

Olfen

Gepflegte 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit eigenem Garten in einem Zweifamilienhaus

Property ID: 26445008



PURCHASE PRICE: 335.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 98 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26445008 - 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: 26445008 - 59399 Olfen

At a glance

Property ID	26445008	Purchase Price	335.000 EUR
Living Space	ca. 98 m²	Type	Ground floor
Rooms	3	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	2	Modernisation / Refurbishment	2022
Bathrooms	2	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	1998	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Usable Space	ca. 203 m²
		Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26445008 - 59399 Olfen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	79.90 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	09.07.2026	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1998

Property ID: 26445008 - 59399 Olfen

The property



Property ID: 26445008 - 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: 26445008 - 59399 Olfen

The property



Property ID: 26445008 - 59399 Olfen

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Property ID: 26445008 - 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: 26445008 - 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: 26445008 - 59399 Olfen

A first impression

In einem gepflegten Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1998 erwartet Sie diese großzügig geschnittene 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung. Die Immobilie überzeugt durch ihre offene Raumgestaltung, den sehr gepflegten Gesamtzustand und ein Wohnambiente, das Komfort, Großzügigkeit und zeitlose Eleganz auf gelungene Weise miteinander verbindet.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine großzügige Diele, die alle Räume miteinander verbindet und für eine angenehme Orientierung sorgt. Die gepflegte Ausstattung sowie die gut durchdachte Raumaufteilung vermitteln einen freundlichen und einladenden Eindruck.

Mit einer Wohnfläche von rund 98 m² bietet diese Immobilie ein harmonisches Zusammenspiel aus Großzügigkeit, Funktionalität und zeitloser Eleganz. Den Mittelpunkt bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen gemeinsam mit dem Kaminofen eine warme, einladende Atmosphäre. Die offene Raumgestaltung verbindet Wohnen, Essen und Kochen auf angenehme Weise und verleiht dem Wohnbereich ein modernes, kommunikatives Ambiente.

Die Küche fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept ein und bietet ausreichend Platz für kulinarische Momente im Alltag. Kurze Wege und die offene Anbindung an den Essbereich unterstreichen den komfortablen Grundriss. Das ruhig gelegene Schlafzimmer überzeugt mit einer angenehmen Größe und vielfältigen Einrichtungsmöglichkeiten. Ein weiteres Zimmer lässt sich flexibel als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer nutzen und passt sich unterschiedlichen Lebenssituationen ideal an.

Das großzügige Tageslichtbad präsentiert sich in einem zeitlosen Design und verfügt über eine komfortable, bodengleiche Dusche. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separaten Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum für den Alltag bietet.

Ein besonderes Highlight ist der liebevoll angelegte Garten mit angrenzender Terrasse. Hier entstehen geschützte Rückzugsorte im Freien, die den Wohnraum in den Sommermonaten auf angenehme Weise erweitern.

Die gelungene Raumaufteilung, der ausgezeichnete Pflegezustand sowie das stimmige Gesamtbild machen diese Immobilie zu einem Zuhause, das Komfort, Wohnqualität und ein stilvolles Ambiente auf überzeugende Weise miteinander verbindet.

Property ID: 26445008 - 59399 Olfen

Details of amenities

Großzügiger, offener Wohn- und Essbereich
Sonnige Terrasse mit eigenem Garten
Kaminofen als stilvoller Mittelpunkt des Wohnbereichs
Große Fensterflächen mit viel Tageslicht
Geräumiges Schlafzimmer
Bäder gefliest
Tageslichtbad mit großzügiger, begehrter Dusche
Laminat in den Wohnräumen
Großzügige Diele mit angenehmer Raumwirkung
Garage und Stellplatz für die Wohnung
Kellerraum

Property ID: 26445008 - 59399 Olfen

All about the location

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen und ruhigen Wohngebiet von Olfen. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einer angenehmen Nachbarschaft und bietet ein familienfreundliches Wohnumfeld.

Das Stadtzentrum von Olfen ist in wenigen Minuten erreichbar und hält sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs bereit. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Kindergärten sowie Schulen befinden sich in kurzer Entfernung und gewährleisten eine komfortable Nahversorgung.

Auch Naturliebhaber kommen auf ihre Kosten: Die weitläufigen Steverauen sowie die reizvollen Rad- und Spazierwege entlang der Stever und Lippe laden zu erholsamen Stunden im Grünen und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Das Naturbad Olfen sowie zahlreiche Sport- und Freizeitangebote unterstreichen den hohen Freizeitwert der Stadt.

Über die umliegenden Bundesstraßen sind die Städte Lüdinghausen, Datteln, Selm sowie Münster und das Ruhrgebiet bequem erreichbar. Damit verbindet der Standort ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten Verkehrsanbindung und einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Property ID: 26445008 - 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: 26445008 - 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