

# EXPOSÉ

Objekt-ID:117



## JUNGES ARCHITEKTENHAUS! LUXURIÖS! ELEGANT! MODERN! HALTERN 1.250.000.00 EURO



LIVING + FEELGOOD

MANAGEMENT

Lage:	Ein sehr angenehmes, sehr ruhiges Wohnumfeld!
Baujahr:	2006
Grundstück:	1545 qm
Etagen:	1
Wohnfläche:	339 qm
Zimmer:	6
Bäder:	! Master-Vollbad, 1 Vollbad, 1 Gästewc
Garage / Stellplatz:	4 Garagen, beheizt, gefliest
Objektzustand:	Sehr gepflegt
Bezugsfrei:	in Kürze
Kaufpreis::	950.000.00 Euro

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

Courtage: 4,76 % inkl. ges. MwSt.  
Besichtigung: Nach vorheriger Absprache



LIVING + FEELGOOD

MANAGEMENT



# EXPOSÉ



Objekt-ID:117

**JUNGES ARCHITEKTENHAUS! LUXURIÖS! ELEGANT! MODERN! HALTERN**  
**1.250.000.00 EURO**

## Objektbeschreibung:

Das erst 2006 mit höchster Energieeffizienz fertiggestellte Einfamilienhaus ist ein architektonisches Juwel. Die durchdachte Grundriss-Gestaltung sowie die Verwendung hochwertigster Materialien prägen den Charakter des Wohnens auf einzigartige Weise. Großflächige Fensterelemente mit Facettenschliff und Rundbögen, inkl. elektrisch betriebener Rollläden, geben der Architektur ein ganz besonderes Raumgefühl. Die Wohnfläche teilt sich auf in: EG: 1 imposanter Wohnraum mit Terrassenzugang, 1 offene Küche, 1 Vollbad, 1 Gästewc, 1 Wirtschaftsraum mit direktem Zugang zu den Garagen und Wintergarten OG: 3 Zimmer, 1 Master-Vollbad, Zugang zum Spitzboden UG: Teilunterkellerung, 1 grosszügiger Raum zur individuellen Nutzung, 1 Wirtschaft,- u. Heizungsraum Hinweis: Die voll ausgestattete, hochwertige Einbauküche im EG ist im Kaufpreis eingebunden. Des Weiteren können bei Bedarf ohne großen Aufwand durch Veränderung der Garagenzahl räumliche Wohnfläche hinzu genommen werden. Hier sind bereits durch kluge Vorbereitung sämtliche Hausanschlüsse in Vorbereitung verlegt worden. Zu Betreten ist diese zusätzliche Wohnfläche durch einen eigenen Hauseingang. Das 1545qm große Grundstück ist gärtnerisch leicht pflegend und freundlich gestaltet. Ein beheizbarer Außenpool, ein Gästehaus, ein Küchenhaus sowie zwei Gartenhäuser befinden sich auf der Garten-Grundstückseite. Übrigens: Der Garten sowie der Pool wird mit Brunnenwasser gewässert. Vor dem Haus können vor den Garagen 5 PKW-Stellplätze genutzt werden. Die umliegende Bebauung zeichnet sich durch äußerst gepflegte Anwesen aus. Hinweis: Diese sehenswerte Immobilie steht in Kürze zum Bezug für Sie bereit. Luxus pur!

LIVING + FEELGOOD

MANAGEMENT

## Ausstattung:

Luxus pur! HAUSBAU-HIGHLIGHTS Hocheffiziente Wärmedämmung Niedrigenergieeffizienz kfw Luft-Wasser-Wärmepumpe Komfortable Fußbodenheizung Rundum bodentiefe Fensterelemente im Wohnbereich Sonnenwärmeschutz-Verglasung Elektrisch betriebene Rollläden an sämtlichen Fenstern Wohnbereich, Ausgang zum Garten mit großflächiger Terrasse Teil-Unterkellerung mit 3 Räumen Wirtschaftsraum mit direktem Zugang zu den 4 Garagen Sämtliche Garagen mit elektr. Torantrieb 5 PKW-Stellplätze vor dem Haus 1 Carport-Stellplatz Rundum Kamera-Überwachung HAUS-AUSSTATTUNG-HIGHLIGHTS Hochwertige, moderne Einbauküche für ein gehobenes Kochvergnügen Exklusiver, offener Wohn,- und Küchenbereich Luxuriöser Natursteinboden, weiße Marmor im gesamten EG und OG Komfortable, edle Bäder-Ausstattungen, Marmor und Granit, inkl. -Master-Bad mit Whirlpool und ebenerdiger Vollglas-Dusche Handgearbeitete, filigrane Treppengeländer Schlafzimmer mit begehbarem Ankleideraum oder Büro Spitzboden, begebar über ausziehbare Dachbodentreppe Umfangreiche Haustechnik (Heizung, Jalousien, Beleuchtung,- Zu -Ausschaltung) Wirtschaftsraum mit zweckmäßiger Ausstattung Großflächige Terrassen jeweils mit Zugang zu den EG-Wohnräumen Gärtnerisch gestaltetes, pflegeleichtes Gartengrundstück mit Teichanlage beheizbarer Außenpool mit elektrischer Abdeckung Gästehaus, ca. 50qm mit Gartenzugang Küchenhaus mit Gartenzugang 2 Gartenhäuser für Gartenartikel Loftraum, ca. 100qm, inkl. Einbauküche über den Garagen Brunnenwasser für Pool und Garten

## Lage:

Dieses besondere und exklusive Haus liegt in gesuchter Lage von Haltern am See. Hier entspannen Sie und genießen die absolute Wohnruhe und Geborgenheit. Die täglichen Lebensnotwendigkeiten, verschiedene Schultypen, und Kindergärten 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 RÄ¶mer-Museum, zum Yachthafen -Prinzensteg-. Nicht nur wasserbegeisterte Menschen wissen diese grÄ¼ne Oase zu schÄ¶tzen. Durch die nah gelegenen GrÄ¼engebiete ergeben sich zudem traumhafte MÄ¶glichkeiten fÄ¼r SpaziergÄ¶nger, Jogger oder Fahrradfahrer. Kommen Sie und schauen Sie selbst. Sonstiges: Bitte haben Sie VerstÄ¶ndnis dafÄ¼r, dass wir nur Anfragen beantworten, wenn eine vollstÄ¶ndige postalische Adresse sowie eine Telefonnummer unter der wir Sie tagsÄ¼ber erreichen kÄ¶nnen, erhalten. Wir danken Ihnen fÄ¼r Ihr VerstÄ¶ndnis und freuen uns auf eine angenehme Kontaktaufnahme. Erwerbsnebenkosten Die Notar- und Grundbuchkosten sowie die Grunderwerbsnebenkosten sind vom KÄ¶ufer zu tragen. Ebenso ist die Maklercourtage in HÄ¶he von 4,76% des Kaufpreises, inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer vom KÄ¶ufer an die Firma LFM-Immobilien, Recklinghausen zu zahlen, die hieraus einen direkten Zahlungsanspruch erhÄ¶lt. Sie ist verdient und fÄ¶llig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Angaben nach Aussagen des VerkÄ¶ufers. es gelten unsere "Allgemeinen GeschÄ¶ftsbedingungen".



LIVING + FEELGOOD

MANAGEMENT

# EXPOSÉ

Objekt-ID:117

**JUNGES ARCHITEKTENHAUS! LUXURIÄNS! ELEGANT! MODERN! HALTERN**  
**1.250.000.00 EURO**



Bilder:



Hausansicht



Haus-Gartenseite



Haus-Pool, beheizbar

LIVING + FEELGOOD

MANAGEMENT