

Drensteinfurt

# Doppelhaushälfte im schönen Drensteinfurt

Objektnummer: 26055030



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

**KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 109,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 264 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26055030 - 48317 Drensteinfurt**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Alles zum Standort**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26055030 - 48317 Drensteinfurt**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26055030</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 109,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2002</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Carport, 1 x Freiplatz</b>

<b>Kaufpreis</b>	<b>395.000 EUR</b>
<b>Haustyp</b>	<b>Doppelhaushälfte</b>
<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 18 m<sup>2</sup></b>
<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon</b>

**Objektnummer: 26055030 - 48317 Drensteinfurt**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>103.20 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>15.11.2032</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2024</b>

Objektnummer: 26055030 - 48317 Drensteinfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26055030 - 48317 Drensteinfurt

## Die Immobilie



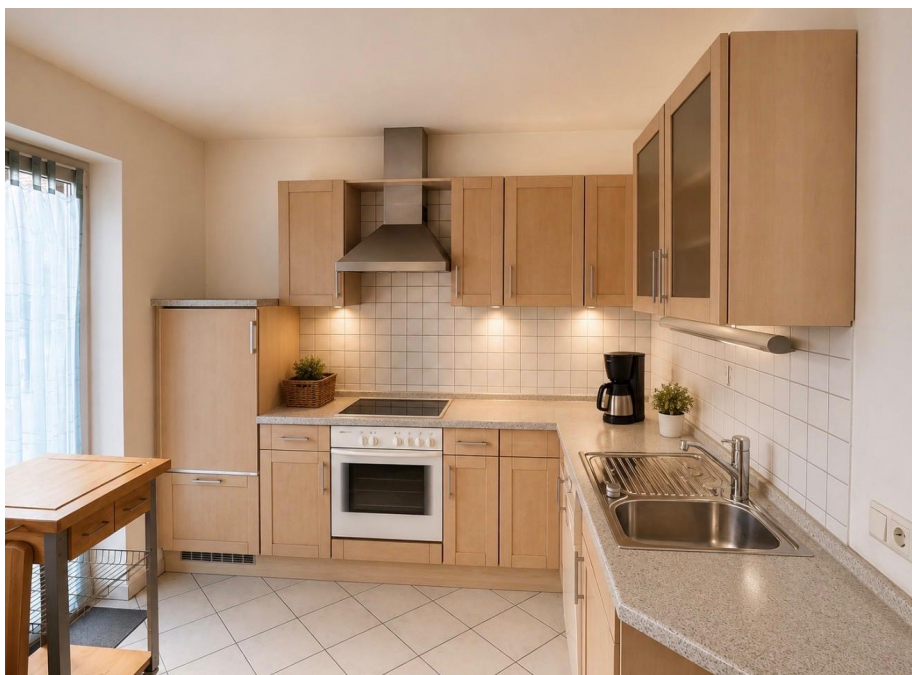
Objektnummer: 26055030 - 48317 Drensteinfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26055030 - 48317 Drensteinfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26055030 - 48317 Drensteinfurt

## Die Immobilie



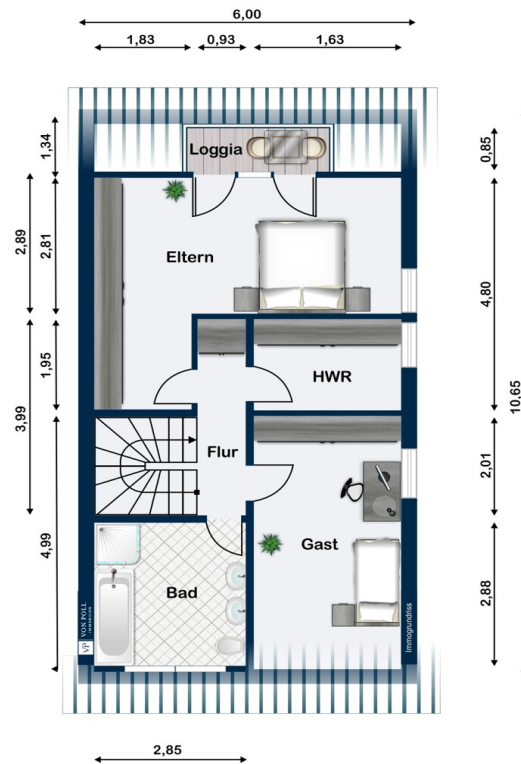
Objektnummer: 26055030 - 48317 Drensteinfurt

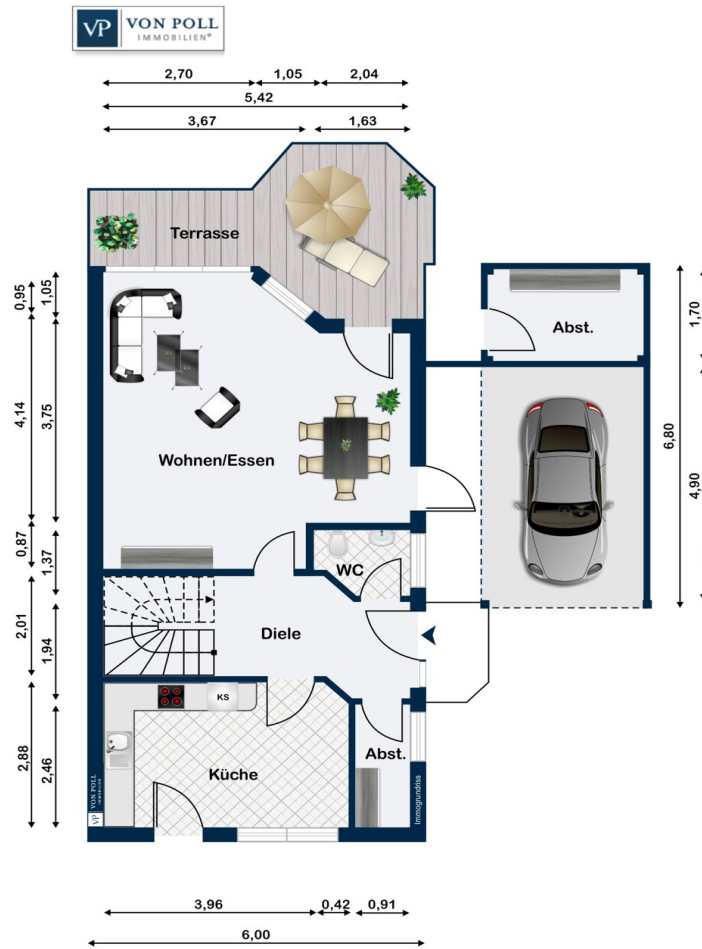
## Die Immobilie

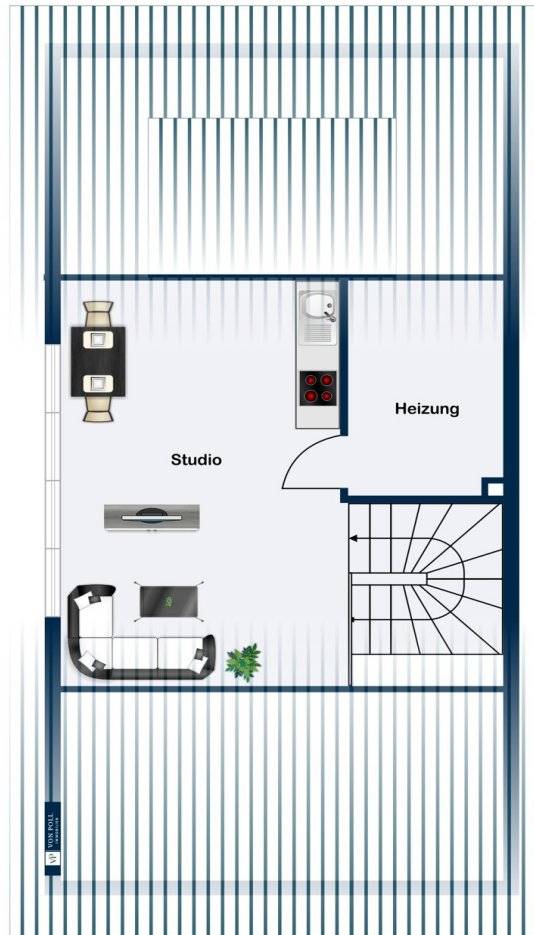


Objektnummer: 26055030 - 48317 Drensteinfurt

## 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: 26055030 - 48317 Drensteinfurt**

## **Ein erster Eindruck**

**Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2002 überzeugt durch ihre massive Bauweise, eine durchdachte Raumaufteilung sowie vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Auf ca. 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei Ebenen, bietet die Immobilie ausreichend Platz für Paare, Familien oder alle, die sich den Traum vom eigenen Zuhause erfüllen möchten.**

**Im Erdgeschoss erwartet Sie ein heller und freundlicher Wohnbereich mit direktem Zugang zum Garten. Die großzügigen Fensterflächen sorgen in allen Räumen für eine angenehme Wohnatmosphäre und viel Tageslicht. Das erste Obergeschoss bietet weitere gut geschnittene Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können.**

**Ein besonderes Highlight ist der ausgebauter Dachboden, der zusätzlichen Wohn- oder Nutzraum schafft und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Der Außenbereich verfügt über einen gepflegten Garten, der zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern einlädt. Für Ihre Fahrzeuge stehen ein Carport sowie ein zusätzlicher Stellplatz direkt am Haus zur Verfügung.**

**Die Immobilie befindet sich in einem normalen, gepflegten Zustand und bietet gleichzeitig viel Potenzial für individuelle Modernisierungen und persönliche Gestaltungsideen. Mit etwas Kreativität lässt sich hier ein modernes und ganz persönliches Zuhause schaffen.**

**Die ruhige Wohnlage in Drensteinfurt, kombiniert mit einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten, macht dieses Haus zu einer attraktiven Gelegenheit für Eigennutzer und Familien.**

**Objektnummer: 26055030 - 48317 Drensteinfurt**

## **Alles zum Standort**

**Das Objekt befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage von Drensteinfurt im Kreis Warendorf. Die Stadt liegt verkehrsgünstig zwischen Münster und Hamm und bietet eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie vielfältige Freizeit- und Sportangebote sind in wenigen Minuten erreichbar. Durch den Bahnhof Drensteinfurt sowie die gute Anbindung an die Bundesstraßen und die Autobahn A1 sind die Oberzentren Münster und Hamm schnell erreichbar. Die reizvolle Münsterländer Parklandschaft mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen bietet einen hohen Erholungswert und unterstreicht die attraktive Wohnqualität des Standortes**

**Objektnummer: 26055030 - 48317 Drensteinfurt**

## **Ansprechpartner**

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

**Sven Dziabel**

---

**Alter Steinweg 34, 48143 Münster**

**Tel.: +49 251 - 39 77 65 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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