

Warendorf / Müssingen

Sorház, átalakított tetotérrel, mindössze 4 perc sétára a vasútállomástól, közvetlen kapcsolattal Münsterbe

VP azonosító: 25264156



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 247.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 110 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 200 m²

VP azonosító: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

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

VP azonosító: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

Áttekintés

VP azonosító	25264156
Hasznos lakótér	ca. 110 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1956

Vételár	247.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Korszerusított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 169 m ²
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	06.08.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	136.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1956

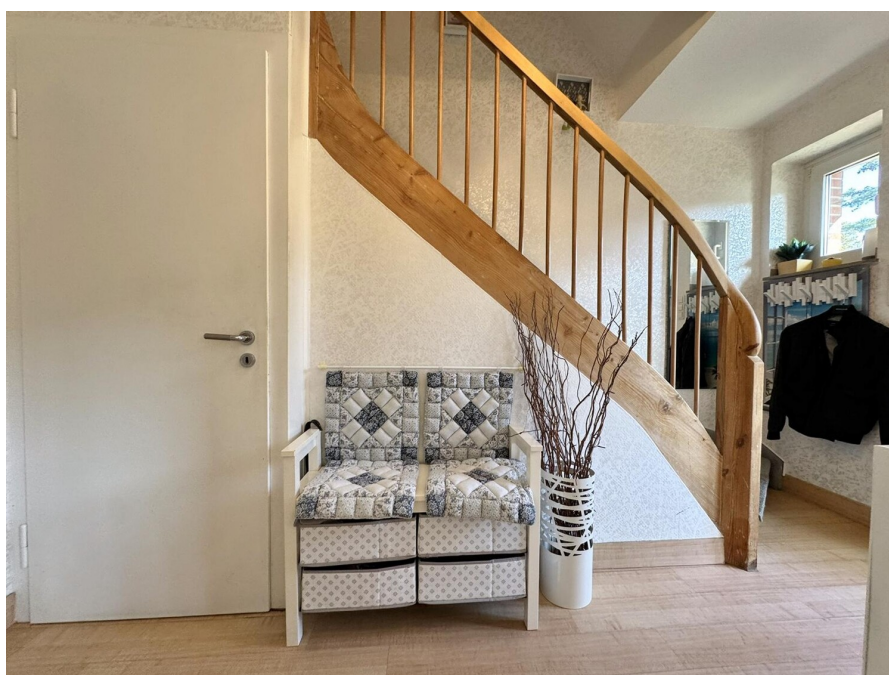
VP azonosító: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

Az ingatlan



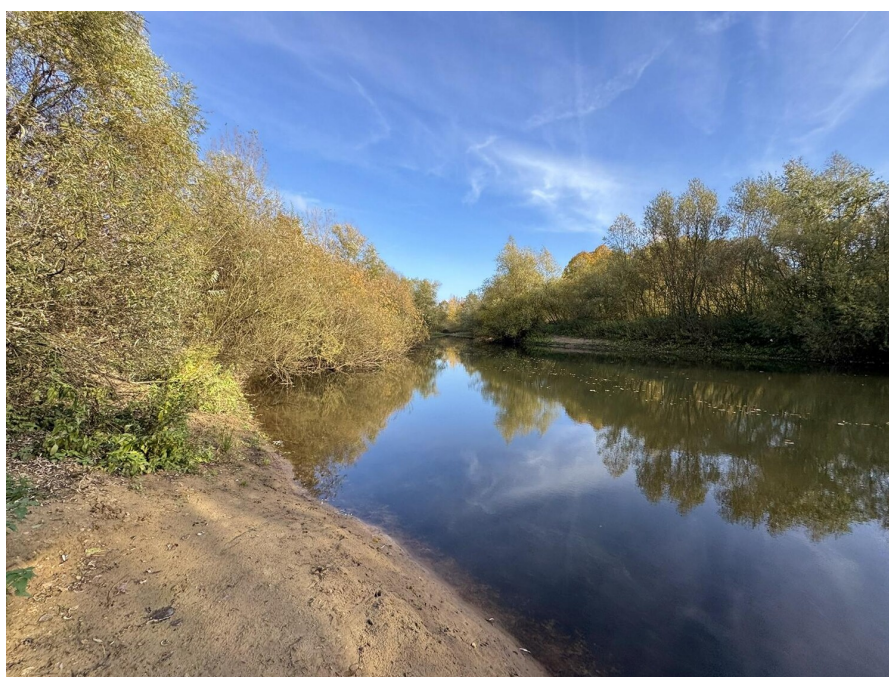
VP azonosító: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

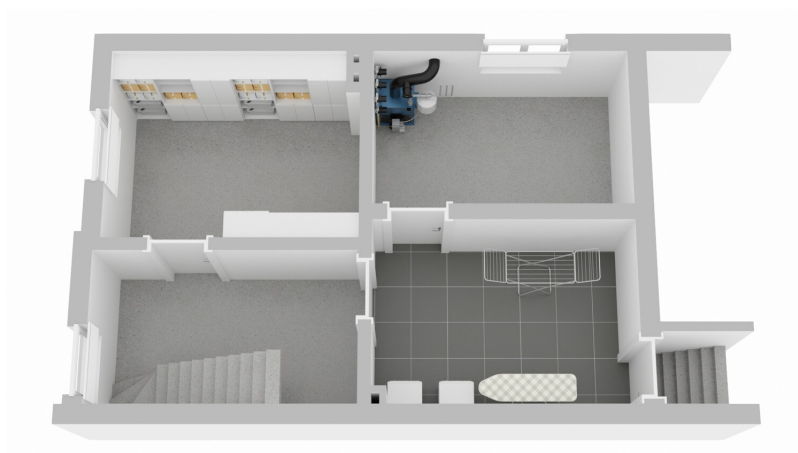
Az ingatlan



VP azonosító: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

Alaprajzok





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

VP azonosító: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

Az első benyomás

Masszívan épült, az 1990-es években korszerűsített – gondozott kerttel, loggiával és új Viessmann fűtési rendszerrel. Ez a tágas, körülbelül 130 m² lakóterületu sorház jól megtervezett alaprajzot, modern muszaki megoldásokat és csendes, családbarát elhelyezkedést kínál a népszerű Müssingen Warendorf kerületében. A ház jobbról a második a sorban, és az évek során, különösen az 1990-es években, rendszeresen korszerűsítették, ami egy jól karbantartott és funkcionális ingatlant eredményezett. Az ingatlan több szinten terül el, rugalmas felhasználási lehetőségeket kínálva. A földszinten egy világos nappali fogadja, közvetlen hozzáféréssel a fedett teraszhoz. Innen juthat ki az alacsony karbantartást igénylő kertbe, amely ideális családok vagy párok számára, akik értékelik a kényelmes kültéri tereket minimális karbantartással. A hálósobák és a napos loggia, amely nyáron további kültéri teret biztosít, az emeleten található. Az átalakított tetőtér további teret kínál – tökéletes irodának, vendégszobának vagy pihenőnek. A világos, beépített konyha kiváló minőségű gépekkel, modern elolapokkal és hívogató fafelületekkel bőséges tárolóhelyet és étkezőasztalnak helyet kínál – ideális a mindennapi családi élethez. Ez a modern konyha, amely tökéletesen illeszkedik a helyiséghez, beépíthető. Az alagsorban a modern Viessmann gázfűtés (új modell, alkalmazáson keresztül vezérelhető a "Connect me"-n keresztül) mellett egy másik fűtött helyiség is található, amely ideális irodaként, dolgozószobaként vagy hobbiszobaként. A jelenlegi tulajdonosok ezt az alagsori helyiséget már eddig is teljes értékű munkaterületként használták – ami valódi elonyt jelent mindazok számára, akik otthonról szeretnének dolgozni. Az alagsor összességében jó állapotban van, száraz és karbantartott. Az alagsor mennyezete szigetelt, ami hozzájárul az energiahatékonysághoz. Az ingatlant a tulajdonosok körülményeinek megváltozása miatt értékesítik – nem felújítási projektrol van szó, hanem egy stabil, karbantartott otthonról, amely lehetőséget ad a következő családnak. A ház modern stílusban, esztétikus szerkezettel és praktikus jellemzőkkel rendelkezik. Rugalmas helyiségeivel, modern épülettechnológiájával és vonzó elhelyezkedésével ez a ház jövőbiztos lakhatási megoldást kínál mind családok, mind párok számára. Rövid időn belül beköltözhető, és mindent biztosít, ami egy modern, funkcionális élethez szükséges a vasútállomás közelében – beleértve a kényelmes légkört, a bőséges teret és a kiváló közlekedési kapcsolatokat Warendorf, Telgte és Münster felé.

VP azonosító: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

Részletes felszereltség

- + Ausgebauter Spitzboden
- + Fenster 1994 erneuert
- + Haustür 1993/1994 erneuert
- + Rollläden an den Fenstern
- + Viessmann-Gasheizung von 2022, App-steuerbar via „Connect me“
- + Gedämmte Kellerdecke
- + Überdachter Balkon im Obergeschoss
- + Überdachte Terrasse mit zusätzlicher Markise
- + Gepflegter Garten mit Rasenfläche
- + Möglichkeit zur Einrichtung eines Stellplatzes vor dem Haus (bei Nachbarn bereits umgesetzt)
- + Teilweise klassische Holzelemente (Holztreppe, Geländer)
- + Keller mit Heizungs- und Waschraum sowie beheizbarer Büroraum

VP azonosító: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

Minden a helyszínról

Das Haus liegt in einer gewachsenen Wohngegend von Müssingen, einem beliebten Stadtteil von Warendorf. Besonders attraktiv ist die hervorragende Verkehrsanbindung:

Der Bahnhof Müssingen ist in nur 4 Minuten fußläufig erreichbar. Von dort bestehen schnelle Verbindungen nach Warendorf, Telgte und Münster, was die Immobilie besonders interessant für Berufspendler macht.

Auch eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Geldautomaten (Sparkasse und Volksbank) sowie verschiedene Gastronomien sind gut erreichbar. Besonders beliebt sind das Bauerncafé sowie die historische Kirche im Ortskern, die dem Stadtteil seinen besonderen, dörflichen Charme verleihen.

Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Fahrradwege in Richtung Münster und Warendorf – ideal für Freizeit, Sport und Alltag. Trotz der dörflichen Wohnlage profitieren Sie hier von einer sehr guten Anbindung an das regionale Verkehrsnetz.

Darüber hinaus überzeugt Müssingen durch seine ausgezeichnete Lebensqualität: Ein Kindergarten liegt nur wenige Gehminuten entfernt, die Grundschule ist in etwa 5 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Weiterführende Schulen – Realschule, Gesamtschule und Gymnasium – befinden sich in der nahegelegenen Stadt Warendorf, die sowohl mit dem Zug als auch über die Straße schnell erreicht ist.

Für den täglichen Bedarf stehen ein Bäcker und eine beliebte Familiengastronomie in der Nachbarschaft zur Verfügung. Der nächste Frischmarkt liegt nur etwa 1 Kilometer entfernt, sodass Einkäufe bequem erledigt werden können.

Naturfreunde kommen in Müssingen besonders auf ihre Kosten: Das nahegelegene Naturschutzgebiet rund um den Ems-Auen-Weg mit den malerischen Emsauen zählt zu den schönsten Flusslandschaften Deutschlands. Hier laden Spazier- und Radwege zu Erholung, Bewegung und Naturgenuss direkt vor der Haustür ein.

Der Bahnhof Eimen-Müssingen bietet zudem direkte Zugverbindungen: nach Warendorf in ca. 8 Minuten, Telgte in rund 9 Minuten und Münster in etwa 23 Minuten. Für Autofahrer ist die B64 schnell erreicht, wodurch sowohl Münster als auch Warendorf hervorragend angebunden sind.

Insgesamt bietet diese Lage den idealen Kompromiss aus ländlicher Ruhe, Familienfreundlichkeit und urbaner Nähe – ein Standort mit hohem Wohnwert und ausgezeichneter Infrastruktur.

VP azonosító: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.8.2034.
Endenergiebedarf beträgt 136.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

VP azonosító: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Andres Köper

Laurentiusstraße 2, 48231 Warendorf

Tel.: +49 2581 - 78 72 44 0

E-Mail: warendorf@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com