

Drensteinfurt

# Doppelhaushälfte im schönen Drensteinfurt

*Codice oggetto: 26055030*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 109,5 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 264 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26055030 - 48317 Drensteinfurt**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26055030 - 48317 Drensteinfurt**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26055030</b>
Superficie netta	<b>ca. 109,5 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>2002</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x Carport, 1 x superficie libera</b>

Prezzo d'acquisto	<b>395.000 EUR</b>
Casa	<b>Porzioni di bifamiliari</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 18 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone</b>

Codice oggetto: 26055030 - 48317 Drensteinfurt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo finale di energia	<b>103.20 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>15.11.2032</b>	Classe di efficienza energetica	<b>D</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2024</b>

Codice oggetto: 26055030 - 48317 Drensteinfurt

## La proprietà



Codice oggetto: 26055030 - 48317 Drensteinfurt

## La proprietà



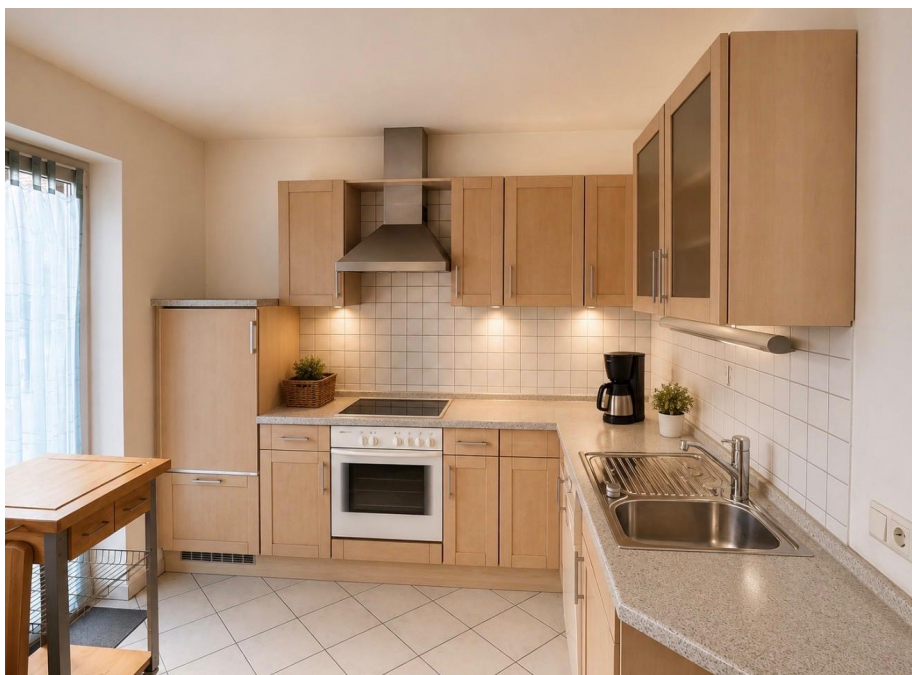
Codice oggetto: 26055030 - 48317 Drensteinfurt

## La proprietà



Codice oggetto: 26055030 - 48317 Drensteinfurt

## La proprietà



Codice oggetto: 26055030 - 48317 Drensteinfurt

## La proprietà



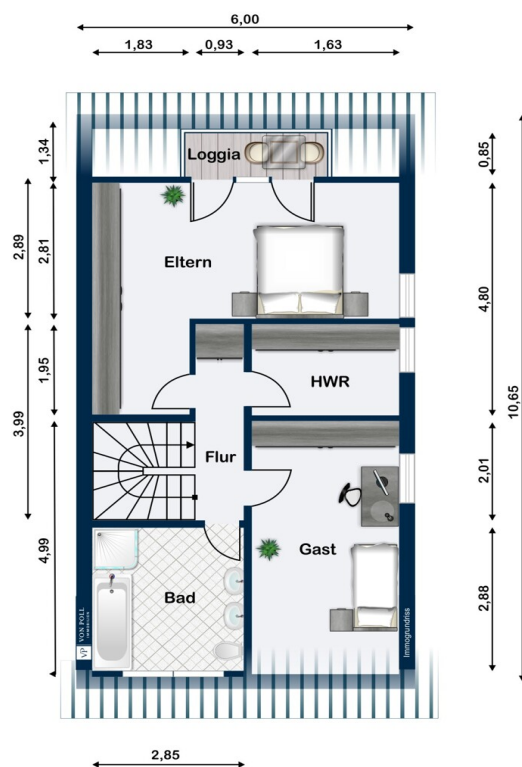
Codice oggetto: 26055030 - 48317 Drensteinfurt

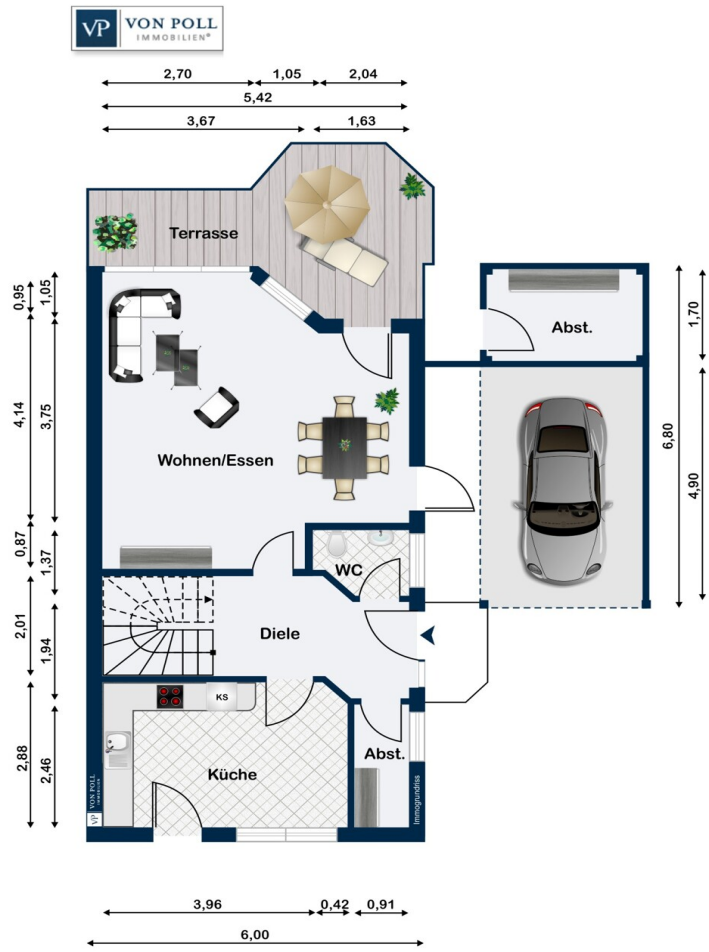
## La proprietà



Codice oggetto: 26055030 - 48317 Drensteinfurt

## 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: 26055030 - 48317 Drensteinfurt**

## **Una prima impressione**

**Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2002 überzeugt durch ihre massive Bauweise, eine durchdachte Raumaufteilung sowie vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Auf ca. 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei Ebenen, bietet die Immobilie ausreichend Platz für Paare, Familien oder alle, die sich den Traum vom eigenen Zuhause erfüllen möchten.**

**Im Erdgeschoss erwartet Sie ein heller und freundlicher Wohnbereich mit direktem Zugang zum Garten. Die großzügigen Fensterflächen sorgen in allen Räumen für eine angenehme Wohnatmosphäre und viel Tageslicht. Das erste Obergeschoss bietet weitere gut geschnittene Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können.**

**Ein besonderes Highlight ist der ausgebauter Dachboden, der zusätzlichen Wohn- oder Nutzraum schafft und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Der Außenbereich verfügt über einen gepflegten Garten, der zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern einlädt. Für Ihre Fahrzeuge stehen ein Carport sowie ein zusätzlicher Stellplatz direkt am Haus zur Verfügung.**

**Die Immobilie befindet sich in einem normalen, gepflegten Zustand und bietet gleichzeitig viel Potenzial für individuelle Modernisierungen und persönliche Gestaltungsideen. Mit etwas Kreativität lässt sich hier ein modernes und ganz persönliches Zuhause schaffen.**

**Die ruhige Wohnlage in Drensteinfurt, kombiniert mit einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten, macht dieses Haus zu einer attraktiven Gelegenheit für Eigennutzer und Familien.**

**Codice oggetto: 26055030 - 48317 Drensteinfurt**

## **Tutto sulla posizione**

**Das Objekt befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage von Drensteinfurt im Kreis Warendorf. Die Stadt liegt verkehrsgünstig zwischen Münster und Hamm und bietet eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie vielfältige Freizeit- und Sportangebote sind in wenigen Minuten erreichbar. Durch den Bahnhof Drensteinfurt sowie die gute Anbindung an die Bundesstraßen und die Autobahn A1 sind die Oberzentren Münster und Hamm schnell erreichbar. Die reizvolle Münsterländer Parklandschaft mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen bietet einen hohen Erholungswert und unterstreicht die attraktive Wohnqualität des Standortes**

**Codice oggetto: 26055030 - 48317 Drensteinfurt**

## **Partner di contatto**

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

**Sven Dziabel**

---

**Alter Steinweg 34, 48143 Münster**

**Tel.: +49 251 - 39 77 65 0**

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

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

---

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