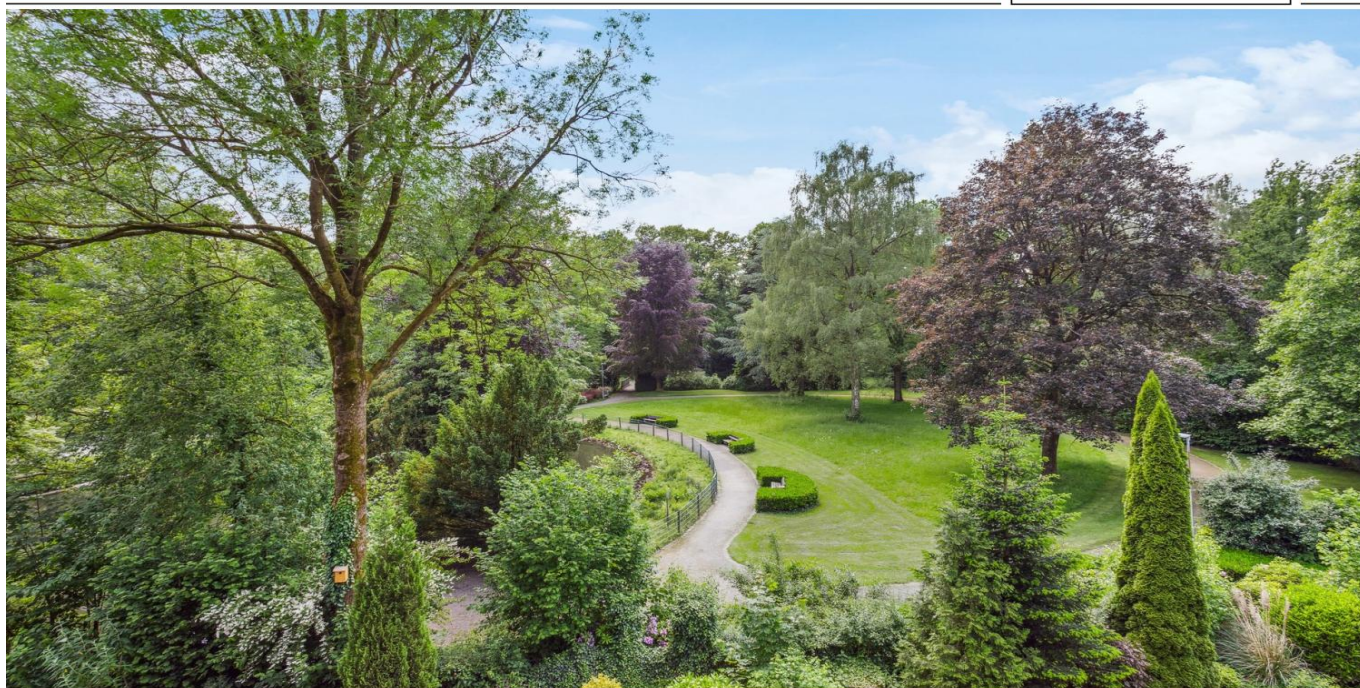


Coesfeld – Coesfeld

Seltenes Juwel: Blick in den Stadtpark! Große ETW mit viel Potenzial und Loggia in Top-Lage!

Property ID: 24445003



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 268.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 119 m² • ROOMS: 4

Property ID: 24445003 - 48653 Coesfeld – Coesfeld

- 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: 24445003 - 48653 Coesfeld – Coesfeld

At a glance

Property ID	24445003
Living Space	ca. 119 m ²
Floor	2
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1981
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	268.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 12 m ²
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24445003 - 48653 Coesfeld – Coesfeld

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	103.60 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	02.04.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1981

Property ID: 24445003 - 48653 Coesfeld – Coesfeld

The property



Property ID: 24445003 - 48653 Coesfeld – Coesfeld

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Property ID: 24445003 - 48653 Coesfeld – Coesfeld

The property



Property ID: 24445003 - 48653 Coesfeld – Coesfeld

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com

Property ID: 24445003 - 48653 Coesfeld – Coesfeld

The property



Property ID: 24445003 - 48653 Coesfeld – Coesfeld

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Property ID: 24445003 - 48653 Coesfeld – Coesfeld

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: 24445003 - 48653 Coesfeld – Coesfeld

A first impression

Wir begrüßen Sie herzlich in dieser Immobilie! Wir freuen uns, Ihnen diese bezugsfreie 4-Zimmer-Eigentumswohnung in Coesfeld-Mitte vorzustellen. Die Wohnung befindet sich in der zweiten Etage eines 1981 gebauten Mehrfamilienhauses direkt am Stadtpark mit Blick ins Grüne. Die Wohnung besticht durch einen optimalen Grundriss und einer Größe von 119,00 m². Beim Betreten des Flurs finden Sie ausreichend Platz zum Ankommen sowie Platz für eine Garderobe. Den Flur entlang befinden sich zwei Schlafzimmer mit Fenster zum Innenhof gelegen. Außerdem befindet sich dort ein Gäste-WC sowie das Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Am Ende des Flurs befindet sich noch ein Schlafzimmer/Büro mit Blick ins Grüne. Vom Eingangsbereich links abgehend gelangen Sie in den großen und offenen Wohn/Essbereich mit Zugang zur weitläufigen Loggia Terrasse mit Blick in den Stadtpark von Coesfeld. Ein Kaminanschluss zur Nutzung eines Kaminofens ist im Wohnzimmer vorhanden. Aus dem Wohnzimmer erreichen Sie die geräumige und helle Küche mit 3 Fenstern und einem Abstellraum. Viel Licht dringt somit von beiden Seiten in die Wohnung. Ein eigener Tiefgaragen-Parkplatz ist im Kaufpreis enthalten und rundet das Angebot ab. Die Wohnung bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten. Mit gewissen Renovierungsmaßnahmen lässt sich dort ein tolles Zuhause verwirklichen! Insgesamt ist diese Eigentumswohnung optimal für Familien oder Paare, die eine Zentrale und gepflegte Wohnlage bevorzugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und eine gemeinsame Besichtigung!

Property ID: 24445003 - 48653 Coesfeld – Coesfeld

Details of amenities

Gebäudeausstattung:

- Massives, zweischaliges Kalksandsteinmauerwerk
- Fassade mit rotem Verblender versehen
- Balkon mit Betonverkleidung und Gehwegplatten ausgelegt.
- Hausgeld beträgt 266 € / Monat
- Keller mit ca. 12 m²
- 1 TG Stellplatz gehört zur Wohnung (NR.16)

Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- Gasetagenheizung Bj. 2005
- Elektrotechnik und Schaltschrank aus dem Ursprungsbaujahr
- SAT-Anlage
- Bäder aus dem Ursprungsbaujahr, voll gefliest mit Dusche und Badewanne
- Leitungssysteme aus dem Ursprungsbaujahr

Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Holzfenster mit Doppelverglasung
- Holztüren
- Schlafräume mit Teppich
- Restlichen Räume mit Fliesen

Property ID: 24445003 - 48653 Coesfeld – Coesfeld

All about the location

Wohnen im Grünen in Coesfeld-Mitte Die Wohnung befindet sich in zentrale Lage in Coesfeld. Bildungseinrichtungen wie Kindergärten und Grundschulen befinden sich wenige Minuten mit dem Auto oder auch mit dem Fahrrad entfernt. Ärztliche Versorgung sowie auch Geschäfte des Täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zu erreichen mit dem Auto oder dem Fahrrad. Aber auch fußläufig möglich. Für Pendler ist Coesfeld ideal gelegen – Münster und das Ruhrgebiet sind schnell erreicht: Umgehungsstraßen, leistungsfähige Bundesstraßen (B 525 und B 474) und die Nähe zu den Autobahnen A 31 und A 43 gewährleisten eine gute verkehrliche Anbindung. Der Bahnhof Coesfeld wird von verschiedenen Regionalbahnen in die Richtungen Enschede, Münster und das Ruhrgebiet bedient.

Property ID: 24445003 - 48653 Coesfeld – Coesfeld

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.4.2028. Endenergieverbrauch beträgt 103.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24445003 - 48653 Coesfeld – Coesfeld

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nico Rosenke & Michael Knieper

Süringstraße 4 Coesfeld
E-Mail: coesfeld@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com