

Heiden

# Luxus trifft Freiheit - ein Anwesen für Menschen mit Anspruch

VP azonosító: 25055057



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

VÉTELÁR: 0 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 303,08 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 3.838 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25055057 - 46359 Heiden

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25055057 - 46359 Heiden

## Áttekintés

|                          |                           |
|--------------------------|---------------------------|
| VP azonosító             | 25055057                  |
| Hasznos lakótér          | ca. 303,08 m <sup>2</sup> |
| Szobák                   | 7                         |
| Hálósobák                | 5                         |
| FÜRDOSZOBÁK              | 5                         |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 1929                      |
| PARKOLÁSI<br>LEHETOSÉGEK | 4 x Beálló, 3 x<br>Garázs |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | Érdeklődésre                                                                          |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>Felújítás | 2018                                                                                  |
| AZ INGATLAN<br>ÁLLAPOTA     | Részleges Felújított                                                                  |
| Hasznos terület             | ca. 64 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Felszereltség               | Terasz, Vendég WC,<br>Erkély                                                          |

VP azonosító: 25055057 - 46359 Heiden

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |             |
|---------------------------------------------------|-------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés  |
| Energiaforrás                                     | Geotermia   |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 02.05.2033  |
| Energiaforrás                                     | Geotermikus |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 31.30 kWh/m²a              |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | A                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2011                       |

VP azonosító: 25055057 - 46359 Heiden

## Az ingatlan



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



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

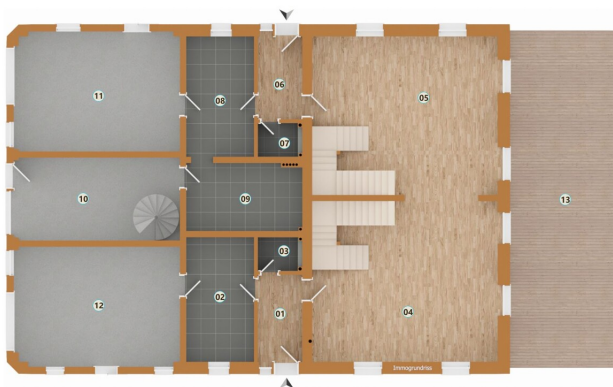
VP azonosító: 25055057 - 46359 Heiden

## Az ingatlan



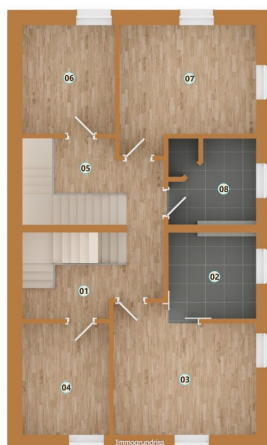
VP azonosító: 25055057 - 46359 Heiden

## Alaprajzok

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

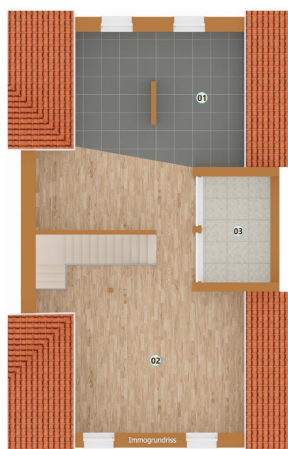
### LEGENDE

- 01 Diele - 6,41 m<sup>2</sup>
- 02 HWR/Abstellraum - 12,84 m<sup>2</sup>
- 03 WC - 2,54 m<sup>2</sup>
- 04 Essen/Küche - 40,73 m<sup>2</sup>
- 05 Wohnraum - 40,73 m<sup>2</sup>
- 06 Diele - 6,41 m<sup>2</sup>
- 07 WC - 2,54 m<sup>2</sup>
- 08 HWR/Abstellraum - 12,84 m<sup>2</sup>
- 09 Heizungsraum - 12,54 m<sup>2</sup>
- 10 Eingang - 20,52 m<sup>2</sup>
- 11 Garage 1 - 32,37 m<sup>2</sup>
- 12 Garage 2 - 31,90 m<sup>2</sup>
- 13 Terrasse - 27,00 m<sup>2</sup>

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

### LEGENDE

- 01 Flur I - 6,22 m<sup>2</sup>
- 02 Bad I - 7,87 m<sup>2</sup>
- 03 Schlafen - 17,50 m<sup>2</sup>
- 04 Büro - 9,76 m<sup>2</sup>
- 05 Flur II - 6,16 m<sup>2</sup>
- 06 Gast I - 10,53 m<sup>2</sup>
- 07 Gast II - 16,37 m<sup>2</sup>
- 08 Bad II - 7,87 m<sup>2</sup>



## LEGENDE

- 01 Badezimmer - 20,46 m<sup>2</sup>
- 02 Masterbedroom - 44,34 m<sup>2</sup>
- 03 Dachterasse - 3,95 m<sup>2</sup>

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25055057 - 46359 Heiden

## Az also benyomás

Willkommen in einem Anwesen, das nicht nur Familien ein außergewöhnliches Lebensgefühl schenkt.

Hier verschmelzen Großzügigkeit, Exklusivität und Natürlichkeit zu einem einzigartigen Rückzugsort – geschaffen für Menschen, die mehr suchen als nur ein Haus.

Ein weitläufiger Garten eröffnet Raum für unvergessliche Erinnerungen, für Feste im Kreise der Liebsten und für gemütliche Abende am knisternden Lagerfeuer.

Das gut erhaltene Nebengebäude bietet nicht nur Platz, sondern einzigartige Nutzungsmöglichkeiten: für kreative Ideen, Handwerk, Events oder als inspirierender Rückzugsort für kreative Visionen. Auch Hobby-Tierhaltung ist möglich.

Darüber hinaus eröffnet die vorhandene und bereits vom Architekten geplante und vom Amt genehmigte ca. 180 qm große Ausbaureserve vielfältige Möglichkeiten: ob als stilvoller Rückzugsbereich für Großeltern (Aufzug Einbau möglich), modernes Apartment für Aupairs oder zusätzlicher Raum für Gäste – hier lässt sich Mehrgenerationenwohnen auf höchstem Niveau verwirklichen.

Auch besteht die Möglichkeit, einer gewerblichen Nutzung, sodass Wohnen und Arbeiten problemlos kombiniert werden kann.

Dieses Anwesen verbindet Geborgenheit mit luxuriösem Wohnambiente. Ein Ort, an dem man entschlurgen, zugleich aber auch Visionen verwirklichen kann.

Für Menschen, die Wert auf Freiheit, Authentizität und stilvolles Wohnen legen, ist dies ein Zuhause, in dem besondere Momente entstehen – und bleiben.

Spüren Sie die Freiheit, erleben Sie den Luxus – entdecken Sie dieses seltene Anwesen bei einer privaten Besichtigung und sichern Sie sich jetzt Ihren persönlichen Termin.

VP azonosító: 25055057 - 46359 Heiden

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.5.2033.

Endenergiebedarf beträgt 31.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

VP azonosító: 25055057 - 46359 Heiden

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sven Dziabel

---

Alter Steinweg 34, 48143 Münster

Tel.: +49 251 - 39 77 65 0

E-Mail: [muenster@von-poll.com](mailto:muenster@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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