Olfen

Gepflegte 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit eigenem Garten in einem Zweifamilienhaus

Objektnummer: 26445008



KAUFPREIS: 335.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 98 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26445008 - 59399 Olfen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26445008 - 59399 Olfen

Auf einen Blick

Objektnummer	26445008
Wohnfläche	ca. 98 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1998
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	335.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26445008 - 59399 Olfen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	79.9 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.07.2026	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 26445008 - 59399 Olfen

Die Immobilie





Objektnummer: 26445008 - 59399 Olfen

Die Immobilie





Objektnummer: 26445008 - 59399 Olfen

Die Immobilie





Objektnummer: 26445008 - 59399 Olfen

Die Immobilie





Objektnummer: 26445008 - 59399 Olfen

Die Immobilie



Objektnummer: 26445008 - 59399 Olfen

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26445008 - 59399 Olfen

Ein erster Eindruck

In einem gepflegten Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1998 erwartet Sie diese großzügig geschnittene 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung. Die Immobilie überzeugt durch ihre offene Raumgestaltung, den sehr gepflegten Gesamtzustand und ein Wohnambiente, das Komfort, Großzügigkeit und zeitlose Eleganz auf gelungene Weise miteinander verbindet.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine großzügige Diele, die alle Räume miteinander verbindet und für eine angenehme Orientierung sorgt. Die gepflegte Ausstattung sowie die gut durchdachte Raumaufteilung vermitteln einen freundlichen und einladenden Eindruck.

Mit einer Wohnfläche von rund 98 m² bietet diese Immobilie ein harmonisches Zusammenspiel aus Großzügigkeit, Funktionalität und zeitloser Eleganz. Den Mittelpunkt bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen gemeinsam mit dem Kaminofen eine warme, einladende Atmosphäre. Die offene Raumgestaltung verbindet Wohnen, Essen und Kochen auf angenehme Weise und verleiht dem Wohnbereich ein modernes, kommunikatives Ambiente.

Die Küche fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept ein und bietet ausreichend Platz für kulinarische Momente im Alltag. Kurze Wege und die offene Anbindung an den Essbereich unterstreichen den komfortablen Grundriss. Das ruhig gelegene Schlafzimmer überzeugt mit einer angenehmen Größe und vielfältigen Einrichtungsmöglichkeiten. Ein weiteres Zimmer lässt sich flexibel als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer nutzen und passt sich unterschiedlichen Lebenssituationen ideal an.

Das großzügige Tageslichtbad präsentiert sich in einem zeitlosen Design und verfügt über eine komfortable, bodengleiche Dusche. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separaten Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum
für den Alltag bietet.

Ein besonderes Highlight ist der liebevoll angelegte Garten mit angrenzender Terrasse. Hier entstehen geschützte Rückzugsorte im Freien, die den Wohnraum in den Sommermonaten auf angenehme Weise erweitern.

Die gelungene Raumaufteilung, der ausgezeichnete Pflegezustand sowie das stimmige Gesamtbild machen diese Immobilie zu einem Zuhause, das Komfort, Wohnqualität und ein stilvolles Ambiente auf überzeugende Weise miteinander verbindet.

Objektnummer: 26445008 - 59399 Olfen

Ausstattung und Details

Großzügiger, offener Wohn- und Essbereich
Sonnige Terrasse mit eigenem Garten
Kaminofen als stilvoller Mittelpunkt des Wohnbereichs
Große Fensterflächen mit viel Tageslicht
Geräumiges Schlafzimmer
Bäder gefliest
Tageslichtbad mit großzügiger, begehbarer Dusche
Laminat in den Wohnräumen
Großzügige Diele mit angenehmer Raumwirkung
Garage und Stellplatz für die Wohnung
Kellerraum

Objektnummer: 26445008 - 59399 Olfen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen und ruhigen Wohngebiet von Olfen. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einer angenehmen Nachbarschaft und bietet ein familienfreundliches Wohnumfeld.

Das Stadtzentrum von Olfen ist in wenigen Minuten erreichbar und hält sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs bereit. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Kindergärten sowie Schulen befinden sich in kurzer Entfernung und gewährleisten eine komfortable Nahversorgung.

Auch Naturliebhaber kommen auf ihre Kosten: Die weitläufigen Steverauen sowie die reizvollen Rad- und Spazierwege entlang der Stever und Lippe laden zu erholsamen Stunden im Grünen und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Das Naturbad Olfen sowie zahlreiche Sport- und Freizeitangebote unterstreichen den hohen Freizeitwert der Stadt.

Über die umliegenden Bundesstraßen sind die Städte Lüdinghausen, Datteln, Selm sowie Münster und das Ruhrgebiet bequem erreichbar. Damit verbindet der Standort ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten Verkehrsanbindung und einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Objektnummer: 26445008 - 59399 Olfen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26445008 - 59399 Olfen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Luis Münzer & Michael Knieper

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com