

Warendorf / Müssingen

# Maison mitoyenne, combles aménagés, à seulement 4 minutes à pied de la gare, liaison directe avec Münster

CODE DU BIEN: 25264156



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

PRIX D'ACHAT: 247.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 110 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 200 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

- 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: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25264156
Surface habitable	ca. 110 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1956

Prix d'achat	247.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 169 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	136.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	06.08.2034	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1956

CODE DU BIEN: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

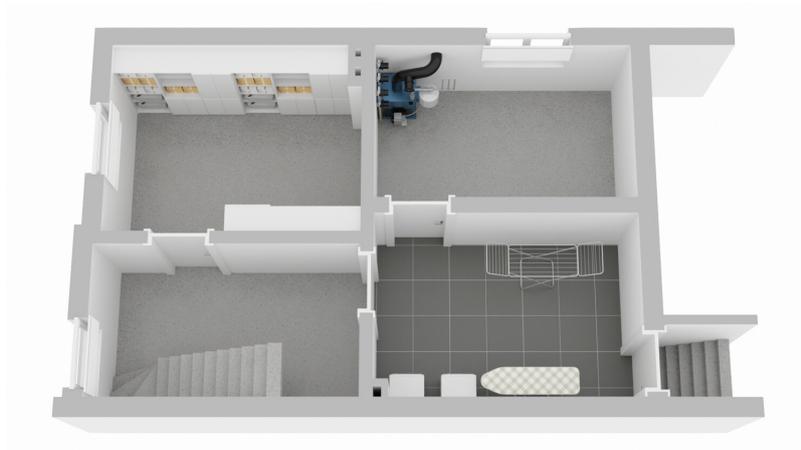
## La propriété



CODE DU BIEN: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## 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: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen**

## Une première impression

Solide construction, modernisée dans les années 1990, cette maison mitoyenne spacieuse d'environ 130 m<sup>2</sup> habitables, avec son jardin bien entretenu, sa loggia et son système de chauffage Viessmann neuf, offre un agencement optimisé, des équipements techniques modernes et un emplacement calme et familial dans le quartier prisé de Warendorf à Müssingen. Deuxième maison en partant de la droite, elle a été régulièrement modernisée au fil des ans, notamment dans les années 1990, ce qui lui confère un excellent état et une grande fonctionnalité. Répartie sur plusieurs niveaux, elle offre une grande flexibilité d'aménagement. Au rez-de-chaussée, un séjour lumineux donne directement sur une terrasse couverte. De là, on accède au jardin facile d'entretien, idéal pour les familles ou les couples qui apprécient les espaces extérieurs confortables et peu contraignants. Les chambres et une loggia ensoleillée, véritable havre de paix en été, se trouvent à l'étage. Les combles aménagés offrent un espace supplémentaire, parfait pour un bureau, une chambre d'amis ou un coin détente. La cuisine lumineuse et aménagée, dotée d'électroménagers haut de gamme, de façades modernes et de finitions bois chaleureuses, offre de nombreux rangements et un espace pour une table à manger – idéal pour la vie de famille au quotidien. Cette cuisine moderne, parfaitement intégrée à la pièce, peut être incluse dans la vente. Au sous-sol, outre le système de chauffage au gaz Viessmann moderne (nouveau modèle, pilotable via l'application « Connect me »), se trouve une autre pièce chauffée, idéale pour un bureau, un espace de travail ou une salle de loisirs. Les propriétaires actuels utilisent déjà cette pièce comme espace de travail entièrement fonctionnel – un véritable atout pour le télétravail. Le sous-sol est en bon état général, sec et bien entretenu. Le plafond est isolé, contribuant ainsi à l'efficacité énergétique. La propriété est vendue suite à un changement de situation des propriétaires – il ne s'agit pas d'un projet de rénovation, mais d'une maison solide et bien entretenue, offrant un fort potentiel pour une nouvelle famille. La maison se présente dans un style contemporain et moderne, avec une construction de qualité et des caractéristiques pratiques. Grâce à ses pièces modulables, ses technologies de construction modernes et son emplacement privilégié, cette maison offre une solution de vie d'avenir pour les familles et les couples. Il peut être occupé rapidement et offre tout le nécessaire pour une vie moderne et fonctionnelle à proximité de la gare – notamment une atmosphère confortable, un espace généreux et d'excellentes liaisons avec Warendorf, Telgte et Münster.

CODE DU BIEN: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## Détails des commodités

- + 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

**CODE DU BIEN: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.8.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 136.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## Contact

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

Andres Köper

---

Laurentiusstraße 2, 48231 Warendorf

Tel.: +49 2581 - 78 72 44 0

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

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

---

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