

Warendorf / Müssingen

Casa adosada, ático reformado, a solo 4 minutos a pie de la estación de tren, conexión directa a Münster.

Número de propiedad: 25264156



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 247.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 110 m² • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 200 m²

Número de propiedad: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

De un vistazo

Número de propiedad	25264156
Superficie habitable	ca. 110 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1956

Precio de compra	247.000 EUR
Casa	Chalet adosado central
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 169 m²
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	06.08.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	136.60 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1956

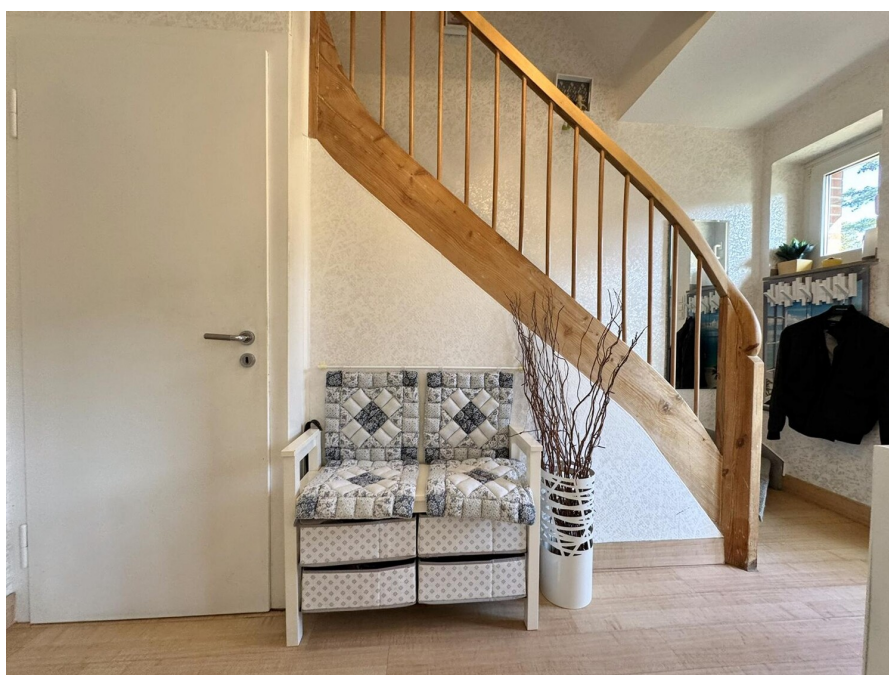
Número de propiedad: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

La propiedad



Número de propiedad: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

La propiedad



Número de propiedad: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

La propiedad



Número de propiedad: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

La propiedad



Número de propiedad: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

La propiedad



Número de propiedad: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

La propiedad



Número de propiedad: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

La propiedad



Número de propiedad: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

La propiedad



Número de propiedad: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

La propiedad



Número de propiedad: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

La propiedad



Número de propiedad: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

La propiedad



Número de propiedad: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

La propiedad



Número de propiedad: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

La propiedad



Número de propiedad: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

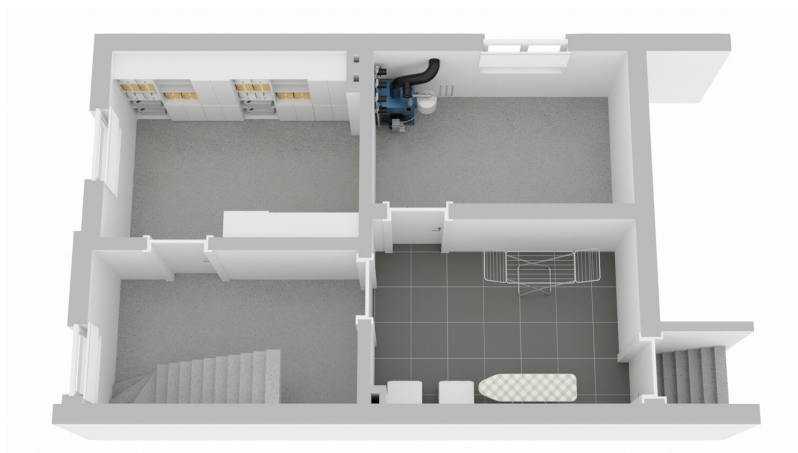
La propiedad



Número de propiedad: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

Una primera impresión

De construcción sólida, modernizada en la década de 1990, con un jardín bien cuidado, galería y un nuevo sistema de calefacción Viessmann. Esta espaciosa casa adosada de aproximadamente 130 m² de superficie habitable ofrece una distribución elegante, modernas instalaciones y una ubicación tranquila y familiar en el popular barrio de Warendorf, en Müssingen. La casa es la segunda en la fila desde la derecha y se ha modernizado periódicamente a lo largo de los años, especialmente durante la década de 1990, lo que ha dado como resultado una propiedad bien cuidada y funcional. La propiedad se distribuye en varias plantas, ofreciendo opciones de uso flexibles. En la planta baja, le da la bienvenida una luminosa sala de estar con acceso directo a la terraza cubierta. Desde aquí, puede acceder al jardín de fácil mantenimiento, ideal para familias o parejas que valoran espacios exteriores cómodos con un mantenimiento mínimo. Los dormitorios y una galería soleada, que proporciona espacio exterior adicional en verano, se encuentran en la planta superior. El ático reformado ofrece más espacio, perfecto como oficina, habitación de invitados o lugar de descanso. La luminosa cocina equipada con electrodomésticos de alta calidad, frentes modernos y atractivos acabados en madera ofrece amplio espacio de almacenamiento y espacio para una mesa de comedor, ideal para el día a día familiar. Esta moderna cocina, perfectamente adaptada a la estancia, se puede incluir. En el sótano, además del moderno sistema de calefacción de gas Viessmann (nuevo modelo, controlado mediante la app "Connect me"), hay otra habitación climatizada, ideal como oficina, estudio o sala de ocio. Los actuales propietarios ya han utilizado esta habitación del sótano como un espacio de trabajo totalmente funcional, una verdadera ventaja para quienes desean teletrabajar. El sótano se encuentra en buen estado general, seco y bien mantenido. El techo del sótano está aislado, lo que contribuye a la eficiencia energética. La propiedad se vende debido a un cambio en las circunstancias de los propietarios; no se trata de un proyecto de renovación, sino de una casa sólida y bien mantenida con potencial para la próxima familia. La casa se presenta con un estilo contemporáneo y moderno, con una construcción sólida y características prácticas. Con sus espacios versátiles, tecnología de construcción moderna y una ubicación atractiva, esta casa ofrece una solución de vivienda a prueba de futuro tanto para familias como para parejas. Se puede ocupar con poca antelación y ofrece todo lo necesario para una vida moderna y funcional cerca de la estación de tren, incluido un ambiente confortable, amplios espacios y excelentes conexiones con Warendorf, Telgte y Münster.

Número de propiedad: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

Detalles de los servicios

- + 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

Número de propiedad: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.8.2034.

Endenergiebedarf beträgt 136.60 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Andres Köper

Laurentiusstraße 2, 48231 Warendorf

Tel.: +49 2581 - 78 72 44 0

E-Mail: warendorf@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com