

Warendorf / Müssingen

## Terraced house, converted attic, only a 4-minute walk to the train station, direct connection to Münster

Property ID: 25264156



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

**PURCHASE PRICE: 247.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 200 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

- 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: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## At a glance

Property ID	25264156	Purchase Price	247.000 EUR
Living Space	ca. 110 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Modernised
Rooms	4	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 169 m²
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Balcony
Year of construction	1956		

Property ID: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	136.60 kWh/m²a
Energy certificate valid until	06.08.2034	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1956



Property ID: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

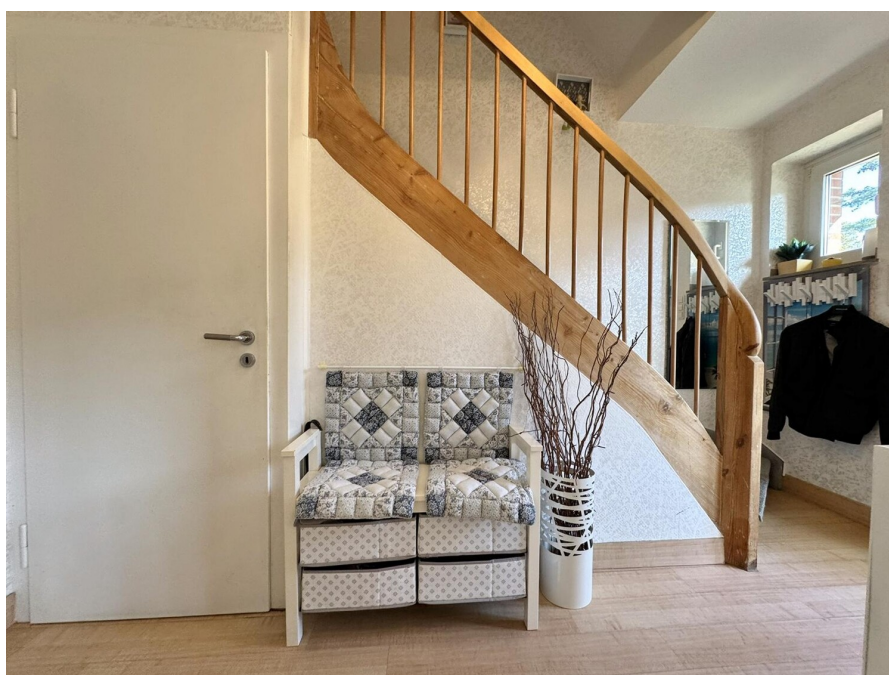
## The property





Property ID: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## The property



Property ID: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## The property





Property ID: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## The property



Property ID: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## The property





Property ID: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## The property





Property ID: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## The property





Property ID: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## The property



Property ID: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## The property





Property ID: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## The property



Property ID: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## The property





Property ID: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## The property



Property ID: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## The property





Property ID: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## The property

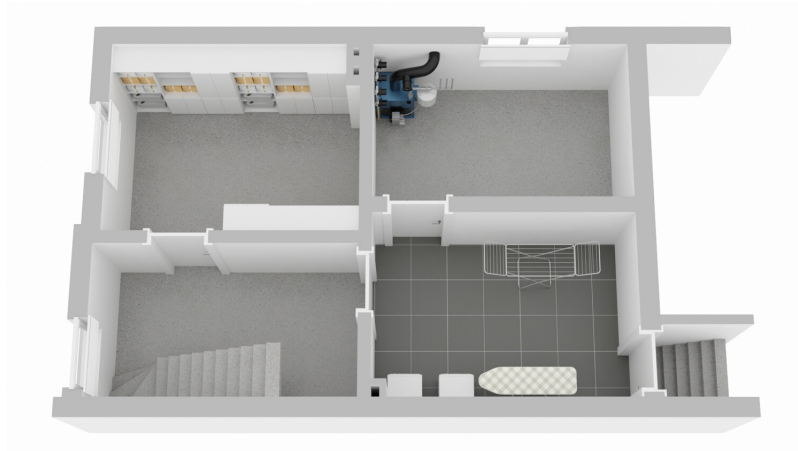




Property ID: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## 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: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## A first impression

Solidly built, modernized in the 1990s – with a well-maintained garden, loggia, and new Viessmann heating system. This spacious terraced house with approximately 130 m² of living space offers a well-designed floor plan, modern technical features, and a quiet, family-friendly location in the popular Warendorf district of Müssingen. The house is the second in the row from the right and has been regularly modernized over the years, particularly during the 1990s, resulting in a well-maintained and functional property. The property is spread over several floors, offering flexible usage options. On the ground floor, you are welcomed by a light-filled living area with direct access to the covered terrace. From here, you can access the low-maintenance garden, ideal for families or couples who value comfortable outdoor spaces with minimal upkeep. The bedrooms and a sunny loggia, providing additional outdoor space in the summer, are located on the upper floor. The converted attic offers further space – perfect as an office, guest room, or retreat. The bright, fitted kitchen with high-quality appliances, modern fronts, and inviting wood finishes offers ample storage and space for a dining table – ideal for everyday family life. This modern kitchen, perfectly tailored to the room, can be included. In the basement, in addition to the modern Viessmann gas heating system (new model, app-controlled via "Connect me"), there is another heated room, ideally suited as an office, study, or hobby room. The current owners have already been using this basement room as a fully functional workspace – a real advantage for anyone who wants to work from home. The basement is in good condition overall, dry, and well-maintained. The basement ceiling is insulated, contributing to energy efficiency. The property is being sold due to a change in the owners' circumstances – not a renovation project, but a solid, well-maintained home with potential for the next family. The house presents itself in a contemporary, modern style with sound construction and practical features. With its flexible rooms, modern building technology, and attractive location, this house offers a future-proof living solution for both families and couples. It can be occupied at short notice and provides everything needed for modern, functional living near the train station – including a comfortable atmosphere, ample space, and excellent connections to Warendorf, Telgte, and Münster.

Property ID: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## Details of amenities

- + Ausgebauter Spitzboden
- + Fenster 1994 erneuert
- + Haustür 1993/1994 erneuert
- + Rollläden an den Fenstern
- + Viessmann-Gasheizung von 2022, App-steuerbar via „Connect me“
- + Gedämmte Kellerdecke
- + Überdachter Balkon im Obergeschoss
- + Überdachte Terrasse mit zusätzlicher Markise
- + Gepflegter Garten mit Rasenfläche
- + Möglichkeit zur Einrichtung eines Stellplatzes vor dem Haus (bei Nachbarn bereits umgesetzt)
- + Teilweise klassische Holzelemente (Holztreppe, Geländer)
- + Keller mit Heizungs- und Waschraum sowie beheizbarer Büroraum

Property ID: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## All about the location

Das Haus liegt in einer gewachsenen Wohngegend von Müssingen, einem beliebten Stadtteil von Warendorf. Besonders attraktiv ist die hervorragende Verkehrsanbindung:

Der Bahnhof Müssingen ist in nur 4 Minuten fußläufig erreichbar. Von dort bestehen schnelle Verbindungen nach Warendorf, Telgte und Münster, was die Immobilie besonders interessant für Berufspendler macht.

Auch eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Geldautomaten (Sparkasse und Volksbank) sowie verschiedene Gastronomien sind gut erreichbar. Besonders beliebt sind das Bauerncafé sowie die historische Kirche im Ortskern, die dem Stadtteil seinen besonderen, dörflichen Charme verleihen.

Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Fahrradwege in Richtung Münster und Warendorf – ideal für Freizeit, Sport und Alltag. Trotz der dörflichen Wohnlage profitieren Sie hier von einer sehr guten Anbindung an das regionale Verkehrsnetz.

Darüber hinaus überzeugt Müssingen durch seine ausgezeichnete Lebensqualität: Ein Kindergarten liegt nur wenige Gehminuten entfernt, die Grundschule ist in etwa 5 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Weiterführende Schulen – Realschule, Gesamtschule und Gymnasium – befinden sich in der nahegelegenen Stadt Warendorf, die sowohl mit dem Zug als auch über die Straße schnell erreicht ist.

Für den täglichen Bedarf stehen ein Bäcker und eine beliebte Familiengastronomie in der Nachbarschaft zur Verfügung. Der nächste Frischmarkt liegt nur etwa 1 Kilometer entfernt, sodass Einkäufe bequem erledigt werden können.

Naturfreunde kommen in Müssingen besonders auf ihre Kosten: Das nahegelegene Naturschutzgebiet rund um den Ems-Auen-Weg mit den malerischen Emsauen zählt zu den schönsten Flusslandschaften Deutschlands. Hier laden Spazier- und Radwege zu Erholung, Bewegung und Naturgenuss direkt vor der Haustür ein.

Der Bahnhof Eimen-Müssingen bietet zudem direkte Zugverbindungen: nach Warendorf in ca. 8 Minuten, Telgte in rund 9 Minuten und Münster in etwa 23 Minuten. Für Autofahrer ist die B64 schnell erreicht, wodurch sowohl Münster als auch Warendorf hervorragend angebunden sind.

Insgesamt bietet diese Lage den idealen Kompromiss aus ländlicher Ruhe, Familienfreundlichkeit und urbaner Nähe – ein Standort mit hohem Wohnwert und ausgezeichneter Infrastruktur.

Property ID: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.8.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 136.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.



Property ID: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Andres Köper

---

Laurentiusstraße 2, 48231 Warendorf

Tel.: +49 2581 - 78 72 44 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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