

Holzwickede

# Traumhaftes Einfamilienhaus mit modernem Grundriss

Número da propriedade: 24381006



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

PREÇO DE COMPRA: 919.000 EUR • ÁREA: ca. 197 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 1.096 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24381006 - 59439 Holzwickede

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24381006 - 59439 Holzwickede

## Numa vista geral

Número da propriedade	24381006	Preço de compra	919.000 EUR
Área	ca. 197 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Tipo de construção	Madeira
Quartos	4	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Quartos	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado
Casas de banho	2		
Ano de construção	2016		
Tipo de estacionamento	2 x Garagem		

Número da propriedade: 24381006 - 59439 Holzwickede

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural pesado	Procura final de energia	31.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	05.10.2026	Classificação energética	A
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24381006 - 59439 Holzwickede

## O imóvel



Número da propriedade: 24381006 - 59439 Holzwickede

## O imóvel



Número da propriedade: 24381006 - 59439 Holzwickede

## O imóvel



Número da propriedade: 24381006 - 59439 Holzwickede

## Uma primeira impressão

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 verkleinert 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

Número da propriedade: 24381006 - 59439 Holzwickede

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24381006 - 59439 Holzwickede

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24381006 - 59439 Holzwickede

## Pessoa de contacto

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

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)