

Nottuln

Exklusiver Bungalow für hohe Ansprüche in Nottuln

Objektnummer: 23055001



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 765.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 320 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.345 m²

Objektnummer: 23055001 - 48301 Nottuln

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

Objektnummer: 23055001 - 48301 Nottuln

Auf einen Blick

Objektnummer	23055001
Wohnfläche	ca. 320 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1987
Stellplatz	1 x Garage, 1 x Andere

Kaufpreis	765.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Die Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. 19% MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	1994
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23055001 - 48301 Nottuln

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	28.02.2033
Befuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	199.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F

Objektnummer: 23055001 - 48301 Nottuln

Die Immobilie



Objektnummer: 23055001 - 48301 Nottuln

Die Immobilie



Objektnummer: 23055001 - 48301 Nottuln

Die Immobilie



Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

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



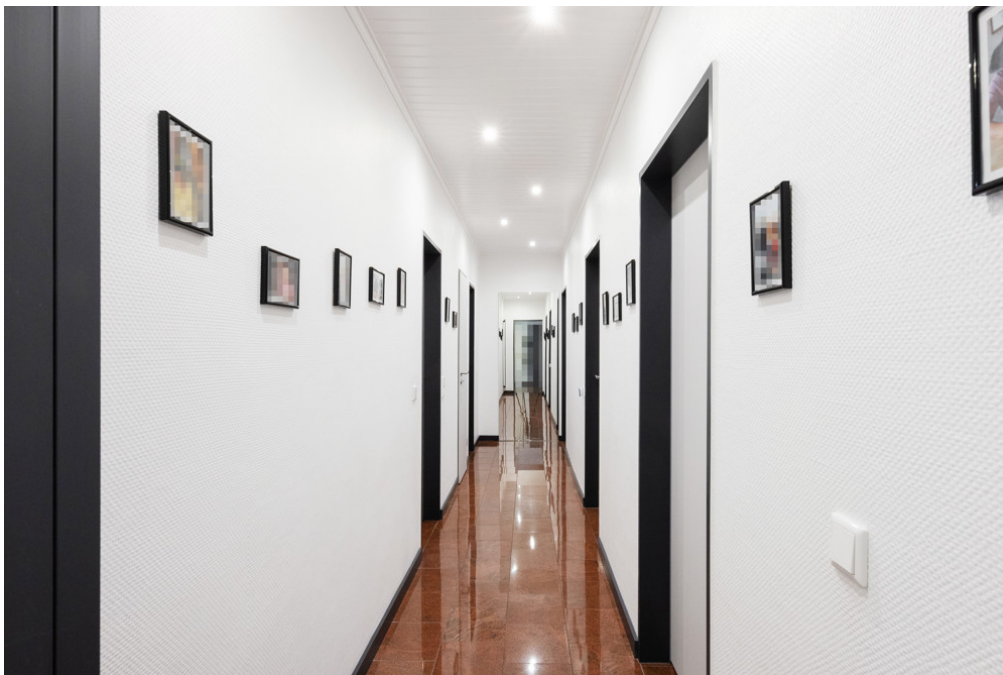
Objektnummer: 23055001 - 48301 Nottuln

Die Immobilie



Objektnummer: 23055001 - 48301 Nottuln

Die Immobilie





VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 23055001 - 48301 Nottuln

Die Immobilie



Objektnummer: 23055001 - 48301 Nottuln

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

Objektnummer: 23055001 - 48301 Nottuln

Ein erster Eindruck

Lieben und schätzen Sie das Wohnambiente einer besonderen und einzigartigen Wohnimmobilie? Dann haben wir für Sie ein luxuriöses und elegantes Domizil in Toplage von Nottuln. Dieser exklusive und lichtdurchflutete Bungalow mit flachem Satteldach und imposantem Teilkeller verfügt über eine ideale und großzügige Raumanordnung mit repräsentativem Hauptwohnbereich sowie mehreren direkten Zugängen, gekennzeichnet durch eine zeitlose Architektur. Für Familien ist hier das "Paradies auf Erden" gegeben, da das attraktive Domizil in Süd-West-Ausrichtung genügend Platz und Entfaltungsmöglichkeiten bietet. Aktuell ist ein Teilbereich als Einliegerwohnung vermietet. "WOHNEN MIT STIL UND AMBIENTE" ist bereits der erste Eindruck, wenn man dieses Haus zum ERSTEN MAL sieht. Der Anblick löst schon Vorfreude auf das Innere aus. Der zweite Blick fällt auf die imposante Haustür. Sie lädt die Besucher ein, sich diese ästhetische Immobilie näher anzuschauen. Beeindruckend ist die große Diele mit direktem Blick in den lichtdurchfluteten Ess- und Wohntrakt. Der in Wohnraummitte verortete Kamin sorgt im Esszimmer wie auch im Hauptwohnraum für wohlige Wärme an kalten Wintertagen. Die neuwertige und maßgenau angepasste, hochwertige Küche mit Vorratsraum erfüllt die Ansprüche an Funktionalität für die Familie optimal. Ergänzend gibt es weitere drei Zimmer, die aktuell als Schlafzimmer genutzt werden. Als Highlight besteht die behördliche Erlaubnis, in einem adäquaten Anbau einen Swimmingpool zu integrieren. Vier Bäder inkl. des Gäste-WC für die Individualnutzung und in hochwertiger technischer Ausführung, ergonomisch optimiert, runden das faszinierende Raumangebot der Gesamtimmobilie perfekt ab. Für die Innenwohnflächen wurde Granit "Multicolor Red" im Format 305*305*1 cm als Bodenbelag in der Immobilie verlegt. Die Bäder sind auf dem Boden mit indischem, schwarzen Granit, gelegt im Halb-Verband, ausgestattet. Die Wände wurden sämtlich raumhoch mit der Fliese "München, 72 weiß, 15 cm x 15 cm", grau verfugt, gefliest. Sie sind mit WC, Handwaschbecken und Duschen bzw. Badewanne bestückt worden. Genießen Sie vom Wohnzimmer aus den Blick in den beeindruckenden, parkähnlichen Garten mit großen Rasenfläche, die zum Entspannen und Genießen an jedem Tag einlädt, umsäumt von einem schönen Holzzaun, der Ihnen und Ihren Kindern Schutz bietet. Zur Gesamtfläche können noch ca. 145 m², also die Hälfte des Bachlaufs addiert werden. Die ideale Raumaufteilung setzt sich im Keller mit 9 Kellerräumen, wahlweise nutzbar für Hobby oder Technik, auf ca. 160 m² weiter fort. Beim Dach, nicht ausgebaut, handelt es sich um ein 30° + 35° Winkel-Satteldach als Kaltdach über dem Hauptteil mit seitlich und über der Garage anschließenden Flachdächern. Gedeckt wurde das Dach mit vollkeramischen Tonziegeln, Farbe "see grün" und in Hochglanzoptik, glasiert. Der Energieausweis ist nach den Verbrauchswerten der letzten Jahre erstellt worden. Durch den Einbau einer Gasheizung

von VIESSMANN im Zweikreissystem sowie durch die Unterstützung durch die Heizung mit Holz werden die aufgeführten Ergebnisse erzielt. Die Räumlichkeiten der Einliegerwohnung wurden bei der Beschreibung nicht berücksichtigt, um die Privatsphäre hinsichtlich des Mietverhältnisses zu schützen.

Objektnummer: 23055001 - 48301 Nottuln

Ausstattung und Details

- Bungalow mit Teilkeller
- massives Mauerwerk
- Satteldach
- Fundamente und Kellerdecken aus Stahlbeton
- Stahlskelett-Bauweise im Hauptwohnteil
- Außenverblendung Kalksandstein, Normalformat NF
- Kernmauerwerk Kalksandstein,
- Innenverblendung 80% Kalksandstein NF
- alle Mauerteile weiß gestrichen
- ca. 20% Wandputz in den Wandflächen des Schlaftteils, dreilagig
- vollfugiges Kalksandstein-Mauerwerk im Keller
- seitlich 30 cm hochgezogener Estrich, RAL 7001, lackierte Flüssig-Kunststoff-Böden
- Umlaufende Profil-Echtholzblenden, weiß lackiert
- Kastenrinnen
- Fallrohre aus Zink,
- Umbauter Raum ca. 2000 Kubikmeter
- genehmigte Ausbaureserve ca. 84 m
- Teilunterkellerung, 9 Kellerräume auf ca. 150 m², versehen mit ca. 100 lfdm. Regalen
- der 1974 gebaute Teil hat ca. 50 cm dicke, dreischalige Außenwände mit einer 2 cm kaschierten Styropor-Zwischenisolierung hinter der Außenverblendung. Die ab 1986 angebauten Teile verfügen über neuzeitliche Dämmstoffe bei gleichwohl dicken Außenmauern.
- bodentiefe Fenster auf den Seiten, die einen Blick in den Garten ermöglichen
- massive Türen
- hochwertige Klinkergarnituren
- Vinylparkett
- hochwertiger Granitfussboden
- Gasheizung VIESSMANN 27kW, im Zweikreisssystem, Warmwasser 200, getrennt schalt- und steuerbares System für den Hauptwohnraum und die übrigen Räume
- Brennwerttechnik, 2-Zonen-Steuerung
- zwei gemauerte Herdfeuer, jeweils mit unabhängig mit getrennten Zügen, im Hauptwohnraum mit Heizfunktion
- redundante E-Heizung, ungenutzt, unter dem Flur des Esszimmers
- Armierter Tresor
- Lady-Tresor
- SO-Dachfläche für die Installation von Dachkollektoren zur Warmwasser- oder

Heizungsunterstützung wäre vorhanden

Objektnummer: 23055001 - 48301 Nottuln

Alles zum Standort

Die Premium-Gemeinde Nottuln liegt etwa 20 Kilometer westlich von Münster in Nordrhein-Westfalen am Südwestrand des Naherholungsgebietes "Baumberge". Nachbarorte sind Billerbeck, Havixbeck, Senden, Dülmen und Coesfeld. In der Gemeinde Nottuln mit ihren rund 20.000 Einwohnern finden Sie ein exklusives Wohnumfeld vor, das sicherlich in anderen Orten aufgrund der Vielfältigkeit für Bewunderung sorgt. Der modernen Gemeinde Nottuln ist es gelungen, den Bürgern eine sehr gute Infrastruktur zu bieten. Sie finden hier neben einem umfassenden Waren- und Dienstleistungsangebot, den Versorgungseinrichtungen für "Dinge des täglichen Bedarfs", Restaurants, Hotels, Eiscafés, Optiker, Banken, Versicherungen, ein Krankenhaus, Altenheime, Apotheken sowie Ärzte verschiedener Fachrichtungen. Auch das Angebot an Freizeit- und Sportmöglichkeiten und eine sehr ausgeprägte Vereinstätigkeit lassen keine Wünsche offen. Im Wellenfreibad erleben die Bürger unterschiedlichen Alters neben der sportlichen Aktivität Entspannung und Freude. Jogging-, Wander- und Spazierwege laden die Naturfreunde ein, Nottuln und Umgebung aktiv zu Fuß zu erleben. Den Ansprüchen an Bildungseinrichtungen erfüllt die Gemeinde durch zwei örtliche Grundschulen, eine Sekundarschule sowie das Rupert-Neudeck-Gymnasium. Ergänzt wird das Angebot durch Kindergärten für die Kleinsten und die Musikschule, um Musikliebhabern eine beliebte Plattform zu bieten. Nottuln ist zudem an den Fernradweg "100-Schlösser-Route" angeschlossen, sodass Touristen die Möglichkeit haben, diesen charmanten Ort kennen und schätzen zu lernen. Gleichwohl sprechen die sehr guten Verkehrsanbindungen für Nottuln. So liegen die Anschlüsse an die Autobahnen A1 und A43 sowie an die Bundesstraßen B54 und B525 in unmittelbarer Nähe. Die Niederlande, Hannover und das Ruhrgebiet können somit schnell erreicht werden. Ferner hat sich Nottuln als entfernter Vorort mit höchsten Wohnkomfortansprüchen in der Nähe der Westfalenmetropole Münster etabliert. Berufspendler nutzen die hervorragenden Verkehrsanbindungen über die A 43, über den Bahnhof Nottuln-Appelhülsen sowie den ÖPNV mit der Schnellbusverbindung S60, um ihren Arbeitsplatz in Münster zu erreichen. Außerdem verkehren Regionalbuslinien über Schapdetten und Münster-Roxel nach Münster sowie über Darup nach Coesfeld. Des Weiteren sind die Flughäfen FMO und DUS mit dem PKW in ca. 50 Minuten schnell zu erreichen. Diese wunderschöne Immobilie befindet sich unweit vom Ortszentrum. Durch die erstklassige Lage in Sackgassenendlage, in einem angesehenen und sehr ruhigen Wohnviertel mit ausschließlichem Anliegerverkehr, wird ein hoher Wohnkomfort garantiert.

Objektnummer: 23055001 - 48301 Nottuln

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.2.2033. Endenergiebedarf beträgt 199.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987. Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw.

Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine

Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 23055001 - 48301 Nottuln

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nico Rosenke & Michael Knieper

Süringstraße 4 Coesfeld
E-Mail: coesfeld@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com