

Olfen

Wohnen wie im eigenen Haus – Große Erdgeschosswohnung mit Traumgarten und Garage im Zweiparteienhaus

Objektnummer: 26445006



KAUFPREIS: 435.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 126 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26445006 - 59399 Olfen

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

Objektnummer: 26445006 - 59399 Olfen

Auf einen Blick

Objektnummer	26445006
Wohnfläche	ca. 126 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1999
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	435.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26445006 - 59399 Olfen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	38.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.06.2036	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 26445006 - 59399 Olfen

Die Immobilie



Objektnummer: 26445006 - 59399 Olfen

Die Immobilie



Objektnummer: 26445006 - 59399 Olfen

Die Immobilie



Marktpreis	4.159€	4.159€	4.159€	4.159€
Marktpreis	4.159€	4.159€	4.159€	4.159€

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: 26445006 - 59399 Olfen

Die Immobilie



Objektnummer: 26445006 - 59399 Olfen

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26445006 - 59399 Olfen

Die Immobilie



Objektnummer: 26445006 - 59399 Olfen

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®

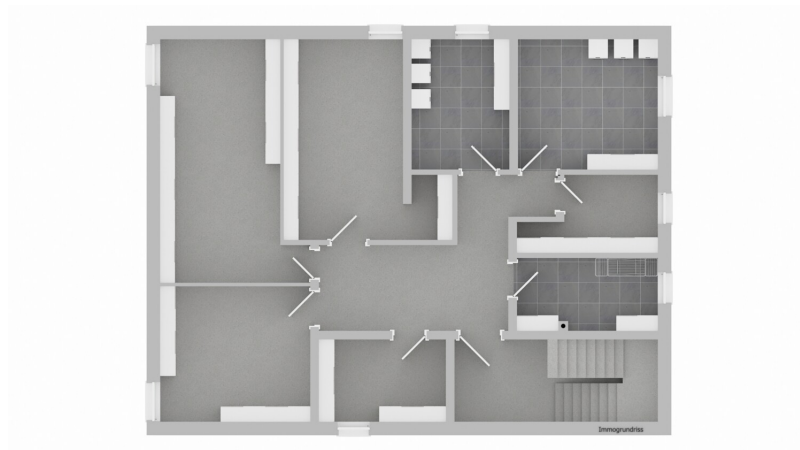


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26445006 - 59399 Olfen

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: 26445006 - 59399 Olfen

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnlich gepflegte und geschmackvoll gestaltete Erdgeschosswohnung überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und ein Wohnambiente zum Wohlfühlen. Auf ca. 126 m² Wohnfläche erwartet Sie ein Zuhause, das Komfort, Stil und Lebensqualität auf ideale Weise vereint.

Bereits beim Betreten der Wohnung vermittelt die großzügige Diele ein Gefühl von Weite und Eleganz. Der durchdachte Grundriss sowie die hellen, lichtdurchfluteten Räume schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre, die sofort begeistert. Das Herzstück der Immobilie bildet der beeindruckende Wohn- und Essbereich mit über 39 m² Wohnfläche. Große bodentiefeisterelemente sorgen für viel Tageslicht und bieten einen herrlichen Blick ins Grüne. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügige, teilüberdachte Terrasse sowie in den liebevoll angelegten Garten – ein privates Refugium für entspannte Stunden im Freien.

Die separate Wohnküche überzeugt durch ihre moderne Ausstattung, großzügige Arbeitsflächen und einen direkten Zugang zur Terrasse. Hier lassen sich Kochen, Genießen und geselliges Beisammensein perfekt miteinander verbinden. Das modernisierte Tageslichtbad präsentiert sich zeitlos elegant und hochwertig ausgestattet. Die großzügige bodengleiche Walk-In-Dusche, hochwertige Sanitäröbjekte sowie die geschmackvolle Gestaltung schaffen eine exklusive Wohlfühloase. Neben dem großzügigen Schlafzimmer stehen weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden können.

Ein besonderes Highlight ist der außergewöhnlich große Kellerbereich mit mehreren Nutzräumen. Ob Hobbyraum, Fitnessbereich, Lagerfläche oder Hauswirtschaftsraum – hier stehen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Die vorhandene Photovoltaikanlage unterstreicht den nachhaltigen Charakter der Immobilie und bietet attraktive Perspektiven hinsichtlich der Energiekosten.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige, teilweise überdachte Terrasse mit direktem Zugang zum gepflegten Garten. Die Terrasse wurde mit hochwertigem und pflegeleichtem WPC-Belag ausgestattet und bietet die ideale Grundlage für entspannte Stunden im Freien. Ob Frühstück in der Morgensonne, gesellige Grillabende oder ruhige Momente im Grünen – hier genießen Sie Wohnqualität auf höchstem Niveau. Die Terrasse ist Westlich ausgerichtet.

Darüber hinaus befindet sich die Wohnung in einem äußerst gepflegten Zweiparteienhaus.

Mit nur einer weiteren Wohneinheit genießen Sie ein hohes Maß an Privatsphäre, eine angenehme Nachbarschaft und die Vorzüge eines nahezu hausähnlichen Wohngefühls.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Familien, Paare mit gehobenen Ansprüchen oder Menschen, die komfortables Wohnen auf einer Ebene mit eigenem Garten zu schätzen wissen.

Objektnummer: 26445006 - 59399 Olfen

Ausstattung und Details

Highlights der Wohneinheit:

- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Moderne Einbauküche
- Fußbodenheizung
- Gefliestes Gäste-WC
- Frisch renoviertes Tageslichtbad mit großer, moderner Dusche und Fliesen in Holzoptik
- Große, überdachte Westterrasse mit pflegeleichtem WPC-Belag
- Bodentiefe Fensterelemente
- Helle, lichtdurchflutete Räume
- Großzügige Diele
- Eigene Photovoltaikanlage
- Doppelverglaste Kunststofffenster
- Mehrere Kellerräume mit viel Nutzfläche sowie ein Hauswirtschaftsraum

Objektnummer: 26445006 - 59399 Olfen

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnlage der beliebten Stadt Olfen im südlichen Münsterland. Die Umgebung zeichnet sich durch eine familienfreundliche Nachbarschaft, eine angenehme Wohnatmosphäre sowie kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und Kindergärten aus.

Olfen verbindet naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur. Besonders die weitläufigen Steverauen, zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie die reizvolle Landschaft des Münsterlandes bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür. Auch der Dortmund-Ems-Kanal und verschiedene Naherholungsgebiete laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und Aktivitäten im Grünen ein.

Die umliegenden Städte wie Lüdinghausen, Datteln, Selm, Haltern am See und Münster sind bequem erreichbar. Damit eignet sich der Standort sowohl für Familien als auch für Berufspendler, die ruhiges Wohnen mit einer guten Anbindung verbinden möchten.

Objektnummer: 26445006 - 59399 Olfen

Sonstige Angaben

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26445006 - 59399 Olfen

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com