53578 Windhagen

O imóvel

Número da propriedade: 25325001 - 53578 Windhagen

O imóvel

Número da propriedade: 25325001 - 53578 Windhagen

O imóvel

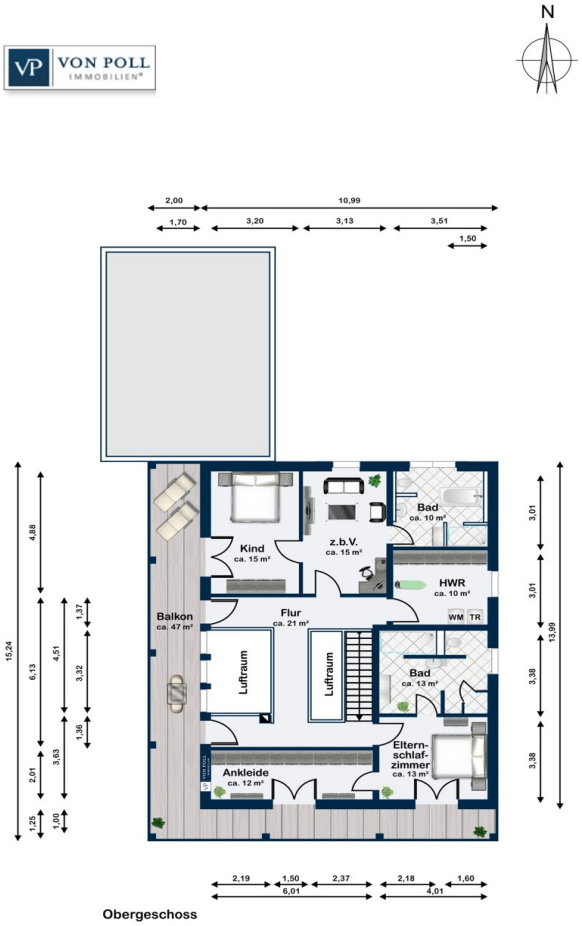
Número da propriedade: 25325001 - 53578 Windhagen

O imóvel

Número da propriedade: 25325001 - 53578 Windhagen

Plantas dos pisos

Erdgeschoss



Obergeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25325001 - 53578 Windhagen

Uma primeira impressão

Dieses exklusive Einfamilienhaus bietet eine herausragende Wohnqualität auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 230 m² zzgl. 127m² Nutzfläche inkl. überdachter Terrassen und Balkonen. Von Architektenhand geplant befindet sich dieses beeindruckende Haus auf einem ca. 1.200 m² großen, hervorragend angelegtem Grundstück. Erbaut im Jahr 2015 präsentiert sich die Immobilie in einem neuwertigen Zustand und überzeugt mit einer hochwertigen Ausstattung und einer durchdachten Grundrissgestaltung.

Mit acht Zimmern, darunter vier mögliche Schlafzimmer, bietet das Haus ausreichend Platz für eine große Familie oder individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und Platz für Büro, Gäste oder Hobby. Besonders hervorzuheben ist das Hauptschlafzimmer, das über ein en-suite Badezimmer sowie eine großzügige Ankleide verfügt, und somit viel Raum für persönliche Entfaltung bietet. Insgesamt stehen drei hochwertig ausgestattete Badezimmer zur Verfügung, die Komfort und Funktionalität vereinen.

Die offene Architektur des Hauses wird durch große Glasschiebeelemente unterstützt, die den Innen- und Außenbereich nahtlos miteinander verbinden. Diese Gestaltung sorgt für ein weitläufiges und lichtdurchflutetes Wohnambiente und bietet zudem Zugang zu der ca. 40m² großen, überdachten Terrasse. Ein weiteres Highlight der Immobilie ist der moderne Duplex-Kamin, der an kühleren Tagen für eine behagliche Atmosphäre sorgt.

Ein besonderes Augenmerk wurde auf die energieeffiziente Bauweise gelegt, unterstützt durch eine Solaranlage, die zur nachhaltigen Energieversorgung beiträgt. Die Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für ein angenehmes Raumklima und wird durch ein intelligentes Loxone BUS System gesteuert, welches zudem die Lichttechnik und Jalousien im gesamten Haus kontrolliert. Die Jalousien sind mit Aluminium-Lamellen ausgestattet, die im Außenbereich für eine exzellente Lichtregulierung sorgen.

Der Außenbereich ist ebenfalls sorgfältig gestaltet und bietet verschiedene Sitzplätze die zum Verweilen einladen. Eine teilweise automatische Gartenbewässerung erleichtert die Pflege des Gartens. Zudem finden sich hier ein Whirlpool und eine Gartendusche, die für zusätzlichen Komfort und Entspannung im Freien sorgen.

Praktische Details wie maßangefertigte Einbauschränke und eine hochwertige Einbauküche unterstreichen den qualitativen Anspruch der Immobilie. Die großzügige Doppelgarage bietet großzügigen Platz für zwei Fahrzeuge. Ein direkter Zugang zur

Garage durch das Haus gewährleistet zusätzliche Bequemlichkeit.

Dieses außergewöhnliche Angebot richtet sich an Käufer, die eine gehobene Ausstattung und modernes Wohnen in einem ruhigen Umfeld zu schätzen wissen. Die gute Erreichbarkeit der Autobahn, A3 ein absolutes Traumhaus in perfekter Lage für Pendler in die nahegelegenen Städte wie z.B. Köln, Bonn oder Koblenz.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten, die diese besondere Immobilie bietet.

Número da propriedade: 25325001 - 53578 Windhagen

Detalhes do equipamento

- Attraktive, teils offene Grundrissgestaltung
- Hochwertige Einbauküche
- Praktische, maßangefertigte Einbauschränke
- Hervorragende energetische Bauweise
- Viele Möglichkeiten
- Schlafzimmer mit Bad en suite und großzügiger Ankleide
- 3 vollausgestattete, hochwertige Badezimmer
- Duplex-Kamin
- Solaranlage
- Große Glasschiebeelemente verbinden Innen- und Außenbereich
- Überdachter Balkon und Außenbereiche auf beiden Ebenen ca. 80m²
- Schöne angelegter Außenbereich mit mehreren Sitzplätzen insgesamt ca. 110m²
- Teilweise automatische Gartenbewässerung
- Whirlpool im Garten mit Gartendusche
- Garage - mehr als ausreichend für 2 PKW, Fahrräder und mehr
- Direkter Zugang zur Garage durch das Haus
- Hauswirtschaftsraum
- Loxone BUS System; Smart Home steuerbare Lichttechnik, Heizung sowie Jalousien
- Jalousien Aluminium-Lamellen im Außenbereich

Número da propriedade: 25325001 - 53578 Windhagen

Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und naturnahen Lage im nördlichen Rheinland-Pfalz, in einem Ortsteil der Gemeinde von Windhagen. Die Umgebung ist von Wäldern und Feldern geprägt und bietet eine hohe Lebensqualität. Die Region zeichnet sich durch ihre idyllische, ländliche Atmosphäre aus, die zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wander- und Radwege im Westerwald bietet. Gleichzeitig befinden sich die historische Städte Linz am Rhein oder Bad Honnef nur wenige Kilometer entfernt, was zusätzlich einen hohen Freizeitwert schafft.

Windhagen liegt etwa 30 km südwestlich von Bonn und rund 20 km nordwestlich von Koblenz. Die Gemeinde ist verkehrstechnisch gut erschlossen: Die nächste Autobahn, die A3, ist in kurzer Fahrtzeit zu erreichen und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Köln, Frankfurt sowie Koblenz und in die Eifelregion. Zudem besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, wobei die Busverbindungen von Windhagen aus regelmäßige Fahrten nach Bad Honnef und in die umliegenden Städte bieten. Darüber hinaus profitiert Windhagen durch die Nähe der ICE-Eisenbahnkontenpunkten Bonn-Siegburg und Montabaur.

Dank der Nähe zu Bonn, das in ca. 30 Minuten erreichbar ist, und Koblenz, das rund 25 Minuten entfernt liegt, sowie dem Flughafen Köln/Bonn, der in etwa 40 Minuten erreicht werden kann, profitieren Bewohner von einer hervorragenden Anbindung an wichtige Verkehrsachsen und städtische Infrastrukturen. Die Lage verbindet auf ideale Weise die Ruhe des ländlichen Lebens mit der Erreichbarkeit urbaner Zentren.

Número da propriedade: 25325001 - 53578 Windhagen

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 78.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Número da propriedade: 25325001 - 53578 Windhagen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Claudia Fischer-Eick

Marktplatz 27, 53545 Linz am Rhein
Tel.: +49 2644 - 80 82 834
E-Mail: linz@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com