

Senden

# Wohnen im Grünen – gepflegtes Einfamilienhaus mit Garten und Ausbaureserve in Senden

VP azonosító: 26445003



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

VÉTELÁR: 475.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 114 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 693 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26445003 - 48308 Senden**

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

VP azonosító: 26445003 - 48308 Senden

## Áttekintés

VP azonosító	26445003
Hasznos lakótér	ca. 114 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1972

Vételár	475.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 230 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26445003 - 48308 Senden

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	22.04.2036
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	324.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2001

VP azonosító: 26445003 - 48308 Senden

## Az ingatlan



VP azonosító: 26445003 - 48308 Senden

## Az ingatlan



VP azonosító: 26445003 - 48308 Senden

## Az ingatlan



**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: 26445003 - 48308 Senden

## Az ingatlan



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

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

VP azonosító: 26445003 - 48308 Senden

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26445003 - 48308 Senden**

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

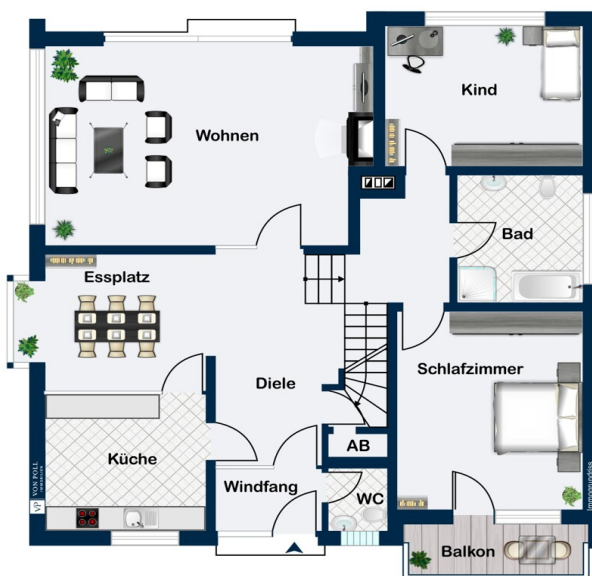


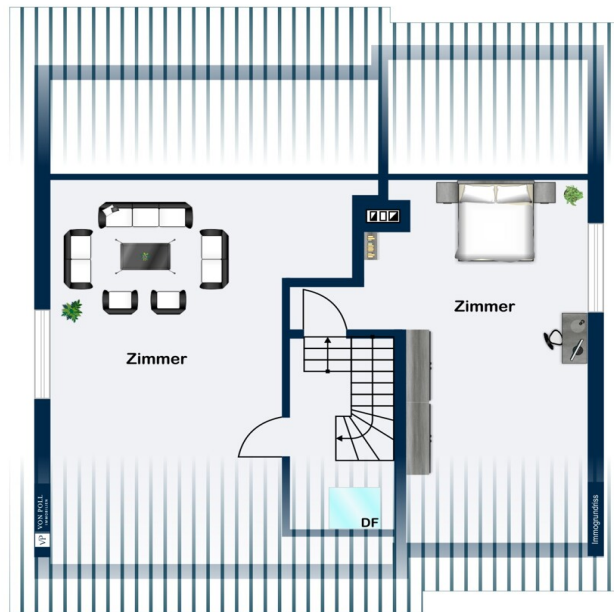
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

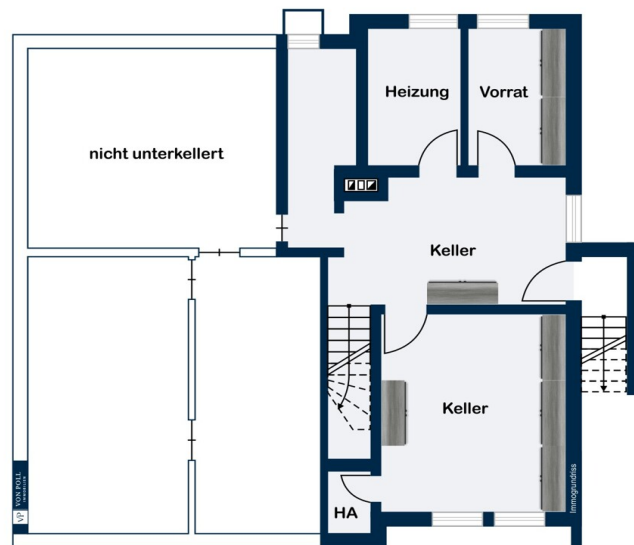
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP azonosító: 26445003 - 48308 Senden

## Alaprajzok







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

**VP azonosító: 26445003 - 48308 Senden**

## **Az elso benyomás**

Dieses gepflegte Einfamilienhaus überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, eine solide Bauweise sowie einen besonderen, zeitlosen Charakter. Auf ca. 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Immobilie ein angenehmes Wohnkonzept für Familien oder Paare. Ergänzt wird das Angebot durch ein großzügiges, bislang unausgebautes Dachgeschoss, welches zusätzliches Entwicklungspotenzial eröffnet. Hier können dann fehlende qm umgesetzt werden.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine großzügige Diele mit hochwertigem Natursteinboden und viel Tageslicht. Der Eingangsbereich wirkt offen und einladend und vermittelt direkt ein angenehmes Wohngefühl. Von hier aus gelangen Sie in den zentralen Wohnbereich, der fließend in die einzelnen Räume übergeht. Ein separates Gäste-WC ergänzt das Raumangebot.

Angrenzend befindet sich der Essbereich, der durch seine gute Größe und die vorhandenen Einbauten einen idealen Platz für gemeinsame Stunden bietet. Große Fenster sorgen auch hier für viel Licht und einen schönen Blick ins Grüne. Die separate Küche ist funktional geschnitten und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten sowie einen kleinen Sitzbereich.

Das großzügige Wohnzimmer bildet das Herzstück des Hauses und überzeugt durch seine offene Gestaltung sowie große Fensterflächen, die für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen. Ein integrierter Kaminbereich unterstreicht den wohnlichen Charakter und schafft eine gemütliche Umgebung. Von hier aus besteht zudem ein direkter Zugang zur Terrasse und in den Garten.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie über wenige Stufen in den leicht erhöhten privaten Bereich des Hauses. Diese versetzte Ebene sorgt für eine angenehme Trennung zwischen Wohn- und Rückzugsräumen. Hier befinden sich das großzügige Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon, ein weiteres Zimmer, welches sich flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro nutzen lässt, sowie das Badezimmer mit Badewanne und Dusche.

Das Dachgeschoss ist aktuell nicht ausgebaut und präsentiert sich mit offenem Dachstuhl und sichtbaren Holzbalken. Diese Fläche bietet ein erhebliches Potenzial zur Erweiterung der Wohnfläche und kann individuell ausgebaut werden – beispielsweise für zusätzliche Zimmer, ein Studio oder einen großzügigen Arbeitsbereich.

Das Kellergeschoss rundet das Angebot ab und bietet neben klassischen Abstellflächen auch

**ausreichend Platz für Hobbyräume, Werkstatt oder Lagerflächen.**

**Insgesamt handelt es sich um eine Immobilie mit viel Charme, solider Substanz und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, Ausbaureserve und der ruhigen Lage in Waldrandnähe macht dieses Haus besonders attraktiv für Käufer, die ein langfristiges Zuhause mit Entwicklungspotenzial suchen.**

**VP azonosító: 26445003 - 48308 Senden**

## **Részletes felszereltség**

- Kaufgrundstück!
- Massiver Kamin
- Natursteinböden im Wohn- und Eingangsbereich
- Fliesen im Bad und Parkett in den Schlafräumen
- Große Fensterflächen mit guter Belichtung
- Terrasse mit direktem Gartenbezug
- Separate Küche
- Balkon
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung 2002
- Teilkeller
- Dachgeschoss mit Fenstern und Ausbaureserve
- Einzelgarage

**VP azonosító: 26445003 - 48308 Senden**

## **Minden a helyszínrol**

Die Immobilie befindet sich in Senden in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage in direkter Waldrandnähe. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und bietet ein besonders naturnahes sowie entspanntes Wohnumfeld mit hohem Erholungswert. Die nahegelegenen Wald- und Grünflächen laden zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Freien ein. Trotz der ruhigen Lage ist eine gute Nahversorgung gegeben. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in kurzer Entfernung und sind bequem erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls vorteilhaft: Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahn besteht eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und wirtschaftlichen Zentren. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut erreichbar. Insgesamt bietet diese Lage eine gelungene Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und einer gleichzeitig guten Infrastruktur.

**VP azonosító: 26445003 - 48308 Senden**

## **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: 26445003 - 48308 Senden**

## **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](mailto:coesfeld@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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