

Warendorf

# Gepflegte 3-Zi.-Wohnung mit Balkon u. TG- Stellplatz in zentraler Lage von WAF (Bj. 1998)

Objektnummer: 25264155



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

KAUFPREIS: 298.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 81 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25264155 - 48231 Warendorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25264155 - 48231 Warendorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	25264155
Wohnfläche	ca. 81 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1998
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	298.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25264155 - 48231 Warendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	102.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.06.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 25264155 - 48231 Warendorf

## Die Immobilie



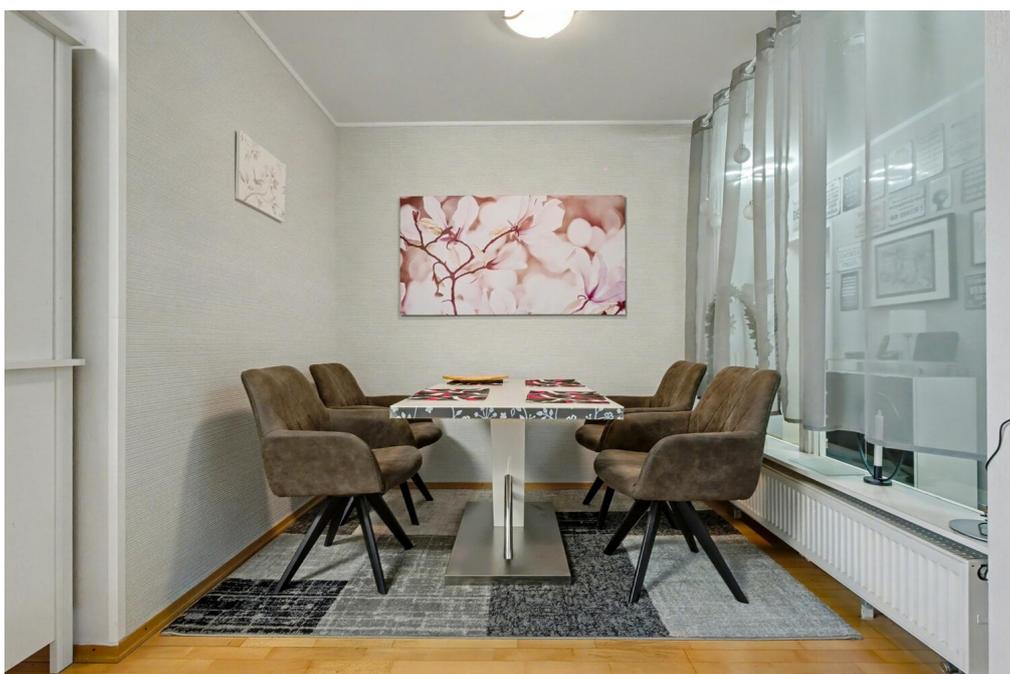
Objektnummer: 25264155 - 48231 Warendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25264155 - 48231 Warendorf

## Die Immobilie



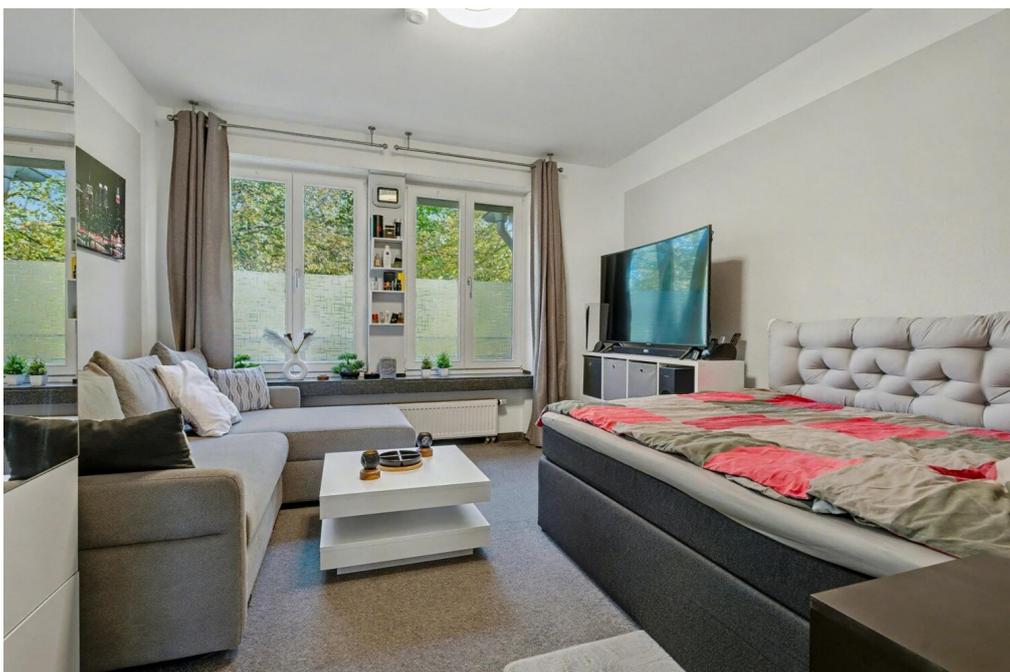
Objektnummer: 25264155 - 48231 Warendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25264155 - 48231 Warendorf

## Die Immobilie



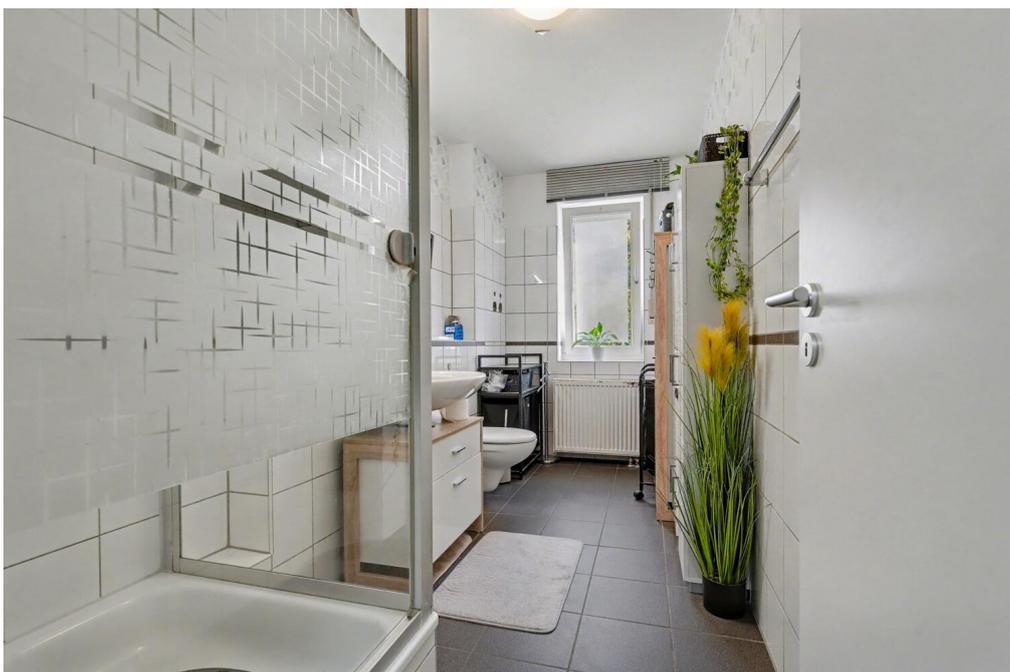
Objektnummer: 25264155 - 48231 Warendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25264155 - 48231 Warendorf

## Die Immobilie



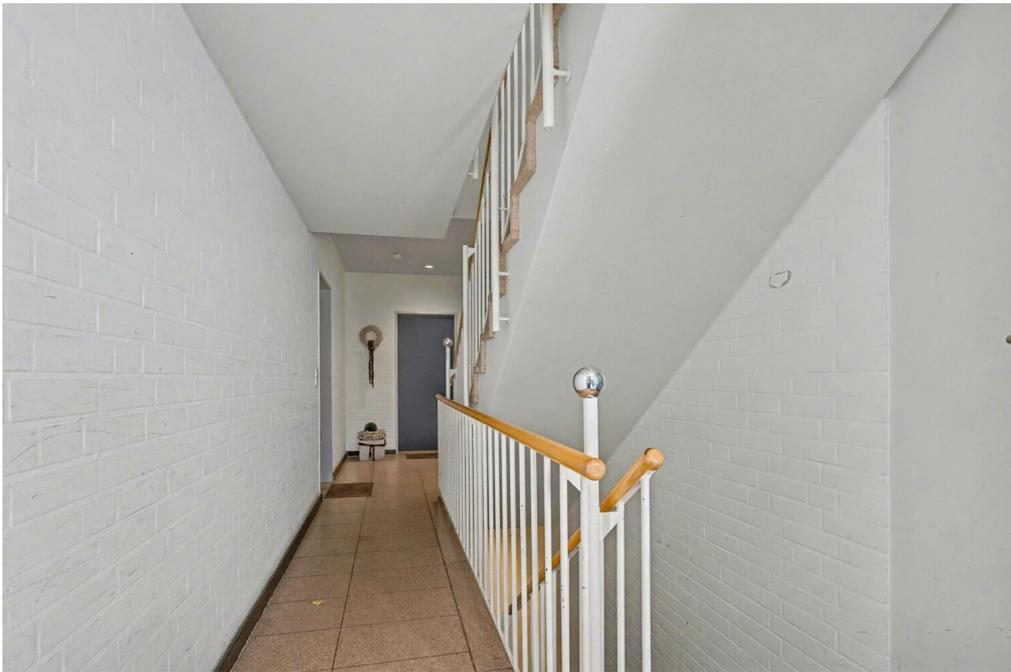
Objektnummer: 25264155 - 48231 Warendorf

## Die Immobilie



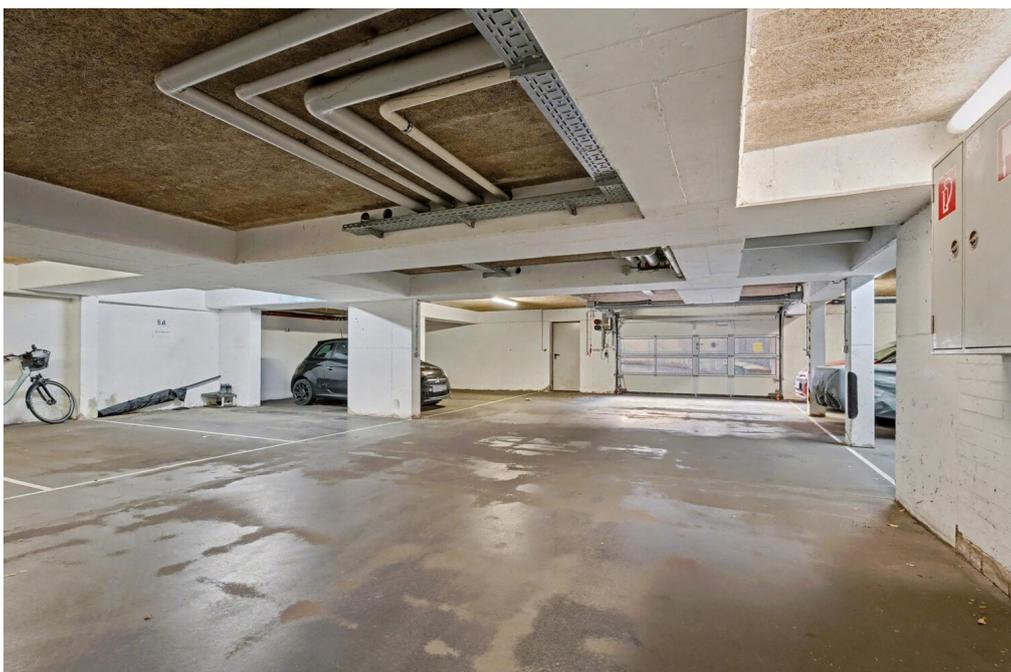
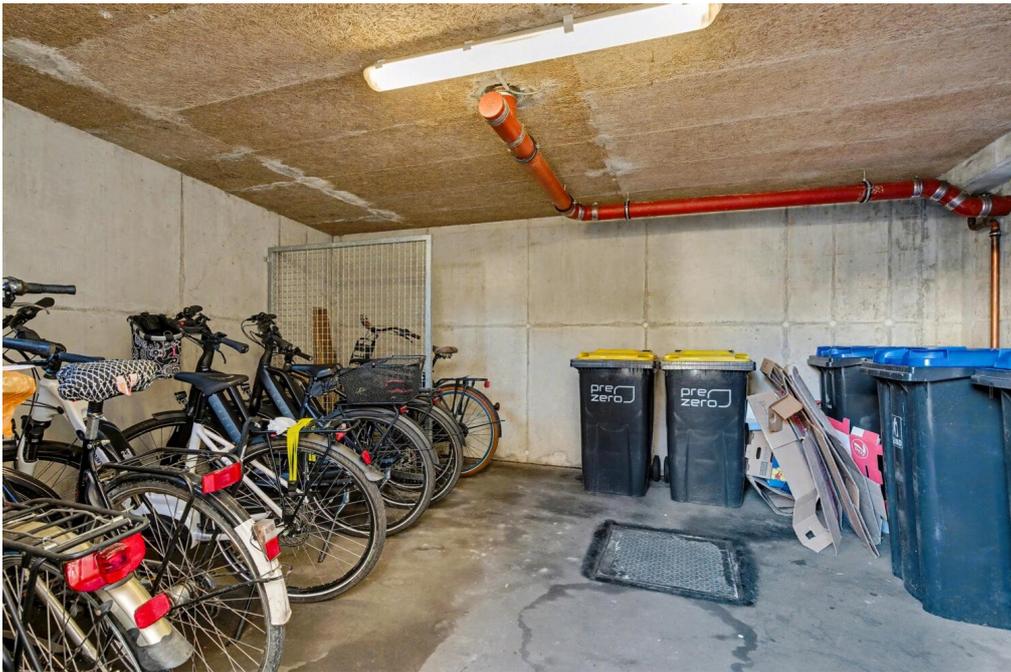
Objektnummer: 25264155 - 48231 Warendorf

## Die Immobilie



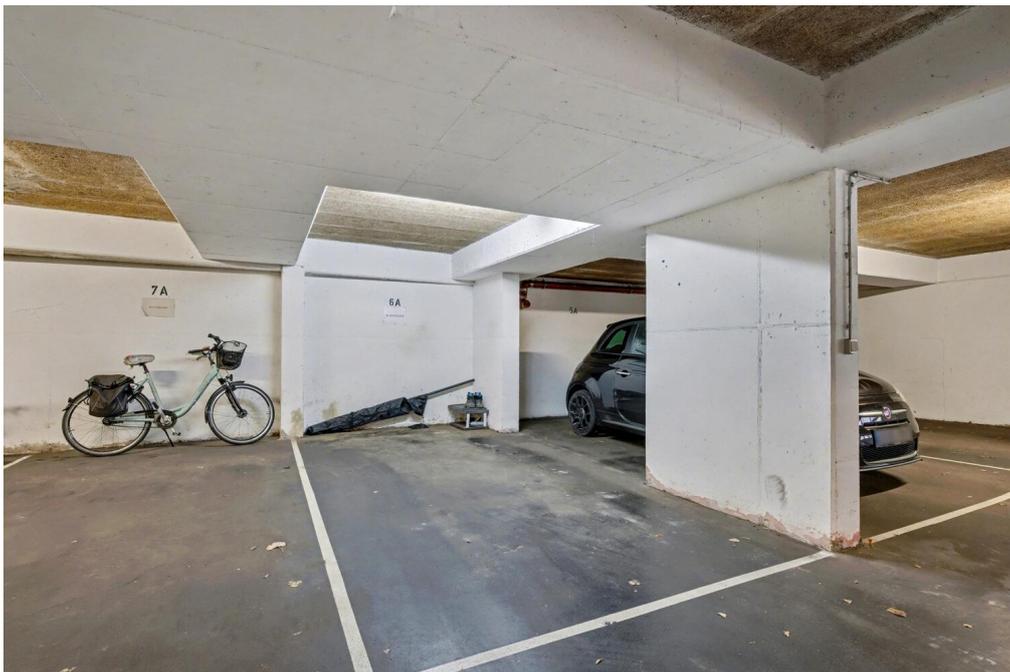
Objektnummer: 25264155 - 48231 Warendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25264155 - 48231 Warendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25264155 - 48231 Warendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25264155 - 48231 Warendorf

## 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: 25264155 - 48231 Warendorf

## Ein erster Eindruck

WERTBESTÄNDIG INVESTIEREN ODER SELBST EINZIEHEN –  
GEPFLEGTE WOHNQUALITÄT IN ZENTRALER LAGE

Diese helle und sehr gepflegte 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre freundliche Atmosphäre, den durchdachten Grundriss und die attraktive Lage in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1998.

Mit rund 80,91 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie ein komfortables Zuhause mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich, einer separaten Küche, zwei Schlafzimmern sowie einem Tageslichtbad. Die moderne, perfekt auf den Raum abgestimmte Küche kann übernommen werden. Der überdachte Balkon lädt zum Entspannen im Freien ein und sorgt für ein angenehmes Wohngefühl.

Die Wohnung ist in einem äußerst gepflegten Zustand und eignet sich sowohl für Kapitalanleger, die auf eine solide Investition in gefragter Lage setzen, als auch für Eigennutzer, die eine charmante Wohnung mit Wohlgefühl suchen.

Objektnummer: 25264155 - 48231 Warendorf

## Ausstattung und Details

- + Gepflegtes Mehrfamilienhaus (Baujahr 1998)
- + 1. Obergeschoss
- + Großzügiger Wohn- und Essbereich, zwei Schlafzimmer
- + Überdachter Balkon
- + Tageslichtbad
- + Abstellraum in der Wohnung
- + Zusätzlicher Abstellraum im Spitzboden und im Keller
- + Wasch- und Fahrradraum zur gemeinschaftlichen Nutzung
- + Tiefgaragenstellplatz vorhanden
- + Kein Fahrstuhl, dadurch geringe Nebenkosten
- + Sehr gepflegter Gesamtzustand
- + Ruhige, zentrale Wohnlage
- + Aktuelle Kaltmiete: 735 € monatlich
- + Hausgeld: 340 € monatlich

Objektnummer: 25264155 - 48231 Warendorf

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und zugleich zentraler Lage von Warendorf, einer charmanten Stadt im Herzen des Münsterlands. Neben der Nähe zur Ems – einem besonderen Naturschutzgebiet – besticht die Umgebung durch ihre landschaftliche Schönheit, die gut erhaltenen historischen Gebäude und die typisch westfälische Gemütlichkeit.

Warendorf steht ganz im Zeichen der Pferderegion, mit vielfältigen Reit- und Freizeitmöglichkeiten, zahlreichen Vereinen und liebevoll gepflegten Traditionen. Die zahlreichen Rad- und Wanderwege entlang der Ems und durch das Münsterland bieten einen hohen Freizeitwert und laden zu Erholung in der Natur ein.

Familien profitieren von einer hervorragenden Infrastruktur: Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind fußläufig oder mit dem Fahrrad schnell erreichbar. Der historische Marktplatz mit seinen gemütlichen Cafés und Geschäften liegt nur etwa zwei Fahrradminuten entfernt.

Auch die Verkehrsanbindung ist ideal: Ob Regionalbus, Schnellbus, Nachtbus oder Regionalbahn – Warendorf ist sehr gut in das öffentliche Verkehrsnetz eingebunden. Die Städte Münster, Osnabrück, Bielefeld sowie das Ruhrgebiet und der Flughafen Münster/Osnabrück sind schnell erreichbar. Die Anschlussstellen der Autobahnen A1 und A2 liegen ebenfalls in guter Reichweite.

Die ruhige Wohnlage in Kombination mit der ausgezeichneten Infrastruktur macht diese Wohnung zu einem idealen Lebensmittelpunkt – und zu einer sicheren Investition mit Zukunft.

Objektnummer: 25264155 - 48231 Warendorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.6.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 102.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25264155 - 48231 Warendorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andres Köper

---

Laurentiusstraße 2, 48231 Warendorf

Tel.: +49 2581 - 78 72 44 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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