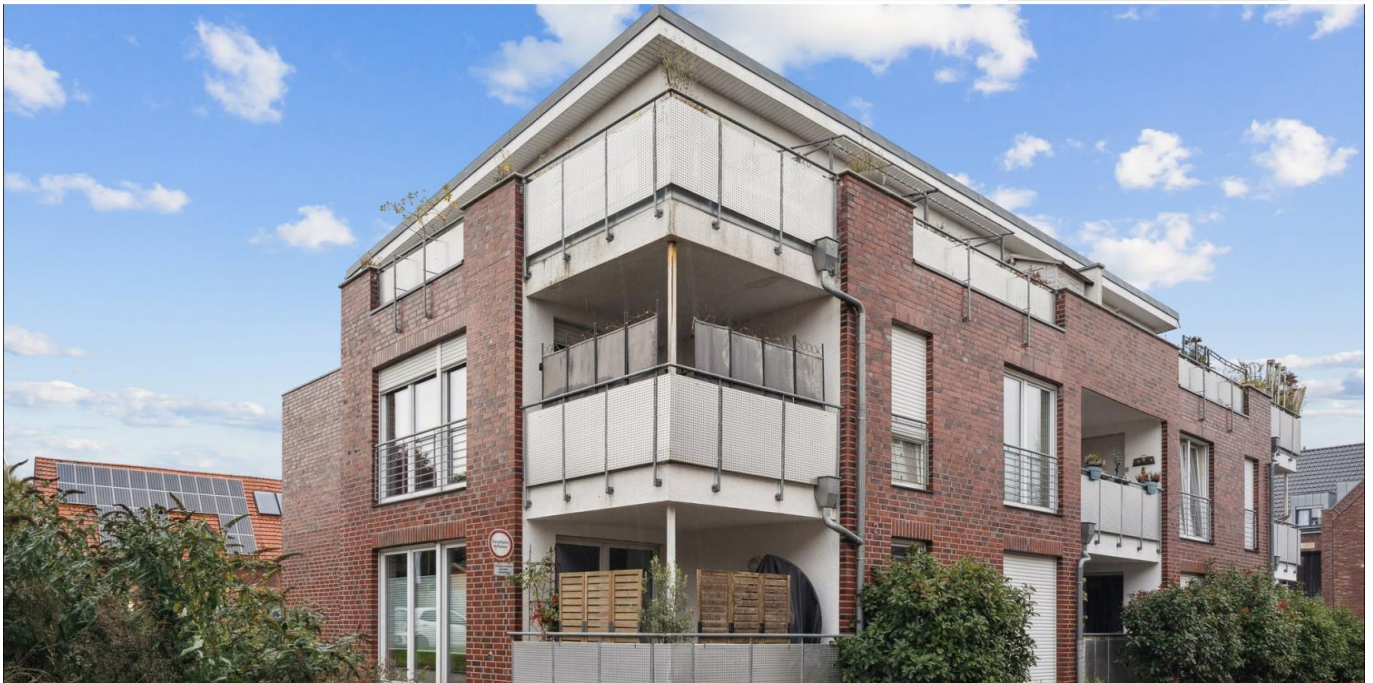


Rosendahl

Moderne 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Rosendahl–Osterwick

????????? ??????????: 25445013



www.von-poll.com

????? ??????: 215.000 EUR • ??????????: ca. 79 m² • ??????: 3

??????? ???????: 25445013 - 48720 Rosendahl

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

??????? ?????????: 25445013 - 48720 Rosendahl

?? ??? ??????

???????? ?????????	25445013	???? ??????	215.000 EUR
???????????	ca. 79 m ²	???????????	Käuferprovision
?????????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ???	2		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
			Kaufpreises
?????????	1	?????????	???????
???? ?????????????	2015	?????????????	
????? ?????????????	1 x ????????????	???????	?????????????????
	????? ?????????????		????????, ??????????

??????? ???????: 25445013 - 48720 Rosendahl

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????? ?????????????? ????? / ??????	??????? ?????????????? ?????????????	18.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	29.10.2035	???????????? ???????????????? ????????????	A+
????? ????????????	????????? ?????????????? ????? / ??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2015

??????? ???????? : 25445013 - 48720 Rosendahl

?? ????????



???????? ?????????: 25445013 - 48720 Rosendahl

?? ?????????



A smartphone displaying a QR code and a speech bubble saying "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." The phone is tilted and positioned in front of a laptop and another smartphone.

A laptop displaying a real estate valuation website. The website shows a form for entering property details and a section for market price analysis.

A smartphone displaying a real estate valuation website. The website shows a form for entering property details and a section for market price analysis.

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

??????? ???????: 25445013 - 48720 Rosendahl

?? ????????



??????? ???????: 25445013 - 48720 Rosendahl

?? ????????





VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

??????? ???????: 25445013 - 48720 Rosendahl

?? ????????

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

??????? ???????? : 25445013 - 48720 Rosendahl

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ?????? ???? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ?????????????.

??????? ???????: 25445013 - 48720 Rosendahl

??? ?????? ??????????

Moderne 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung im KfW-40+ Haus (Baujahr 2015)
Die Wohnung wird ca. im ersten Quartal nächstes Jahr Frei.

Diese attraktive 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung (Wohnung Nr. 2) in einem KfW-40+ Haus aus dem Jahr 2015 überzeugt durch ihre moderne Ausstattung, energieeffiziente Bauweise und ebenerdige Wohnqualität. Auf rund 79 m² Wohnfläche bietet sie ein durchdachtes Raumkonzept mit offenem Wohn- und Essbereich, Schlafzimmer, Büro bzw. Gästezimmer sowie einem praktischen Hauswirtschaftsraum.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein freundlicher Eingangsbereich, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind – ideal für kurze Wege und ein offenes Wohngefühl.

Der großzügige Wohn- und Kochbereich (ca. 38,6 m²) bildet das Herzstück der Wohnung. Hier vereinen sich Kochen, Essen und Wohnen zu einem modernen, lichtdurchfluteten Raum. Große Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und schaffen ein angenehmes Ambiente. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Süd-Terrasse, die den Wohnraum harmonisch ins Freie erweitert und zum Entspannen oder geselligen Beisammensein einlädt. Angrenzend an den Wohnbereich befindet sich der Hauswirtschafts- bzw. Abstellraum (ca. 5,8 m²) – ideal für Vorräte, Waschmaschine und Haustechnik.

Das Schlafzimmer (ca. 17,5 m²) überzeugt durch seine ruhige Lage und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und Schrankmöbel. Ein weiteres Zimmer (ca. 6,4 m²) kann flexibel als Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum genutzt werden – perfekt auch für das Arbeiten im Homeoffice.

Das moderne Badezimmer (ca. 6,9 m²) ist ebenerdig gestaltet und mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet. Hochwertige Materialien und klare Linien schaffen eine komfortable und zugleich zeitlose Atmosphäre.

Dank der Fußbodenheizung ist in allen Räumen für angenehme Wärme gesorgt. Die Hybrid-Heizungsanlage (Gas und Wärmepumpe) kombiniert Energieeffizienz mit Nachhaltigkeit und sorgt für niedrige Betriebskosten. Nebenkosten ca. 230 € monatlich!

Die Wohnung liegt ebenerdig und ist somit barrierearm zugänglich – ideal für Paare,

kleine Familien oder Senioren, die modernen Wohnkomfort und energiesparendes Wohnen schätzen.

??????? ???????: 25445013 - 48720 Rosendahl

???????????????? ???? ?????????

- Baujahr: 2015
- Energiestandard: KfW 40+
- Wohnfläche: ca. 79 m²
- Nebenkosten ca. 230 € monatlich!
- Zimmer: 3 (Wohn-/Essbereich, Schlafzimmer, Büro, Hauswirtschaftsraum)
- Ebenerdiges Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Hybrid-Heizung (Gas & Wärmepumpe)
- Hauswirtschaftsraum (HWR)
- Offener Wohn-/Essbereich mit Einbauküche
- Barrierearme Erdgeschosslage
- Internet: Glasfaser möglich
- Fernsehanschluss: Satelit

??????? ???????: 25445013 - 48720 Rosendahl

??? ??? ??? ???????????

Die Wohnung befindet sich in zentraler, aber dennoch ruhiger Lage im Ortskern von Rosendahl-Osterwick, einer gepflegten Gemeinde im westlichen Münsterland. Die Umgebung ist geprägt von einer harmonischen Mischung aus Wohnhäusern, kleinen Geschäften und Grünflächen, was ein angenehmes Wohnumfeld schafft.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke, Banken sowie Gastronomie sind bequem fußläufig erreichbar. Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe, wodurch die Lage sowohl für Familien als auch für Paare und Senioren attraktiv ist.

Die verkehrstechnische Anbindung ist hervorragend: Über die regionalen Straßenverbindungen erreichen Sie die umliegenden Städte wie Coesfeld, Billerbeck oder Münster in kurzer Zeit. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut – Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Trotz der zentralen Lage genießt man hier ein ruhiges, ländlich geprägtes Wohnumfeld mit hohem Erholungswert. Spazier- und Radwege in der grünen Umgebung laden zu Freizeitaktivitäten im Freien ein und unterstreichen den besonderen Charme dieser Wohnlage.

?????? ???????: 25445013 - 48720 Rosendahl

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 18.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ???????: 25445013 - 48720 Rosendahl

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Luis Münzer & Michael Knieper

Süringstraße 4, 48653 Coesfeld

Tel.: +49 2541 - 84 32 226

E-Mail: coesfeld@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com