

**Billerbeck**

# Zeitlose Eleganz trifft Großzügigkeit – Stilvolle Stadtvilla mit historischem Charme in Billerbeck

**Αριθμός ακινήτου: 26445001**



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

**ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 559.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 218 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 8 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 495 m<sup>2</sup>**

**Αριθμός ακινήτου: 26445001 - 48727 Billerbeck**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26445001 - 48727 Billerbeck

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26445001	Τιμή αγοράς	559.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 218 m <sup>2</sup>	σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στέγη Mansard	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	8	Έτος ανακαίνισης	2017
Κατάσταση του ακινήτου	5	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	1	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Μπαλκόνι
Έτος κατασκευής	1926		
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 26445001 - 48727 Billerbeck

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	248.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	06.02.2036	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	G
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1926

Αριθμός ακινήτου: 26445001 - 48727 Billerbeck

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26445001 - 48727 Billerbeck

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26445001 - 48727 Billerbeck

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26445001 - 48727 Billerbeck

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26445001 - 48727 Billerbeck

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26445001 - 48727 Billerbeck

## Το ακίνητο



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

Αριθμός ακινήτου: 26445001 - 48727 Billerbeck

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26445001 - 48727 Billerbeck

## Το ακίνητο



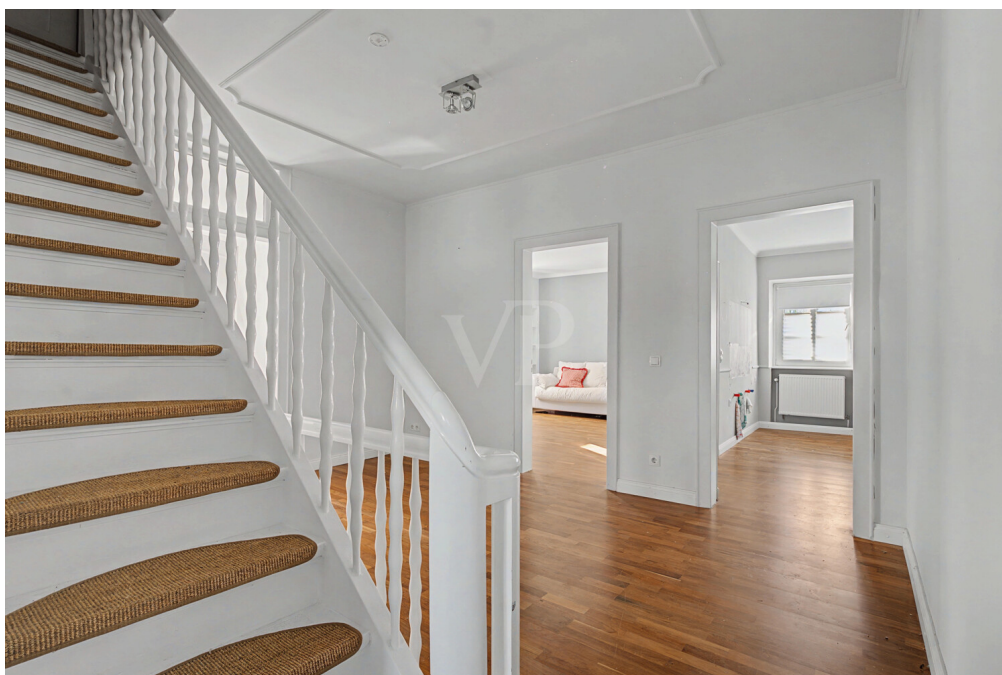
Αριθμός ακινήτου: 26445001 - 48727 Billerbeck

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26445001 - 48727 Billerbeck

## Το ακίνητο



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Αριθμός ακινήτου: 26445001 - 48727 Billerbeck

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26445001 - 48727 Billerbeck

## Το ακίνητο



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

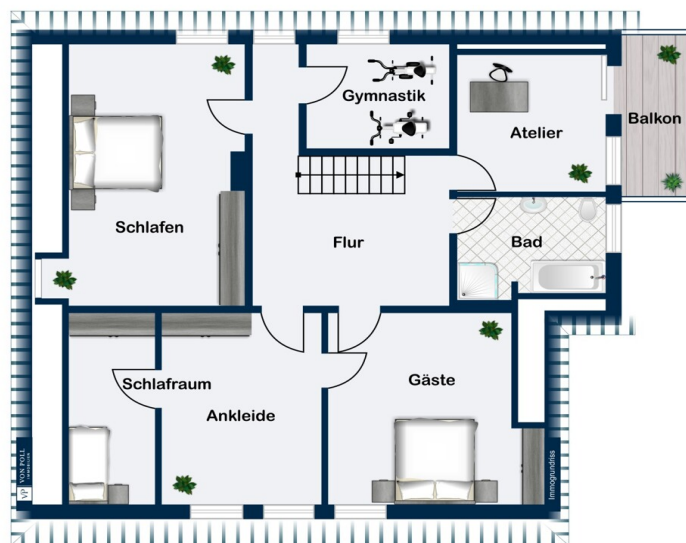
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

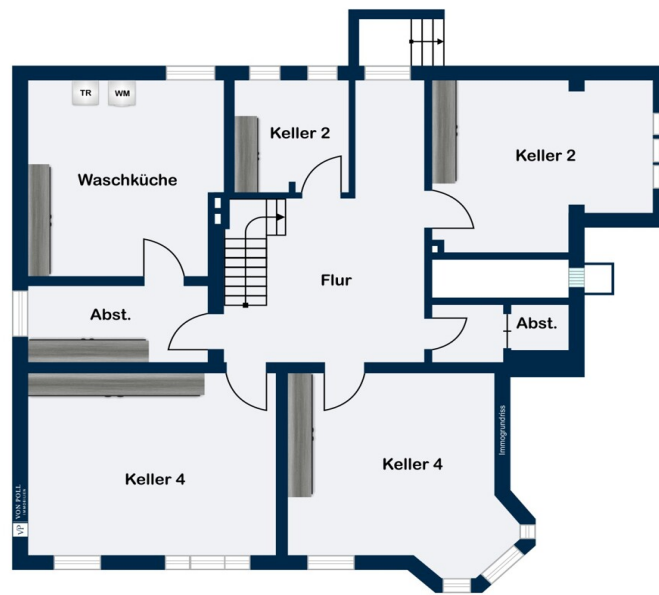
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Αριθμός ακινήτου: 26445001 - 48727 Billerbeck

## Κάτοψη







Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26445001 - 48727 Billerbeck**

## Μια πρώτη εντύπωση

Diese außergewöhnliche Stadtvilla aus dem Jahr 1926 vereint den zeitlosen Charme klassischer Architektur mit großzügigen Raumverhältnissen und einer Ausstattung, die historischen Charakter und modernen Wohnkomfort auf harmonische Weise verbindet. Mit einer Wohnfläche von ca. 218,00 m<sup>2</sup> bietet das Haus ein repräsentatives und zugleich behagliches Zuhause für anspruchsvolle Wohnkonzepte. Die klassische Fassadengestaltung lässt bereits von außen die Eleganz der Bauzeit erkennen, die sich im Inneren konsequent fortsetzt.

Bereits beim Betreten des Hauses wird die Großzügigkeit spürbar: Das Hochparterre verleiht dem Erdgeschoss eine angenehme Distanz zur Straße und sorgt zugleich für ein erhöhtes Maß an Privatsphäre. Die weitläufigen Wohn- und Essbereiche überzeugen durch ihre Offenheit, große Fensterflächen sowie die 3,20 m hohen Decken mit kunstvollem Stuck, die den klassischen Villencharakter eindrucksvoll betonen. Ein Kamin bildet den Mittelpunkt des Wohnbereichs und schafft eine warme, wohnliche Atmosphäre.

Das Esszimmer steht über eine stilvolle Holzschiebetür in direkter Verbindung mit der Küche und kann bei Bedarf elegant abgetrennt werden. Die Küche selbst präsentiert sich als moderne Gasküche mit großzügiger Kücheninsel, in die das Spülbecken integriert ist, und wird so zum kommunikativen Mittelpunkt des Hauses. Ergänzt wird diese Ebene durch ein separates Büro, ein Gäste-WC sowie einen Garderobenbereich.

Im Obergeschoss setzt sich das großzügige Raumgefühl konsequent fort. Mit einer Deckenhöhe von ca. 2,50 Metern bieten die Schlaf- und Aufenthaltsräume eine luftige und angenehme Wohnatmosphäre. Das Hauptschlafzimmer sowie weitere flexibel nutzbare Zimmer schaffen ideale Rückzugsorte für Familie und Gäste. Das

historisch gestaltete Badezimmer mit freistehender Badewanne stellt ein besonderes Highlight dar und verbindet nostalgische Eleganz mit zeitgemäßem Komfort. Ein Atelier mit Zugang zum Balkon ergänzt diese Etage und bietet einen lichtdurchfluteten Raum für kreative oder ruhige Momente.

Auch das voll unterkellerte Untergeschoss überzeugt durch seine Großzügigkeit. Mit einer Raumhöhe von ca. 2,20 Metern bieten die Kellerräume weit mehr als nur klassischen Stauraum und eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von Hobby- und Fitnessbereichen bis hin zu großzügigen Abstellflächen.

Die Immobilie wurde technisch kontinuierlich modernisiert. Die Elektrik und sämtliche Installationen wurden im Jahr 2006 vollständig saniert, das Dach im Jahr 2010 erneuert. Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung aus dem Jahr 2017, die den historischen Bestand sinnvoll mit zeitgemäßer Technik ergänzt.

Diese Stadtvilla ist ein Haus mit Charakter, Substanz und Seele – geprägt von großzügigen Raumhöhen, hochwertigen historischen Details und einer Architektur, die bis heute begeistert. Eine seltene Gelegenheit für Liebhaber klassischer Villen, die stilvolles Wohnen mit Raum, Geschichte und Komfort verbinden möchten. Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Die darin angegebenen Werte basieren auf einer rechnerischen Ermittlung und nicht auf dem tatsächlichen Verbrauch. Die realen Energieverbräuche können daher – insbesondere bei sparsamer Nutzung – niedriger ausfallen als im Energieausweis ausgewiesen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

**Αριθμός ακινήτου: 26445001 - 48727 Billerbeck**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- Repräsentatives Hochparterre mit 3,20 m Deckenhöhe und zusätzlicher Privatsphäre
- Küche mit Gasherd, großzügiger Kücheninsel mit integriertem Spülbecken sowie Holzschiebetür zum Esszimmer
- Klassische Raumstruktur mit großzügigem Wohn- und Essbereich
- Hochparterre gefliest. Obergeschoss mit Parkett, Laminat und Fliesen ausgestattet
- Hohe Decken mit originalen Stuckelementen unterstreichen den Villencharakter
- Eleganter Kamin als zentraler Blickfang und stimmungsvolles Gestaltungselement
- Historisch gestaltetes Badezimmer im Obergeschoss mit besonderem Charme, freistehende Badewanne als hochwertiges Highlight
- Angenehme Deckenhöhe von ca. 2,70m im Obergeschoss
- Atelier mit Zugang zum Balkon, ideal als Arbeits-, Kreativ- oder Rückzugsraum
- Großzügige Terrasse im Hochparterre mit ca. 30 m<sup>2</sup> Fläche
- Voll unterkellert mit ca. 121 m<sup>2</sup> Nutzfläche und ca. 2,20 m Raumhöhe
- Vielseitig nutzbare Kellerräume (Hobby, Fitness, Lager, Werkstatt)
- Elektrik und Installationen vollständig saniert (2006)
- Dach erneuert (2010) mit Tondachziegel
- Gasheizung aus dem Jahr 2017
- In den Baukörper integrierte Garage

**Αριθμός ακινήτου: 26445001 - 48727 Billerbeck**

## Όλα για την τοποθεσία

Die Immobilie liegt in einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend von Billerbeck, die durch eine gepflegte Nachbarschaft, wenig Durchgangsverkehr und ein angenehmes Wohnumfeld geprägt ist. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien sowie weitere Versorgungsangebote befinden sich in kurzer Entfernung und sind bequem erreichbar.

Das historische Stadtzentrum von Billerbeck mit seinen charmanten Geschäften, Cafés und Restaurants liegt nur wenige Geh- bzw. Fahrminuten entfernt und bietet eine sehr gute Infrastruktur. Kindergärten, Schulen und medizinische Versorgung sind ebenfalls gut erreichbar und machen die Lage besonders attraktiv für Familien.

Zudem überzeugt die Umgebung durch ihren hohen Freizeit- und Erholungswert. Die typische Münsterländer Landschaft mit zahlreichen Rad- und Spazierwegen beginnt nahezu vor der Haustür und lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Die Kombination aus ruhigem Wohnen und der Nähe zum Zentrum macht diese Lage besonders lebenswert.

**Αριθμός ακινήτου: 26445001 - 48727 Billerbeck**

## Άλλες πληροφορίες

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26445001 - 48727 Billerbeck**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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