

Coesfeld

# Viel Platz für Ihre Ideen – Wohnhaus in Doppelhausbauweise mit Garten in Coesfeld

Objektnummer: 26445002



**KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 147 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 418 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26445002 - 48653 Coesfeld**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26445002 - 48653 Coesfeld**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 26445002                  |
| Wohnfläche   | ca. 147 m <sup>2</sup>    |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 7                         |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1961                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 295.000 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Einbauküche, Balkon                                             |

**Objektnummer: 26445002 - 48653 Coesfeld**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas schwer  | Endenergiebedarf            | 215.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 26.07.2036     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1961           |

Objektnummer: 26445002 - 48653 Coesfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26445002 - 48653 Coesfeld

## Die Immobilie





**VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Objektnummer: 26445002 - 48653 Coesfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26445002 - 48653 Coesfeld

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 26445002 - 48653 Coesfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26445002 - 48653 Coesfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26445002 - 48653 Coesfeld

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®

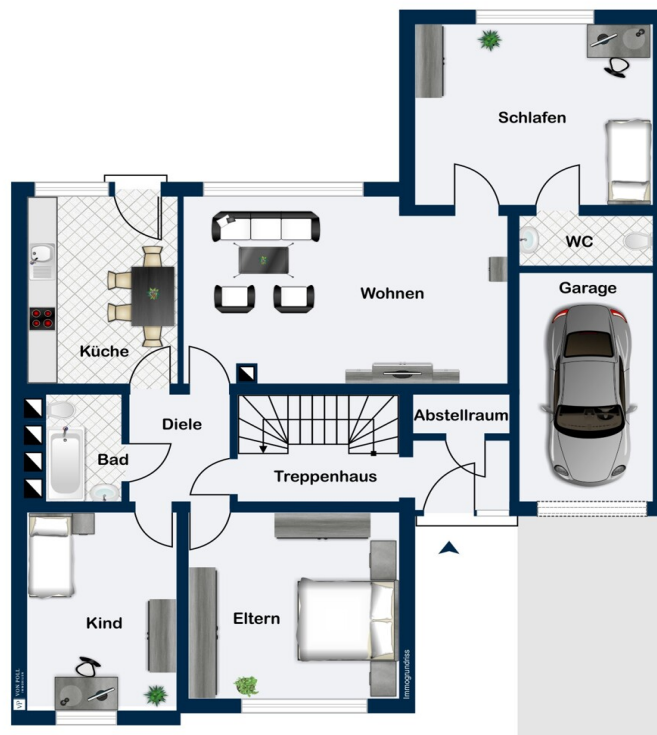


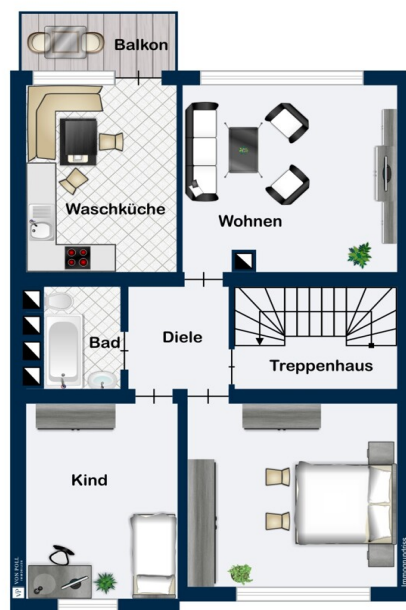
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 26445002 - 48653 Coesfeld

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26445002 - 48653 Coesfeld**

## Ein erster Eindruck

Dieses als Doppelhaushälfte errichtete Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1961 bietet auf ca. 147 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 418 m<sup>2</sup> großen Grundstück vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Mehrgenerationenhaus, zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung oder für Familien mit erhöhtem Platzbedarf – die Immobilie eröffnet verschiedene Wohnkonzepte und bietet gleichzeitig Potenzial für eine individuelle Modernisierung.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt das großzügige Treppenhaus einen angenehmen ersten Eindruck und erschließt beide Wohneinheiten.

Die Erdgeschosswohnung verfügt über einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit angenehmer Belichtung durch große Fensterflächen. Die angrenzende Küche ist funktional angeordnet und bietet eine solide Grundlage für eine zeitgemäße Neugestaltung. Ein später errichteter Anbau erweitert diese Ebene um ein zusätzliches Schlafzimmer und schafft dadurch weitere Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer sowie praktische Abstellflächen.

Im Obergeschoss befindet sich eine eigenständige Wohneinheit mit Wohnzimmer und Zugang zum Balkon, einer separaten Küche, einem Schlafzimmer sowie einem Badezimmer. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht sowohl eine klassische Nutzung als abgeschlossene Wohnung als auch eine Anpassung an individuelle Wohnbedürfnisse.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Die Ausstattung entspricht jedoch überwiegend nicht mehr den heutigen Wohnstandards, sodass Modernisierungsmaßnahmen einzuplanen sind. Gleichzeitig bietet das Haus eine solide Grundlage, um die Wohnräume nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln und zeitgemäß zu gestalten.

Abgerundet wird das Angebot durch die großzügige Terrasse mit angrenzendem Garten. Der Außenbereich bietet Platz für Erholung, Freizeit und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und ergänzt das Wohnangebot auf angenehme Weise.

Eine Garage sowie weitere Stellmöglichkeiten vor dem Haus vervollständigen dieses Immobilienangebot.

**Objektnummer: 26445002 - 48653 Coesfeld**

## **Ausstattung und Details**

**Zwei abgeschlossene Wohneinheiten**

**Anbau im Erdgeschoss mit zusätzlichem Schlafzimmer**

**Großzügige Terrasse**

**Garten**

**Balkon im Obergeschoss**

**Garage sowie weitere Stellmöglichkeiten vor dem Haus**

**Kunststofffenster mit Isolierverglasung (teilweise aus unterschiedlichen Baujahren)**

**Gaszentralheizung**

**Bodenbeläge überwiegend aus Fliesen, Teppich und PVC**

**3 Innenliegende Badezimmer**

**Die Ausstattung entspricht überwiegend dem Baujahr bzw. früheren**

**Modernisierungsmaßnahmen und bietet eine gute Grundlage für eine zeitgemäße**

**Neugestaltung nach individuellen Vorstellungen.**

**Objektnummer: 26445002 - 48653 Coesfeld**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und gepflegten Wohngebiet im westlichen Stadtgebiet von Coesfeld. Die Nachbarschaft ist überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt und überzeugt mit einer angenehmen, familienfreundlichen Wohnatmosphäre sowie wenig Durchgangsverkehr.

Das Zentrum von Coesfeld mit seiner attraktiven Fußgängerzone, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie medizinischer Versorgung ist in wenigen Minuten erreichbar. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich ebenfalls in komfortabler Entfernung und unterstreichen die hohe Wohnqualität des Standorts.

Die Umgebung bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Zahlreiche Rad- und Wanderwege, Grünflächen sowie das nahe gelegene Erholungsgebiet der Coesfelder Berglandschaft laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Auch Sportvereine, Fitnessangebote und kulturelle Einrichtungen sind schnell erreichbar.

Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht eine gute Anbindung an die Bundesstraßen B474 und B525 sowie an die Autobahnen A31 und A43. Der Bahnhof Coesfeld mit regelmäßigen Zugverbindungen unter anderem nach Münster, Dortmund und Enschede ist ebenfalls in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die Kombination aus ruhigem Wohnen, einer ausgezeichneten Infrastruktur und der Nähe zur Natur macht diese Wohnlage besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und alle, die eine hohe Lebensqualität schätzen.

**Objektnummer: 26445002 - 48653 Coesfeld**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26445002 - 48653 Coesfeld**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Luis Münzer & Michael Knieper**

---

**Süringstraße 4, 48653 Coesfeld**

**Tel.: +49 2541 - 84 32 226**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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