

Coesfeld

Viel Platz für Ihre Ideen – Wohnhaus in Doppelhausbauweise mit Garten in Coesfeld

Número de propiedad: 26445002



**PRECIO DE COMPRA: 295.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 147 m² • HABITACIONES: 7 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 418 m²**

Número de propiedad: 26445002 - 48653 Coesfeld

- **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: 26445002 - 48653 Coesfeld

De un vistazo

Número de propiedad	26445002
Superficie habitable	ca. 147 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	5
Baños	3
Año de construcción	1961
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	295.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26445002 - 48653 Coesfeld

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural pesado
Certificado energético válido hasta	26.07.2036
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	215.30 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1961

Número de propiedad: 26445002 - 48653 Coesfeld

La propiedad



Número de propiedad: 26445002 - 48653 Coesfeld

La propiedad





VP 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

Número de propiedad: 26445002 - 48653 Coesfeld

La propiedad



Número de propiedad: 26445002 - 48653 Coesfeld

La propiedad



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 26445002 - 48653 Coesfeld

La propiedad



Número de propiedad: 26445002 - 48653 Coesfeld

La propiedad



Número de propiedad: 26445002 - 48653 Coesfeld

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

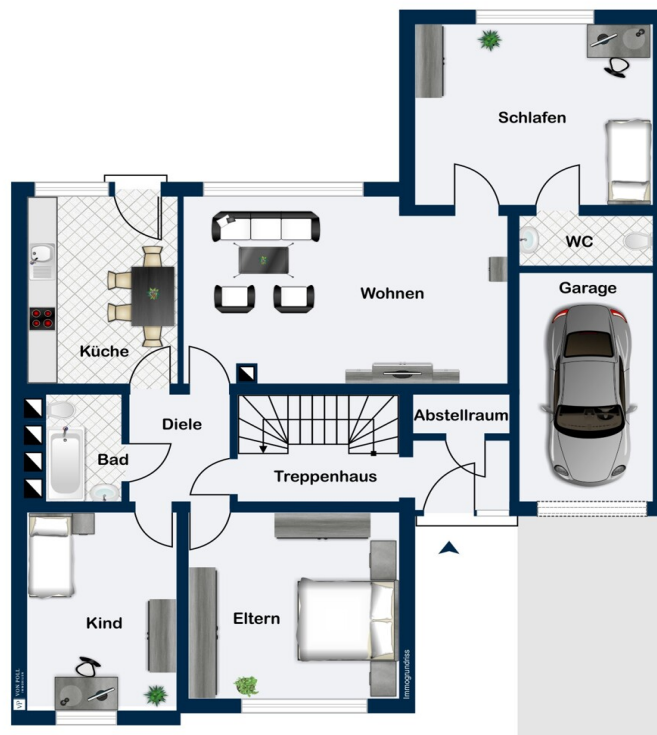


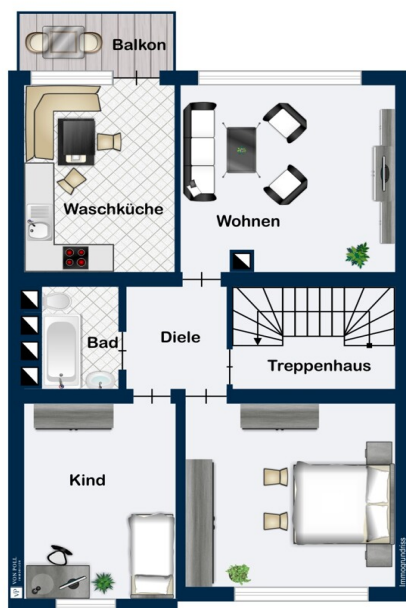
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 26445002 - 48653 Coesfeld

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: 26445002 - 48653 Coesfeld

Una primera impresión

Dieses als Doppelhaushälfte errichtete Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1961 bietet auf ca. 147 m² Wohnfläche und einem 418 m² großen Grundstück vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Mehrgenerationenhaus, zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung oder für Familien mit erhöhtem Platzbedarf – die Immobilie eröffnet verschiedene Wohnkonzepte und bietet gleichzeitig Potenzial für eine individuelle Modernisierung.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt das großzügige Treppenhaus einen angenehmen ersten Eindruck und erschließt beide Wohneinheiten.

Die Erdgeschosswohnung verfügt über einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit angenehmer Belichtung durch große Fensterflächen. Die angrenzende Küche ist funktional angeordnet und bietet eine solide Grundlage für eine zeitgemäße Neugestaltung. Ein später errichteter Anbau erweitert diese Ebene um ein zusätzliches Schlafzimmer und schafft dadurch weitere Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer sowie praktische Abstellflächen.

Im Obergeschoss befindet sich eine eigenständige Wohneinheit mit Wohnzimmer und Zugang zum Balkon, einer separaten Küche, einem Schlafzimmer sowie einem Badezimmer. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht sowohl eine klassische Nutzung als abgeschlossene Wohnung als auch eine Anpassung an individuelle Wohnbedürfnisse.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Die Ausstattung entspricht jedoch überwiegend nicht mehr den heutigen Wohnstandards, sodass Modernisierungsmaßnahmen einzuplanen sind. Gleichzeitig bietet das Haus eine solide Grundlage, um die Wohnräume nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln und zeitgemäß zu gestalten.

Abgerundet wird das Angebot durch die großzügige Terrasse mit angrenzendem Garten. Der Außenbereich bietet Platz für Erholung, Freizeit und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und ergänzt das Wohnangebot auf angenehme Weise.

Eine Garage sowie weitere Stellmöglichkeiten vor dem Haus vervollständigen dieses Immobilienangebot.

Número de propiedad: 26445002 - 48653 Coesfeld

Detalles de los servicios

Zwei abgeschlossene Wohneinheiten

Anbau im Erdgeschoss mit zusätzlichem Schlafzimmer

Großzügige Terrasse

Garten

Balkon im Obergeschoss

Garage sowie weitere Stellmöglichkeiten vor dem Haus

Kunststofffenster mit Isolierverglasung (teilweise aus unterschiedlichen Baujahren)

Gaszentralheizung

Bodenbeläge überwiegend aus Fliesen, Teppich und PVC

3 Innenliegende Badezimmer

Die Ausstattung entspricht überwiegend dem Baujahr bzw. früheren

Modernisierungsmaßnahmen und bietet eine gute Grundlage für eine zeitgemäße

Neugestaltung nach individuellen Vorstellungen.

Número de propiedad: 26445002 - 48653 Coesfeld

Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und gepflegten Wohngebiet im westlichen Stadtgebiet von Coesfeld. Die Nachbarschaft ist überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt und überzeugt mit einer angenehmen, familienfreundlichen Wohnatmosphäre sowie wenig Durchgangsverkehr.

Das Zentrum von Coesfeld mit seiner attraktiven Fußgängerzone, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie medizinischer Versorgung ist in wenigen Minuten erreichbar. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich ebenfalls in komfortabler Entfernung und unterstreichen die hohe Wohnqualität des Standorts.

Die Umgebung bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Zahlreiche Rad- und Wanderwege, Grünflächen sowie das nahe gelegene Erholungsgebiet der Coesfelder Berglandschaft laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Auch Sportvereine, Fitnessangebote und kulturelle Einrichtungen sind schnell erreichbar.

Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht eine gute Anbindung an die Bundesstraßen B474 und B525 sowie an die Autobahnen A31 und A43. Der Bahnhof Coesfeld mit regelmäßigen Zugverbindungen unter anderem nach Münster, Dortmund und Enschede ist ebenfalls in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die Kombination aus ruhigem Wohnen, einer ausgezeichneten Infrastruktur und der Nähe zur Natur macht diese Wohnlage besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und alle, die eine hohe Lebensqualität schätzen.

Número de propiedad: 26445002 - 48653 Coesfeld

Otros datos

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: 26445002 - 48653 Coesfeld

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Luis Münzer & Michael Knieper

Süringstraße 4, 48653 Coesfeld

Tel.: +49 2541 - 84 32 226

E-Mail: coesfeld@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com