Windhagen / Schweifeld – Schweifeld

„Exklusives Zuhause mit innovativer Technik und höchstem Komfort“

CODE DU BIEN: 25325001

PRIX D'ACHAT: 1.295.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 273 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.200 m²

CODE DU BIEN: 25325001 - 53578 Windhagen / Schweifeld – Schweifeld

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25325001 - 53578 Windhagen / Schweifeld – Schweifeld

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25325001
Surface habitable	ca. 273 m²
Type de toiture	Toit en pente
Pièces	8
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	2015
Place de stationnement	4 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	1.295.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 84 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25325001 - 53578 Windhagen / Schweifeld – Schweifeld

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	21.04.2025
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	54.00 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2015

CODE DU BIEN: 25325001 - 53578 Windhagen / Schweifeld – Schweifeld

La propriété

CODE DU BIEN: 25325001 - 53578 Windhagen / Schweifeld – Schweifeld

La propriété

CODE DU BIEN: 25325001 - 53578 Windhagen / Schweifeld – Schweifeld

La propriété

CODE DU BIEN: 25325001 - 53578 Windhagen / Schweifeld – Schweifeld

La propriété

CODE DU BIEN: 25325001 - 53578 Windhagen / Schweifeld – Schweifeld

La propriété

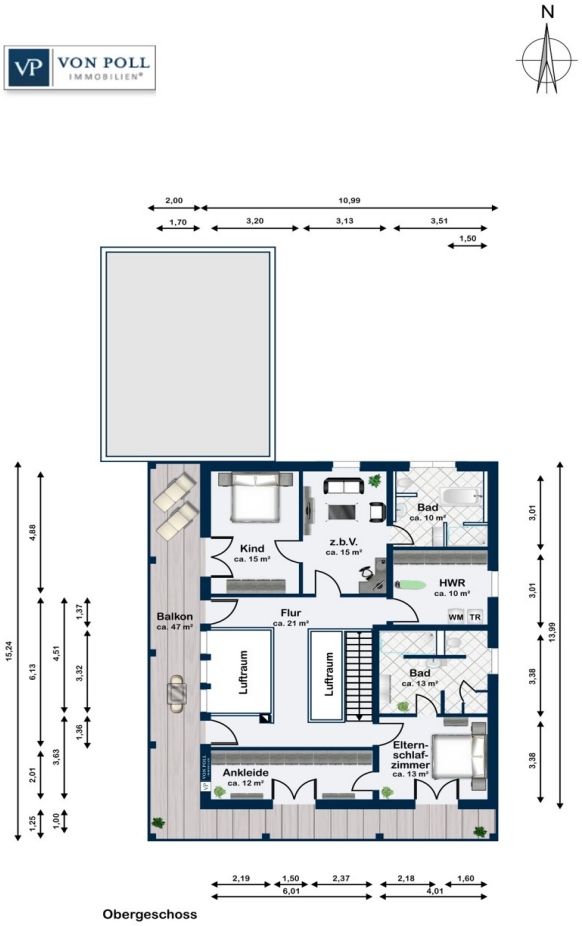
CODE DU BIEN: 25325001 - 53578 Windhagen / Schweifeld – Schweifeld

La propriété

CODE DU BIEN: 25325001 - 53578 Windhagen / Schweifeld – Schweifeld

Plans d'étage

Erdgeschoss



Obergeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25325001 - 53578 Windhagen / Schweifeld – Schweifeld

Une première impression

Zum Verkauf steht ein modern gestaltetes Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 2015, welches sich in einem neuwertigen Zustand präsentiert. Diese Immobilie bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 273 m² und befindet sich auf einem schön angelegtem Grundstück von ca. 1200 m². Das Haus verteilt sich auf insgesamt acht Zimmer und eignet sich somit ideal für Familien, die Wert auf großzügige und durchdachte Raumplanung legen. Im Inneren des Hauses befinden sich vier Schlafzimmer, die ausreichend Platz und Rückzugsmöglichkeiten für jedes Familienmitglied bieten. Drei modern ausgestattete Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort und Flexibilität. Die Raumaufteilung ist sowohl funktional als auch ansprechend gestaltet. Alle Wohnebenen sind mit einer hochwertigen Fußbodenheizung ausgestattet, die für angenehme Wärme und ein gesundes Raumklima sorgt. Die Ausstattung des Hauses entspricht hohen Qualitätsansprüchen, was sich auch in der Auswahl der verwendeten Materialien widerspiegelt. Ein besonderes Highlight der Immobilie sind die Balkone bzw. Terrassen, die unterschiedlich ausgerichtet sind und somit zu jeder Tageszeit einen geeigneten Platz im Freien bieten. Diese Außenbereiche sind ideal, um Sonne zu tanken oder gemütliche Abende im Freien zu verbringen. Der Wohnbereich beeindruckt durch Offenheit und Helligkeit und bietet direkten Zugang zu den Terrassen, was eine schöne Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich schafft. Die maßgefertigte Küche ist modern und funktional gestaltet und bietet genug Platz für gemeinsames Kochen und Essen. Der Garten um das Haus ist gepflegt und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Neben den zahlreichen Sitzplätzen können Sie in dem Whirlpool herrlich gemütliche Stunden genießen. Abgerundet wird das Angebot durch ausreichend Stellplätze für Ihre Fahrzeuge direkt am Haus. Die großzügige Doppelgarage mit direkter Anbindung ins Haus runden das elegante Angebot ab. Diese Immobilie bietet eine einzigartige Gelegenheit, ein neuwertiges Zuhause mit gehobener Ausstattung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten zu erwerben. Sie sind herzlich eingeladen, sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Bitte kontaktieren Sie uns, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung, um all Ihre Fragen zu beantworten.

CODE DU BIEN: 25325001 - 53578 Windhagen / Schweifeld – Schweifeld

Détails des commodités

- Attraktive, teils offene Grundrissgestaltung
- Hochwertige Einbauküche
- Praktische, maßangefertigte Einbauschränke
- Hervorragende energetische Bauweise
- Viele Möglichkeiten
- Schlafzimmer mit Bad en suite und großzügiger Ankleide
- 3 vollausgestattete, hochwertige Badezimmer
- Duplex-Kamin
- Solaranlage
- Große Glasschiebeelemente verbinden Innen- und Außenbereich
- Überdachter Balkon
- Schöne angelegter Außenbereich mit mehreren Sitzplätzen
- Teilweise automatische Gartenbewässerung
- Whirlpool im Garten mit Gartendusche
- Garage - mehr als ausreichend für 2 PKW, Fahrräder und mehr
- Direkter Zugang zur Garage durch das Haus
- Hauswirtschaftsraum
- Loxone BUS System; Smart Home steuerbare Lichttechnik, Heizung sowie Jalousien
- Jalousien Aluminium-Lamellen im Außenbereich

CODE DU BIEN: 25325001 - 53578 Windhagen / Schweifeld – Schweifeld

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und naturnahen Lage im nördlichen Rheinland-Pfalz, in einem Ortsteil der Gemeinde von Windhagen. Die Umgebung ist von Wäldern und Feldern geprägt und bietet eine hohe Lebensqualität. Die Region zeichnet sich durch ihre idyllische, ländliche Atmosphäre aus, die zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wander- und Radwege im Westerwald bietet. Gleichzeitig befinden sich die historische Städte Linz am Rhein oder Bad Honnef nur wenige Kilometer entfernt, was zusätzlich einen hohen Freizeitwert schafft. Windhagen liegt etwa 30 km südwestlich von Bonn und rund 20 km nordwestlich von Koblenz. Die Gemeinde ist verkehrstechnisch gut erschlossen: Die nächste Autobahn, die A3, ist in kurzer Fahrtzeit zu erreichen und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Köln, Frankfurt sowie Koblenz und in die Eifelregion. Zudem besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, wobei die Busverbindungen von Windhagen aus regelmäßige Fahrten nach Bad Honnef und in die umliegenden Städte bieten. Darüber hinaus profitiert Windhagen durch die Nähe der ICE-Eisenbahnkontenpunkten Bonn-Siegburg und Montabaur. Dank der Nähe zu Bonn, das in ca. 30 Minuten erreichbar ist, und Koblenz, das rund 25 Minuten entfernt liegt, sowie dem Flughafen Köln/Bonn, der in etwa 40 Minuten erreicht werden kann, profitieren Bewohner von einer hervorragenden Anbindung an wichtige Verkehrsachsen und städtische Infrastrukturen. Die Lage verbindet auf ideale Weise die Ruhe des ländlichen Lebens mit der Erreichbarkeit urbaner Zentren.

CODE DU BIEN: 25325001 - 53578 Windhagen / Schweifeld – Schweifeld

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.4.2025. Endenergiebedarf beträgt 54.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

CODE DU BIEN: 25325001 - 53578 Windhagen / Schweifeld – Schweifeld

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Fischer-Eick

Marktplatz 27, 53545 Linz am Rhein
Tel.: +49 2644 - 80 82 834
E-Mail: linz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com