

Rosendahl

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

*Codice oggetto: 25445013*



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 215.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 79 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

Codice oggetto: 25445013 - 48720 Rosendahl

- 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: 25445013 - 48720 Rosendahl

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25445013
Superficie netta	ca. 79 m <sup>2</sup>
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2015
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	215.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25445013 - 48720 Rosendahl

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo finale di energia	18.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	29.10.2035	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2015

Codice oggetto: 25445013 - 48720 Rosendahl

## La proprietà



Codice oggetto: 25445013 - 48720 Rosendahl

## La proprietà



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

Codice oggetto: 25445013 - 48720 Rosendahl

## La proprietà



Codice oggetto: 25445013 - 48720 Rosendahl

## La proprietà



The image shows a promotional graphic for Von Poll Immobilien. On the left, there's a smartphone displaying a QR code with a speech bubble that says "Jetzt Suchprofil anlegen". Next to it is a laptop and a smaller smartphone, both showing the Von Poll website interface. On the right, a dark blue background features the Von Poll logo and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." Below that, it says "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." At the bottom right, the website address "www.von-poll.com" is listed.

Codice oggetto: 25445013 - 48720 Rosendahl

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Codice oggetto: 25445013 - 48720 Rosendahl

## 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: 25445013 - 48720 Rosendahl**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>) – ideal für Vorräte, Waschmaschine und Haustechnik.

Das Schlafzimmer (ca. 17,5 m<sup>2</sup>) überzeugt durch seine ruhige Lage und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und Schrankmöbel. Ein weiteres Zimmer (ca. 6,4 m<sup>2</sup>) kann flexibel als Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum genutzt werden – perfekt auch für das Arbeiten im Homeoffice.

Das moderne Badezimmer (ca. 6,9 m<sup>2</sup>) 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.

Codice oggetto: 25445013 - 48720 Rosendahl

## Dettagli dei servizi

- Baujahr: 2015
- Energiestandard: KfW 40+
- Wohnfläche: ca. 79 m<sup>2</sup>
- 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

Codice oggetto: 25445013 - 48720 Rosendahl

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25445013 - 48720 Rosendahl**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 18.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 25445013 - 48720 Rosendahl**

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

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

---

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