

Holzwickede

# Traumhaftes Einfamilienhaus mit modernem Grundriss

Objektnummer: 24381006



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 919.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 197 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.096 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24381006 - 59439 Holzwickede

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

Objektnummer: 24381006 - 59439 Holzwickede

## Auf einen Blick

|               |                        |
|---------------|------------------------|
| Objektnummer  | 24381006               |
| Wohnfläche    | ca. 197 m <sup>2</sup> |
| Dachform      | Satteldach             |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung      |
| Zimmer        | 4                      |
| Schlafzimmer  | 2                      |
| Badezimmer    | 2                      |
| Baujahr       | 2016                   |
| Stellplatz    | 2 x Garage             |

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Kaufpreis             | 919.000 EUR   |
| Haustyp               | Einfamilienhaus   |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt  |
| Bauweise              | Holz  |
| Nutzfläche            | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung                                  |

Objektnummer: 24381006 - 59439 Holzwickede

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |                 |                             |                            |
|-------------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                   | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis             |
| Wesentlicher<br>Energieträger | Erdgas schwer   | Endenergiebedarf            | 31.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis<br>gültig bis  | 05.10.2026      | Energie-<br>Effizienzklasse | A                          |
| Befuerung                     | Gas             |                             |                            |

Objektnummer: 24381006 - 59439 Holzwickede

## Die Immobilie



Objektnummer: 24381006 - 59439 Holzwickede

## Die Immobilie



Objektnummer: 24381006 - 59439 Holzwickede

## Die Immobilie



Objektnummer: 24381006 - 59439 Holzwickede

## Ein erster Eindruck

Das ca. 2016 erbaute Einfamilienhaus überzeugt mit einer modernen Bauweise und einer Wohnfläche von ca. 197 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1096 m<sup>2</sup>. Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und bietet gehobene Ausstattungsqualität. Das Haus besticht durch einen offenen und großzügigen Grundriss, der viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Im Erdgeschoss werden Sie in einer freundlich gestalteten Diele empfangen. Von hier aus gelangen Sie zum Gäste WC oder den HWR mit angrenzender Garage. Ebenso findet sich ein Abstellraum unter der Treppe zum Obergeschoss. Das Herzstück des Hauses wartet hinter der hellen Diele auf Sie: der wunderschön gestaltete, lichtdurchflutete Wohnbereich. Hier wird sich der Großteil Ihres Alltags abspielen. Ob kulinarische Reisen in der offenen Einbauküche, gesellige Spieleabende mit Freunden oder gemütliche Abende, hier haben all Ihre Lieben viel Platz für gemeinsame Stunden. Hinter der Einbauküche befindet sich ein kleiner Raum, welcher aktuell als Backup Küche genutzt wird. Hier lassen sich hervorragend mehrgängige Menüs vorbereiten, Buffets für Feierlichkeiten arrangieren oder Vorräte lagern. Auch der wunderschön gestaltete Garten lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Durch den angelegten Teich, den Bachlauf und die tolle Beleuchtung in den Abendstunden werden Sie sich in Ihrer eigenen grünen Oase rundum wohlfühlen! Auch gesellige Grill- oder Lagerfeuerabende werden Ihren Garten mit Lachen und Leben füllen. Im Obergeschoss erwarten Sie zwei Räume, welche Sie nach Ihrem Belieben nutzen können: ob Schlafzimmer, Arbeits- oder Gästezimmer, hier ist sehr viel möglich. Beide Zimmer sind sehr geräumig und luftig geschnitten und strahlen durch den Echtholzboden sehr viel Wärme und Gemütlichkeit aus. Der aktuell als Gäste- und Hobbyzimmer genutzte Raum ist so großzügig, dass dieser sogar noch geteilt werden kann. Hier können zum Beispiel gemütliche Kinderzimmer oder Arbeitszimmer entstehen. Auf gleicher Etage stehen Ihnen zwei Bäder zur Verfügung. Eines mit einer Dusche, direkt erreichbar über das Gästezimmer. Das zweite, größere Badezimmer verfügt über eine Dusche, eine Badewanne und eine Abstellkammer. Hier können Sie Handtücher und Accessoires für Ihre eigene Wellnessoase lagern und haben diese immer greifbar. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen, während die Klimaanlage für angenehme Temperaturen in den Sommermonaten sorgen. Das Haus wurde in ökologischer Holzbauweise errichtet, ist voll verklankert und erfüllt den KfW 55-Standard. Eine Solarthermie-Anlage sowie eine aktive Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung tragen zur Energieeffizienz des Hauses bei. Außenrollos bieten Schutz vor Sonneneinstrahlung und sorgen für Privatsphäre. Die geräumige Doppelgarage ist sowohl über die Einfahrt, als auch über den HWR und den Garten erreichbar. Hier erwartet Sie ein geräumiger Anbau, welcher Ihnen viel Stellfläche und Unterbringung für



Fahrräder, Gartenmöbel und -geräte bietet. Diese traumhafte Immobilie können Sie kaufen, einziehen und sich wohlfühlen! Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns über Ihre Nachricht, welche Sie uns über das Kontaktformular schicken können. Energieausweis: Gebäudetyp: freistehendes Einfamilienhaus | Baujahr: 2016 | Baujahr Wärmeerzeuger: 2016 | Anzahl Wohnungen: 1 | Wesentlicher Energieträger: Erdgas H | Art: EnergieVERBRAUCHSAUSWEIS | Erstellt am: 06.10.2016 | Gültig bis: 05.10.2026 | Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: 31 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) | Effizienzklasse: A

Objektnummer: 24381006 - 59439 Holzwickede

## Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und bietet eine ideale Wohnumgebung für Familien oder Paare. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht eine schnelle Anbindung an umliegende Städte und Einkaufsmöglichkeiten.

Objektnummer: 24381006 - 59439 Holzwickede

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.10.2026. Endenergiebedarf beträgt 31.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. 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: 24381006 - 59439 Holzwickede

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Schumacher

---

Morgenstraße 22 Unna  
E-Mail: [unna@von-poll.com](mailto:unna@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)