

Olfen

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

Codice oggetto: 26445006



PREZZO D'ACQUISTO: 435.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 126 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 26445006 - 59399 Olfen

- **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: 26445006 - 59399 Olfen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26445006
Superficie netta	ca. 126 m ²
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1999
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	435.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26445006 - 59399 Olfen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	18.06.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	38.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1999

Codice oggetto: 26445006 - 59399 Olfen

La proprietà



Codice oggetto: 26445006 - 59399 Olfen

La proprietà



Codice oggetto: 26445006 - 59399 Olfen

La proprietà



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

Codice oggetto: 26445006 - 59399 Olfen

La proprietà



Codice oggetto: 26445006 - 59399 Olfen

La proprietà





VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26445006 - 59399 Olfen

La proprietà



Codice oggetto: 26445006 - 59399 Olfen

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

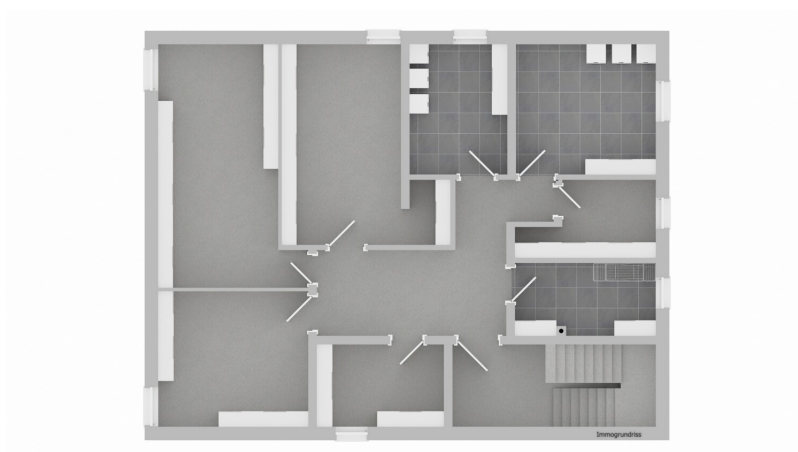


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26445006 - 59399 Olfen

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: 26445006 - 59399 Olfen

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26445006 - 59399 Olfen

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 26445006 - 59399 Olfen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26445006 - 59399 Olfen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26445006 - 59399 Olfen

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