

Olfen

Wohnen wie im eigenen Haus – Große Erdgeschosswohnung mit Traumgarten und Garage im Zweiparteienhaus

VP azonosító: 26445006



VÉTELÁR: 435.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 126 m² • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 26445006 - 59399 Olfen

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

VP azonosító: 26445006 - 59399 Olfen

Áttekintés

VP azonosító	26445006
Hasznos lakótér	ca. 126 m ²
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdoszobák	2
Építés éve	1999
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	435.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2022
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 26445006 - 59399 Olfen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	18.06.2036
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	38.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1999

VP azonosító: 26445006 - 59399 Olfen

Az ingatlan



VP azonosító: 26445006 - 59399 Olfen

Az ingatlan



VP azonosító: 26445006 - 59399 Olfen

Az ingatlan



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

VP azonosító: 26445006 - 59399 Olfen

Az ingatlan



VP azonosító: 26445006 - 59399 Olfen

Az ingatlan



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

VP azonosító: 26445006 - 59399 Olfen

Az ingatlan



VP azonosító: 26445006 - 59399 Olfen

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®

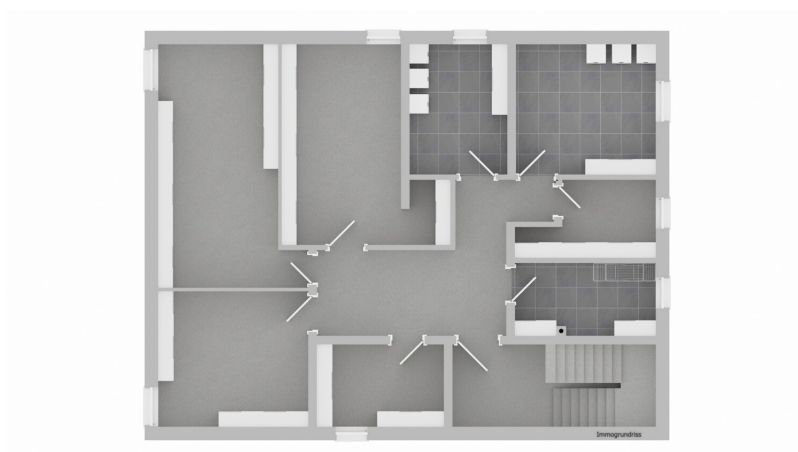


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

VP azonosító: 26445006 - 59399 Olfen

Alaprajzok



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

VP azonosító: 26445006 - 59399 Olfen

Az elso benyomás

Diese außergewöhnlich gepflegte und geschmackvoll gestaltete Erdgeschosswohnung überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und ein Wohnambiente zum Wohlfühlen. Auf ca. 126 m² Wohnfläche erwartet Sie ein Zuhause, das Komfort, Stil und Lebensqualität auf ideale Weise vereint.

Bereits beim Betreten der Wohnung vermittelt die großzügige Diele ein Gefühl von Weite und Eleganz. Der durchdachte Grundriss sowie die hellen, lichtdurchfluteten Räume schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre, die sofort begeistert. Das Herzstück der Immobilie bildet der beeindruckende Wohn- und Essbereich mit über 39 m² Wohnfläche. Große bodentiefe Fensterelemente sorgen für viel Tageslicht und bieten einen herrlichen Blick ins Grüne. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügige, teilüberdachte Terrasse sowie in den liebevoll angelegten Garten – ein privates Refugium für entspannte Stunden im Freien.

Die separate Wohnküche überzeugt durch ihre moderne Ausstattung, großzügige Arbeitsflächen und einen direkten Zugang zur Terrasse. Hier lassen sich Kochen, Genießen und geselliges Beisammensein perfekt miteinander verbinden. Das modernisierte Tageslichtbad präsentiert sich zeitlos elegant und hochwertig ausgestattet. Die großzügige bodengleiche Walk-In-Dusche, hochwertige Sanitärobjekte sowie die geschmackvolle Gestaltung schaffen eine exklusive Wohlfühloase. Neben dem großzügigen Schlafzimmer stehen weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden können.

Ein besonderes Highlight ist der außergewöhnlich große Kellerbereich mit mehreren Nutzräumen. Ob Hobbyraum, Fitnessbereich, Lagerfläche oder Hauswirtschaftsraum – hier stehen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Die vorhandene Photovoltaikanlage unterstreicht den nachhaltigen Charakter der Immobilie und bietet attraktive Perspektiven hinsichtlich der Energiekosten.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige, teilweise überdachte Terrasse mit direktem Zugang zum gepflegten Garten. Die Terrasse wurde mit hochwertigem und pflegeleichtem WPC-Belag ausgestattet und bietet die ideale Grundlage für entspannte Stunden im Freien. Ob Frühstück in der Morgensonne, gesellige Grillabende oder ruhige Momente im Grünen – hier genießen Sie Wohnqualität auf höchstem Niveau. Die Terrasse ist Westlich ausgerichtet.

Darüber hinaus befindet sich die Wohnung in einem äußerst gepflegten Zweiparteienhaus.

Mit nur einer weiteren Wohneinheit genießen Sie ein hohes Maß an Privatsphäre, eine angenehme Nachbarschaft und die Vorzüge eines nahezu hausähnlichen Wohngefühls.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Familien, Paare mit gehobenen Ansprüchen oder Menschen, die komfortables Wohnen auf einer Ebene mit eigenem Garten zu schätzen wissen.

VP azonosító: 26445006 - 59399 Olfen

Részletes felszereltség

Highlights der Wohneinheit:

- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Moderne Einbauküche
- Fußbodenheizung
- Gefliestes Gäste-WC
- Frisch renoviertes Tageslichtbad mit großer, moderner Dusche und Fliesen in Holzoptik
- Große, überdachte Westterrasse mit pflegeleichtem WPC-Belag
- Bodentiefe Fensterelemente
- Helle, lichtdurchflutete Räume
- Großzügige Diele
- Eigene Photovoltaikanlage
- Doppelverglaste Kunststofffenster
- Mehrere Kellerräume mit viel Nutzfläche sowie ein Hauswirtschaftsraum

VP azonosító: 26445006 - 59399 Olfen

Minden a helyszínról

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnlage der beliebten Stadt Olfen im südlichen Münsterland. Die Umgebung zeichnet sich durch eine familienfreundliche Nachbarschaft, eine angenehme Wohnatmosphäre sowie kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und Kindergärten aus.

Olfen verbindet naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur. Besonders die weitläufigen Steverauen, zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie die reizvolle Landschaft des Münsterlandes bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür. Auch der Dortmund-Ems-Kanal und verschiedene Naherholungsgebiete laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und Aktivitäten im Grünen ein.

Die umliegenden Städte wie Lüdinghausen, Datteln, Selm, Haltern am See und Münster sind bequem erreichbar. Damit eignet sich der Standort sowohl für Familien als auch für Berufspendler, die ruhiges Wohnen mit einer guten Anbindung verbinden möchten.

VP azonosító: 26445006 - 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: 26445006 - 59399 Olfen

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 felelősségkizárásához

www.von-poll.com