

Exposé

Bungalow in Lathen

Hochwertige Traumimmobilie Komforthöhe 2,70



Objekt-Nr. OM-394019

Bungalow

Verkauf: **535.000 €**

49762 Lathen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	650,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	166,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	248,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Traumobjekt Zimmer in Komforthöhe PROVISIONSFREI 164 qm

Sie können hier einem einzigartigen barrierefreien Bungalow aus Erstbezug 2023 erwerben, bei Interesse Voll möbliert.

Ausstattung Haus:

-Zweischaliges Mauerwerk, TOP Isolierung,

und Verbrauchswerte (A+, 20,1Kw)

- exklusive Komforthöhe der Zimmer 2,70m, exklusives Raumgefühl

- Fußbodenheizung mit Wärmepumpe 7 KW

- 2 Garagen, insgesamt 48 qm Stellfläche

- PV Anlage 22,5KW+ Hochleistungsbatterie 12,8 KW, BYD,

(NP 40000€) Internet Steuerung, letztes Jahr 14000KW Einspeisung, Vergütung (1000€)
Autark Quote 89%

- Holz Innentreppe Tischlerqualität (NP18000€)

- alle Fenster etc. 3-fach Verglasung, Bodentiefe Fenster Wohnzimmer, Schlafzimmer

- alle Räume EG elektrische Rollläden mit Internetsteuerung

- Komplette Steuerung der elektrischen Hausanlage und Heizung

über KNX System, hochwertige Glastaster

- Glasfaseranschluss, Hochgeschwindigkeit Internet

- alle Räume sind mit vernetzten Rauchmeldern ausgestattet

DAS HAUS KANN ÜBER DIE FUSSBODENHEIZUNG BEHEIZT UND IM SOMMER GEKÜHLT
WERDEN

Im Sommer gleichmäßige 22 Grad Innentemperatur

auch bei 30 Grad Außentemperatur,

KÜCHE:

- Einbauküche (NP 38000€), Vollausstattung, Induktionsfeld 80cm,

2 Zonen Cooking Herd, d.h. der Garraum ist teilbar, halber Energieverbrauch, Side by Side
Kühlschrank 760Liter mit ext. Wasseranschluss Eiswürfelmaschine (NP 2800€), 6 Decken
LED

WOHNZIMMER:

- integrierte Deckenlautsprecher (Dolby Atmos, NP 2000€)

- zweiflüglige bodentiefe Fenster, breite Fenster 2m, viel Lichteinfall

FLUR:

- Hochwertige Treppe zum DG, Tischler Qualität (NP18000€)

1 SCHLAFZIMMER:

- Lan Internet+ WLAN, Schwebetürschrank (NP 1800€)

Sidebord NP 800€) Internet/TV

2 SCHLAFZIMMER:

- Schiebetürschrank NP 1000€, Sidebord NP 400€,
höhenverstellbarer Schreibtisch 1,60m NP 1000€
Hochregal NP 900€

BAD:

- Dreieckbadewanne, Toilette, Spiegel mit Internetanschluss,
Wetterdaten, breite Dusche barrierefrei mit Rollstuhl befahrbar, 4
Decken LED, extra Badheizkörper mit Handtuchhalter,
Thermostatgesteuert.

GÄSTE WC:

- Spiegel, 2 Decken LED

DACHGESCHOSS:

- 2 Dachfenster, vollisoliert, zum Ausbau vorbereitet
- Stromanschluss, KNX vorbereitet, SAT vorbereitet
- insgesamt 80qm Ausbaureserve

Interne Hausgarage 30qm :

- vom Haus begehbar, Starkstromanschluß, 6 mm², Installation
verlegt für Wallbox 22 kW
- FUSSBODENHEIZUNG
- Werkbank und Schrankanlage NP 2900€

Zusatz 2 Garage Normaße, 18qm, NP 13500€

- Standregale, Internet und Stromanschluss

HWR:

- Podest, Hochwertige Elektroverteilung,
- PV Anlagen Verteilung
- FUSSBODENHEIZUNG
- externe Zugangstür zum Garten

GARTEN/ Außenanlage:

- Liebevoll angelegter Pflanzengarten mit Ambientebeleuchtung
Nachts, fernsteuerbar
- extrem pflegearmer hochpreisiger KUNSTRASEN
nie wieder rasen mähen etc., Volltrainage für Wasserablauf
- externer Starkstromanschluss an der Ostseite
- Überdachte Terrasse mit seitlicher Schiebetüranlage

- 2 ÜBERWACHUNGSKAMERAS mit Internet Überwachung

Terrasse;

- 30qm überdacht, Seitenwand schiebbar, Sicherheitsglas,

Strandkorb, Gasgrill NP 750€, Beistelltisch,

Tisch ausziehbar mit 4 Stühlen bei

Interesse an den Möbeln extra zu erwerben.

WHIRPOOL ANLAGE:

- 5 Personen Whirlpool mit 50 Hochleistungsdüsen und

Fernsteuerung (NP 16000€)

- 2 Pumpen Hochdruck Ausführung

- Eigenheizung Whirlpool + Wärmepumpe 80%

- Regenfeste Überdachung mit Ambientebeleuchtung

Abends/Nachts

- Gardendusche warm/kalt

ALLE MÖBEL KÖNNEN gegen Aufpreis übernommen werden

Weitere Fotos und Kurzvideo auf Anfrage, unter Nennung Ihres Namens, Adresse etc. möglich.

Unseriöse Angebote werden nicht beantwortet

KEINE MAKLER

Ausstattung

2 schaliges hochisoliertes Mauerwerk mit sehr niedrigen Verbrauchswerten, A+ bei 20,1 KW.

Hochwertige Ausstattung, E-Anlage, Heizung, Rollladensteuerung alles über KNX mit Internetsteuerung, Traum Whirlpool mit Lichtkonzept, verspricht Entspannung total.

Haus Garage und HWR mit Fußbodenheizung.

- EXTERNE WÄRMEPUMPE für Pool mit Internetsteuerung für

extrem niedrigen Stromverbrauch, (1 KW Verbrauch bis 7 KW

Heizleistung) ermöglicht absoluten ganzjahres

betrieb bis -15 Grad Außentemperatur

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Verkauf nur wegen Auswanderung!

Lage

Herrlich im Emsland in Lathen, OT Kathen-Frackel gelegen, reines Wohngebiet, keine Industrie, bei Senioren als auch Familien mit Kindern sehr beliebt, öffentliche Bus Nahverkehrsanbindung. Bundesstrasse B70, 500 m entfernt, Autobahn 6 Km entfernt.

Hier zu Wohnen, ist Entspannung und mit exklusiven Wohngefühl.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	20,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Zugang Haus

Exposé - Galerie



Frontansicht



Blick auf Terrasse

Exposé - Galerie



Blick Grundstück zur Ostseite



Terrasse

Exposé - Galerie



Ostseite



Seitentor Blick Garten

Exposé - Galerie



Blick zur Terrasse von Ost

Exposé - Galerie



Poolüberdachung



Blick von Terrasse

Exposé - Galerie



Glasschiebwand



Poolbereich mit Überdachung

Exposé - Galerie



Seitlicher Grundstückabschluss



Badheizkörper / Handtuchhalter

Exposé - Galerie



Treppenaufgang DG



Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Poolbereich bei Nacht



Garageneinfahrt Haus

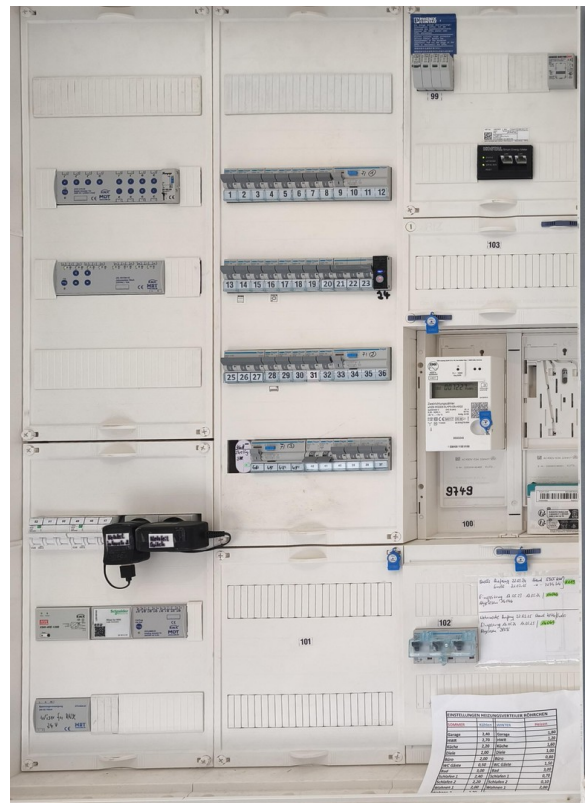
Exposé - Galerie



Bad



Steuerung KNX



Verteilerkasten

Exposé - Galerie



Bad



Dachgeschoss Fenster

Exposé - Galerie



Flur innen Ansicht



Badspiegel mit Echtzeitwetter

Exposé - Galerie



Dusche Barrierefrei



Gäste WC

Exposé - Galerie



Dreieckswanne Bad



Seiteneingang Glastür Terrasse

Exposé - Galerie



HWR Verteilung + PV Anlage



Büro/ 2 Schlafzimmer

Exposé - Galerie

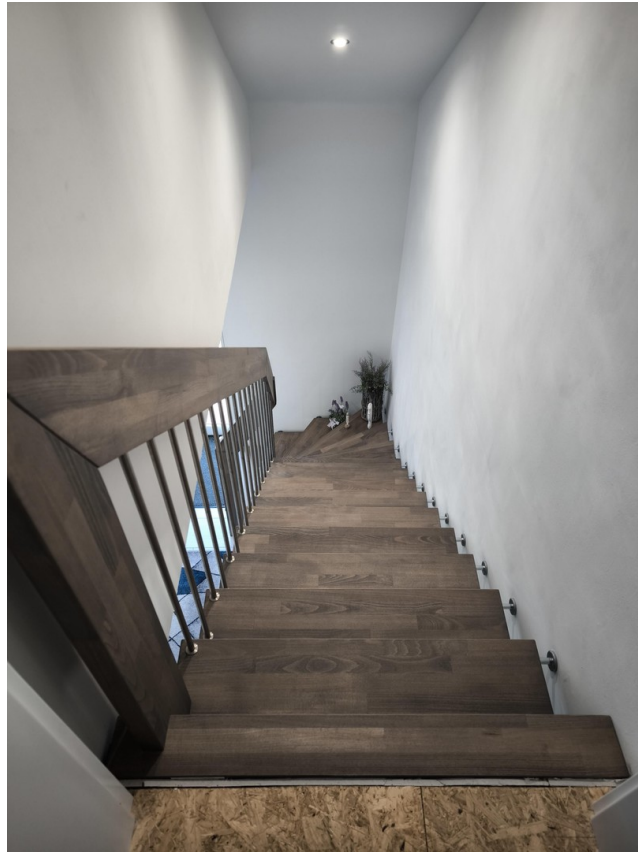


Dreieckswanne Hauptbad



1 Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Treppenaufgang vom Dachgeschoß



Terrasse

Exposé - Galerie



Dachgeschoss



2 Schlafzimmer

Exposé - Galerie



1 Schlafzimmer Zugang



Nachtfleur Poolbereich

Exposé - Galerie



Pool Lichtspiele



Nachtflair Garten

Exposé - Galerie



Zugang 2 Garage von Nordseite



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur Treppenaufgang



1 Schlafzimmer Zugang vom Flur

Exposé - Galerie



Dachgeschoss mit Fenstern



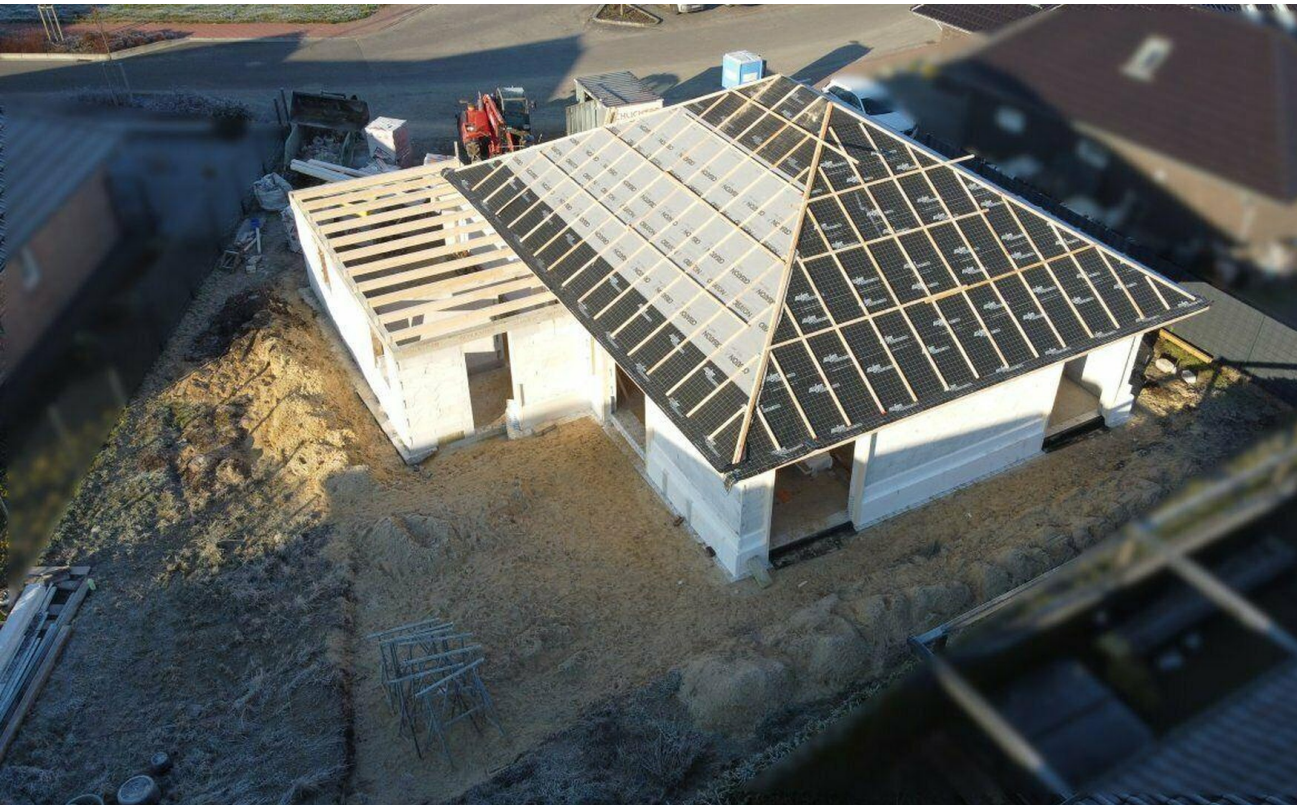
Küchenblick v. Wohnzimmer

Exposé - Galerie



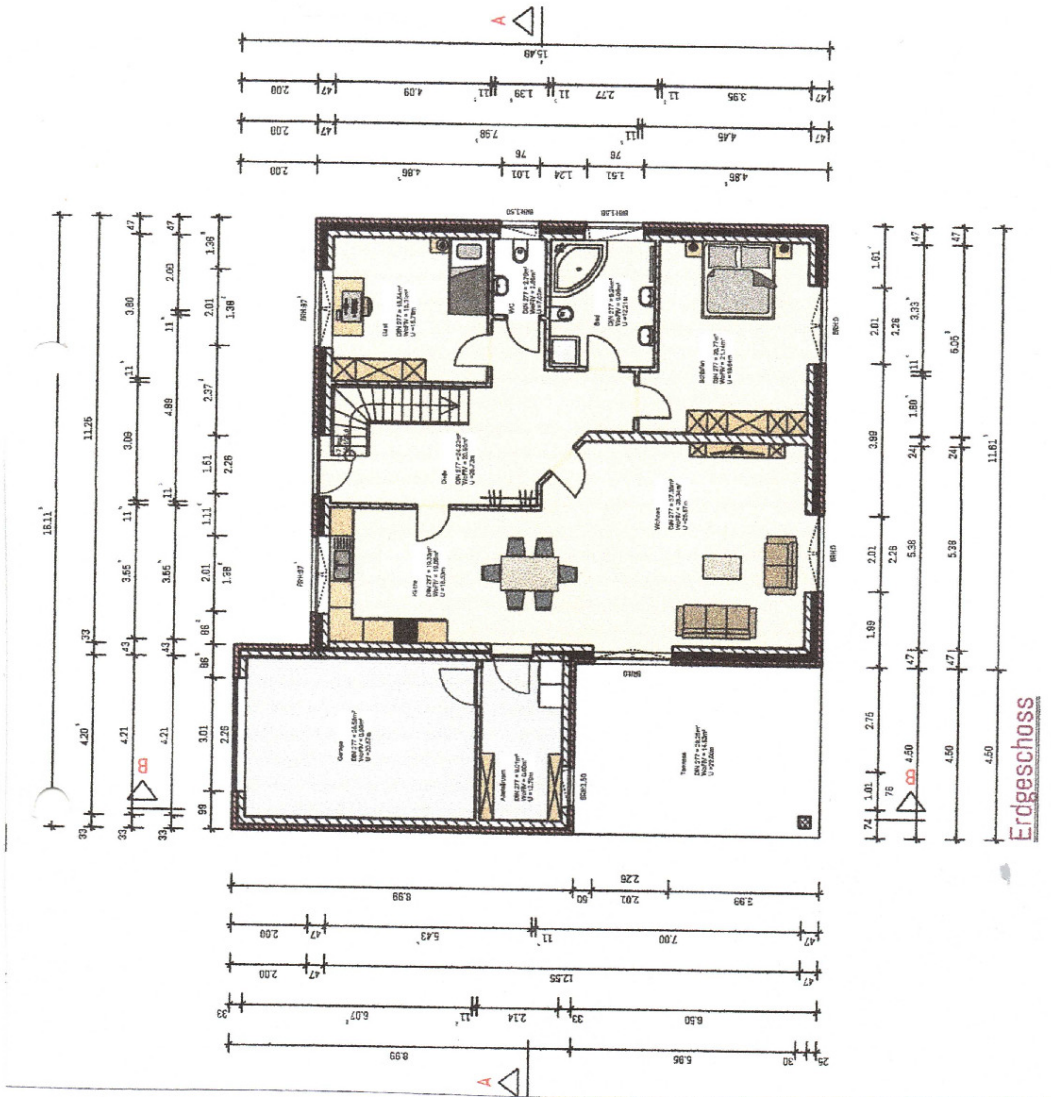
Wohnzimmerblick v. Küche

Exposé - Grundrisse



Vogelperspektive

Exposé - Grundrisse



Erdeschoss