Billerbeck – Billerbeck, Westfalen (Stadt)

# Helle Doppelhaushälfte in gutem Zustand in Billerbeck!

***CODICE OGGETTO: 25445005***

**PREZZO D'ACQUISTO:** 360.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 115 $m^2$ • **VANI:** 4 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 265 $m^2$

**CODICE OGGETTO: 25445005 - 48727 Billerbeck – Billerbeck, Westfalen (Stadt)**


- 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: 25445005 - 48727 Billerbeck – Billerbeck, Westfalen (Stadt)**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 25445005 |
| Superficie netta | ca. 115 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 4 |
| Camere da letto | 3 |
| Bagni | 3 |
| Anno di costruzione | 1995 |
| Garage/Posto auto | 1 x Carport |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 360.000 EUR |
| Casa | Porzioni di bifamiliari |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile | Curato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 170 m² |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

**CODICE OGGETTO: 25445005 - 48727 Billerbeck – Billerbeck, Westfalen (Stadt)**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato |
| Riscaldamento | Gas naturale leggero |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 02.11.2033 |
| Fonte di alimentazione | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia | 92.47 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | C |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1995 |

**CODICE OGGETTO: 25445005 - 48727 Billerbeck – Billerbeck, Westfalen (Stadt)**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25445005 - 48727 Billerbeck – Billerbeck, Westfalen (Stadt)**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25445005 - 48727 Billerbeck – Billerbeck, Westfalen (Stadt)**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25445005 - 48727 Billerbeck – Billerbeck, Westfalen (Stadt)**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25445005 - 48727 Billerbeck – Billerbeck, Westfalen (Stadt)**

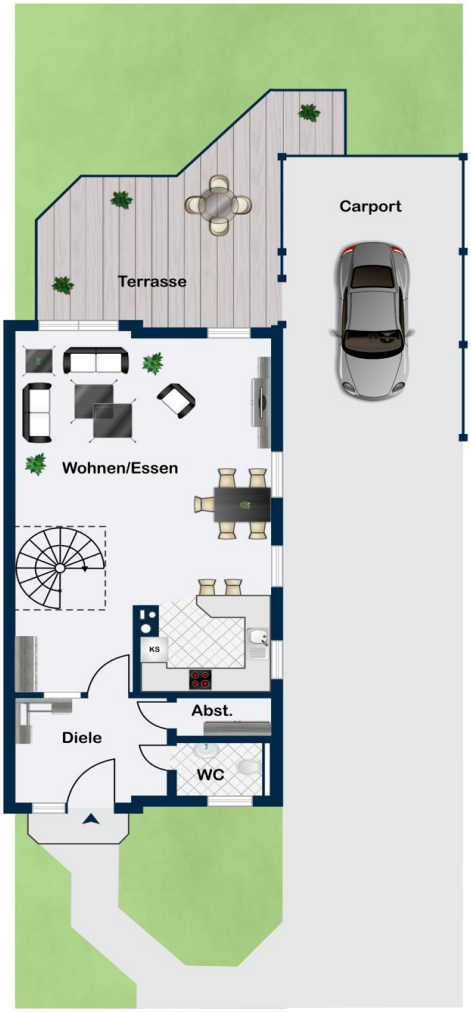
# La proprietà

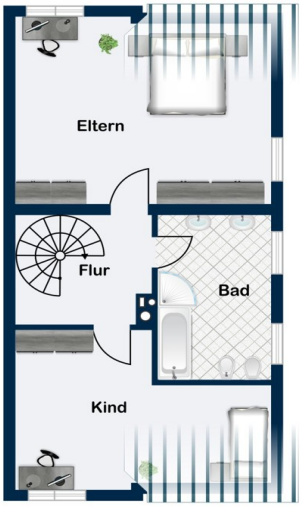
**CODICE OGGETTO: 25445005 - 48727 Billerbeck – Billerbeck, Westfalen (Stadt)**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25445005 - 48727 Billerbeck – Billerbeck, Westfalen (Stadt)**

# Planimetrie




Eltern
Flur
Bad
Kind

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: 25445005 - 48727 Billerbeck – Billerbeck, Westfalen (Stadt)**

# Una prima impressione

Wir begrüßen Sie herzlich in dieser Immobilie!

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1995 bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen. Das Haus überzeugt durch seinen einzigartigen Charakter und die großzügige Aufteilung auf 3 Etagen. Die 4 Zimmer verteilen sich auf ca. 115,00 m² Wohnfläche. Mit dem ausgebautem Schlafzimmer im Keller kommen Sie auf eine Fläche von ca. 130,00 m². Das Haus steht auf einem 265,50 m² großem Kaufgrundstück. Das Haus ist Voll unterkellert.

Die Doppelhaushälfte Haus überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem einladenden Wohnkonzept. Die Diele bietet einen freundlichen Empfang und alle Möglichkeiten eines Eingangsbereichs. Dort befinden sich zudem ein praktischer Abstellraum und ein Gäste-WC.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse bietet eine lichtdurchflutete Atmosphäre und ausreichend Platz für die ganze Familie. Die angrenzende offene Küche sorgt für ein kommunikatives Wohngefühl.

Das Dachgeschoss erreichen Sie über eine elegante Wendeltreppe nach Oben.
Im Dachbereich befindet sich ein geräumiges Elternschlafzimmer, ein komfortables Kinderzimmer sowie ein modernes Badezimmer mit viel Tageslicht.

Der Vollkeller bietet zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Dort befindet sich ein vollwertiges Schlafzimmer mit Fenster und Tageslicht. Zusätzlich gibt es zwei Hobbyräume ein vollwertiges Badezimmer mit Dusche, WC und einem Waschtisch. Zudem gibt es einen Wasch und Heizungsraum.

Ein Carport sorgt für eine bequeme Parkmöglichkeit direkt am Haus.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und eine gemeinsame Besichtigung!

**CODICE OGGETTO: 25445005 - 48727 Billerbeck – Billerbeck, Westfalen (Stadt)**

# Dettagli dei servizi

- Eingangstür Wohnbereich mit Glastür
- Holztüren weiß
- Wohnbereich mit offener Küche
- Terrasse Betonpflastersteinen
- Wohnbereich und Bäder gefliest
- Fenster Kunststoff Doppelverglasung aus Uhrsprungsjahr
- Wendelmetalltreppe ins Dachgeschoss
- Dachgeschoss mit Teppichboden
- Bad mit Dusche und Wanne
- Keller gefliest
- Gas Zentralheizung aus dem Baujahr
- Schlafraum im Keller mit Heizung
- Bad mit Dusche im Keller

**CODICE OGGETTO: 25445005 - 48727 Billerbeck – Billerbeck, Westfalen (Stadt)**

# Tutto sulla posizione

Das Objekt liegt in Billerbeck und befindet sich in einer ruhigen, verkehrsberuhigten Lage, ideal für Familien und Pendler. In direkter Nähe finden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte und Apotheken. Eine Realschule ist nur wenige 100 meter entfernt, was einen kurzen Schulweg ermöglicht. Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls gut erreichbar, mit einer Bushaltestelle in nur 260 Metern Entfernung. Das Stadtzentrum mit seinen Geschäften und Dienstleistungen ist in etwa 920 Metern erreichbar, was eine sehr gute Anbindung an das urbane Leben garantiert.

Billerbeck liegt im Münsterland, etwa 25 km westlich von Münster, und bietet eine ideale Kombination aus ländlicher Idylle und guter Infrastruktur. Die Stadt ist umgeben von der wunderschönen Hügellandschaft der Baumberge, perfekt für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren.

Dank der B474 und guter Bahnverbindungen ist Billerbeck bestens an Münster und Coesfeld angebunden. Vor Ort gibt es Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und ein vielfältiges Freizeitangebot. Wahrzeichen der Stadt ist der beeindruckende Ludgerus-Dom.

Ein idealer Wohnort für alle, die Ruhe und Natur mit guter Erreichbarkeit kombinieren möchten.

**CODICE OGGETTO: 25445005 - 48727 Billerbeck – Billerbeck, Westfalen (Stadt)**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.11.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 92.47 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

**CODICE OGGETTO: 25445005 - 48727 Billerbeck – Billerbeck, Westfalen (Stadt)**

# Partner di contatto

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

Luis Münzer & Michael Knieper

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

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

www.von-poll.com