WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektnummer FALC-SiHe-67838

Neubau am Dümmer See! Energieeffiziente Etagenwohnung mit Balkon! Hohe Abschreibungen möglich!

Eckdaten

Kaufpreis	***276.780,00 €***
Kaufpreis pro m²	***4.200,00 €***

Wohnfläche	***65,9 m²***
Anzahl Zimmer	***2,0***
Anzahl Badezimmer	***1,0***
Anzahl Balkone	***1,0***
Zustand	***ERSTBEZUG***
Bodenart	***Linoleum, Fliesen***
Fahrstuhl	***Personen***
Barrierefrei	
Gäste-WC	

Energieausweis

Geltende EnEV	***Liegt bei Besichtigung vor***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

Entdecken Sie die Vielfalt dieses fantastischen Ortes in unmittelbarer Nähe zum Ufer des Dümmer Sees, die durch eine harmonische Mischung aus natürlicher Schönheit und lokalen Annehmlichkeiten unterstrichen wird – ein ideales Zuhause sowohl für die ältere Generation als auch für Familien und Singles.

Die malerische Birkenallee befindet sich in bester Lage direkt am Dümmer See, einem der beliebtesten Freizeit- und Erholungsgebiete in Niedersachsen. Die Umgebung am See lädt zu zahlreichen Aktivitäten wie Schwimmen, Wandern oder Radfahren ein und bietet einen hohen Freizeitwert. Gleichzeitig genießen Sie hier absolute Ruhe und Erholung, weit entfernt vom Trubel des Alltags, aber dennoch mit bester Infrastruktur an umliegende Städte wie Münster, Bremen oder Osnabrück angebunden.

Der langfristig noch weiter aufstrebende und sich stetig entwickelnde Tourismusort im Herzen von Lembruch sorgt für eine ideale Kombination aus naturnaher Idylle und hervorragender strategischer Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie zahlreichen Restaurants oder Einkaufsmöglichkeiten.

Das Leben am Dümmer spiegelt ein Gefühl von exzellentem Wohnkomfort und besänftigender Natur wider. Ob Entspannung am See oder aufregender Wassersport – hier wird jeder Wunsch bedient.

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer High-End-Eigentumswohnung, die sich sowohl durch ihre exklusive Lage direkt am Dümmer See als auch durch ihre qualitative und elegante Ausstattung auszeichnet.

Die hochwertige Etagenwohnung in einem klimafreundlichen Mehrfamilienhaus in CLT-Bauweise ist der perfekte Ort für anspruchsvolle Selbstnutzer und Kapitalanleger. Die Fertigstellung des Neubaus ist bereits in vollem Gange, sodass Sie in naher Zukunft ein modernes und gemütliches Zuhause in der schönsten maritimen Region Niedersachsens beziehen können.

Das Neubauprojekt an der Birkenallee wird in moderner und nachhaltiger CLT-Massivbauweise (Kreuzlagenholz) errichtet und erfüllt dabei die strengen Anforderungen einer QNG 40-Zertifizierung (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude). Dank vorgefertigter Vollholztafeln aus regionalem Holz entsteht eine hocheffiziente Baukonstruktion, die hervorragende Wärmedämmwerte, ein natürliches Wohnklima und schnelle Bauzeiten sicherstellt.

Durch optimierte Wandstärken bietet die CLT-Bauweise eine Wohnraumoptimierung von bis zu 10

% gegenüber konventionellen Bauweisen. Zudem überzeugt Holz als nachwachsender Rohstoff mit positiver CO?-Bilanz und trägt somit zur Erfüllung aktueller ESG-Kriterien bei. Diese umweltfreundliche Bauweise ermöglicht bessere Finanzierungskonditionen und kann zudem von Förderungen profitieren.

Für zeitgemäßen Wohnkomfort wurden im Planungskonzept akustische Optimierungen integriert – etwa durch schwimmende Estriche und spezielle Dämmmaterialien –, sodass ein hoher Schallschutzstandard gewährleistet ist. Insgesamt bietet das Projekt an der Birkenallee durch die Kombination von CLT-Bauweise und QNG 40-Zertifizierung eine zukunftssichere, nachhaltige und wirtschaftlich attraktive Immobilie.

Neben der Wertschätzung von höchster Wohnqualität, repräsentieren Sie mit dieser Immobilie nicht nur besonderes Umweltbewusstsein, sondern verbinden auch Beständigkeit mit Weitsicht.

Ob als privates Refugium oder als wertvolle Kapitalanlage – diese zukunftssichere Immobilie mit optimierten Finanzierungsmöglichkeiten und potenziellen steuerlichen Vorteilen stellt eine einmalige Gelegenheit dar, die Sie sich nicht entgehen lassen sollten.

Sprechen Sie uns an – wir informieren Sie gerne über die Details!

****Rechtlicher Hinweis:***
Alle Angaben sind unverbindlich und stellen keine steuerliche oder rechtliche Beratung dar. Investoren sollten sich für eine detaillierte steuerliche Bewertung an ihren Steuerberater wenden.

Ausstattung

Besondere Merkmale auf einen Blick:

- Neubau 2025
- KfW 40 QNG
- Bauweise: CLT
- Direkte Lage am Dümmer
- Wohnfläche von 65,90m²
- Balkon/Loggia
- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Warmwasseraufbereitung
- Optimale Wärmedämmung
- Lichtdurchflutete Räume
- Bodentiefe Fenster
- Fußbodenheizung
- Barrierefreier Zugang
- Bodentiefe Fenster
- Fahrradpavillon
- Stellplatz
- Aufzug

Sonstiges

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

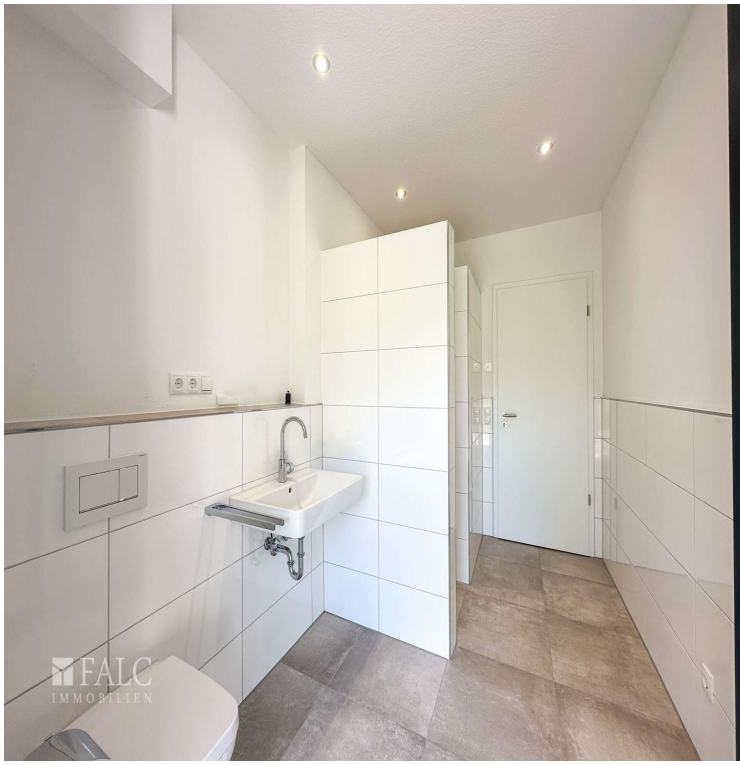
Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 18.00h persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

Möchten Sie auch Ihre Immobilien mit uns verkaufen? Rufen Sie mich gerne an oder schreiben Sie eine E-Mail oder Nachricht via WhatsApp.

FALC Immobilien Dorsten
Simon M. Hefner
simon.hefner@falcimmo.de
Handy: +49 176 20527239
Büro: (6:00 - 18:00 Uhr): 02362 9666935

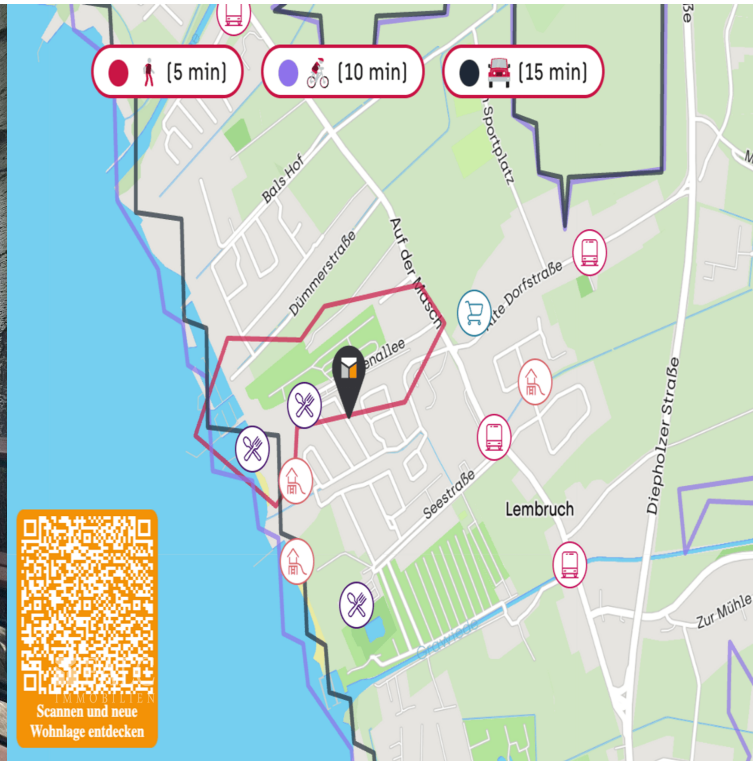
FALC
IMMOBILIEN

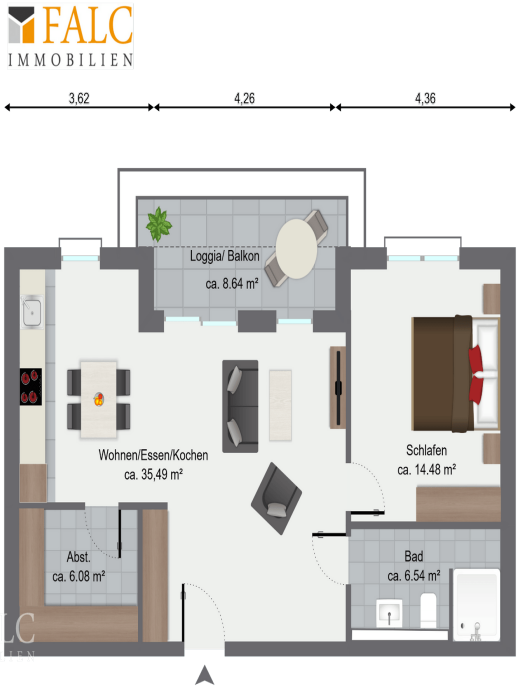
FALC
IMMOBILIEN


FALC
IMMOBILIEN

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import




FALC
IMMOBILIEN
3,62
4,26
4,36
Loggia/ Balkon
ca. 8.64 m²
Wohnen/Essen/Kochen
ca. 35,49 m²
Schlafen
ca. 14.48 m²
Abst.
ca. 6.08 m²
Bad
ca. 6.54 m²