

Olfen

## Große 4-Zimmer Maisonettewohnung mit Südbalkon in guter Lage von Olfen!

VP azonosító: 25445006



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

**BÉRLETI DÍJ: 1.350 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 123 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4**

VP azonosító: 25445006 - 59399 Olfen

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

VP azonosító: 25445006 - 59399 Olfen

## Áttekintés

VP azonosító	25445006
Hasznos lakótér	ca. 123 m²
Emelet	1
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdőszobák	2
Építés éve	1988
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 25 EUR (Bérlés)

Bérleti díj	1.350 EUR
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25445006 - 59399 Olfen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	23.11.2033
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	84.20 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1988

VP azonosító: 25445006 - 59399 Olfen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25445006 - 59399 Olfen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25445006 - 59399 Olfen

## Az ingatlan



A smartphone is shown at an angle, displaying a QR code and a speech bubble that says "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." In the background, a laptop and another smartphone display the Von Poll Immobilien website, which shows property details and market prices.

**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?

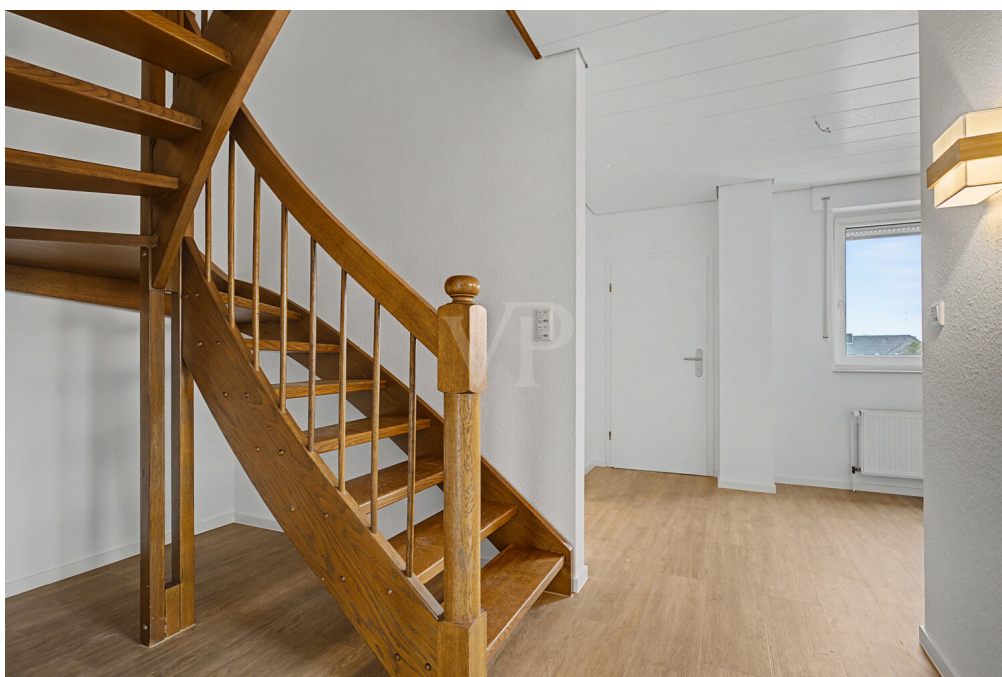
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



VP azonosító: 25445006 - 59399 Olfen

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



VP azonosító: 25445006 - 59399 Olfen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25445006 - 59399 Olfen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25445006 - 59399 Olfen

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

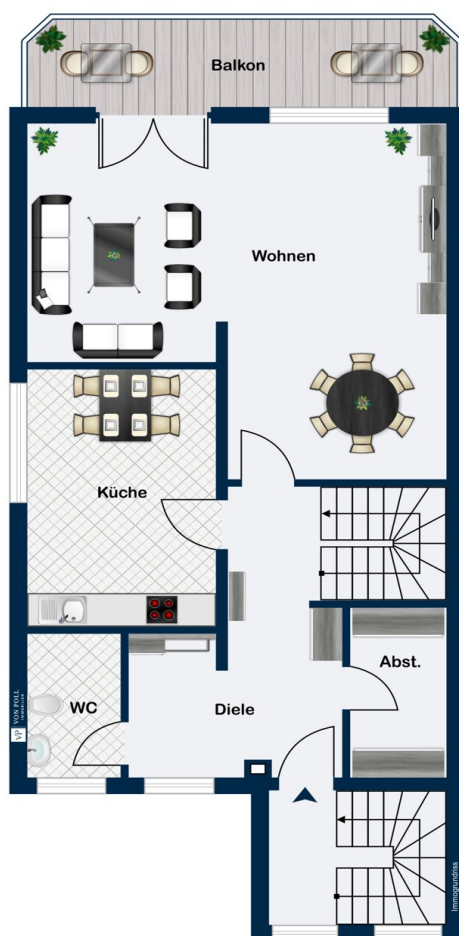
VP VON POLL IMMOBILIEN®

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.

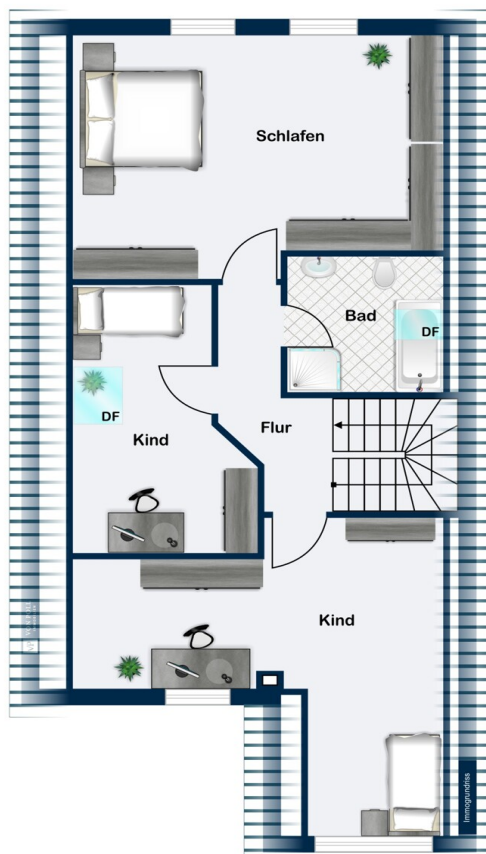
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP azonosító: 25445006 - 59399 Olfen

## Alaprajzok







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

**VP azonosító: 25445006 - 59399 Olfen**

## Az elso benyomás

Modernisierte 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Südbalkon – Erstbezug nach Renovierung

Diese modern geschnittene 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung begeistert durch ihre klare Architektur, lichtdurchflutete Räume und ein durchdachtes Wohnkonzept auf zwei Ebenen. Die Wohnung befindet sich aktuell in den letzten Zügen einer umfassenden Renovierung und bietet Ihnen die seltene Gelegenheit eines Erstbezugs nach Renovierung.

Die Wohnfläche erstreckt sich vom 1. Obergeschoss bis ins Dachgeschoss und schafft durch die gelungene Trennung von Wohn- und Schlafbereichen ein angenehmes, ruhiges Wohngefühl – ideal für Paare, Familien oder alle, die großzügiges und komfortables Wohnen schätzen.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine großzügige Diele mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum. Von hier aus öffnet sich der helle Wohn- und Essbereich, der mit seiner großen Fensterfront ein freundliches, offenes Ambiente schafft. Der direkte Zugang zum sonnigen Südbalkon erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zu entspannten Stunden im Tageslicht ein. Die Raumgröße ermöglicht sowohl eine gemütliche Sofalandschaft als auch einen großzügigen Essbereich.

Die separate Küche, unmittelbar an den Wohnbereich angrenzend, bietet ausreichend Platz für einen kleinen Essplatz und fügt sich funktional in den Alltag ein. Ergänzt wird diese Wohnebene durch ein modernes Gäste-WC sowie einen praktischen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum für Haushalts- und Vorratsgegenstände bietet.

Über eine interne Treppe gelangen Sie in das Dachgeschoss, das bewusst als ruhiger Rückzugsbereich gestaltet wurde. Hier befindet sich das großzügige Hauptschlafzimmer mit Platz für ein Doppelbett und einen großen Kleiderschrank. Zwei weitere Zimmer stehen Ihnen flexibel zur Verfügung und eignen sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer – anpassbar an jede Lebensphase und individuelle Bedürfnisse.

Die Kombination aus moderner Renovierung, optimaler Raumaufteilung, lichtdurchfluteten Wohnbereichen und der attraktiven Südausrichtung des Balkons macht diese Maisonette-Wohnung zu einem Zuhause mit besonderer Wohnqualität – bezugsfertig in Kürze und bereit für Ihren Einzug.

VP azonosító: 25445006 - 59399 Olfen

## Részletes felszereltség

- Erstbezug nach umfassender Renovierung
- Heller, moderner Designboden in Holzoptik in allen Wohn- und Schlafräumen
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit großer Fensterfront
- Zugang zum Südbalkon über bodentiefe Türelemente
- Separate Küche mit Fliesenboden und Einbauküche
- Modernes Badezimmer im Dachgeschoss
- Neue Dusche und neue Badewanne
- Neues Wandhängendes WC mit Unterputz-Spülkasten
- Neuer Spiegelschrank mit Moderner Waschtisch mit Holzunterschrank
- Großformatige Boden- und Wandfliesen
- Große Fensterfront im Wohnzimmer mit Schiebetür
- Separates Gäste-WC
- Holztreppe zwischen den Wohnebenen
- Helle Schlaf- und Arbeitszimmer mit angenehmen Raumgrößen
- Weiße Innentüren und Zargen
- Zeitloses, neutrales Ausstattungskonzept
- Abstellflächen im Keller und im Dachgeschoss

**VP azonosító: 25445006 - 59399 Olfen**

## Minden a helyszínról

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Olfen mit hervorragender Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar – unter anderem Supermärkte wie REWE und Netto, Bäckereien sowie kleinere Fachgeschäfte. Auch Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleister liegen in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine sehr gute Nahversorgung. Für Familien besonders attraktiv sind die kurzen Wege zu Kindergärten, Schulen und Spielplätzen. Zudem bietet die Umgebung zahlreiche Freizeitmöglichkeiten: Die Steveraue lädt mit ihren Rad- und Spazierwegen zu erholsamen Stunden in der Natur ein, während das Leohaus mit Veranstaltungen und Kursen ein beliebter Treffpunkt im Ort ist.

Durch die zentrale Lage sind auch Gastronomieangebote, Cafés und kulturelle Einrichtungen schnell erreichbar. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer ruhigen Wohnsituation mit naturnahen Erholungsflächen in unmittelbarer Umgebung.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls vorteilhaft: Bushaltestellen liegen in Gehweite, sodass umliegende Stadtteile und Nachbarorte bequem erreichbar sind.



VP azonosító: 25445006 - 59399 Olfen

## 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 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: 25445006 - 59399 Olfen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Luis Münzer & Michael Knieper

---

Süiringstraße 4, 48653 Coesfeld

Tel.: +49 2541 - 84 32 226

E-Mail: coesfeld@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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