

Nordwalde

# Gepflegtes Reihenmittelhaus sucht wertschätzende Familie zum Aufbau einer gemeinsamen Zukunft

VP azonosító: 26150013



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

VÉTELÁR: 355.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 117 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 194 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26150013 - 48356 Nordwalde**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Alaprajzok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26150013 - 48356 Nordwalde

## Áttekintés

VP azonosító	26150013
Hasznos lakótér	ca. 117 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1996
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	355.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. 19% MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat

VP azonosító: 26150013 - 48356 Nordwalde

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	91.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	05.05.2036	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1996

VP azonosító: 26150013 - 48356 Nordwalde

## Az ingatlan



VP azonosító: 26150013 - 48356 Nordwalde

## Az ingatlan



VP azonosító: 26150013 - 48356 Nordwalde

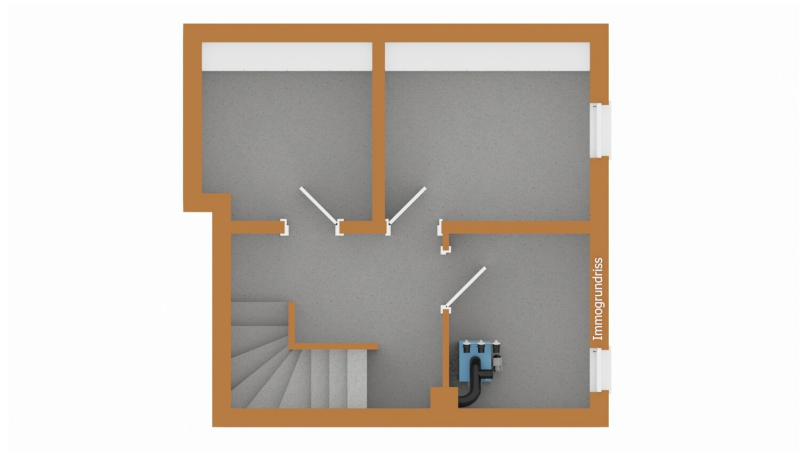
## Az ingatlan



VP azonosító: 26150013 - 48356 Nordwalde

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26150013 - 48356 Nordwalde**

## **Az elso benyomás**

**Nutzen Sie Ihre Chance - Werden Sie Eigentümer Ihrer eigenen Immobilie!**

**Dieses gepflegte Reihenmittelhaus mit einer Wohnfläche von ca. 117 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 194 m<sup>2</sup> bietet Interessenten ein attraktives Domizil in guter Lage eines gewachsenen Wohngebiets. Das im Jahr 1996 in massiver Bauweise errichtete Haus erfüllt die Ansprüche unterschiedlichster Käufergruppen, die Wert auf Qualität, Funktionalität und ein ansprechendes Wohnumfeld legen.**

**Mit insgesamt vier Zimmern im Dachgeschoss, darunter drei Schlafzimmer und einem Badezimmer, eignet sich das Haus sowohl für Paare als auch für Familien, die großzügigen und gut nutzbaren Wohnraum zu schätzen wissen.**

**Das Raumangebot wird im Erdgeschoss ergänzt durch einen Flur, ein Gäste-WC, einen Abstellraum, eine separate Küche mit einer Einbauküche, die im Eigentum der Mieterin steht, sowie einen großzügigen Wohn- und Essbereich, der zum Verweilen einlädt.**

**Die Aufteilung ermöglicht individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, wobei die Fensterflächen für viel Tageslicht sorgen. Die weißen Kunststofffenster mit zweifacher Verglasung bieten neben einem angenehmen Raumklima auch eine zeitgemäße Energieeffizienz.**

**Als Fußbodenbeläge wurden Laminat, Fliesen und Naturstein verwendet. Der Naturstein findet sich in den Fluren, Küche, Gäste-WC, Abstellraum und im gesamten Wohn- und Essbereich. Die Treppe vom Erdgeschoss zum Dachgeschoss wurde ebenfalls aus Naturstein gebaut. Ergänzt wird die Treppe durch ein Edelstahlgeländer.**

**Äußerlich besticht das Gebäude durch seine klassische Gestaltung mit einem Satteldach, das mit anthrazidfarbenen Tondachziegeln eingedeckt ist. Der rötliche Klinker mit heller Fuge betont die gepflegte und einladende Erscheinung des Hauses. Diese Kombination aus langlebigen Materialien und einer harmonischen Farbgebung unterstreicht den langfristigen Werterhalt der Immobilie.**

**Technisch ist das Haus an moderne Infrastrukturen angebunden. Glasfaser liegt bereits bis zum Bürgersteig und eröffnet Ihnen die Möglichkeit, schnelles Internet zu nutzen – ideal für Homeoffice, Streaming oder smarte Haustechnik. Die Zentralheizung sorgt für eine angenehme Wohlfühltemperatur in allen Wohnräumen, die Ausstattung entspricht dem Standard einer normalen Qualität.**

**Im Kaufpreis inkludiert ist die Photovoltaikanlage, die aus dem Jahr 2011 stammt.**

**Für entspannte Stunden im Freien steht Ihnen der gepflegte Garten zur Verfügung, der unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten bietet: Sei es zur Erholung, als Spielbereich für Kinder oder für das gesellige Zusammensein mit Familie und Freunden. Ein Gartenhaus erweitert das Angebot und bietet praktischen Stauraum für Geräte oder weitere Nutzungsmöglichkeiten nach Ihren Wünschen.**

**Auch das Thema Mobilität ist durchdacht gelöst: Neben einem Freiplatz für Ihren PKW besteht nach individueller Absprache die Möglichkeit, einen Garagenstellplatz zu nutzen. So können Sie Ihr Fahrzeug geschützt und bequem unterbringen.**

**Durch den Einzug in ein bereits fertiggestelltes Reihenmittelhaus sind Wartezeiten oder Unsicherheiten eines Bauprojekts ausgeschlossen.**

**Die Mieter wurden mit zeitlichem Vorlauf über den angedachten Verkauf der Immobilie informiert. Um die Privatsphäre der Mieter zu schützen, wurden keine Innenaufnahmen angegeben.**

**Diese Immobilie in attraktiver Wohnlage spricht Interessenten an, die Wert auf zeitgemäßes Wohnen, einen durchdachten Grundriss sowie praktische Extras legen. Lassen Sie sich von diesem Angebot bei einem persönlichen Besichtigungstermin überzeugen und erfahren Sie mehr über die Details vor Ort.**

**Wir vom Team VON POLL IMMOBILIEN freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

**VP azonosító: 26150013 - 48356 Nordwalde**

## **Részletes felszereltség**

- \* **Gute Lage im Wohngebiet**
- \* **Reihenmittelhaus**
- \* **massive Bauweise**
- \* **Satteldach**
- \* **anthrazidfarbene Tondachziegel**
- \* **rötlicher Klinker**
- \* **helle Fuge**
- \* **Kunststofffenster, weiß, zweifach-Verglasung**
- \* **Fliesen, Laminat, Natursteinböden**
- \* **Treppe aus Naturstein**
- \* **Edelstahlgeländer**
- \* **Glasfaser bis zum Bürgersteig vorhanden**
- \* **gepflegter Garten**
- \* **Gartenhaus**
- \* **Photovoltaikanlage, 2011**
- \* **Freiplatz für PKW**
- \* **PKW-Garagenstellplatz nach Absprache**

**VP azonosító: 26150013 - 48356 Nordwalde**

## **Minden a helyszínrol**

Nordwalde ist eine Gemeinde in Nordrhein-Westfalen nordwestlich von Münster im Kreis Steinfurt, die wirtschaftlich auf die Ansiedlung mittelständischer Unternehmen setzt, die von der günstigen Verkehrslage profitieren. Größter Arbeitgeber sind die "Hengst-Filterwerke".

Für die Nahversorgung sind ein Einkaufszentrum und ein Großmarkt vor Ort angesiedelt worden, die zentral gelegen und gut zu erreichen sind.

Ärzte und Apotheken sind ebenfalls in der Ortsmitte zu finden. Ebenso sind Restaurants, ein Schuhgeschäft, zwei Juweliere und Versicherungsunternehmen neben zwei Banken im Ort integriert.

In Nordwalde gibt es vier Kindergärten, zwei Grundschulen sowie eine Gesamtschule. Die nächstgelegene Universität liegt in Münster.

Viele Nordwalder engagieren sich in verschiedenen Institutionen, Vereinen und Gruppen der Kultur und Musik. So gibt es den Frauenchor, "Kiepenker"- Männerchor, "Jagdhornbläser", Gesangsvereine und div. mehr. Zu den Sehenswürdigkeiten zählen der "Pröbstinghof", der "Bispinghof", das "Heimatmuseum" und das ehemalige Rittergut "Haus Althaus".

Die Gemeinde Nordwalde bietet ein umfangreiches Sportangebot mit einem Fußballverein, dem Reit- und Fahrverein, einem Schachklub sowie einem Sportverein.

Regelmäßige Veranstaltungen sind die Schützenfeste der acht Schützenvereine, "Tanz in den Mai", die "Biografietage", die "Nordwalder Herbstkirmes", der "Allerheiligenlauf", das "Adventskonzert" sowie der "Weihnachtsmarkt".

Über die Bundesstraße 54 ist der Ort an das überregionale Straßennetz und das 25 km südlich entfernte Oberzentrum Münster angeschlossen.

Viele Kreis- und Landstraßen führen in die Nachbargemeinden. Am Bahnhof in Nordwalde bestehen Zugverbindungen über die Eisenbahnlinie Münster-Gronau-Enschede zu diversen Zielen.

Der öffentliche Nahverkehr wird von Bussen betrieben. Regelmäßig fahren Busse nach Greven, Emsdetten, Steinfurt und Münster. Für die Entfernung zur Anschlussstelle an die BAB 1 benötigen Sie ca. 10 min mit dem Auto. Der Flughafen Münster/ Osnabrück auf dem Stadtgebiet von Greven ist ca. 15 km entfernt.

**VP azonosító: 26150013 - 48356 Nordwalde**

## **További információ / adatok**

**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.

**VP azonosító: 26150013 - 48356 Nordwalde**

# Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Michael Knieper**

---

**Marktstraße 20, 48431 Rheine**

**Tel.: +49 5971 - 79 371 0**

**E-Mail: [rheine@von-poll.com](mailto:rheine@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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