

Billerbeck

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

Αριθμός ακινήτου: 26445001



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 559.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 218 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 8 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 495 m²

Αριθμός ακινήτου: 26445001 - 48727 Billerbeck

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

Αριθμός ακινήτου: 26445001 - 48727 Billerbeck

?? ??? ??????

?????? ????????	26445001	???? ??????	559.000 EUR
??????????	ca. 218 m²	?????	???????????
????? ??????	????? Mansard	???????????????	???????????????
?????????	8	?????????????	Käuferprovision
?????????? ???	5		beträgt 3,57 % (inkl.
??????????			MwSt.) des
??????????	1		beurkundeten
???? ????????????	1926	???? ????????????	Kaufpreises
????? ????????????	2 x ??????????? ??????	???? ???????????????	2017
	?????????????, 1 x	????????? ????????????	???????
	???????	?????????	????????, WC
		?????????	?????????????, ??????,
			?????????

Αριθμός ακινήτου: 26445001 - 48727 Billerbeck

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

?????????? ??????????	????????? ????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ???????????	??????	????????? ??????? ???????????	248.40 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	06.02.2036	????????????? ????????????????? ???????????	G
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1926

Αριθμός ακινήτου: 26445001 - 48727 Billerbeck

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26445001 - 48727 Billerbeck

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26445001 - 48727 Billerbeck

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26445001 - 48727 Billerbeck

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26445001 - 48727 Billerbeck

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26445001 - 48727 Billerbeck

?? ????????



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

Αριθμός ακινήτου: 26445001 - 48727 Billerbeck

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26445001 - 48727 Billerbeck

?? ????????



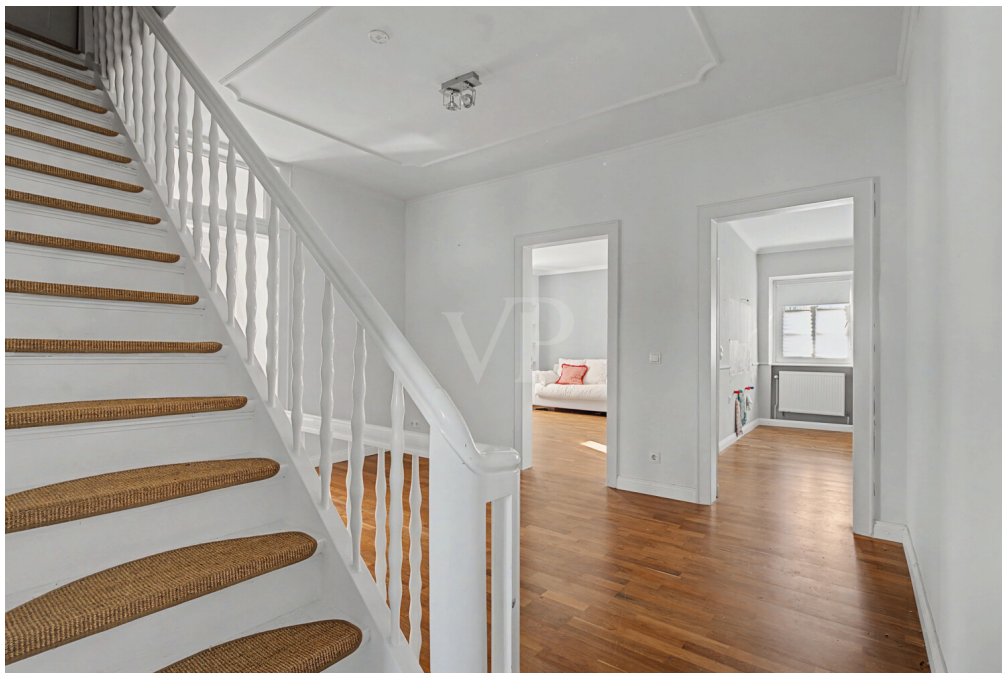
Αριθμός ακινήτου: 26445001 - 48727 Billerbeck

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26445001 - 48727 Billerbeck

?? ????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Jetzt
Suchprofil
anlegen

The advertisement features a dark blue background. On the left, a smartphone is shown in the foreground, displaying a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen' (Create search profile now). Behind it, a desktop monitor and a smaller smartphone are visible, both displaying the Von Poll Immobilien website interface. The website shows a search results page with a map and property details. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. The main headline reads 'Finden Sie Ihre Immobilie.' (Find your property). Below it, a sub-headline states 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' (Pre-booked search customers learn early about new real estate offers). The website URL 'www.von-poll.com' is at the bottom.

Αριθμός ακινήτου: 26445001 - 48727 Billerbeck

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26445001 - 48727 Billerbeck

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

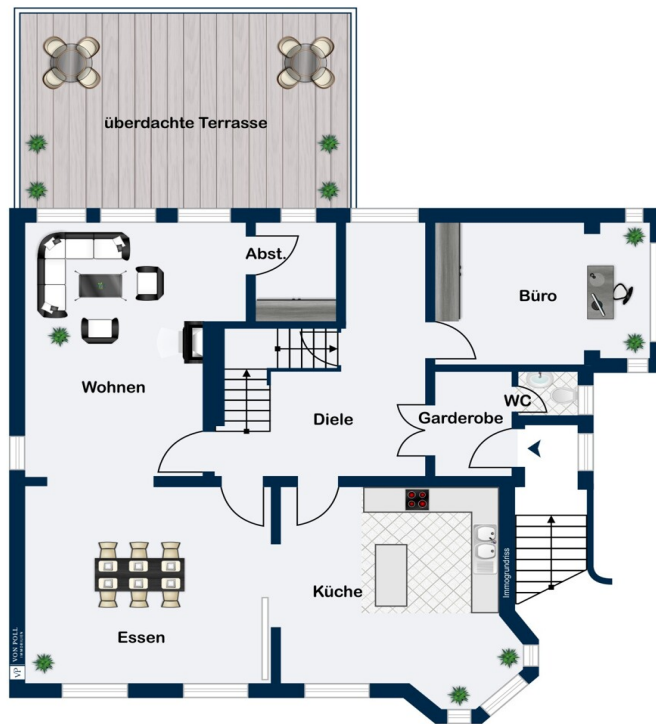
VP VON POLL
IMMOBILIEN®

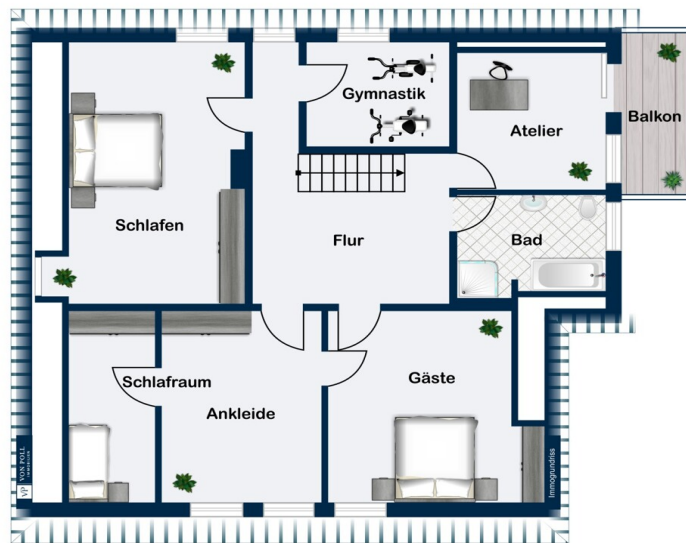
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

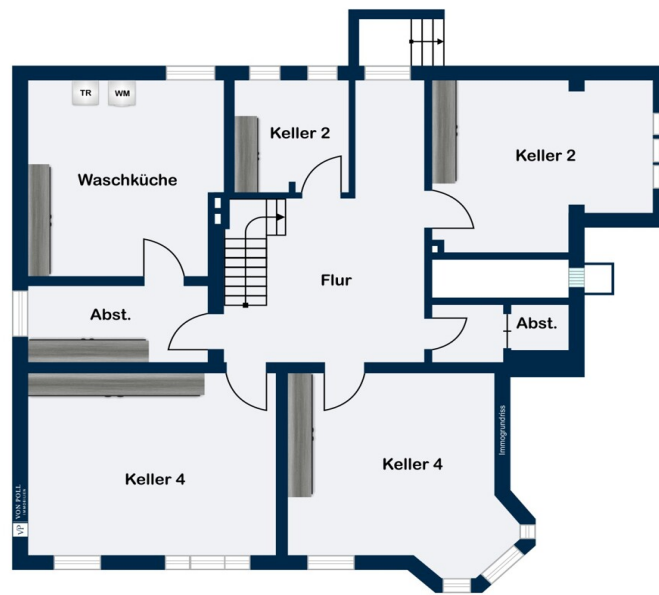
www.von-poll.com

Αριθμός ακινήτου: 26445001 - 48727 Billerbeck

??????







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

??? **?????** **?????????**

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 m² 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

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

- 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 m² Fläche
- Voll unterkellert mit ca. 121 m² 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

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

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

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

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

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

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

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