

Warendorf / Müssingen

# Casa a schiera, mansarda ristrutturata, a soli 4 minuti a piedi dalla stazione ferroviaria, collegamento diretto con Münster

*Codice oggetto: 25264156*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 247.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 110 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 200 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25264156</b>
Superficie netta	<b>ca. 110 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>4</b>
Camere da letto	<b>3</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>1956</b>

Prezzo d'acquisto	<b>247.000 EUR</b>
Casa	<b>Villa a schiera centrale</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Stato dell'immobile	<b>Ammodernato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 169 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone</b>

Codice oggetto: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	136.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	06.08.2034	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1956

Codice oggetto: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## La proprietà



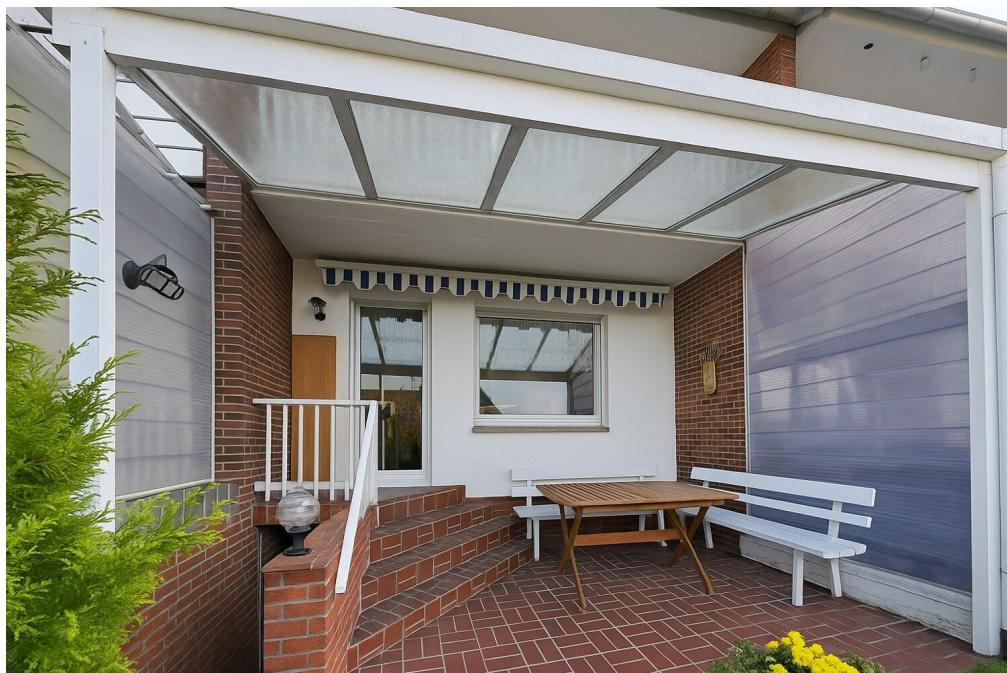
Codice oggetto: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## Una prima impressione

Solida costruzione, modernizzata negli anni '90, con giardino ben curato, loggia e nuovo impianto di riscaldamento Viessmann. Questa spaziosa casa a schiera di circa 130 m<sup>2</sup> di superficie abitabile offre una planimetria ben progettata, dotazioni tecniche moderne e una posizione tranquilla e adatta alle famiglie nel popolare quartiere Warendorf di Müssingen. La casa è la seconda in fila da destra ed è stata regolarmente modernizzata nel corso degli anni, in particolare negli anni '90, dando vita a un immobile ben curato e funzionale. L'immobile si sviluppa su più piani, offrendo opzioni di utilizzo flessibili. Al piano terra, si viene accolti da una luminosa zona giorno con accesso diretto alla terrazza coperta. Da qui si accede al giardino a bassa manutenzione, ideale per famiglie o coppie che apprezzano spazi esterni confortevoli con una manutenzione minima. Le camere da letto e una loggia soleggiata, che offre ulteriore spazio esterno in estate, si trovano al piano superiore. La mansarda ristrutturata offre ulteriore spazio, perfetto come ufficio, camera per gli ospiti o rifugio. La luminosa cucina attrezzata con elettrodomestici di alta qualità, ante moderne e accoglienti finiture in legno offre ampio spazio di stoccaggio e spazio per un tavolo da pranzo, ideale per la vita familiare quotidiana. Questa cucina moderna, perfettamente adattata all'ambiente, può essere integrata. Nel seminterrato, oltre al moderno sistema di riscaldamento a gas Viessmann (nuovo modello, controllabile tramite app tramite "Connect me"), si trova un altro locale riscaldato, ideale come ufficio, studio o sala hobby. Gli attuali proprietari utilizzano già questo seminterrato come spazio di lavoro completamente funzionale, un vero vantaggio per chi desidera lavorare da casa. Il seminterrato è in buone condizioni generali, asciutto e ben tenuto. Il soffitto del seminterrato è isolato, contribuendo all'efficienza energetica. L'immobile viene venduto a causa di un cambiamento nelle circostanze dei proprietari: non si tratta di un progetto di ristrutturazione, ma di una casa solida e ben tenuta con potenziale per la prossima famiglia. La casa si presenta in uno stile contemporaneo e moderno, con una solida costruzione e caratteristiche pratiche. Con i suoi spazi flessibili, la moderna tecnologia edilizia e la posizione attraente, questa casa offre una soluzione abitativa a prova di futuro sia per famiglie che per coppie. Può essere occupato con breve preavviso e offre tutto il necessario per una vita moderna e funzionale vicino alla stazione ferroviaria, tra cui un'atmosfera confortevole, ampi spazi e ottimi collegamenti con Warendorf, Telgte e Münster.

Codice oggetto: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## Dettagli dei servizi

- + 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 Bürroraum

Codice oggetto: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## Tutto sulla posizione

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 Einen-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.



VON POLL  
REAL ESTATE

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

**Codice oggetto: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.8.2034.

Endenergiebedarf beträgt 136.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Andres Köper

---

Laurentiusstraße 2, 48231 Warendorf

Tel.: +49 2581 - 78 72 44 0

E-Mail: [warendorf@von-poll.com](mailto:warendorf@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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