

Lüdinghausen / Seppenrade – Lüdinghausen

# Gehobenes KfW-75 EFH mit viel Platz in Lüdinghausen-Seppenrade!

Objektnummer: 24445004



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

**KAUFPREIS: 885.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 663 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24445004 - 59348 Lüdinghausen / Seppenrade – Lüdinghausen

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

Objektnummer: 24445004 - 59348 Lüdinghausen / Seppenrade – Lüdinghausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24445004
Wohnfläche	ca. 220 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2011
Stellplatz	3 x Garage

Kaufpreis	885.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 105 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24445004 - 59348 Lüdinghausen / Seppenrade – Lüdinghausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergieverbrauch	24.77 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.06.2034	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 24445004 - 59348 Lüdinghausen / Seppenrade – Lüdinghausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24445004 - 59348 Lüdinghausen / Seppenrade – Lüdinghausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24445004 - 59348 Lüdinghausen / Seppenrade – Lüdinghausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24445004 - 59348 Lüdinghausen / Seppenrade – Lüdinghausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24445004 - 59348 Lüdinghausen / Seppenrade – Lüdinghausen

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 24445004 - 59348 Lüdinghausen / Seppenrade – Lüdinghausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24445004 - 59348 Lüdinghausen / Seppenrade – Lüdinghausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24445004 - 59348 Lüdinghausen / Seppenrade – Lüdinghausen

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



Objektnummer: 24445004 - 59348 Lüdinghausen / Seppenrade – Lüdinghausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24445004 - 59348 Lüdinghausen / Seppenrade – Lüdinghausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24445004 - 59348 Lüdinghausen / Seppenrade – Lüdinghausen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

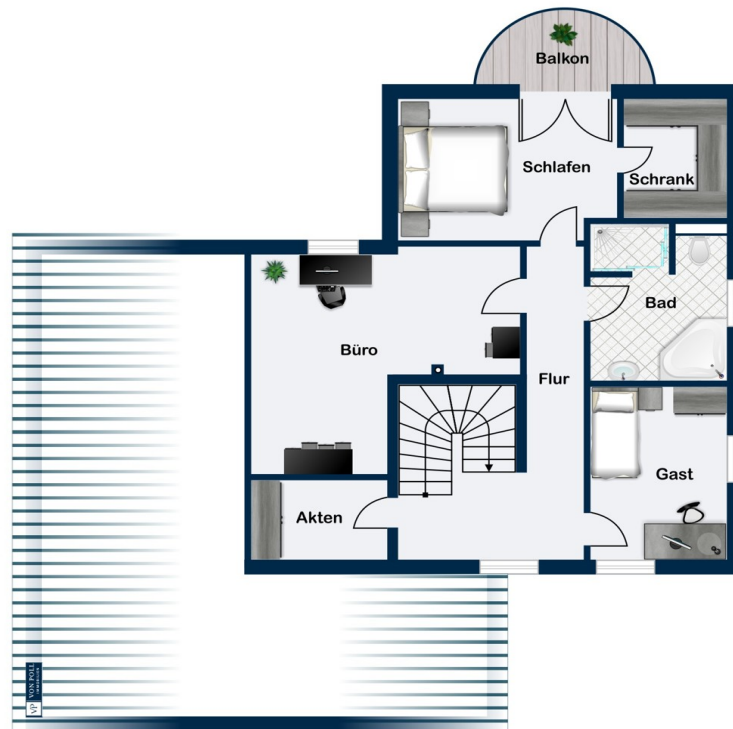
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

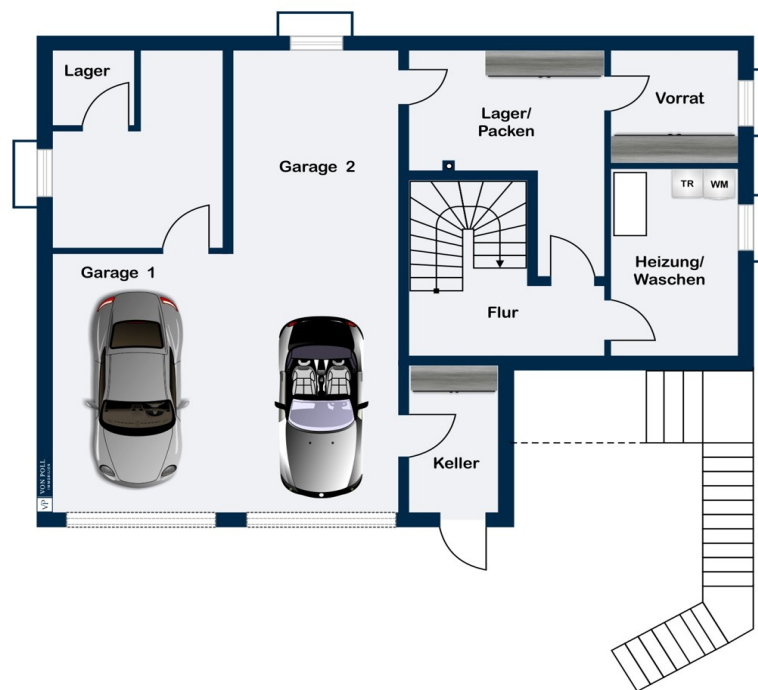
Objektnummer: 24445004 - 59348 Lüdinghausen / Seppenrade – Lüdinghausen

## 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: 24445004 - 59348 Lüdinghausen / Seppenrade – Lüdinghausen**

## Ein erster Eindruck

Wir begrüßen Sie herzlich in dieser Immobilie! Wir freuen uns, Ihnen dieses geräumige und hochwertige KfW-75 Einfamilienhaus vorstellen zu dürfen. Das 2011 gebaute Haus befindet sich in einer ruhigen und attraktiven Lage und bietet eine Wohnfläche von ca. 220,00 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von ca. 663,00 m<sup>2</sup>. Das Haus ist in einem neuwertigen Zustand und wurde 2016 bis 2023 umfangreich modernisiert. Im Erdgeschoss befinden sich der Wohn- und Essbereich, sowie die Küche, das 1. Badezimmer sowie das Gäste-WC, ein Abstellraum und ein Schlafzimmer. Der Essbereich, sowie der Kochbereich sind in einem offenen Raum miteinander verbunden. Die Räumlichkeiten werden durch ihre Fensterfronten mit viel Tageslicht gefüllt und schaffen eine angenehme Atmosphäre. Die hochwertige festinstallierte Klimaanlage sorgt für ein angenehmes Raumklima. Die gehobene Einbauküche ist neuwertig und mit hochwertigen Geräten ausgestattet. Zudem bietet die Küche ausreichend Platz für alle Ansprüche. In diesem Bereich des Hauses befinden sich auch der Abstellraum sowie das 1. Schlafzimmer. Angrenzend findet man dort das gehobene 1. Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie einem Fenster. Im großzügigen und gemütlichen Wohnzimmer mit Kamin findet man genügend Platz zur freien Gestaltung. Im Eingangsbereich gibt es zusätzlich noch ein Gäste-WC. Das Erdgeschoss wird durch eine großzügige Terrasse mit elektrischer Markise abgerundet, welche über den Wohn- und Essbereich zu erreichen ist. Der Garten ist pflegeleicht angelegt und bietet sämtliche Anschlussmöglichkeiten für Beleuchtung oder andere Geräte. Zusätzlich gibt es ein massives Gartenhaus für Abstellmöglichkeiten und Gartengeräte. Im Obergeschoss finden sich das Elternschlafzimmer mit begehbare Ankleide, zwei Schlafzimmer, ein Abstellraum sowie das 2. Badezimmer wieder. Die Schlafzimmer verfügen über eine gute Größe und bieten genügend Platz für eine individuelle Gestaltung. Das Badezimmer ist mit einem Fenster, einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet. Auch hier ist die Qualität der Ausstattung gehoben! Durch die Treppe nach unten erreichen Sie den Keller mit seinen Abstellräumen und einem Hauswirtschaftsraum. Dort befindet sich auch die Garage mit 2 elektrischen Sektionaltoren und bis zu 3 PKW Stellplätzen. Insgesamt ist dieses Einfamilienhaus eine attraktive Immobilie für Familien oder Paare, die eine ruhige und gepflegte Wohnlage bevorzugen. Der moderne Standard und die gehobene Ausstattung erwecken das Gefühl eines neu gebauten Hauses. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und eine gemeinsame Besichtigung!

Objektnummer: 24445004 - 59348 Lüdinghausen / Seppenrade – Lüdinghausen

## Ausstattung und Details

### Gebäudeausstattung:

- KfW-75 Standard
- Massives, zweischaliges Kalksandsteinmauerwerk
- Fassade mit Putz versehen
- Massive Stahlbetondecken im Keller und Erdgeschoss
- Satteldachkonstruktion mit Betondachsteinen
- Rinnen und Fallrohre verzinkt
- Metalltreppe mit Holzstufen
- Keller mit Garage verbunden

### Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- Viele Dinge lassen sich aktuell per SmartHome Steuern (Alexa usw.)
- Luft/Wasser-Wärmepumpe Bj. 2011
- Fußbodenheizung überall
- Fest Installierte Klimaanlage im EG
- Klimaanlage kann gleichzeitig als Luft/Luft Wärmepumpe eingesetzt werden.
- Glasfaseranschluss vorhanden
- SAT-Anlage
- PV Anlage ( 14,4 KWp )
- Wallbox in der Garage
- Bäder aus dem Ursprungsbaujahr, voll gefliest mit Dusche und Badewanne
- Leitungssysteme aus Kupfer aus dem Ursprungsbaujahr

### Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Kunststofffenster mit 3-Fachverglasung
- Elektrische Rollläden überall
- Weiße Holztüren
- Insektenschutz Überall
- Insektenschutzschwingtür zur Terrasse
- Bodenbeläge: Fliesen, Vinyl
- Einbauschränk im Schlafzimmer/Ankleide
- Hochwertige Einbauküche
- Grundwasserpumpe (Brunnen)

### Stellplätze und Gartenanlage:

- Doppelgarage in massiver Bauweise
- Weitere 2 Freiplätze stehen zur Verfügung
- Terrasse mit Terrassenplatten ausgelegt
- Terrasse mit elektrischer Markise

- Pflegeleichter, eingefriedeter Hintergarten

Objektnummer: 24445004 - 59348 Lüdinghausen / Seppenrade – Lüdinghausen

## Alles zum Standort

Seppenrade ist ein Stadtteil von Lüdinghausen in Nordrhein-Westfalen. Es liegt im Münsterland und zeichnet sich durch seine ländliche Umgebung und die Nähe zur Natur aus. Seppenrade bietet seinen Bewohnern eine ruhige und entspannte Atmosphäre, ideal für Naturliebhaber und Menschen, die dem Trubel der Stadt entfliehen möchten. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen. Ärzte sowie Apotheken erreicht man auch in wenigen Minuten fußläufig. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen und Fahrradtouren ein und bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten im Freien. Insgesamt ist Seppenrade ein idyllischer Ort zum Leben und Entspannen.

Objektnummer: 24445004 - 59348 Lüdinghausen / Seppenrade – Lüdinghausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 24.77 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. 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: 24445004 - 59348 Lüdinghausen / Seppenrade – Lüdinghausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nico Rosenke & Michael Knieper

---

Süringstraße 4 Coesfeld  
E-Mail: [coesfeld@von-poll.com](mailto:coesfeld@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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