Olfen

Attraktives Zweifamilienhaus in Olfen–modern, nachhaltig und mit KfW 40+ Standard

CODE DU BIEN: 25445011

PRIX D'ACHAT: 759.900 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 177,46 m^2 • **PIÈCES:** 8 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 450 m^2

CODE DU BIEN: 25445011 - 59399 Olfen

- 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: 25445011 - 59399 Olfen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25445011
Surface habitable	ca. 177,46 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	8
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	2023
Place de stationnement	3 x surface libre

Prix d'achat	759.900 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine

CODE DU BIEN: 25445011 - 59399 Olfen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique
Certification énergétiquew valable jusqu'au	03.10.2035
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	11.20 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2023

CODE DU BIEN: 25445011 - 59399 Olfen

La propriété

CODE DU BIEN: 25445011 - 59399 Olfen

La propriété

CODE DU BIEN: 25445011 - 59399 Olfen

La propriété

CODE DU BIEN: 25445011 - 59399 Olfen

La propriété

CODE DU BIEN: 25445011 - 59399 Olfen

La propriété

CODE DU BIEN: 25445011 - 59399 Olfen

La propriété

CODE DU BIEN: 25445011 - 59399 Olfen

La propriété

CODE DU BIEN: 25445011 - 59399 Olfen

La propriété

CODE DU BIEN: 25445011 - 59399 Olfen

La propriété

CODE DU BIEN: 25445011 - 59399 Olfen

La propriété

CODE DU BIEN: 25445011 - 59399 Olfen

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

CODE DU BIEN: 25445011 - 59399 Olfen

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: 25445011 - 59399 Olfen

Une première impression

Dieses im Jahr 2023 errichtete Zweifamilienhaus vereint modernes Wohnen mit höchster Energieeffizienz und innovativer Haustechnik. Mit einer Gesamtwohnfläche von rund 177,50 qm bietet die Immobilie großzügigen Platz für ein oder zwei Familien, Mehrgenerationenwohnen oder auch für die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Dank des KfW-40+-Standards, der leistungsstarken Photovoltaikanlage in Verbindung mit einer Wärmepumpe sowie der modernen Be- und Entlüftungsanlage von LUNOS genießen Sie nicht nur ein hohes Maß an Wohnkomfort, sondern profitieren zugleich von äußerst niedrigen Betriebskosten und einer nachhaltigen Energieversorgung. Gleichzeitig sorgt das System für ein dauerhaft frisches und gesundes Raumklima. Durch die Lüftungsanlage und die hervorragende Dämmung bleibt es im Sommer angenehm kühl und im Winter wohltuend warm – ganz ohne hohen Energieverbrauch. Dank der integrierten Notstromfunktion der Photovoltaikanlage bleibt die Stromversorgung selbst bei einem Netzausfall gewährleistet – wichtige Geräte und Systeme laufen zuverlässig weiter.

Erdgeschoss – großzügig und lichtdurchflutet:
Das Erdgeschoss überzeugt mit einem offenen, modernen Grundriss und hellen Räumen. Herzstück ist der weitläufige Wohn- und Essbereich mit direktem Übergang in die moderne Küche. Hier finden Familie und Freunde reichlich Platz für gemeinsame Stunden in angenehmer Atmosphäre. Die offene Gestaltung sorgt für ein besonders freundliches und einladendes Raumgefühl. Aus nahezu jedem Raum im Erdgeschoss bietet sich ein wunderschöner Blick auf den Pool – ein besonderes Highlight, das Urlaubsfeeling ins eigene Zuhause bringt. Ein separates Schlafzimmer bietet Ruhe und Rückzugsmöglichkeiten. Daneben befindet sich ein modernes Badezimmer, ausgestattet mit einer begehbaren Dusche und einer freistehenden Badewanne. Ergänzt wird diese Ebene durch einen offenen, einladenden Flur sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum, der gleichzeitig den Technikbereich beherbergt. Vom Wohnbereich aus führt ein seitlicher Ausgang direkt in den angrenzenden Außenbereich – ideal für kurze Wege und eine offene, großzügige Wohnatmosphäre.

Obergeschoss – Rückzug und Funktionalität:
Über die Treppe im Flur erreichen Sie das Obergeschoss, wo sich ein zweites Badezimmer befindet. Direkt daneben liegt ein kleineres Arbeitszimmer, das sich flexibel nutzen lässt – etwa als Büro oder Gästezimmer. Ein weiteres Schlafzimmer sorgt für zusätzliche Wohnqualität. Rechts von dieser Wand verläuft die Abtrennung zur zweiten Wohneinheit. Durch die vorbereitete Durchbruchsfunktion wurde das Haus so konzipiert, dass eine Verbindung der beiden Einheiten jederzeit wieder möglich ist. Dies bringt viele Möglichkeiten auch für später. Wenn gewünscht, lässt sich der Lebensmittelpunkt später ganz einfach auf das Erdgeschoss verlegen – ideal für komfortables Wohnen im Alter. Oder es können Räume für zusätzliche Kinderzimmer erweitert werden. Der zweite Wohnbereich ist so gestaltet, dass keine Einsicht in den Garten besteht – dies gewährleistet zusätzliche Privatsphäre für die Bewohner des Erdgeschosses.

Zweite Wohneinheit – ideal für Vermietung oder Mehrgenerationenwohnen:
Der zweite Eingang rechts am Haus führt in die eigenständige Wohnung. Vom Eingangsbereich gelangt man über eine Treppe ins Obergeschoss. Dort erwartet Sie zunächst ein modernes Badezimmer mit Dusche und Waschtisch. Geradeaus öffnet sich der helle Wohn- und Essbereich, der auch hier den Mittelpunkt des Wohnens bildet.

Anschließend erreichen Sie ein erstes Zimmer, das vielseitig nutzbar ist – ob als gemütliches Schlafzimmer oder als ruhiger Arbeitsplatz. Danach folgt ein weiteres Schlafzimmer, das über eine begehbare Ankleide verfügt und so zusätzlichen Komfort bietet. Auch in dieser Einheit wurde auf eine helle, freundliche Gestaltung sowie eine hochwertige Ausstattung geachtet.

Im Außenbereich finden Sie neben einer südlich ausgerichteten Terrasse auch einen schönen Außenpool sowie ein großes Gartenhaus. Eine liebevoll gestaltete Sandecke direkt am Pool rundet das Urlaubsambiente perfekt ab. Feiner Sand, kombiniert mit gemütlichen Liegeflächen, erinnert an einen Tag am Meer und macht den Garten zur privaten Urlaubsoase. Die Möglichkeit zur Errichtung einer Garage oder eines Carports ist jederzeit gegeben und kann individuell umgesetzt werden.

Fazit:
Dieses Zweifamilienhaus vereint nachhaltige Technik, moderne Architektur und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Eigenheim mit Vermietungsoption, als Mehrgenerationenhaus – hier investieren Sie in eine zukunftssichere und komfortable Wohnlösung. Wir sind überzeugt: Dieses Haus wird Sie genauso begeistern wie uns. Überzeugen Sie sich selbst – und vereinbaren Sie anschließend einen persönlichen Besichtigungstermin vor Ort. Bitte beachten Sie, dass für eine Besichtigung eine positive Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank Voraussetzung ist.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

CODE DU BIEN: 25445011 - 59399 Olfen

Détails des commodités

KfW-40+ Haus
- Photovoltaikanlage mit 14,76 kWp, 14,2 kWh Speicher und Notstromfunktion
(25 Jahre Garantie); Wechselrichter 15,6 kWp – Leistung erweiterbar
- Markenküche mit namhaften Elektrogeräten (10 Jahre Garantie)
- Lunos-Lüfter mit Wärmerückgewinnungsfunktion
- Intelligente Wallbox für E-Auto
- Wärmepumpe mit integrierter Wärmerückgewinnung und separatem Zähler ermöglicht die Nutzung
eines vergünstigten bzw. geförderten Stromtarifs
- Dank der vorbereiteten Durchbruchfunktion lässt sich das Obergeschoss flexibel an individuelle
Wohnbedürfnisse anpassen. Etwa zur Raumerweiterung, Raumabtrennung oder späteren
Umnutzung der Räume.
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Dreifachverglasung (Isoglas, Kunststoffrahmen)
- Räume mit Laminat- und Fliesenböden
- Begehbare Dusche
- Freistehende Badewanne
- Bodentiefe Fenster im Wohnbereich
- Außenpool (4,50 m × 8,10 m)
- Glasfaseranschluss
- Elektrische Rollläden
- Großer Dachboden als Stauraum
- Zwei Vollgeschosse, daher keine Dachschrägen
- Zweiter Eingang

CODE DU BIEN: 25445011 - 59399 Olfen

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie liegt in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend von Olfen, einer beliebten Stadt im südlichen Münsterland. Olfen überzeugt durch seine familiäre Atmosphäre, ein aktives Vereinsleben sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten im Grünen. Spazier- und Radwege entlang der Stever und durch die umliegende Natur laden zu Erholung und Aktivitäten im Freien ein.

Die zentrale Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch gastronomische Angebote und Sporteinrichtungen sind vor Ort vorhanden.

Verkehrstechnisch ist Olfen optimal angebunden. Über die B235 sowie das gut ausgebaute Busnetz bestehen schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte wie Lüdinghausen, Datteln und Selm. Auch die Städte Münster, Dortmund und das Ruhrgebiet sind durch die nahegelegenen Autobahnen bequem erreichbar.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und zentraler Erreichbarkeit – perfekt für Familien, Berufspendler oder alle, die naturnahes Wohnen mit guter Infrastruktur schätzen.

CODE DU BIEN: 25445011 - 59399 Olfen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.10.2035.
Endenergiebedarf beträgt 11.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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: 25445011 - 59399 Olfen

Contact

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

Luis Münzer & Michael Knieper

Süringstraße 4, 48653 Coesfeld
Tel.: +49 2541 - 84 32 226
E-Mail: coesfeld@von-poll.com

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

www.von-poll.com