

Warendorf / Müssingen

# Ruhiges Wohnen im Grünen: Stilvolle Immobilie mit moderner Ausstattung, nur 20 Min. von MS entfernt

Property ID: 24264110



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

**PURCHASE PRICE: 420.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 126 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 620 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24264110 - 48231 Warendorf / Müssingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24264110 - 48231 Warendorf / Müssingen

## At a glance

Property ID	24264110
Living Space	ca. 126 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1994
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	420.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2018
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 29 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 24264110 - 48231 Warendorf / Müssingen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	138.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	07.10.2034	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas		

Property ID: 24264110 - 48231 Warendorf / Müssingen

## The property



Property ID: 24264110 - 48231 Warendorf / Müssingen

## The property



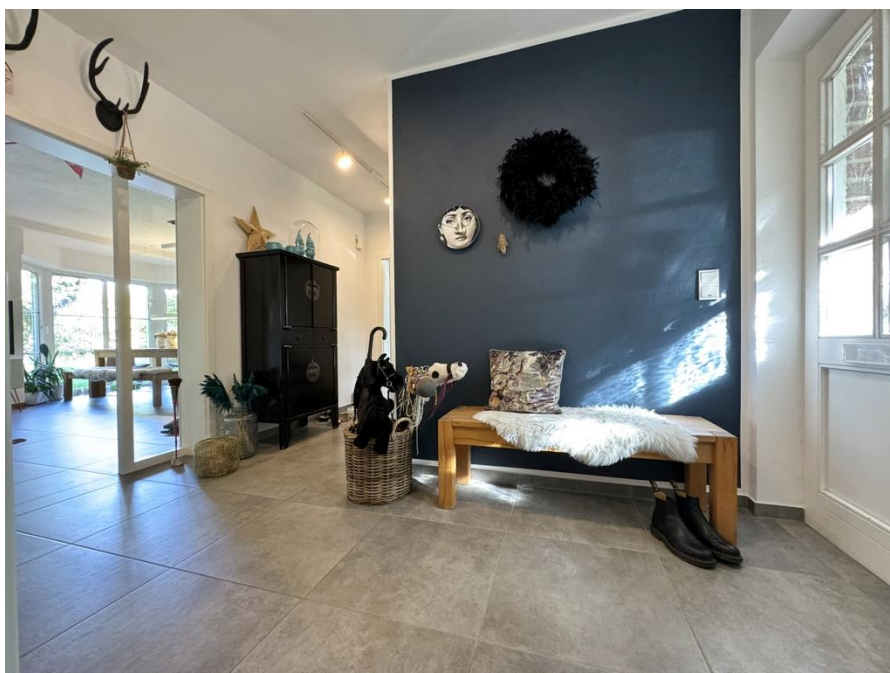
Property ID: 24264110 - 48231 Warendorf / Müssingen

## The property



Property ID: 24264110 - 48231 Warendorf / Müssingen

## The property





Property ID: 24264110 - 48231 Warendorf / Müssingen

## The property



Property ID: 24264110 - 48231 Warendorf / Müssingen

## The property



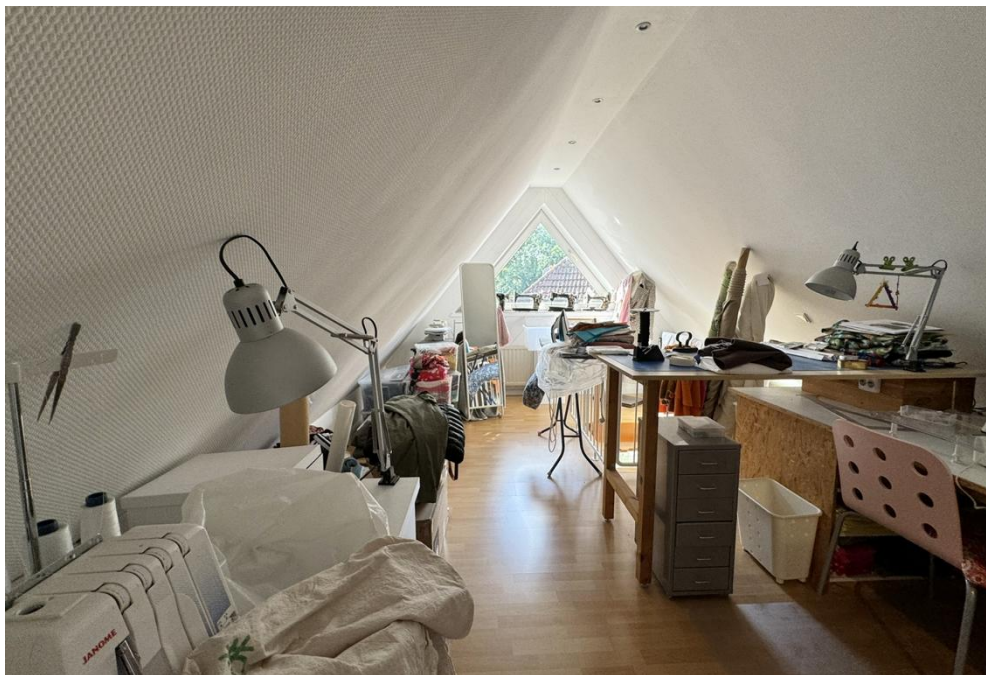
Property ID: 24264110 - 48231 Warendorf / Müssingen

## The property



Property ID: 24264110 - 48231 Warendorf / Müssingen

## The property



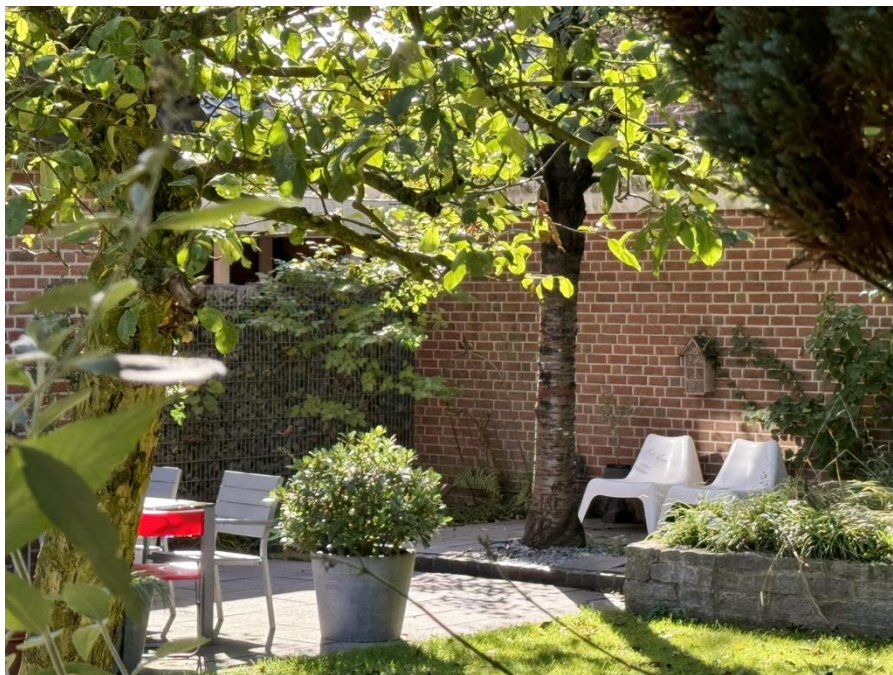
Property ID: 24264110 - 48231 Warendorf / Müssingen

## The property



Property ID: 24264110 - 48231 Warendorf / Müssingen

## The property



Property ID: 24264110 - 48231 Warendorf / Müssingen

## The property



Property ID: 24264110 - 48231 Warendorf / Müssingen

## The property





Property ID: 24264110 - 48231 Warendorf / Müssingen

## The property



Property ID: 24264110 - 48231 Warendorf / Müssingen

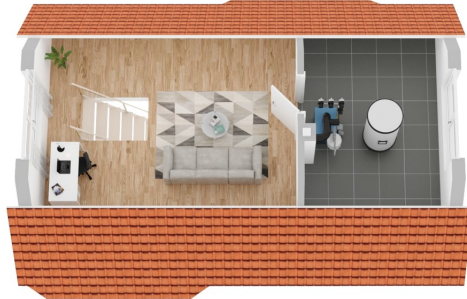
## The property



Property ID: 24264110 - 48231 Warendorf / Müssingen

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24264110 - 48231 Warendorf / Müssingen

## A first impression

Dieses Einfamilienhaus in Müssingen an der Ems, nur ca. 20 Minuten von Münster und ca. 5 Minuten von Warendorf entfernt, bietet eine attraktive Kombination aus idyllischer Lage und exzellenter Anbindung an die Stadt. Die Umgebung ist von Natur geprägt, mit altem Baumbestand, weiten Rasenflächen und renaturierten Emsauen, die das Freizeitangebot mit Wäldern, Seen und sogar Sandstränden erweitern. Die Dorfgemeinschaft und die offene Siedlungsstruktur schaffen ein Gefühl der Geborgenheit und Naturverbundenheit. Das massiv in den 90er Jahren gebaute Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Besonders der großzügige Grundriss sticht ins Auge: Das breite Entree bietet einen Blick ins helle Wohnzimmer, das durch einen Erker erweitert ist und viel Platz für Ess- und Wohnbereiche bietet. Die Küche ist ebenfalls geräumig und mit großen Fenstern ausgestattet, die viel Licht hereinlassen. Sie bietet ausreichend Fläche für einen weiteren Essbereich und grenzt an einen Hauswirtschaftsraum, der für Ordnung sorgt. Die moderne, perfekt auf den Raum abgestimmte Küche kann übernommen werden. Weitere Highlights im Erdgeschoss sind die anthrazitfarbenen Fliesen, ein separates Gäste-WC und der praktische Zugang zur großen Garage sowie einem angrenzenden Unterstand. Der Garten ist sowohl vorne als auch hinten ein Traum: Alte Bäume rahmen den Eingang, während im hinteren Bereich Obstbäume, eine große Terrasse und ein Sitzplatz unter den Bäumen das Leben im Freien angenehm gestalten. Die Beete wurden professionell mit Natursteinmauern eingefasst, was dem Garten zusätzlich eine harmonische und natürliche Struktur verleiht. Im Obergeschoss überzeugt das Haus durch hohe Drempel, wodurch die Räume optimal genutzt werden können. Ein zeitloses Familienbadezimmer im Stil der 90er Jahre sowie drei gut geschnittene Zimmer bieten genügend Platz für die Bewohner. Im Spitzboden befinden sich bereits Fenster, und bis auf den Bereich der Heizungsanlage ist der Ausbau größtenteils abgeschlossen. Dieser Bereich bietet sich als Lagerfläche oder für kreative Zwecke an. Das Haus wirkt durch den Vorgarten und den großzügigen Abstand zu den Nachbarhäusern fast wie eine Alleinlage. Fast alle Fenster bieten einen Blick ins Grüne, ohne direkten Sichtkontakt zu den Nachbarn. Zusammengefasst bietet dieses Haus eine perfekte Kombination aus hoher Wohnqualität, Nähe zur Natur und schneller Erreichbarkeit von Münster und Warendorf – ideal für Familien oder Menschen, die dem städtischen Trubel entfliehen möchten, ohne auf eine gute Anbindung zu verzichten.

Property ID: 24264110 - 48231 Warendorf / Müssingen

## Details of amenities

- + Massives Einfamilienhaus, gebaut 1994
- + Durchdachte und großzügige Raumaufteilung
- + Helles Wohnzimmer mit Erker und Platz für Wohn- und Essbereich
- + Anschluss für Kamin oder Kachelofen vorhanden
- + Alle Rollläden wurden neu gedämmt und mit Motoren ausgestattet, außer im Zimmer zur Garage und im Bad (Fluchtweg)
- + Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- + Geräumige Küche mit großen Fenstern und Platz für einen Esstisch
- + Hauswirtschaftsraum für zusätzliche Ordnung
- + Anthrazitfarbene Fliesen im Erdgeschoss
- + Parkett im Obergeschoss
- + Separates Gäste-WC
- + Praktische Garderobe unter der Treppe
- + Hoher Drempel für optimale Raumnutzung im Obergeschoss
- + Zeitloses Familienbadezimmer im Obergeschoss mit Fußbodenheizung und Heizkörper
- + Drei gut geschnittene Zimmer im Obergeschoss
- + Ausgebauter Spitzboden mit Lagermöglichkeiten oder Kreativraum
- + Baujahr der Heizung 2014, der Einbau und die Inbetriebnahme erfolgten Anfang 2016
- + Direkter Zugang zur trapezförmig geschnittenen Garage, die viel Platz bietet, sowie einem angrenzenden Unterstand
- + Ein Starkstromanschluss für den Bau einer Sauna im Garten ist in der Garage vorhanden
- + In der Garage befindet sich ein Bohrloch zur Grundwassernutzung
- + Traumhafter Garten mit alten Bäumen, großer Terrasse, Sitzplatz unter Bäumen, Beete mit Natursteinmauern
- + Perfekte Kombination aus hoher Wohnqualität, Naturverbundenheit und guter Verkehrsanbindung

Property ID: 24264110 - 48231 Warendorf / Müssingen

## All about the location

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnlage, eingebettet in einer freundlichen Nachbarschaft, die ideal für Familien und Ruhesuchende ist. Die Umgebung bietet eine hervorragende Lebensqualität: Ein Kindergarten ist bequem zu Fuß erreichbar, während die Grundschule nur etwa 5 Minuten mit dem Fahrrad entfernt liegt. Weiterführende Schulen, wie Realschule, Gesamtschule und Gymnasium, befinden sich in der nahegelegenen Stadt Warendorf. Fußläufig ist ein Bäcker erreichbar, ebenso eine beliebte Familiengastronomie. Der nächste Frischmarkt ist nur etwa 1 km entfernt, sodass auch Lebensmittel problemlos in der Nähe verfügbar sind. Naturfreunde kommen im nahen Naturschutzgebiet rund um den Ems-Auen-Weg auf ihre Kosten. Die malerischen Emsauen, die zu den schönsten Abschnitten deutscher Flussradwege zählen, bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Erholung in der Natur. Der Bahnhof Eimen-Müssingen ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet direkte Zugverbindungen: Warendorf erreicht man in etwa 8 Minuten, Telgte in rund 9 Minuten und Münster in ca. 23 Minuten. Für Autofahrer ist die B64 in kurzer Zeit erreicht, die eine gute Verbindung nach Münster und Warendorf ermöglicht.– ideal für Berufspendler, die die Ruhe des Landlebens und die Nähe zur Stadt genießen möchten.

Property ID: 24264110 - 48231 Warendorf / Müssingen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 138.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. 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 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.



Property ID: 24264110 - 48231 Warendorf / Müssingen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Andres Köper

---

Laurentiusstraße 2 Warendorf  
E-Mail: [warendorf@von-poll.com](mailto:warendorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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