

Olfen

Große 4-Zimmer Maisonettewohnung mit Südbalkon in guter Lage von Olfen!

Property ID: 25445006



www.von-poll.com

RENT PRICE: 1.350 EUR • LIVING SPACE: ca. 123 m² • ROOMS: 4

Property ID: 25445006 - 59399 Olfen

-  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: 25445006 - 59399 Olfen

At a glance

Property ID	25445006	Rent price	1.350 EUR
Living Space	ca. 123 m ²	Condition of property	Modernised
Floor	1	Construction method	Solid
Rooms	4	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Bedrooms	3		
Bathrooms	2		
Year of construction	1988		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 25 EUR (Rent)		

Property ID: 25445006 - 59399 Olfen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	84.20 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	23.11.2033	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1988

Property ID: 25445006 - 59399 Olfen

The property



Property ID: 25445006 - 59399 Olfen

The property



Property ID: 25445006 - 59399 Olfen

The property



**VON POLL
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

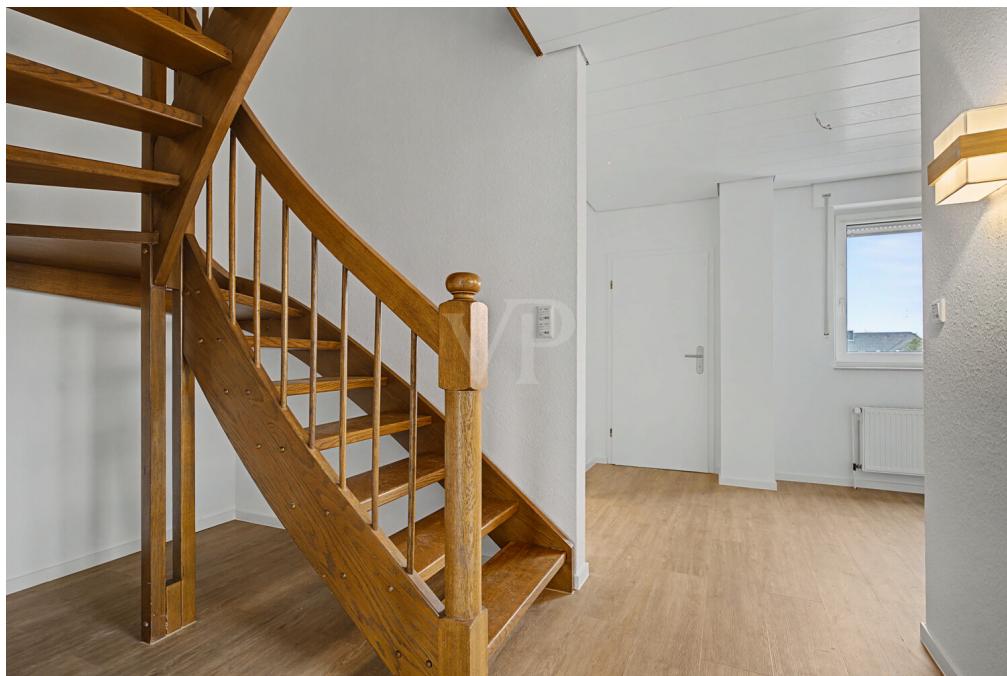
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com

Property ID: 25445006 - 59399 Olfen

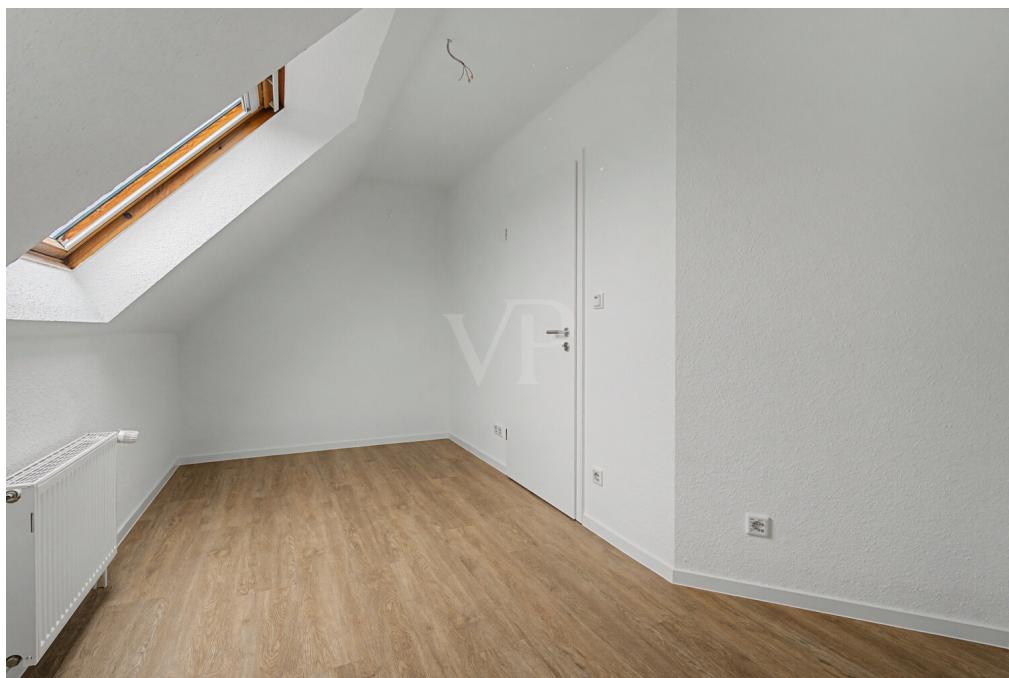
The property



A composite image for Von Poll Real Estate. On the left, a laptop and a smartphone display the company's website interface. In the center, a large smartphone shows a blue screen with a white speech bubble containing the text "Jetzt Suchprofil anlegen" and a QR code below it. On the right, a dark blue vertical panel features the Von Poll logo and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." and "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." At the bottom of the panel is the website address "www.von-poll.com".

Property ID: 25445006 - 59399 Olfen

The property



Property ID: 25445006 - 59399 Olfen

The property



Property ID: 25445006 - 59399 Olfen

The property



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:

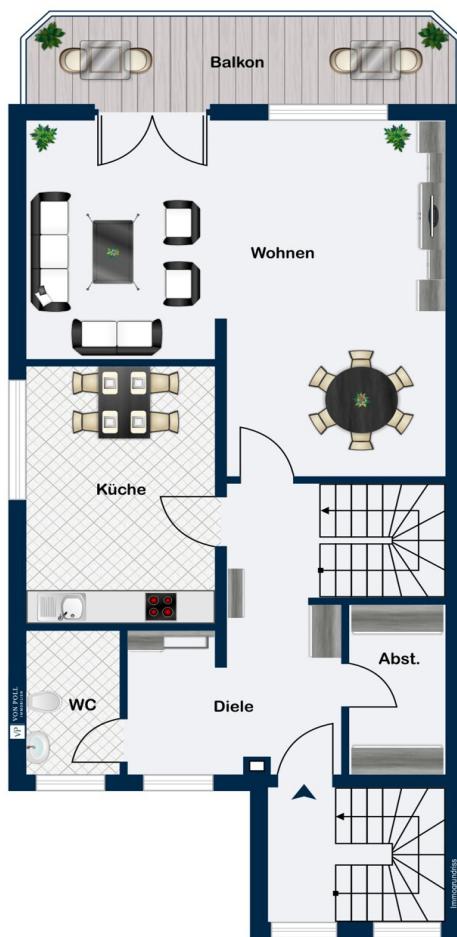
0800 – 333 33 09

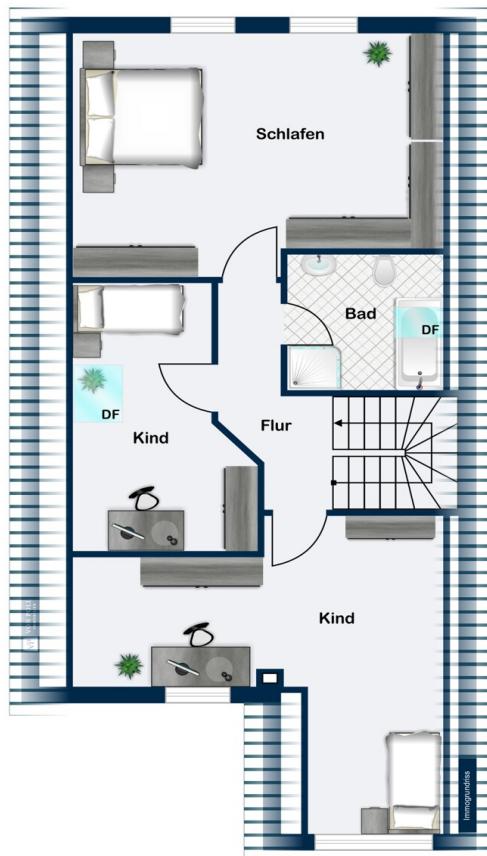
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Property ID: 25445006 - 59399 Olfen

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: 25445006 - 59399 Olfen

A first impression

Modernisierte 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Südbalkon – Erstbezug nach Renovierung

Diese modern geschnittene 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung begeistert durch ihre klare Architektur, lichtdurchflutete Räume und ein durchdachtes Wohnkonzept auf zwei Ebenen. Die Wohnung befindet sich aktuell in den letzten Zügen einer umfassenden Renovierung und bietet Ihnen die seltene Gelegenheit eines Erstbezugs nach Renovierung.

Die Wohnfläche erstreckt sich vom 1. Obergeschoss bis ins Dachgeschoss und schafft durch die gelungene Trennung von Wohn- und Schlafbereichen ein angenehmes, ruhiges Wohngefühl – ideal für Paare, Familien oder alle, die großzügiges und komfortables Wohnen schätzen.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine großzügige Diele mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum. Von hier aus öffnet sich der helle Wohn- und Essbereich, der mit seiner großen Fensterfront ein freundliches, offenes Ambiente schafft. Der direkte Zugang zum sonnigen Südbalkon erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zu entspannten Stunden im Tageslicht ein. Die Raumgröße ermöglicht sowohl eine gemütliche Sofalandschaft als auch einen großzügigen Essbereich.

Die separate Küche, unmittelbar an den Wohnbereich angrenzend, bietet ausreichend Platz für einen kleinen Essplatz und fügt sich funktional in den Alltag ein. Ergänzt wird diese Wohnebene durch ein modernes Gäste-WC sowie einen praktischen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum für Haushalts- und Vorratsgegenstände bietet.

Über eine interne Treppe gelangen Sie in das Dachgeschoss, das bewusst als ruhiger Rückzugsbereich gestaltet wurde. Hier befindet sich das großzügige Hauptschlafzimmer mit Platz für ein Doppelbett und einen großen Kleiderschrank. Zwei weitere Zimmer stehen Ihnen flexibel zur Verfügung und eignen sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer – anpassbar an jede Lebensphase und individuelle Bedürfnisse.

Die Kombination aus moderner Renovierung, optimaler Raumaufteilung, lichtdurchfluteten Wohnbereichen und der attraktiven Südausrichtung des Balkons macht diese Maisonette-Wohnung zu einem Zuhause mit besonderer Wohnqualität – bezugsfertig in Kürze und bereit für Ihren Einzug.

Property ID: 25445006 - 59399 Olfen

Details of amenities

- Erstbezug nach umfassender Renovierung
- Heller, moderner Designboden in Holzoptik in allen Wohn- und Schlafräumen
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit großer Fensterfront
- Zugang zum Südbalkon über bodentiefe Türelemente
- Separate Küche mit Fliesenboden und Einbauküche
- Modernes Badezimmer im Dachgeschoss
- Neue Dusche und neue Badewanne
- Neues Wandhängendes WC mit Unterputz-Spülkasten
- Neuer Spiegelschrank mit Moderner Waschtisch mit Holzunterschrank
- Großformatige Boden- und Wandfliesen
- Große Fensterfront im Wohnzimmer mit Schiebetür
- Separates Gäste-WC
- Holztreppe zwischen den Wohnebenen
- Helle Schlaf- und Arbeitszimmer mit angenehmen Raumgrößen
- Weiße Innentüren und Zargen
- Zeitloses, neutrales Ausstattungskonzept
- Abstellflächen im Keller und im Dachgeschoss

Property ID: 25445006 - 59399 Olfen

All about the location

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Olfen mit hervorragender Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar – unter anderem Supermärkte wie REWE und Netto, Bäckereien sowie kleinere Fachgeschäfte. Auch Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleister liegen in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine sehr gute Nahversorgung. Für Familien besonders attraktiv sind die kurzen Wege zu Kindergärten, Schulen und Spielplätzen. Zudem bietet die Umgebung zahlreiche Freizeitmöglichkeiten: Die Steveraue lädt mit ihren Rad- und Spazierwegen zu erholsamen Stunden in der Natur ein, während das Leohaus mit Veranstaltungen und Kursen ein beliebter Treffpunkt im Ort ist.

Durch die zentrale Lage sind auch Gastronomieangebote, Cafés und kulturelle Einrichtungen schnell erreichbar. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer ruhigen Wohnsituation mit naturnahen Erholungsflächen in unmittelbarer Umgebung.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls vorteilhaft: Bushaltestellen liegen in Gehweite, sodass umliegende Stadtteile und Nachbarorte bequem erreichbar sind.

Property ID: 25445006 - 59399 Olfen

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: 25445006 - 59399 Olfen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Luis Münzer & Michael Knieper

Süringstraße 4, 48653 Coesfeld
Tel.: +49 2541 - 84 32 226
E-Mail: coesfeld@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com