

Sassenberg

# Ruhiges Familienidyll in Sackgassenendlage: Hochwertiges Wohnen mit vielseitiger Ausstattung

CODE DU BIEN: 24264118



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

PRIX D'ACHAT: 423.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 700 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24264118 - 48336 Sassenberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24264118 - 48336 Sassenberg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24264118
Surface habitable	ca. 140 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Année de construction	1976
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	423.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2010
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 24264118 - 48336 Sassenberg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	116.80 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	24.11.2034	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1976

CODE DU BIEN: 24264118 - 48336 Sassenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24264118 - 48336 Sassenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24264118 - 48336 Sassenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24264118 - 48336 Sassenberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24264118 - 48336 Sassenberg

## La propriété



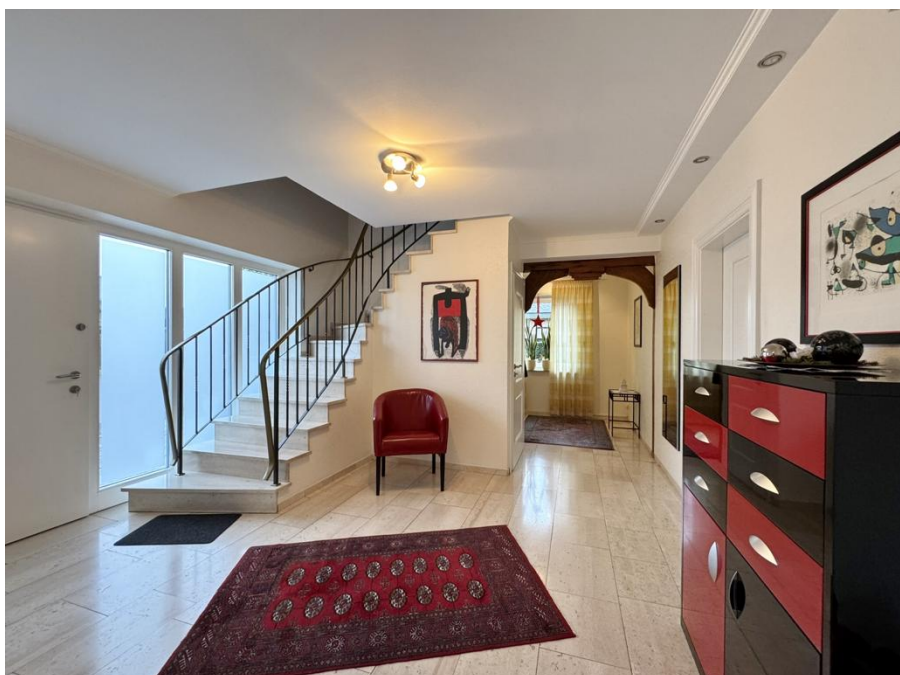
CODE DU BIEN: 24264118 - 48336 Sassenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24264118 - 48336 Sassenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24264118 - 48336 Sassenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24264118 - 48336 Sassenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24264118 - 48336 Sassenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24264118 - 48336 Sassenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24264118 - 48336 Sassenberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24264118 - 48336 Sassenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24264118 - 48336 Sassenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24264118 - 48336 Sassenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24264118 - 48336 Sassenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24264118 - 48336 Sassenberg

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24264118 - 48336 Sassenberg

## Une première impression

Dieses Einfamilienhaus in Sassenberg überzeugt durch eine exklusive Ausstattung, eine ruhige Lage und gute Energieeffizienz. Mit einem Energieausweis der Klasse D, einer durchdachten Raumaufteilung und einem großzügigen Traumgrundstück erfüllt diese Immobilie die Wünsche von Familien, die Wert auf Komfort und Qualität legen. Beim Betreten des Hauses erwartet Sie ein großzügiges Entree, das mit einem hellen Marmorboden und einer klaren Linienführung beeindruckt. Direkt links vom Eingangsbereich befindet sich ein Gäste-WC, dessen Granitoberflächen den Stil des Kamins aufgreifen. Praktischerweise liegt die Garderobe gleich neben dem Gäste-WC. Rechts gelangen Sie in die moderne Küche, die in warmen Holzönen gestaltet ist. Die Küche punktet nicht nur mit einer hochwertigen Ausstattung, sondern auch mit ihrer durchdachten Anordnung: Diese ist direkt mit der Garage über eine praktische Schleuse verbunden, die den Zugang zum Keller, zur Küche und zum Garten erleichtert. Durch die Fensterfront der Küche haben Sie zudem einen herrlichen Blick auf die ruhige Sackgasse, wo Kinder sicher spielen können. Im Herzen des Hauses befindet sich das Wohn- und Esszimmer, das durch eine doppelflügelige Tür aus Eiche miteinander verbunden ist. Diese Tür, ein handgefertigtes Stück eines Tischlerbetriebs, kann nach individuellen Vorlieben auch weiß gestrichen werden, um sich noch harmonischer in das lichtdurchflutete Ambiente einzufügen. Bodentiefe Fenster holen den Garten nach innen und schaffen eine einladende Verbindung zwischen Wohnraum und Außenbereich. Der Kamin mit Granitverkleidung sorgt für eine behagliche Atmosphäre, während die Fußbodenheizung und die effiziente Gasheizung von Buderus den Wohnkomfort erhöhen. Das Obergeschoss bietet Platz für die ganze Familie. Das großzügige Elternschlafzimmer verfügt über ein hell gefliestes en-suite-Badezimmer. Zwei weitere Zimmer stehen für die Kinder zur Verfügung, wobei eines derzeit mit einer kleinen Küchenzeile ausgestattet ist – optimal für Jugendliche, die mehr Eigenständigkeit suchen, oder als Option für eine potenzielle Vermietung. Ein separates Kinderbadezimmer rundet das Raumangebot ab. Der vollständig ausgebaute Keller wurde in Wannenbauweise errichtet und ist dadurch absolut wasserdicht. Diese technische Besonderheit für das Baujahr 1976 sorgt dafür, dass der Keller seit Jahrzehnten trocken ist. Neben einer Sauna mit Dusche und WC gibt es hier einen großen, tagesbelichteten Raum, der durch eine geschickte Auskofferung vor dem Fenster vielseitig nutzbar ist – als Wohnkeller, Hobbyraum oder Partykeller. Zusätzlich bietet der Keller weitere Räume, die optimal für Stauraum, Vorräte, Wäsche und den Heizungskeller genutzt werden. Diese durchdachte Einteilung macht den Keller nicht nur praktisch, sondern auch zu einem wertvollen Bestandteil des Hauses. Das ca. 700 m<sup>2</sup> große Grundstück besticht durch einen gepflegten Garten und eine geschützte Terrasse,

die mit schlichten grauen Platten gestaltet ist. Die ruhige Sackgassenendlage mit Wendehammer sorgt für Sicherheit und Privatsphäre – ideal für Familien. Dieses Einfamilienhaus in Sassenberg vereint stilvolles Design, hochwertige Ausstattung und eine exzellente Lage in einer Sackgassenendlage. Mit seinen energetischen Vorzügen, der großzügigen Raumaufteilung und dem wunderschönen Grundstück ist es ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf Qualität und Wohnkomfort legen.



**CODE DU BIEN: 24264118 - 48336 Sassenberg**

## Détails des commodités

- + Lage: Ruhige Sackgassenendlage für maximale Privatsphäre und Sicherheit
- + Energieeffizienz: Klasse D, erreicht durch umfassende energetische Modernisierungen
- + Heizung: Gasheizung von Buderus (2011), bekannt für Effizienz und Qualität
- + Komfort: Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss sowie im Elternbadezimmer im Obergeschoss
- + Wohnambiente: Kamin mit hochwertiger Granitverkleidung für gemütliche Atmosphäre
- + Helligkeit: Bodentiefe Fenster im Wohnbereich sorgen für lichtdurchflutete Räume
- + Design: Hochwertige, handgefertigte Echtholztüren im Landhausstil, passend zum Münsterländer Charme
- + Funktionalität: Praktische Schleuse mit direktem Zugang von der Garage zur Küche, zum Keller und in den Garten
- + Sanitäre Ausstattung: Vier Toiletten verteilt auf drei Etagen für optimalen Komfort
- + Keller: Vollunterkellerung in wasserdichter Betonwanne, mit Tageslicht und vielseitiger Nutzungsmöglichkeit
- + Wellness: Sauna im Untergeschoss mit Dusche und separatem WC für Ihren privaten Wellnessbereich
- + Außenbereich: Gepflegter Garten mit geschützter Terrasse für entspannte Stunden im Freien
- + Sonnenschutz: Hochwertige Markise von Discus auf der Terrasse
- + Garagenkomfort: Elektrisches Garagentor für bequemes und sicheres Ein- und Ausfahren

**CODE DU BIEN: 24264118 - 48336 Sassenberg**

## Tout sur l'emplacement

Sassenberg – Wohnen, wo andere Urlaub machen Sassenberg, gelegen im Herzen des Münsterlandes, bietet eine hohe Lebensqualität und eine hervorragende Infrastruktur. Die Stadt ist bekannt für ihren Feldmarksee, ein beliebtes Naherholungsgebiet, das mit gepflegten Stränden, Spielplätzen und gastronomischen Angeboten zu zahlreichen Freizeitaktivitäten einlädt. Der See überzeugt nicht nur durch seine ausgezeichnete Wasserqualität, sondern auch durch seine familienfreundliche Atmosphäre. Neben der naturnahen Umgebung punktet Sassenberg auch mit einer stabilen Wirtschaft und zahlreichen Arbeitsplätzen. Industrie- und Handwerksbetriebe prägen die Region, was den Zuzug junger Familien und Berufstätiger fördert. Gleichzeitig bietet die Stadt eine optimale Anbindung: Die Kreisstadt Warendorf ist in wenigen Minuten erreichbar, und Münster liegt nur etwa 45 Autominuten entfernt. Sassenberg vereint das Beste aus zwei Welten – naturnahe Erholung und urbanen Komfort. Ob Freizeitaktivitäten am Feldmarksee, Spaziergänge in der grünen Umgebung oder die Nutzung der umfassenden Infrastruktur, diese Stadt bietet alles, was modernes Wohnen ausmacht. Das Haus liegt in Sassenberg in einer ruhigen Sackgassenendlage mit Wendehammer, die durch eine sichere und verkehrssarme Umgebung besticht – ideal für Familien mit Kindern. Ein kleiner Fußweg führt direkt zu einem fußläufig erreichbaren K&K-Markt, der alle Dinge des täglichen Bedarfs bereithält. Kindergärten, Ärzte, Apotheken und gleich drei Grundschulen sowie eine Sekundarschule sind bequem erreichbar, was die Lage besonders familienfreundlich macht. Für weiterführende Schulformen wie Gymnasien oder Berufskollegs stehen die nahegelegenen Bildungsangebote in Warendorf zur Verfügung. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine harmonische Mischung aus jungen Familien und alteingesessenen Bewohnern aus, die ein lebendiges und zugleich entspanntes Wohnumfeld schaffen.

CODE DU BIEN: 24264118 - 48336 Sassenberg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 116.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. 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.

CODE DU BIEN: 24264118 - 48336 Sassenberg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)