

Olfen

# Gepflegte 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit eigenem Garten in einem Zweifamilienhaus

CODE DU BIEN: 26445008



PRIX D'ACHAT: 335.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 98 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

**CODE DU BIEN: 26445008 - 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: 26445008 - 59399 Olfen**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26445008</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 98 m<sup>2</sup></b>
<b>Pièces</b>	<b>3</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>2</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1998</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x surface libre, 1 x Garage</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>335.000 EUR</b>
<b>Type</b>	<b>Rez de chaussée</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2022</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 203 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>

**CODE DU BIEN: 26445008 - 59399 Olfen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	79.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.07.2026	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1998

CODE DU BIEN: 26445008 - 59399 Olfen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26445008 - 59399 Olfen

## 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: 26445008 - 59399 Olfen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26445008 - 59399 Olfen

## 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: 26445008 - 59399 Olfen

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

CODE DU BIEN: 26445008 - 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: 26445008 - 59399 Olfen**

## Une première impression

In einem gepflegten Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1998 erwartet Sie diese großzügig geschnittene 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung. Die Immobilie überzeugt durch ihre offene Raumgestaltung, den sehr gepflegten Gesamtzustand und ein Wohnambiente, das Komfort, Großzügigkeit und zeitlose Eleganz auf gelungene Weise miteinander verbindet.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine großzügige Diele, die alle Räume miteinander verbindet und für eine angenehme Orientierung sorgt. Die gepflegte Ausstattung sowie die gut durchdachte Raumaufteilung vermitteln einen freundlichen und einladenden Eindruck.

Mit einer Wohnfläche von rund 98 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ein harmonisches Zusammenspiel aus Großzügigkeit, Funktionalität und zeitloser Eleganz. Den Mittelpunkt bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen gemeinsam mit dem Kaminofen eine warme, einladende Atmosphäre. Die offene Raumgestaltung verbindet Wohnen, Essen und Kochen auf angenehme Weise und verleiht dem Wohnbereich ein modernes, kommunikatives Ambiente.

Die Küche fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept ein und bietet ausreichend Platz für kulinarische Momente im Alltag. Kurze Wege und die offene Anbindung an den Essbereich unterstreichen den komfortablen Grundriss. Das ruhig gelegene Schlafzimmer überzeugt mit einer angenehmen Größe und vielfältigen Einrichtungsmöglichkeiten. Ein weiteres Zimmer lässt sich flexibel als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer nutzen und passt sich unterschiedlichen Lebenssituationen ideal an.

Das großzügige Tageslichtbad präsentiert sich in einem zeitlosen Design und verfügt über eine komfortable, bodengleiche Dusche. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separaten Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum für den Alltag bietet.

Ein besonderes Highlight ist der liebevoll angelegte Garten mit angrenzender Terrasse. Hier entstehen geschützte Rückzugsorte im Freien, die den Wohnraum in den Sommermonaten auf angenehme Weise erweitern.

Die gelungene Raumaufteilung, der ausgezeichnete Pflegezustand sowie das stimmige Gesamtbild machen diese Immobilie zu einem Zuhause, das Komfort, Wohnqualität und ein stilvolles Ambiente auf überzeugende Weise miteinander verbindet.

**CODE DU BIEN: 26445008 - 59399 Olfen**

## **Détails des commodités**

**Großzügiger, offener Wohn- und Essbereich**  
**Sonnige Terrasse mit eigenem Garten**  
**Kaminofen als stilvoller Mittelpunkt des Wohnbereichs**  
**Große Fensterflächen mit viel Tageslicht**  
**Geräumiges Schlafzimmer**  
**Bäder gefliest**  
**Tageslichtbad mit großzügiger, begehrter Dusche**  
**Laminat in den Wohnräumen**  
**Großzügige Diele mit angenehmer Raumwirkung**  
**Garage und Stellplatz für die Wohnung**  
**Kellerraum**

**CODE DU BIEN: 26445008 - 59399 Olfen**

## **Tout sur l'emplacement**

**Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen und ruhigen Wohngebiet von Olfen. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einer angenehmen Nachbarschaft und bietet ein familienfreundliches Wohnumfeld.**

**Das Stadtzentrum von Olfen ist in wenigen Minuten erreichbar und hält sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs bereit. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Kindergärten sowie Schulen befinden sich in kurzer Entfernung und gewährleisten eine komfortable Nahversorgung.**

**Auch Naturliebhaber kommen auf ihre Kosten: Die weitläufigen Steverauen sowie die reizvollen Rad- und Spazierwege entlang der Stever und Lippe laden zu erholsamen Stunden im Grünen und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Das Naturbad Olfen sowie zahlreiche Sport- und Freizeitangebote unterstreichen den hohen Freizeitwert der Stadt.**

**Über die umliegenden Bundesstraßen sind die Städte Lüdinghausen, Datteln, Selm sowie Münster und das Ruhrgebiet bequem erreichbar. Damit verbindet der Standort ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten Verkehrsanbindung und einer ausgezeichneten Infrastruktur.**

**CODE DU BIEN: 26445008 - 59399 Olfen**

## 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: 26445008 - 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](mailto:coesfeld@von-poll.com)**

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

---

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