

Nordwalde

# Wohlfühlen - Hier wird der Traum vom Eigenheim in dieser Immobilie wahr.

CODE DU BIEN: 26150015



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

**PRIX D'ACHAT: 355.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 117 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 200 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26150015 - 48356 Nordwalde**

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Plans d'étage**
- Une première impression**
- Détails des commodités**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

**CODE DU BIEN: 26150015 - 48356 Nordwalde**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26150015</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>355.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 117 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison en bande de tête</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. 19% MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>4</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>3</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1996</b>		
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x surface libre</b>		

**CODE DU BIEN: 26150015 - 48356 Nordwalde**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation finale d'énergie	<b>84.60 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>05.05.2036</b>	Classement énergétique	<b>C</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1996</b>

CODE DU BIEN: 26150015 - 48356 Nordwalde

## La propriété



CODE DU BIEN: 26150015 - 48356 Nordwalde

## La propriété



CODE DU BIEN: 26150015 - 48356 Nordwalde

## La propriété



CODE DU BIEN: 26150015 - 48356 Nordwalde

## La propriété



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



CODE DU BIEN: 26150015 - 48356 Nordwalde

## La propriété



CODE DU BIEN: 26150015 - 48356 Nordwalde

## La propriété



CODE DU BIEN: 26150015 - 48356 Nordwalde

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 26150015 - 48356 Nordwalde

## La propriété



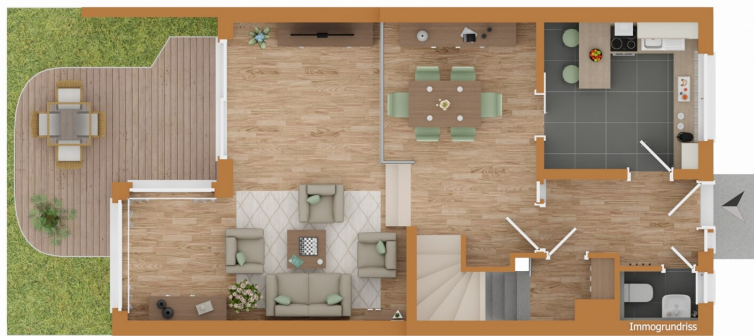
**CODE DU BIEN: 26150015 - 48356 Nordwalde**

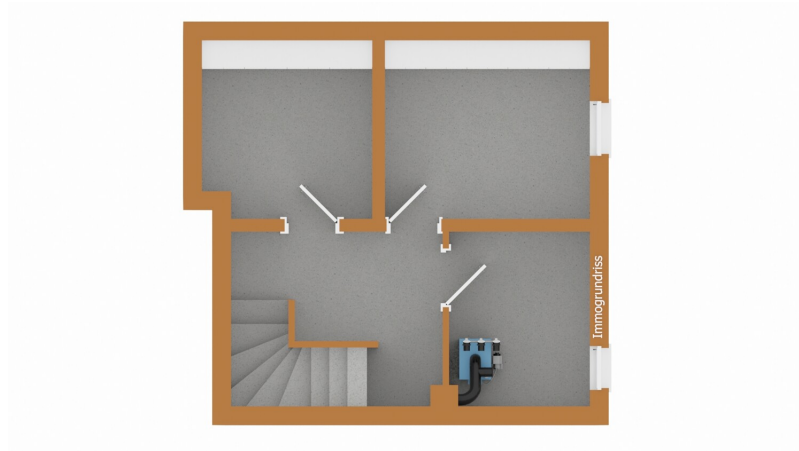
## La propriété



CODE DU BIEN: 26150015 - 48356 Nordwalde

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26150015 - 48356 Nordwalde**

## **Une première impression**

Nutzen Sie diese gute Gelegenheit, um Ihre eigene, wohnliche Zukunft aktiv zu gestalten!

Gleichwohl besteht die Erwerbsmöglichkeit für Kapitalanleger nach Absprache.

Dieses gepflegte Reihenendhaus, Baujahr 1996, überzeugt durch seine massive Bauweise sowie durch eine Vielzahl an Ausstattungsmerkmalen, die sowohl Wohnkomfort als auch Funktionalität in den Alltag integrieren.

Das Reihenendhaus befindet sich auf einem ca. 200 m<sup>2</sup> großen Grundstück in guter Lage innerhalb eines ansprechenden Wohngebiets. Die Ausrichtung und Größe des Grundstücks ermöglichen die Nutzung eines gepflegten Gartens. Die Außenfassade ist geprägt durch einen rötlichen Klinker mit heller Fuge und fügt sich harmonisch in das Straßenbild ein. Ein Satteldach mit anthrazidfarbenen Tondachziegeln unterstreicht die wertige Optik des Hauses.

Im Inneren der Immobilie stehen Ihnen 4 Zimmer zur Verfügung, davon 3 Schlafzimmer, die individuell als Rückzugsorte für Familienmitglieder, als Arbeitszimmer oder als Gästezimmer genutzt werden können.

Das Raumangebot wird ergänzt durch ein Gäste-WC, einen Flur, eine separate Küche sowie einen sehr ansprechenden, offen gestalteten Wohn- und Essbereich.

Das geräumige Tageslichtbad bietet ausreichend Platz für die Familie.

Im Teilkeller befinden sich ein Flur, zwei Kellerräume sowie ein Heizungskeller.

Für Behaglichkeit sorgt die Zentralheizung, die zu einer angenehmen Wohnatmosphäre beiträgt.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und weist eine Ausstattungsqualität auf, die alltäglichen Anforderungen gerecht wird.

Weißer Kunststofffenster mit zweifach-Verglasung sorgen für eine gute Isolierung und lassen viel Tageslicht in die Räume.

Die vorhandene Glasfaseranbindung bis zum Bürgersteig ermöglicht zukünftigen Bewohnern Zugang zu leistungsstarkem Internet, was sowohl für das Homeoffice als auch für multimediale Freizeitgestaltung von Vorteil ist.

**Zum Eigentum gehört ein Freiplatz für einen PKW, sodass das Parken stressfrei möglich ist. Nach Absprache steht ebenfalls ein PKW-Garagenstellplatz zur Verfügung, der weiteren Komfort bietet.**

**Ferner ist im Kaufpreis die installierte PV-Anlage inkludiert. Weitere Informationen hierzu erhalten Sie bei Kaufabsicht.**

**Das Grundstück sowie der Garten sind gepflegt und laden zu individuellen Gestaltungsmöglichkeiten ein. Sowohl im Innen- als auch im Außenbereich profitieren Sie von einer präsenten Wohnqualität, die das alltägliche Leben angenehm gestaltet.**

**Diese Immobilie richtet sich an Interessenten, die auf der Suche nach einem Haus in guter Lage mit praktischer Raumaufteilung und verlässlicher Bauqualität sind. Die Umgebung bietet eine gewachsene Wohnstruktur und verspricht ein angenehmes Wohnumfeld.**

**Aktuell ist dieses Haus vermietet.**

**Die Mieter sind über den Verkaufswunsch des Eigentümers informiert.**

**Wenn Sie Wert auf ein gepflegtes Anwesen in einer angenehmen Nachbarschaft legen und die Vorteile eines Reihendhauses schätzen, ist diese Immobilie eine attraktive Option. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – gerne beantworten wir Ihre Fragen und stehen Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung.**

**Ihr Team von VON-POLL-IMMOBILIEN**

**CODE DU BIEN: 26150015 - 48356 Nordwalde**

## **Détails des commodités**

- \* **Gute Lage im Wohngebiet**
- \* **Reihenendhaus**
- \* **massive Bauweise**
- \* **Satteldach**
- \* **anthrazidfarbene Tondachziegel**
- \* **rötlicher Klinker**
- \* **helle Fuge**
- \* **Kunststofffenster, weiß, zweifach-Verglasung**
- \* **Natursteinböden**
- \* **Treppe aus Naturstein**
- \* **Edelstahlgeländer**
- \* **Gas-Heizung, 1996**
- \* **Photovoltaikanlage**
- \* **Glasfaser bis zum Bürgersteig vorhanden**
- \* **gepflegter, gemütlicher Garten**
- \* **Freiplatz für PKW**
- \* **PKW-Garagenstellplatz**

**CODE DU BIEN: 26150015 - 48356 Nordwalde**

## Tout sur l'emplacement

Nordwalde ist eine Gemeinde in Nordrhein-Westfalen nordwestlich von Münster im Kreis Steinfurt, die wirtschaftlich auf die Ansiedlung mittelständischer Unternehmen setzt, die von der günstigen Verkehrslage profitieren. Größter Arbeitgeber sind die "Hengst-Filterwerke".

Für die Nahversorgung sind ein Einkaufszentrum und ein Großmarkt vor Ort angesiedelt worden, die zentral gelegen und gut zu erreichen sind.

Ärzte und Apotheken sind ebenfalls in der Ortsmitte zu finden. Ebenso sind Restaurants, ein Schuhgeschäft, zwei Juweliere und Versicherungsunternehmen neben zwei Banken im Ort integriert.

In Nordwalde gibt es vier Kindergärten, zwei Grundschulen sowie eine Gesamtschule. Die nächstgelegene Universität liegt in Münster.

Viele Nordwalder engagieren sich in verschiedenen Institutionen, Vereinen und Gruppen der Kultur und Musik. So gibt es den Frauenchor, "Kiepenker"-Männerchor, "Jagdhornbläser", Gesangsvereine und div. mehr. Zu den Sehenswürdigkeiten zählen der "Pröbstinghof", der "Bispinghof", das "Heimatmuseum" und das ehemalige Rittergut "Haus Althaus".

Die Gemeinde Nordwalde bietet ein umfangreiches Sportangebot mit einem Fußballverein, dem Reit- und Fahrverein, einem Schachklub sowie einem Sportverein.

Regelmäßige Veranstaltungen sind die Schützenfeste der acht Schützenvereine, "Tanz in den Mai", die "Biografietage", die "Nordwalder Herbstkirmes", der "Allerheiligenlauf", das "Adventskonzert" sowie der "Weihnachtsmarkt".

Über die Bundesstraße 54 ist der Ort an das überregionale Straßennetz und das 25 km südlich entfernte Oberzentrum Münster angeschlossen.

Viele Kreis- und Landstraßen führen in die Nachbargemeinden. Am Bahnhof in Nordwalde bestehen Zugverbindungen über die Eisenbahnlinie Münster-Gronau-Enschede zu diversen Zielen.

Der öffentliche Nahverkehr wird von Bussen betrieben. Regelmäßig fahren Busse nach Greven, Emsdetten, Steinfurt und Münster. Für die Entfernung zur Anschlussstelle an die BAB 1 benötigen Sie ca. 10 min mit dem Auto. Der Flughafen Münster/ Osnabrück auf dem Stadtgebiet von Greven ist ca. 15 km entfernt.

**CODE DU BIEN: 26150015 - 48356 Nordwalde**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26150015 - 48356 Nordwalde**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Michael Knieper**

---

**Marktstraße 20, 48431 Rheine**

**Tel.: +49 5971 - 79 371 0**

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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