

Lotte – Büren

# Modernes, energieeffizientes EFH mit KFW40-Standard

????????? ??????????: 24183036



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

???? ??????: 696.000 EUR • ??????????: ca. 162,33 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ?????: 619 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24183036 - 49504 Lotte – Büren

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24183036 - 49504 Lotte – Büren

?? ??? ??????

???????? ??????????	24183036	????? ???????	696.000 EUR
????????????	ca. 162,33 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	5	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	3	????? ????????????????	2024
????????????	1	?????????	???????
????? ??????????????	2015	???????????????	ca. 12 m <sup>2</sup>
		??????	????????, WC ?????????????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24183036 - 49504 Lotte – Büren

????????????? ???????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	?????????????	?????????	18.51 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	19.09.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	
????????? ???		?????????????	A+
????? ????????????	???????????????	?????????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 24183036 - 49504 Lotte – Büren

?? ?????????



???????? ?????????: 24183036 - 49504 Lotte – Büren

?? ?????????



???????? ??????????: 24183036 - 49504 Lotte – Büren

?? ?????????



???????? ?????????: 24183036 - 49504 Lotte – Büren

?? ?????????





???????? ??????????: 24183036 - 49504 Lotte – Büren

?? ?????????



???????? ??????????: 24183036 - 49504 Lotte – Büren

?? ?????????



???????? ?????????: 24183036 - 49504 Lotte – Büren

?? ?????????



???????? ?????????: 24183036 - 49504 Lotte – Büren

?? ?????????



???????? ??????????: 24183036 - 49504 Lotte – Büren

?? ?????????



???????? ??????????: 24183036 - 49504 Lotte – Büren

?? ?????????



???????? ??????????: 24183036 - 49504 Lotte – Büren

??? ?????? ???????????

Energieeffizienz und Technik treffen auf moderne und stilvolle Bauweise. Dieses Einfamilienhaus besticht, neben seiner idealen Aufteilung, durch die technischen Besonderheiten nach modernem Standard. (siehe Seite "Ausstattung") Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich das L-förmige Wohn-/Esszimmer mit offener Küche. Ein Quooker Wasserhahn mit integriertem Filter reinigt das Wasser. Wasser, das durch diese Osmoseanlage fließt, lässt jegliche Unreinheiten im Filter zurück. Eine breite Sitzfensterbank im Esszimmer, drei LAN- Anschlüsse an verschiedenen Stellen im Wohnzimmer für den Fernseher, sind nur einige Teile der technischen Ausstattung dieses Wohnbereiches. Ein Büro, ebenfalls mit LAN-Anschlüssen, bietet ausreichend Platz für ein Home-Office. Im gesamten Erdgeschoss ist Echtholzparkett verlegt worden, was in Kombination mit der Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima sorgt. Die im HWR befindliche Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung unterstützt die Erdwärmepumpe und sorgt für ein gutes Klima im ganzen Haus. Komplettiert wird das Erdgeschoss von einem Gäste-WC. Das Obergeschoss ist ganz dem Schlafbereich gewidmet, auch hier verfügt jedes Zimmer über einen LAN-Anschluss. Das Elternschlafzimmer verfügt über ein angrenzendes Kleiderzimmer. Zwei Kinderzimmer bieten viel Platz und Licht für die Kinder. Ein großes Badezimmer verfügt über eine ebenerdige Dusche, Doppelwaschbecken und ein Badezimmer für gemütliche Stunden. In dieser Etage wurde in diesem Jahr (2024) ein Laminatboden verlegt. Sehr praktisch - in dieser Etage befindet sich der separate Wäscheraum mit Platz zum Waschen, trocknen, bügeln und verfügt über ein Waschbecken sowie viel Staufläche. Das Dachgeschoss wurde ausgebaut und ist ideal als Hobbyraum und/oder Werkstatt zu nutzen. Hier wurde ebenfalls ein Laminatboden verlegt. Anschlüsse für Frisch- und Abwasser sowie für die Heizung sind bereits beim Bau des Hauses bis in diese Etage verlegt worden. Insgesamt ist das Haus bereits für Smarthome vorbereitet oder bereits umgesetzt, z.B. sind die Raffstores bereits programmiert und lassen sich per App steuern. Um auch das Licht im Smarthome zu nutzen, sind bereits die Elektroleitungen vorbereitend und bis zu den Lichtschaltern gezogen worden. Ein Glasfaseranschluss ist vorhanden. Eine Wallbox vor dem Haus bietet die Möglichkeit ein E-Auto zu laden.

??????? ???????: 24183036 - 49504 Lotte – Büren

???????????????? ???? ??????????

- \* KFW40 - Standard
- \* LAN-Anschlüsse in jedem Zimmer
- \* Quooker Wasserhahn für direkt kochendes Wasser
- \* breite Sitzfensterbank im Esszimmer
- \* 3-fach verglaste Fenster
- \* Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- \* Erdwärmepumpe mit Tiefenbohrung
- \* Raffstore´s programmiert und mit App steuerbar
- \* Vorbereitung für programmierbare Lichtschalter verlegt
- \* Parkettboden im Erdgeschoss
- \* Wallbox für E-Autos
- \* ebenerdige Dusche
- \* Badewanne
- \* separater Wäscheraum
- \* ausgebauter Dachboden inkl. Anschlüssen für Heizung, Wasser, Abfluss
- \* feste Treppe zum Dachgeschoss



??????? ???????: 24183036 - 49504 Lotte – Büren

??? ??? ??? ???????????

Die Gemeinde Lotte liegt am Teutoburger Wald und grenzt an die Friedensstadt Osnabrück. Lotte bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung über die A1 und die A30, ideal für Pendler. Ebenso ist die Gemeinde Lotte an das Schienennetz gut angeschlossen. Mit zahlreichen Kindergärten, 3 Grundschulen, einer Gesamtschule, sowie einer Privatschule bietet Lotte eine gute schulische Ausbildung. Der nahe gelegene Golfplatz sorgt für die notwendige Abwechslung. Weitere Freizeitangebote bietet der Reit- und Fahrverein und der VfL Sportfreunde Lotte, der insbesondere durch seinen Fußball bekannt ist.

??????? ???????: 24183036 - 49504 Lotte – Büren

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 18.51 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist A+. Jetzt die richtige Immobilienfinanzierung finden - 0541/18 17 65 60 Sie brauchen eine gute und günstige Finanzierung? Der Effektivzins sollte möglichst niedrig sein, die Vertragsbedingungen sollten optimal zu Ihrer persönlichen Situation passen. Manche Banken gewähren Ihnen nach der Auszahlung des Baukredits mehrere tilgungsfreie Jahre, andere erlauben Monatsraten in variabler Höhe oder ermöglichen vorzeitige Tilgungszahlungen, ohne Vorfälligkeitsentschädigung zu berechnen. Denken Sie daran: Wenn Sie eine Immobilie finanzieren wollen, sind Sie nicht auf das Angebot Ihrer Hausbank angewiesen. Sie möchten den Markt besser kennenlernen und von vorhandenem Branchenwissen und unseren Topkonditionen bei über 350 Banken profitieren? Dann nehmen Sie gleich Kontakt auf! VON POLL FINANCE / OSNABRÜCK - 0541/18 17 65 60 <https://www.vp-finance.de/ueber-uns.html>  
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.

???????? ??????????: 24183036 - 49504 Lotte – Büren

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Ilona Munsberg

---

Lotter Straße 22 Osnabrück  
E-Mail: [osnabrueck@von-poll.com](mailto:osnabrueck@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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