

Merzen – Neuenkirchen

# Großzügiges Einfamilienhaus auf 3000 m<sup>2</sup> Eigentumsgrundstück

CODICE OGGETTO: 24183029-EFH



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

PREZZO D'ACQUISTO: 899.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 497,43 m<sup>2</sup> • VANI: 15 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.000 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24183029-EFH - 49586 Merzen – Neuenkirchen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24183029-EFH - 49586 Merzen – Neuenkirchen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24183029-EFH
Superficie netta	ca. 497,43 m <sup>2</sup>
Vani	15
Camere da letto	8
Bagni	3.5
Anno di costruzione	1969
Garage/Posto auto	5 x superficie libera, 3 x Garage

Prezzo d'acquisto	899.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2000
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 40 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24183029-EFH - 49586 Merzen – Neuenkirchen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	210.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	11.11.2032	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1969

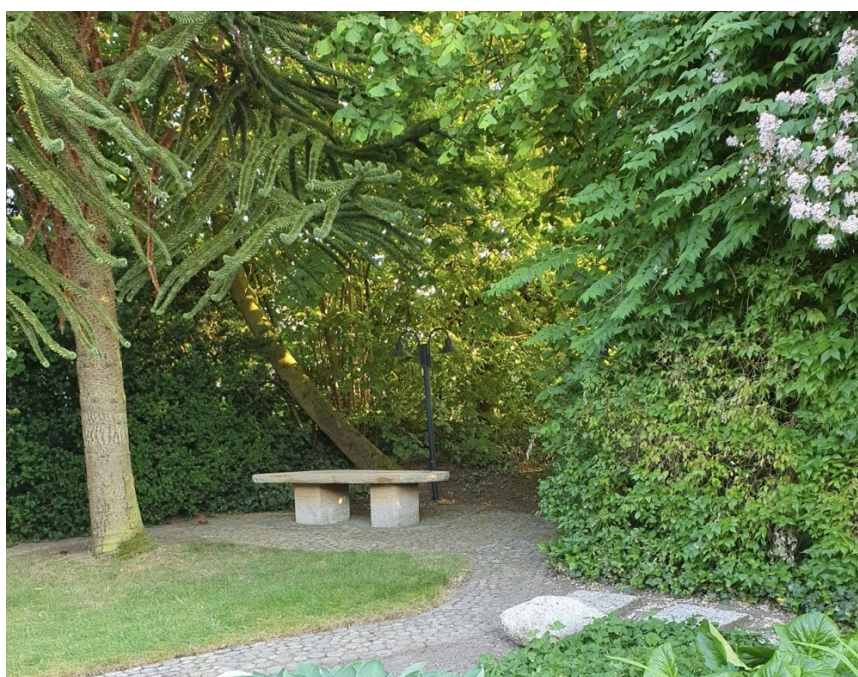
CODICE OGGETTO: 24183029-EFH - 49586 Merzen – Neuenkirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24183029-EFH - 49586 Merzen – Neuenkirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24183029-EFH - 49586 Merzen – Neuenkirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24183029-EFH - 49586 Merzen – Neuenkirchen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24183029-EFH - 49586 Merzen – Neuenkirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24183029-EFH - 49586 Merzen – Neuenkirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24183029-EFH - 49586 Merzen – Neuenkirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24183029-EFH - 49586 Merzen – Neuenkirchen

## La proprietà



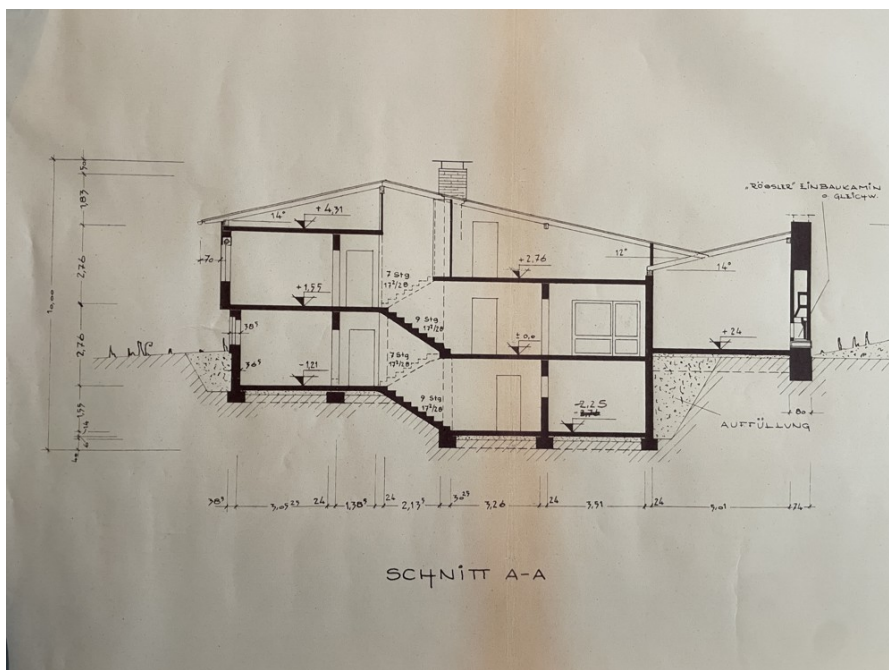
CODICE OGGETTO: 24183029-EFH - 49586 Merzen – Neuenkirchen

## La proprietà



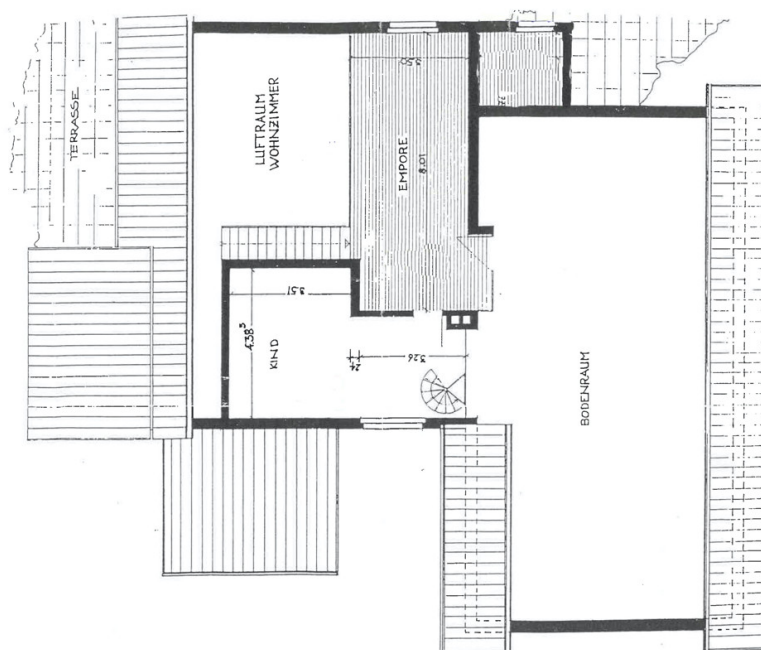
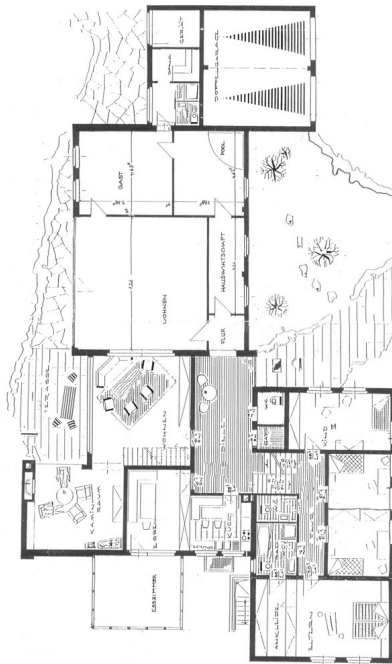
CODICE OGGETTO: 24183029-EFH - 49586 Merzen – Neuenkirchen

## La proprietà



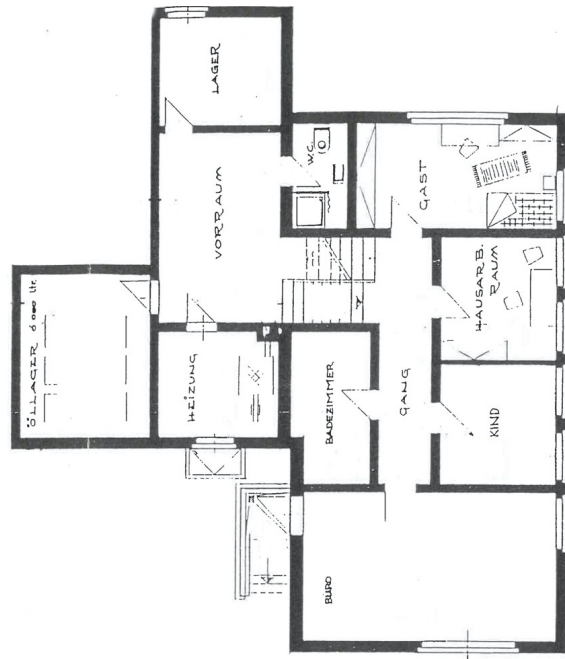
CODICE OGGETTO: 24183029-EFH - 49586 Merzen – Neuenkirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24183029-EFH - 49586 Merzen – Neuenkirchen

## La proprietà





**CODICE OGGETTO: 24183029-EFH - 49586 Merzen – Neuenkirchen**

## Una prima impressione

Stilvolle Villa in ruhiger Siedlungslage mit parkähnlichem, uneinsehbarem Eigentumsgrundstück. Diese Stilvolle Villa befindet sich in einer ruhigen Siedlungslage. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind in Kürze zu erreichen. Wer gerne ruhig und fernab vom Stadtlärm wohnen möchte ist hier genau richtig! Platz für mindestens fünf Autos bietet der großzügige Parkplatz vor dem Haus. Ebenso ist eine Doppelgarage vorhanden um die wertvollen Autos auch vor Witterung zu schützen. Vom Eingangsbereich, einer großzügigen Diele, gelangen Sie in das Esszimmer mit Galerie. Von hier haben Sie einen herrlichen Ausblick in den Park. Die Villa ist unterteilt in Schlafen und Wohnen. Auf der Gartenseite befinden sich die Wohnräume, die Küche und der Wintergarten. Im vorderen Bereich befinden sich auf zwei Ebenen sieben Zimmer, zwei Badezimmer sowie das große Elternschlafzimmer mit angrenzender Ankleide und Bad ensuite sowie die Empore mit Galerie. Durch die Diele gelangen Sie ebenso in die Küche mit angrenzendem Esszimmer und dem Wintergarten. Von diesem gelangen Sie auf die Südterrasse, die nicht nur uneinsehbar, sondern auch überdacht ist und über einen Außenkamin verfügt, sodass Sie es sich auch zur späteren Stunde noch gemütlich machen können. Den Außenbereich erreichen Sie ebenfalls vom Wohnbereich. Dieser ist unterteilt in drei Räume sodass Sie Ihren Vorstellungen freien Lauf lassen können: ein Kaminzimmer, ein großes Wohnzimmer... Angrenzend an den Wohnbereich befindet sich der Hauswirtschaftsraum, sowie der Wellnessbereich. Das ursprüngliche Schwimmbad wurde mittlerweile deaktiviert und überbaut. Selbstverständlich gibt es auch ein Gäste-WC. Der Wellnessbereich besteht aus einer luxuriösen gegossenen Wanne, einer großzügigen Dusche, dem WC sowie der Sauna. Hier haben Sie genügend Platz zum entspannen! Der Raum mit der Wanne wurde mit einer Fußbodenheizung versehen. Auch die Stufen zur Wanne sowie der Boden der Wanne werden beheizt. Hier wurden Wände mit einer edelen Holzvertäfelung verkleidet. Die Decken in diesen Räumen wurden in alter venezianischer Spachteltechnik bearbeitet. Die Rosette der Deckenleuchte ist mit Blattgold verziert. Im Obergeschoss befindet sich ein weiteres Zimmer, ein WC sowie die Empore der Galerie. Im Untergeschoss des Hauses befinden sich weitere Wohnräume; 3 Schlafräume, ein Raum mit Wasseranschluss sowie ein neues Badezimmer. Das Haus ist teilunterkellert. Viel Platz für die Familie und zum Arbeiten. Die ca. 500 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf drei Ebenen im Splitt-Level. Zudem ist auch das Dachgeschoss ausgebaut. Die Immobilie wurde im Jahr 2000 modernisiert. - Hochwertige Ausstattung - Kaminzimmer - großes Wohnzimmer mit Galerie - insgesamt 3 Bäder alle in 2000 erneuert - luxuriös ausgestatteter Saunabereich mit gegossener großer Wanne - mehrere Schlafzimmer - Einbauküche mit gemütlichem Essplatz - Wintergarten - großzügige Diele - Gäste-WC - Parkettboden - Marmor / Fliesen

- überdachte Terrasse mit Außenkamin - nicht einsehbare Parkanlage - Doppelgarage + eine Einzelgarage - mehrere PKW-Stellplätze - die Parkanlage besteht aus drei bebaubaren Flurstücken Das angrenzende unbebaute Baugrundstück von 1.000 m<sup>2</sup> kann zusätzlich erworben werden.

**CODICE OGGETTO: 24183029-EFH - 49586 Merzen – Neuenkirchen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.11.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 210.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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: 24183029-EFH - 49586 Merzen – Neuenkirchen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)