

Rosendahl

Moderne 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Rosendahl–Osterwick

VP azonosító: 25445013



VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 215.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 79 m² • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25445013 - 48720 Rosendahl

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

VP azonosító: 25445013 - 48720 Rosendahl

Áttekintés

VP azonosító	25445013	Vételár	215.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 79 m ²	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	3	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálószobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	1	Felszereltség	Beépített konyha, Erkély
Építés éve	2015		
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely		

VP azonosító: 25445013 - 48720 Rosendahl

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Hoszivattyú	Végso energiafogyasztás	18.60 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	29.10.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Energiaforrás	Hoszivattyú	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2015

VP azonosító: 25445013 - 48720 Rosendahl

Az ingatlan



VP azonosító: 25445013 - 48720 Rosendahl

Az ingatlan



VP | VON POLL
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

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

VP azonosító: 25445013 - 48720 Rosendahl

Az ingatlan



VP azonosító: 25445013 - 48720 Rosendahl

Az ingatlan



A composite image showing digital marketing and real estate search. On the left, a laptop and a smartphone display the Von Poll website's search interface, showing filters for location and property type. In the center, a large smartphone is the focal point, displaying a blue screen with a white speech bubble containing the text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Create your search profile now) and a QR code below it. The Von Poll logo is in the top right corner of the overall image. The right side of the image is a dark blue background with white text: "Finden Sie Ihre Immobilie." (Find your property) and "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." (Pre-marketed search customers are informed early about new property offers). The Von Poll website URL "www.von-poll.com" is at the bottom right.

VP azonosító: 25445013 - 48720 Rosendahl

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

VP azonosító: 25445013 - 48720 Rosendahl

Alaprajzok



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

VP azonosító: 25445013 - 48720 Rosendahl

Az elso benyomás

Moderne 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung im KfW-40+ Haus (Baujahr 2015)

Die Wohnung wird ca. im ersten Quartal nächstes Jahr Frei.

Diese attraktive 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung (Wohnung Nr. 2) in einem KfW-40+ Haus aus dem Jahr 2015 überzeugt durch ihre moderne Ausstattung, energieeffiziente Bauweise und ebenerdige Wohnqualität. Auf rund 79 m² Wohnfläche bietet sie ein durchdachtes Raumkonzept mit offenem Wohn- und Essbereich, Schlafzimmer, Büro bzw. Gästezimmer sowie einem praktischen Hauswirtschaftsraum.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein freundlicher Eingangsbereich, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind – ideal für kurze Wege und ein offenes Wohngefühl.

Der großzügige Wohn- und Kochbereich (ca. 38,6 m²) bildet das Herzstück der Wohnung. Hier vereinen sich Kochen, Essen und Wohnen zu einem modernen, lichtdurchfluteten Raum. Große Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und schaffen ein angenehmes Ambiente. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Süd-Terrasse, die den Wohnraum harmonisch ins Freie erweitert und zum Entspannen oder geselligen Beisammensein einlädt. Angrenzend an den Wohnbereich befindet sich der Hauswirtschafts- bzw. Abstellraum (ca. 5,8 m²) – ideal für Vorräte, Waschmaschine und Haustechnik.

Das Schlafzimmer (ca. 17,5 m²) überzeugt durch seine ruhige Lage und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und Schrankmöbel. Ein weiteres Zimmer (ca. 6,4 m²) kann flexibel als Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum genutzt werden – perfekt auch für das Arbeiten im Homeoffice.

Das moderne Badezimmer (ca. 6,9 m²) ist ebenerdig gestaltet und mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet. Hochwertige Materialien und klare Linien schaffen eine komfortable und zugleich zeitlose Atmosphäre.

Dank der Fußbodenheizung ist in allen Räumen für angenehme Wärme gesorgt. Die Hybrid-Heizungsanlage (Gas und Wärmepumpe) kombiniert Energieeffizienz mit Nachhaltigkeit und sorgt für niedrige Betriebskosten. Nebenkosten ca. 230 € monatlich!

Die Wohnung liegt ebenerdig und ist somit barrierearm zugänglich – ideal für Paare,



VON POLL
REAL ESTATE

kleine Familien oder Senioren, die modernen Wohnkomfort und energiesparendes
Wohnen schätzen.

VP azonosító: 25445013 - 48720 Rosendahl

Részletes felszereltség

- Baujahr: 2015
- Energiestandard: KfW 40+
- Wohnfläche: ca. 79 m²
- Nebenkosten ca. 230 € monatlich!
- Zimmer: 3 (Wohn-/Essbereich, Schlafzimmer, Büro, Hauswirtschaftsraum)
- Ebenerdiges Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Hybrid-Heizung (Gas & Wärmepumpe)
- Hauswirtschaftsraum (HWR)
- Offener Wohn-/Essbereich mit Einbauküche
- Barrierearme Erdgeschosslage
- Internet: Glasfaser möglich
- Fernsehanschluss: Satelit

VP azonosító: 25445013 - 48720 Rosendahl

Minden a helyszínrol

Die Wohnung befindet sich in zentraler, aber dennoch ruhiger Lage im Ortskern von Rosendahl-Osterwick, einer gepflegten Gemeinde im westlichen Münsterland. Die Umgebung ist geprägt von einer harmonischen Mischung aus Wohnhäusern, kleinen Geschäften und Grünflächen, was ein angenehmes Wohnumfeld schafft.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke, Banken sowie Gastronomie sind bequem fußläufig erreichbar. Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe, wodurch die Lage sowohl für Familien als auch für Paare und Senioren attraktiv ist.

Die verkehrstechnische Anbindung ist hervorragend: Über die regionalen Straßenverbindungen erreichen Sie die umliegenden Städte wie Coesfeld, Billerbeck oder Münster in kurzer Zeit. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut – Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Trotz der zentralen Lage genießt man hier ein ruhiges, ländlich geprägtes Wohnumfeld mit hohem Erholungswert. Spazier- und Radwege in der grünen Umgebung laden zu Freizeitaktivitäten im Freien ein und unterstreichen den besonderen Charme dieser Wohnlage.

VP azonosító: 25445013 - 48720 Rosendahl

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 18.60 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25445013 - 48720 Rosendahl

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Luis Münzer & Michael Knieper

Süringstraße 4, 48653 Coesfeld
Tel.: +49 2541 - 84 32 226
E-Mail: coesfeld@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

www.von-poll.com