

EXPOSÉ

Objekt-ID:113



ERFOLGREICH VERKAUFT! JUNGES ARCHITEKTENHAUS! LUXURIÖS! ELEGANT! MODERN!



LIVING + FEELGOOD

MANAGEMENT

Lage:	begehrte Wohnlage Idyllisch Yachthafen Schiffshebewerk-Henrichenburg
Baujahr:	2006
Grundstück:	527 qm
Etagen:	1 Etage
Wohnfläche:	150 qm
Zimmer:	4,5 Zimmer
Bäder:	1 Vollbad 1 Gäste-WC mit Dusche
Garage / Stellplatz:	Doppelgarage
Objektzustand:	gehoben
Bezugsfrei:	sofort
Kaufpreis::	445.000.00 Euro
Courtage:	4,76 % inkl. ges. MwSt.
Besichtigung:	Nach vorheriger Absprache

KLAUS-DIETER GIERSDORF

PARKHOTEL ENGELSBURG

AUGUSTINESSENSTRASSE 10

D-45657 RECKLINGHAUSEN

TEL. 0 23 61/9 04 46-0

FAX 0 23 61/9 04 46-20

MAIL@LFM-IMMOBILIEN.DE

WWW.LFM-IMMOBILIEN.DE

EXPOSÉ



Objekt-ID:113

ERFOLGREICH VERKAUFT! JUNGES ARCHITEKTENHAUS! LUXURIÄNS! ELEGANT! MODERN!

Objektbeschreibung:

Das erst 2006 mit höchster Energieeffizienz fertiggestellte Einfamilienhaus ist ein architektonisches Juwel. Die äußerst durchdachte Grundriss-Gestaltung sowie die Verwendung hochwertigster Materialien prägen den Charakter des Wohnens auf einzigartige Weise. Großflächige Fensterelemente, inkl. elektrisch betriebener Rollläden, geben der Architektur zudem ein ganz besonderes lichtdurchflutetes Raumgefühl. Die Wohnfläche mit 150qm teilt sich ein: EG: 1 Zimmer, 1 großer Wohn-,Essbereich mit Terrassenzugang, 1 offene Küche mit Terrassen-Zugang, 1 Gästewc mit ebenerdiger Dusche, 1 Wirtschaftsraum mit direktem Zugang zur Doppelgarage OG: 3 Zimmer, 1 Vollbad, 1 Abstellraum, Zugang zum Spitzboden UG: Teilunterkellerung, 1 Wirtschaft,- u. Heizungsraum, 1 Raum zur individuellen Nutzung Hinweis: Die voll ausgestattete, hochwertige Einbauküche sowie weitere diverse, zum Teil maßgefertigte, zweckmäßige Inventar-Gegenstände sind im Kaufpreis eingebunden. Das 527qm große Grundstück ist gärtnerisch freundlich gestaltet. Auf dem Grundstück vor der Doppelgarage können 2 PKW parken. Für eine junge Familie hat hier selbstverständlich auch der Spielbereich für die Kleinsten seinen Platz. Neben den Spielaktivitäten im eigenen Garten, gibt es für Kinder unmittelbar vor dem Haus einen großen, spannenden Spielplatzbereich. Die umliegende Bebauung zeichnet sich durch Villen und andere Anwesen aus. Die unmittelbare Wohnnähe zum Yachthafen Henrichsburg und dem historischen Schiffshebewerk lassen nicht nur wasserinteressierte Herzen höher schlagen. Spaziergänger, Jogger oder Fahrradfahrer starten gleich von der Haustüre aus Ihr Freizeit,- oder Fitnessprogramm. Übrigens: Diese sehenswerte Immobilie steht in Kürze für Sie zum Einzug bereit.

LIVING + FEELGOOD

MANAGEMENT

Ausstattung:

Hausbau-Highlights: Hocheffiziente Wärmedämmung Niedrigenergieeffizienz kfw 70 Luft-Wasser-Wärmepumpe für Heizung u. BW Komfortable Fußbodenheizung Rundum bodentiefe Fensterelemente im Wohnbereich Sonnenwärmeschutz-Sicherheits-Verglasung Elektrisch betriebene Rollläden an sämtlichen Fenstern Küche,- Essbereich-Ausgang mit seitlichem Zugang zum Garten Wohnbereich, Ausgang zum Garten mit großer Terrasse Sprechanlage und Haustüröffnung im EG und OG Wirtschaftsraum mit direktem Zugang zur Doppelgarage Doppelgarage mit elektrischem Torantrieb 2 PKW-Stellplätze vor der Garage Teil-Unterkellerung mit 3 Räumen Haus-Ausstattung-Highlights: Hochwertige, moderne Einbauküche für ein gehobenes Kochvergnügen Repräsentativer, offener Wohn-, Essbereich 2 seitige Kaminanlage Luxusser Natursteinboden im EG Hochwertiger Parkettboden im OG Komfortable, edle Bäder-Ausstattungen Ebenerdige Vollglas-Dusche Handgearbeitete, filigrane, freischwebende Wenge-Vollholztreppe ins OG Schlafzimmer mit begehbarem Ankleideraum Ankleideraum mit deckenhohen Kleiderschränken Spitzboden, begehbar über ausziehbare Dachbodentreppe, inkl. automatischer Beleuchtung Umfangreiche Haustechnik (Heizung, Jalousien, Beleuchtungs-Zu.-Ausschaltung) Sensor für automatische Haus Innen-und Außen Beleuchtungs-Zuschaltung Wirtschaftsraum mit zweckmäßiger Ausstattung Großzügige Terrasse- sowie seitliche Haus-Auslegung in pflegeleichter und witterungs-beständiger Oberfläche gärtnerisch gestaltetes, pflegeleichtes Gartengrundstück

Lage:

Das freundliche Haus liegt in gesuchter Lage von Waltrop. Hier entspannen Sie und genießen die Wohnruhe und Geborgenheit. Dabei spielen Ihre Kinder im pflegeleicht angelegten Garten oder auf dem mit Buchenhecken eingefriedeten Spielplatz vor dem Haus. Verschiedene Schultypen, Kindergärten und die täglichen Lebensnotwendigkeiten befinden sich in der Nähe. Eine gute öffentliche Verkehrsanbindung ist gegeben. Diverse

Sportvereine ermöglichen ein breitgefächertes Freizeitangebot. Erwähnenswert ist auch die unmittelbare Nähe zum historischen Schiffshebewerk, zum Yachthafen Henrichenburg mit 36 Liegeplätzen für Sportboote und zum Dortmund-Ems-Kanal / Rhein-Herne-Kanal. Nicht nur wasserbegeisterte Menschen wissen diese grüne Oase zu schätzen. Durch die nah gelegenen Grüngebiete ergeben sich zudem traumhafte Möglichkeiten für Spaziergänger, Jogger oder Fahrradfahrer. Kommen Sie und schauen SONSTIGES Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur Anfragen beantworten, wenn wir eine vollständige postalische Adresse sowie eine Telefonnummer unter der wir Sie tagsüber erreichen, erhalten. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis und freuen uns auf eine angenehme Kontaktaufnahme. ERWERBSNEBENKOSTEN Die Notar- und Grundbuchkosten sowie die Grunderwerbsnebenkosten sind vom Käufer zu tragen. Ebenso die Maklercourtage in Höhe von 4,76% des Kaufpreises inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer ist vom Käufer an die Firma LFM-Immobilien, Recklinghausen zu zahlen, die hieraus einen direkten Zahlungsanspruch erhält. Sie ist verdient und fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Angaben nach Aussagen des Verkäufers. Es gelten unsere "Allgemeinen Geschäftsbedingungen".



LIVING + FEELGOOD

MANAGEMENT

EXPOSÉ

Objekt-ID:113

**ERFOLGREICH VERKAUFT! JUNGES ARCHITEKTENHAUS! LUXURIÖS! ELEGANT!
MODERN!**



Bilder:



Hausansicht



Hausrückseitenansicht



Hausseitenansicht



Diele



Wohnen



Essen

LIVING + FEELGOOD

MANAGEMENT

EXPOSÉ



Objekt-ID:113

ERFOLGREICH VERKAUFT! JUNGES ARCHITEKTENHAUS! LUXURIÖS! ELEGANT! MODERN!

Bilder:



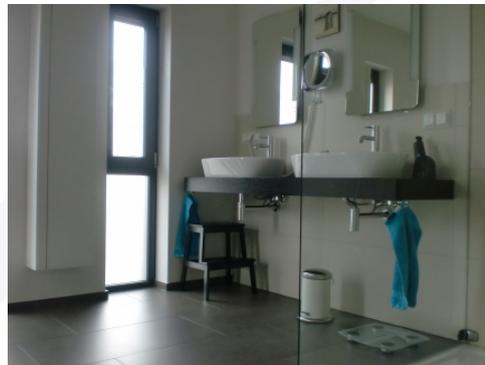
Küche | Essen | Wohnen



Kind | OG



Schlafen | Ankleide | OG



Vollbad | OG



Wohnumfeld | Yachthafen



Wohnumfeld | Schiffshebewerk

LIVING + FEELGOOD

MANAGEMENT