

Senden

Wohnen im Grünen – gepflegtes Einfamilienhaus mit Garten und Ausbaureserve in Senden

CODE DU BIEN: 26445003



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 475.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 114 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 693 m²

CODE DU BIEN: 26445003 - 48308 Senden

- 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: 26445003 - 48308 Senden

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26445003
Surface habitable	ca. 114 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1972

Prix d'achat	475.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 230 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26445003 - 48308 Senden

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	324.60 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	22.04.2036	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	2001

CODE DU BIEN: 26445003 - 48308 Senden

La propriété



CODE DU BIEN: 26445003 - 48308 Senden

La propriété



CODE DU BIEN: 26445003 - 48308 Senden

La propriété



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



CODE DU BIEN: 26445003 - 48308 Senden

La propriété

A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a smartphone, a tablet, and a desktop monitor displaying the website interface. The smartphone screen shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". The desktop monitor shows a search results page with a map and property details. The background is a dark blue gradient.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26445003 - 48308 Senden

La propriété



CODE DU BIEN: 26445003 - 48308 Senden

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

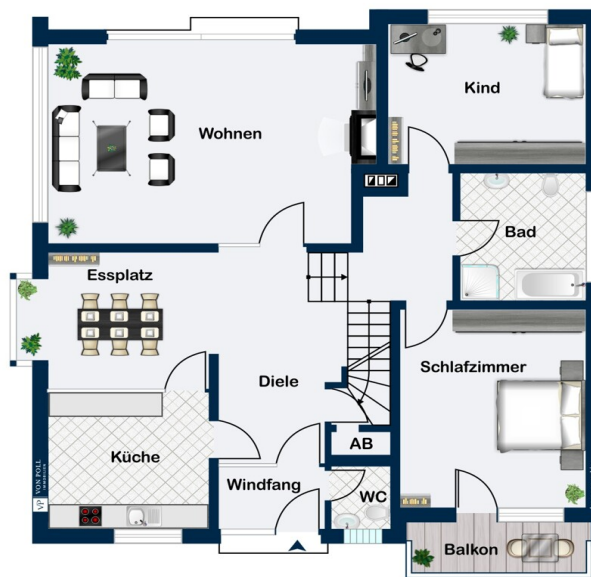


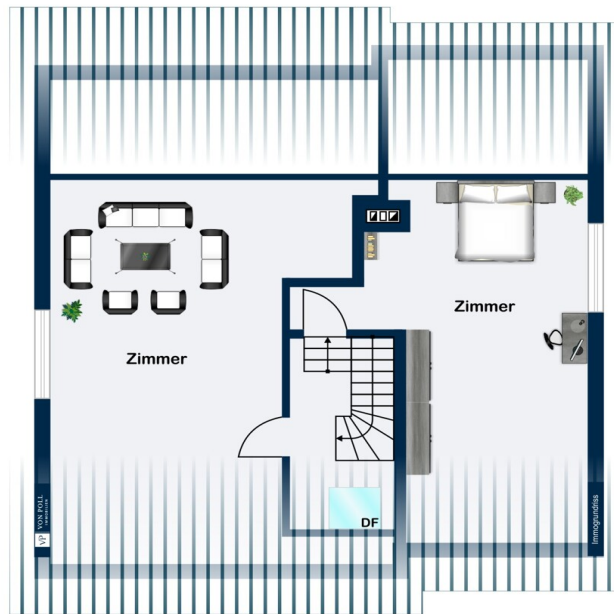
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

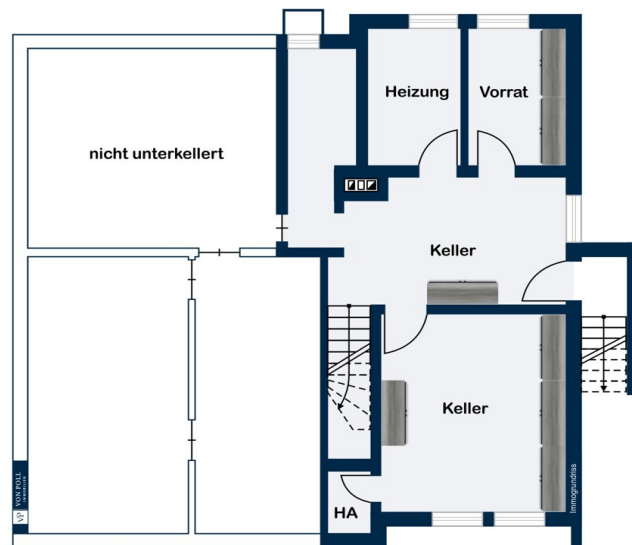
www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26445003 - 48308 Senden

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: 26445003 - 48308 Senden

Une première impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, eine solide Bauweise sowie einen besonderen, zeitlosen Charakter. Auf ca. 114 m² Wohnfläche bietet die Immobilie ein angenehmes Wohnkonzept für Familien oder Paare. Ergänzt wird das Angebot durch ein großzügiges, bislang unausgebautes Dachgeschoss, welches zusätzliches Entwicklungspotenzial eröffnet. Hier können dann fehlende qm umgesetzt werden.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine großzügige Diele mit hochwertigem Natursteinboden und viel Tageslicht. Der Eingangsbereich wirkt offen und einladend und vermittelt direkt ein angenehmes Wohngefühl. Von hier aus gelangen Sie in den zentralen Wohnbereich, der fließend in die einzelnen Räume übergeht. Ein separates Gäste-WC ergänzt das Raumangebot.

Angrenzend befindet sich der Essbereich, der durch seine gute Größe und die vorhandenen Einbauten einen idealen Platz für gemeinsame Stunden bietet. Große Fenster sorgen auch hier für viel Licht und einen schönen Blick ins Grüne. Die separate Küche ist funktional geschnitten und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten sowie einen kleinen Sitzbereich.

Das großzügige Wohnzimmer bildet das Herzstück des Hauses und überzeugt durch seine offene Gestaltung sowie große Fensterflächen, die für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen. Ein integrierter Kaminbereich unterstreicht den wohnlichen Charakter und schafft eine gemütliche Umgebung. Von hier aus besteht zudem ein direkter Zugang zur Terrasse und in den Garten.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie über wenige Stufen in den leicht erhöhten privaten Bereich des Hauses. Diese versetzte Ebene sorgt für eine angenehme Trennung zwischen Wohn- und Rückzugsräumen. Hier befinden sich das großzügige Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon, ein weiteres Zimmer, welches sich flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro nutzen lässt, sowie das Badezimmer mit Badewanne und Dusche.

Das Dachgeschoss ist aktuell nicht ausgebaut und präsentiert sich mit offenem Dachstuhl und sichtbaren Holzbalken. Diese Fläche bietet ein erhebliches Potenzial zur Erweiterung der Wohnfläche und kann individuell ausgebaut werden – beispielsweise für zusätzliche Zimmer, ein Studio oder einen großzügigen Arbeitsbereich.

Das Kellergeschoss rundet das Angebot ab und bietet neben klassischen Abstellflächen auch

ausreichend Platz für Hobbyräume, Werkstatt oder Lagerflächen.

Insgesamt handelt es sich um eine Immobilie mit viel Charme, solider Substanz und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, Ausbaureserve und der ruhigen Lage in Waldrandnähe macht dieses Haus besonders attraktiv für Käufer, die ein langfristiges Zuhause mit Entwicklungspotenzial suchen.

CODE DU BIEN: 26445003 - 48308 Senden

Détails des commodités

- Kaufgrundstück!
- Massiver Kamin
- Natursteinböden im Wohn- und Eingangsbereich
- Fliesen im Bad und Parkett in den Schlafräumen
- Große Fensterflächen mit guter Belichtung
- Terrasse mit direktem Gartenbezug
- Separate Küche
- Balkon
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung 2002
- Teilkeller
- Dachgeschoss mit Fenstern und Ausbaureserve
- Einzelgarage

CODE DU BIEN: 26445003 - 48308 Senden

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in Senden in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage in direkter Waldrandnähe. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und bietet ein besonders naturnahes sowie entspanntes Wohnumfeld mit hohem Erholungswert. Die nahegelegenen Wald- und Grünflächen laden zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Freien ein. Trotz der ruhigen Lage ist eine gute Nahversorgung gegeben. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in kurzer Entfernung und sind bequem erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls vorteilhaft: Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahn besteht eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und wirtschaftlichen Zentren. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut erreichbar. Insgesamt bietet diese Lage eine gelungene Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und einer gleichzeitig guten Infrastruktur.

CODE DU BIEN: 26445003 - 48308 Senden

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: 26445003 - 48308 Senden

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