

Warendorf / Müssingen

# Reihenmittelhaus, ausgebauter Spitzboden, nur 4 Min. Fußweg zum Bhf, dir. Verbindung nach Münster

Número da propriedade: 25264156



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

PREÇO DE COMPRA: 247.000 EUR • ÁREA: ca. 110 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 200 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## Numa vista geral

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| Número da propriedade | 25264156        |
| Área                  | ca. 110 m²      |
| Forma do telhado      | Telhado de sela |
| Quartos               | 4               |
| Quartos               | 3               |
| Casas de banho        | 1               |
| Ano de construção     | 1956            |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 247.000 EUR                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 169 m²                                                                |
| Móveis                      | Terraço, Jardim / uso partilhado, Varanda                                 |

Número da propriedade: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Procura final de energia                                 | 136.60 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 06.08.2034          | Classificação energética                                 | E                        |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1956                     |

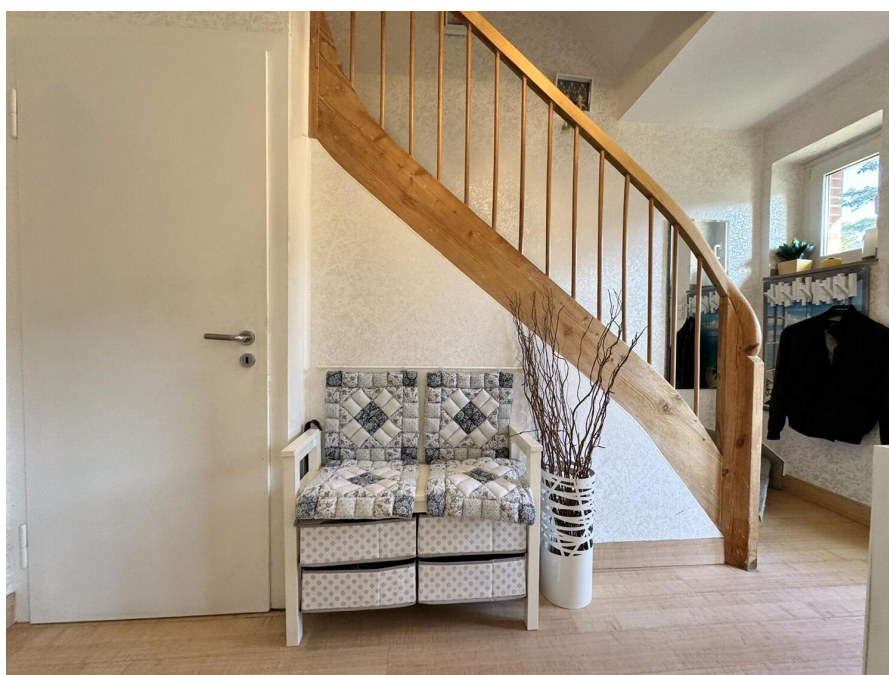
Número da propriedade: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

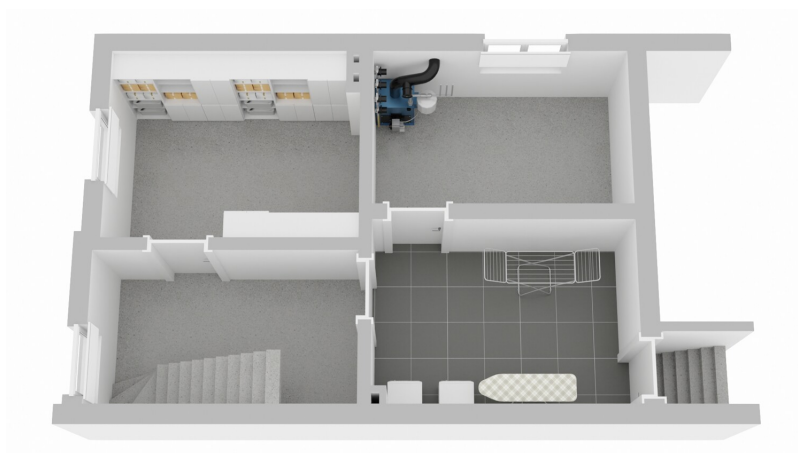
## O imóvel



Número da propriedade: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## Uma primeira impressão

Solide Bauweise, modernisiert in den 1990er Jahren – mit gepflegtem Garten, Loggia und neuer Viessmann-Heizung

Dieses großzügige Reihemittelhaus mit rund 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet ein durchdachtes Raumkonzept, moderne technische Ausstattung und eine ruhige, familienfreundliche Lage im beliebten Warendorfer Ortsteil Müssingen. Das Haus ist das zweite in der Reihe von rechts und wurde im Laufe der Jahre regelmäßig modernisiert, insbesondere während der 1990er Jahre, wodurch es heute in einem gepflegten und funktionalen Zustand überzeugt.

Die Immobilie verteilt sich auf mehrere Etagen und bietet somit flexible Nutzungsmöglichkeiten. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein lichtdurchfluteter Wohnbereich mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse. Von hier aus gelangt man in den pflegeleichten Garten, der ideal für Familien oder Paare ist, die Wert auf gemütliche Außenflächen mit überschaubarem Pflegeaufwand legen.

Im Obergeschoss befinden sich die Schlafräume sowie eine sonnige Loggia, die zusätzlichen Freiraum im Sommer bietet. Der ausgebauter Spitzboden schafft weiteren Platz – perfekt als Büro, Gästezimmer oder Rückzugsort.

Die helle Einbauküche mit hochwertigen Geräten, modernen Fronten und freundlicher Holzoptik bietet reichlich Stauraum und Platz für einen Esstisch – ideal für das tägliche Familienleben. Die moderne, perfekt auf den Raum abgestimmte Küche kann übernommen werden.

Im Untergeschoss befindet sich neben der modernen Viessmann-Gasheizung (neues Modell, App-steuerbar über „Connect me“) ein weiterer, beheizbarer Raum, der sich hervorragend als Büro, Arbeits- oder Hobbyraum eignet. So nutzte die derzeitige Eigentümerfamilie den Kellerraum bereits als vollwertigen Arbeitsplatz – ein echter Vorteil für alle, die von zu Hause arbeiten möchten. Das Untergeschoss ist insgesamt in gutem Zustand, trocken und gepflegt. Die Kellerdecke ist gedämmt, was zu einem energieeffizienten Gesamtbild beiträgt.

Der Verkauf erfolgt aus Alltagsgründen, da sich die Lebensumstände der Eigentümer verändert haben – kein Sanierungsobjekt, sondern eine solide, gepflegte Immobilie mit Potenzial für die nächste Familie.

Das Haus präsentiert sich in einem zeitgemäß modernen Stil mit gepflegter Substanz und praktischer Ausstattung. Mit seinen flexibel nutzbaren Räumen, der modernen Haustechnik und der attraktiven Lage ist es sowohl für Familien als auch für Paare eine zukunftssichere Wohnlösung.

Das Haus kann kurzfristig übernommen werden und bietet alles, was man für modernes, funktionales Wohnen in Bahnhofsnähe braucht – inklusive Wohlfühlcharakter, Platzreserven und hervorragender Anbindung nach Warendorf, Telgte und Münster.

Número da propriedade: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## Detalhes do equipamento

- + 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 Büroraum

Número da propriedade: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## Tudo sobre a localização

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 Eimen-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.

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

Número da propriedade: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

Número da propriedade: 25264156 - 48231 Warendorf / Müssingen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Andres Köper

---

Laurentiusstraße 2, 48231 Warendorf

Tel.: +49 2581 - 78 72 44 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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