Havixbeck

Attraktives Einfamilienhaus mit Splitlevel, gepflegtem Gartenambiente und möglicher ELW zu veräußern

Objektnummer: 26445009



KAUFPREIS: 525.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 208 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 770 m²

Objektnummer: 26445009 - 48329 Havixbeck

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

Objektnummer: 26445009 - 48329 Havixbeck

Auf einen Blick

Objektnummer	26445009
Wohnfläche	ca. 208 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1974
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	525.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26445009 - 48329 Havixbeck

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	20.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	244.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 26445009 - 48329 Havixbeck

Die Immobilie





Objektnummer: 26445009 - 48329 Havixbeck

Die Immobilie





Objektnummer: 26445009 - 48329 Havixbeck

Die Immobilie





Objektnummer: 26445009 - 48329 Havixbeck

Die Immobilie





Objektnummer: 26445009 - 48329 Havixbeck

Die Immobilie





Objektnummer: 26445009 - 48329 Havixbeck

Die Immobilie





Objektnummer: 26445009 - 48329 Havixbeck

Die Immobilie





Objektnummer: 26445009 - 48329 Havixbeck

Die Immobilie





Objektnummer: 26445009 - 48329 Havixbeck

Die Immobilie



Objektnummer: 26445009 - 48329 Havixbeck

Ein erster Eindruck

Suchen Sie ein schönes Zuhause für Ihre Familie?
Suchen Sie ein freistehendes Einfamilienhaus mit guter Lage am Ende einer Sackgasse?
Oder suchen Sie Kombinationsmöglichkeiten?
Selbstgenutztes EFH mit Einliegerwohnung? Selbstgenutztes EFH mit 2-Generationenwohnen? Oder möchten Sie eine weitere Option wählen?

Dieses attraktive, freistehende Einfamilienhaus, eingebettet in ein gewachsenes, ruhiges Wohngebiet von Havixbeck, bietet diese Optionen für Sie und empfängt Bewohner und Gäste mit einer angenehmen Ruhe, die sich sofort bemerkbar macht.

Die massive Bauweise und der helle Klinker verleihen dem Gebäude eine beständige Präsenz, während das klassische Satteldach mit den dunklen Dachpfannen das stimmiges Bild abrundet.

Der sehr gepflegte Garten mit großer Rasenfläche umrahmt das Haus und schafft Raum für entspannte Stunden auf der Terrasse mit der Familie oder lieben Gästen. Hier genießt man die Vorzüge eines Grundstücks von rund 770 Quadratmetern, das Großzügigkeit und Rückzug gleichermaßen ermöglicht.

Bereits beim Betreten offenbart sich die Qualität der Splitlevelbauweise. Die Übergänge zwischen den Ebenen sind fließend, die Räume wirken offen und zugleich geborgen.

Beeindruckend ist der Eingangsbereich, der sowohl durch seine Größe und Raumhöhe wie auch mit dem Blick ins lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer mit tollem Kamin punktet.

In der angrenzenden Einbauküche mit den hellen Fronten, modernisiert im Jahr 2007, fällt das Licht durch die Meranti-Holzfenster mit zweifacher Verglasung.

Die weiteren Räume sind auf sechs Zimmer verteilt, darunter vier Schlafzimmer, die Rückzugsorte für alle Lebenslagen bieten. Drei Badezimmer sind harmonisch in das Gesamtbild integriert und sorgen für Komfort im Alltag. Zwei Gäste-WC´s stehen für Besucher zur Nutzung bereit.

Im Wohnbereich lädt ein gepflegter Kamin zu geselligen Abenden ein. Seine regelmäßige Wartung spricht von Sorgfalt und Beständigkeit. Die Zentralheizung, modernisiert im Jahr 2013 und mit Gas betrieben, sorgt auch an kühleren Tagen für behagliche Wärme.

Der Blick durch die Fenster lässt den Blick ins Grüne schweifen und erinnert daran, wie wertvoll ein eigenes Stück Land im Herzen der Gemeinde ist.

Eine Garage und ein PKW-Stellplatz ergänzen das Bild von Alltagstauglichkeit, während der Vollkeller zusätzlichen Stauraum bietet.

Wer einmal durch die Räume gegangen ist, spürt die gelebte Atmosphäre, sei es beim Frühstück auf der Terrasse oder beim entspannten Lesen im Garten.

Die Möglichkeit einer Einliegerwohnung eröffnet Flexibilität für individuelle Lebensentwürfe, ohne das harmonische Gesamtbild zu stören.

Hier verbindet sich die Ruhe einer gewachsenen Nachbarschaft mit der Nähe zum Zentrum. Die gelungene Mischung aus solider Bauweise, angenehmem Wohnkomfort und dem Charme eines gepflegten Gartens macht dieses Haus zu einem Ort, an dem jeder Tag mit einer gewissen Selbstverständlichkeit beginnt und endet. Ein Zuhause, das den Alltag entschleunigt und neue Perspektiven schenkt.

Somit freuen wir uns, Ihnen diese besondere Immobilie für Ihre Lebensplanung zu präsentieren.

Gerne erwarten wir Ihre Anfrage -
Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team Coesfeld

Objektnummer: 26445009 - 48329 Havixbeck

Ausstattung und Details

* Gute, ruhige und zentrale Lage im Wohngebiet von Havixbeck
* attraktives Kaufgrundstück mit ca. 770 qm
* Einfamilienhaus, freistehend
* massive Bauweise
* heller Klinker
* Satteldach mit dunklen Dachpfannen
* attraktive Splitlevelbauweise
* Einliegerwohnung möglich
* Holzfenster, Meranti
* zweifach-Verglasung
* Mamor, Eichenparkett, Fliesen
* Treppen mit Vollholzbelag
* Küche, helle Fronten; 2007
* Kamin, regelmäßige Wartung
* Heizung, Gas; 2013
* Balkon
* gepflegter, charmanter Garten
* Terrasse
* Garage
* PKW-Stellplatz
* Vollkeller

Objektnummer: 26445009 - 48329 Havixbeck

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer besonders ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage von Havixbeck. Das gewachsene Wohngebiet wird überwiegend von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt und zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft sowie ein verkehrsarmes Wohnumfeld aus. Die harmonische Bebauung und die hohe Wohnqualität machen diesen Standort zu einer der gefragtesten Wohnlagen innerhalb der Gemeinde.

Besonders hervorzuheben ist die familienfreundliche Ausrichtung des Wohnumfeldes. Ein Kindergarten befindet sich in unmittelbarer Nähe und ermöglicht kurze Wege im Alltag. Ergänzt wird dies durch ein hervorragendes Bildungs- und Betreuungsangebot sowie zahlreiche Spiel-, Sport- und Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind ebenfalls bequem erreichbar und unterstreichen die hohe Alltagstauglichkeit dieser Lage.

Havixbeck zählt zu den beliebtesten Wohnorten im westlichen Münsterland und verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Eingebettet in die reizvolle Landschaft der Baumberge überzeugt die Gemeinde mit einer hohen Lebensqualität, einem gepflegten Ortsbild und einer gewachsenen Wohnstruktur. Insbesondere Familien und Berufspendler schätzen die gelungene Verbindung aus ländlicher Ruhe und der Nähe zur Universitätsstadt Münster.

Einen besonderen Freizeit- und Erholungswert bietet die unmittelbare Umgebung mit den Baumbergen. Weitläufige Wander- und Radwege, abwechslungsreiche Wald- und Grünflächen sowie zahlreiche Naherholungsgebiete laden zu Aktivitäten in der Natur ein. Ergänzt wird das attraktive Wohnumfeld durch ein vielfältiges Vereinsleben, moderne Sporteinrichtungen und kulturelle Angebote. Historische Sehenswürdigkeiten wie die Burg Hülshoff und Haus Stapel verleihen der Region zusätzlich ihren unverwechselbaren Charakter.

Auch die Verkehrsanbindung präsentiert sich äußerst attraktiv. Der Bahnhof Havixbeck mit regelmäßigen Verbindungen nach Münster und Coesfeld ist in wenigen Minuten erreichbar. Vom Bahnhof Appelhülsen bestehen direkte Zugverbindungen zum Ruhrgebiet. Die Universitätsstadt Münster liegt nur rund 20 Fahrminuten entfernt und macht den Standort insbesondere für Berufspendler äußerst interessant. Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahn A1 bestehen zudem hervorragende Verbindungen in die umliegenden Wirtschaftsregionen. Der Flughafen Münster/Osnabrück ist in etwa 30 Fahrminuten erreichbar.

Die Kombination aus einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage, einer

familienfreundlichen Infrastruktur, einem außergewöhnlich hohen Freizeit- und Erholungswert sowie der hervorragenden Anbindung an Münster macht diesen Standort zu einer der begehrtesten Wohnlagen Havixbecks. Ein Umfeld, das Ruhe, Lebensqualität und Alltagstauglichkeit auf ideale Weise miteinander verbindet und beste Voraussetzungen für ein langfristig attraktives Zuhause bietet.

Objektnummer: 26445009 - 48329 Havixbeck

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: 26445009 - 48329 Havixbeck

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