

Nordwalde

Wohlfühlen - Hier wird der Traum vom Eigenheim in dieser Immobilie wahr.

Property ID: 26150015



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 355.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 117 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 200 m²

Property ID: 26150015 - 48356 Nordwalde

- At a glance**
- The property**
- Energy Data**
- Floor plans**
- A first impression**
- Details of amenities**
- All about the location**
- Other information**
- Contact partner**

Property ID: 26150015 - 48356 Nordwalde

At a glance

Property ID	26150015	Purchase Price	355.000 EUR
Living Space	ca. 117 m ²	House	End-terrace house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. 19% MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use
Year of construction	1996		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 26150015 - 48356 Nordwalde

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	84.60 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	05.05.2036	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1996

Property ID: 26150015 - 48356 Nordwalde

The property



Property ID: 26150015 - 48356 Nordwalde

The property



Property ID: 26150015 - 48356 Nordwalde

The property



Property ID: 26150015 - 48356 Nordwalde

The property



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



Property ID: 26150015 - 48356 Nordwalde

The property



Property ID: 26150015 - 48356 Nordwalde

The property



Property ID: 26150015 - 48356 Nordwalde

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 26150015 - 48356 Nordwalde

The property



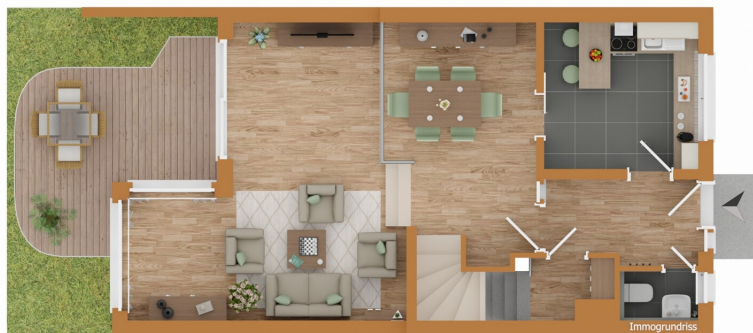
Property ID: 26150015 - 48356 Nordwalde

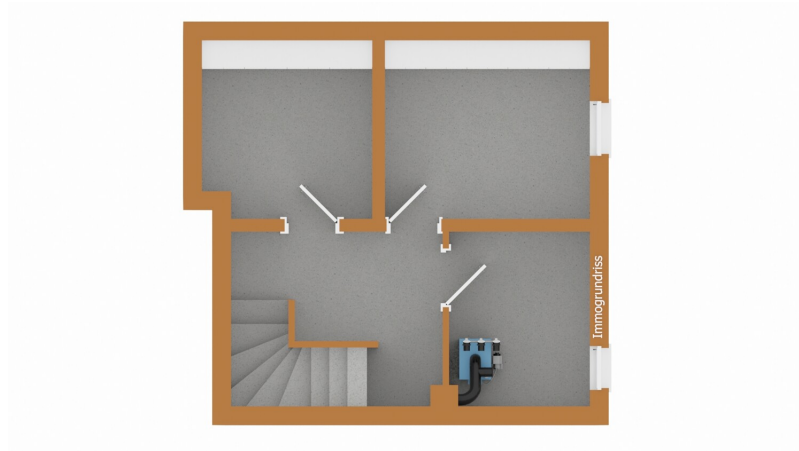
The property



Property ID: 26150015 - 48356 Nordwalde

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26150015 - 48356 Nordwalde

A first impression

Nutzen Sie diese gute Gelegenheit, um Ihre eigene, wohnliche Zukunft aktiv zu gestalten!

Gleichwohl besteht die Erwerbsmöglichkeit für Kapitalanleger nach Absprache.

Dieses gepflegte Reihenendhaus, Baujahr 1996, überzeugt durch seine massive Bauweise sowie durch eine Vielzahl an Ausstattungsmerkmalen, die sowohl Wohnkomfort als auch Funktionalität in den Alltag integrieren.

Das Reihenendhaus befindet sich auf einem ca. 200 m² großen Grundstück in guter Lage innerhalb eines ansprechenden Wohngebiets. Die Ausrichtung und Größe des Grundstücks ermöglichen die Nutzung eines gepflegten Gartens. Die Außenfassade ist geprägt durch einen rötlichen Klinker mit heller Fuge und fügt sich harmonisch in das Straßenbild ein. Ein Satteldach mit anthrazidfarbenen Tondachziegeln unterstreicht die wertige Optik des Hauses.

Im Inneren der Immobilie stehen Ihnen 4 Zimmer zur Verfügung, davon 3 Schlafzimmer, die individuell als Rückzugsorte für Familienmitglieder, als Arbeitszimmer oder als Gästezimmer genutzt werden können.

Das Raumangebot wird ergänzt durch ein Gäste-WC, einen Flur, eine separate Küche sowie einen sehr ansprechenden, offen gestalteten Wohn- und Essbereich.

Das geräumige Tageslichtbad bietet ausreichend Platz für die Familie.

Im Teilkeller befinden sich ein Flur, zwei Kellerräume sowie ein Heizungskeller.

Für Behaglichkeit sorgt die Zentralheizung, die zu einer angenehmen Wohnatmosphäre beiträgt.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und weist eine Ausstattungsqualität auf, die alltäglichen Anforderungen gerecht wird.

Weißer Kunststofffenster mit zweifach-Verglasung sorgen für eine gute Isolierung und lassen viel Tageslicht in die Räume.

Die vorhandene Glasfaseranbindung bis zum Bürgersteig ermöglicht zukünftigen Bewohnern Zugang zu leistungsstarkem Internet, was sowohl für das Homeoffice als auch für multimediale Freizeitgestaltung von Vorteil ist.

Zum Eigentum gehört ein Freiplatz für einen PKW, sodass das Parken stressfrei möglich ist. Nach Absprache steht ebenfalls ein PKW-Garagenstellplatz zur Verfügung, der weiteren Komfort bietet.

Ferner ist im Kaufpreis die installierte PV-Anlage inkludiert. Weitere Informationen hierzu erhalten Sie bei Kaufabsicht.

Das Grundstück sowie der Garten sind gepflegt und laden zu individuellen Gestaltungsmöglichkeiten ein. Sowohl im Innen- als auch im Außenbereich profitieren Sie von einer präsenten Wohnqualität, die das alltägliche Leben angenehm gestaltet.

Diese Immobilie richtet sich an Interessenten, die auf der Suche nach einem Haus in guter Lage mit praktischer Raumaufteilung und verlässlicher Bauqualität sind. Die Umgebung bietet eine gewachsene Wohnstruktur und verspricht ein angenehmes Wohnumfeld.

Aktuell ist dieses Haus vermietet.

Die Mieter sind über den Verkaufswunsch des Eigentümers informiert.

Wenn Sie Wert auf ein gepflegtes Anwesen in einer angenehmen Nachbarschaft legen und die Vorteile eines Reihenedhauses schätzen, ist diese Immobilie eine attraktive Option. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – gerne beantworten wir Ihre Fragen und stehen Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung.

Ihr Team von VON-POLL-IMMOBILIEN

Property ID: 26150015 - 48356 Nordwalde

Details of amenities

- * **Gute Lage im Wohngebiet**
- * **Reihenendhaus**
- * **massive Bauweise**
- * **Satteldach**
- * **anthrazidfarbene Tondachziegel**
- * **rötlicher Klinker**
- * **helle Fuge**
- * **Kunststofffenster, weiß, zweifach-Verglasung**
- * **Natursteinböden**
- * **Treppe aus Naturstein**
- * **Edelstahlgeländer**
- * **Gas-Heizung, 1996**
- * **Photovoltaikanlage**
- * **Glasfaser bis zum Bürgersteig vorhanden**
- * **gepflegter, gemütlicher Garten**
- * **Freiplatz für PKW**
- * **PKW-Garagenstellplatz**

Property ID: 26150015 - 48356 Nordwalde

All about the location

Nordwalde ist eine Gemeinde in Nordrhein-Westfalen nordwestlich von Münster im Kreis Steinfurt, die wirtschaftlich auf die Ansiedlung mittelständischer Unternehmen setzt, die von der günstigen Verkehrslage profitieren. Größter Arbeitgeber sind die "Hengst-Filterwerke".

Für die Nahversorgung sind ein Einkaufszentrum und ein Großmarkt vor Ort angesiedelt worden, die zentral gelegen und gut zu erreichen sind.

Ärzte und Apotheken sind ebenfalls in der Ortsmitte zu finden. Ebenso sind Restaurants, ein Schuhgeschäft, zwei Juweliere und Versicherungsunternehmen neben zwei Banken im Ort integriert.

In Nordwalde gibt es vier Kindergärten, zwei Grundschulen sowie eine Gesamtschule. Die nächstgelegene Universität liegt in Münster.

Viele Nordwalder engagieren sich in verschiedenen Institutionen, Vereinen und Gruppen der Kultur und Musik. So gibt es den Frauenchor, "Kiepenker"-Männerchor, "Jagdhornbläser", Gesangsvereine und div. mehr. Zu den Sehenswürdigkeiten zählen der "Pröbstinghof", der "Bispinghof", das "Heimatmuseum" und das ehemalige Rittergut "Haus Althaus".

Die Gemeinde Nordwalde bietet ein umfangreiches Sportangebot mit einem Fußballverein, dem Reit- und Fahrverein, einem Schachklub sowie einem Sportverein.

Regelmäßige Veranstaltungen sind die Schützenfeste der acht Schützenvereine, "Tanz in den Mai", die "Biografietage", die "Nordwalder Herbstkirmes", der "Allerheiligenlauf", das "Adventskonzert" sowie der "Weihnachtsmarkt".

Über die Bundesstraße 54 ist der Ort an das überregionale Straßennetz und das 25 km südlich entfernte Oberzentrum Münster angeschlossen.

Viele Kreis- und Landstraßen führen in die Nachbargemeinden. Am Bahnhof in Nordwalde bestehen Zugverbindungen über die Eisenbahnlinie Münster-Gronau-Enschede zu diversen Zielen.

Der öffentliche Nahverkehr wird von Bussen betrieben. Regelmäßig fahren Busse nach Greven, Emsdetten, Steinfurt und Münster. Für die Entfernung zur Anschlussstelle an die BAB 1 benötigen Sie ca. 10 min mit dem Auto. Der Flughafen Münster/ Osnabrück auf dem Stadtgebiet von Greven ist ca. 15 km entfernt.

Property ID: 26150015 - 48356 Nordwalde

Other information

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.

Property ID: 26150015 - 48356 Nordwalde

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Michael Knieper

Marktstraße 20, 48431 Rheine

Tel.: +49 5971 - 79 371 0

E-Mail: rheine@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com