

Sassenberg

Ruhiges Familienidyll in Sackgassenendlage: Hochwertiges Wohnen mit vielseitiger Ausstattung

CODICE OGGETTO: 24264118



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 423.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 700 m²

CODICE OGGETTO: 24264118 - 48336 Sassenberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24264118 - 48336 Sassenberg

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24264118
Superficie netta	ca. 140 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Anno di costruzione	1976
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	423.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2010
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 24264118 - 48336 Sassenberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	116.80 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	24.11.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1976

CODICE OGGETTO: 24264118 - 48336 Sassenberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24264118 - 48336 Sassenberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24264118 - 48336 Sassenberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24264118 - 48336 Sassenberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24264118 - 48336 Sassenberg

La proprietà



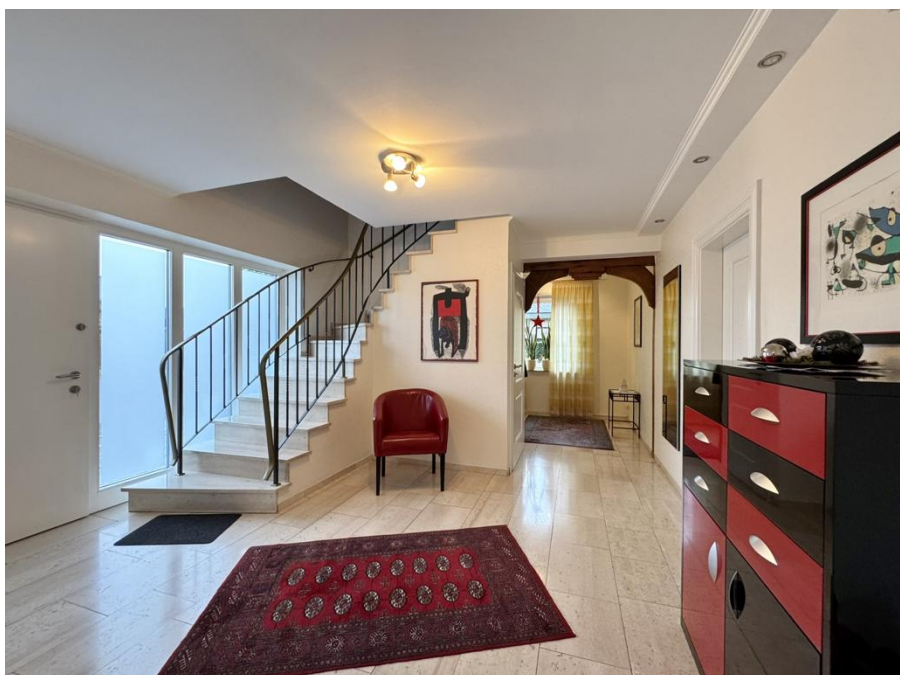
CODICE OGGETTO: 24264118 - 48336 Sassenberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24264118 - 48336 Sassenberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24264118 - 48336 Sassenberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24264118 - 48336 Sassenberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24264118 - 48336 Sassenberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24264118 - 48336 Sassenberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24264118 - 48336 Sassenberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24264118 - 48336 Sassenberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24264118 - 48336 Sassenberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24264118 - 48336 Sassenberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24264118 - 48336 Sassenberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24264118 - 48336 Sassenberg

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24264118 - 48336 Sassenberg

Una prima impressione

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 Auskoffierung 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 m² 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.

CODICE OGGETTO: 24264118 - 48336 Sassenberg

Dettagli dei servizi

- + 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

CODICE OGGETTO: 24264118 - 48336 Sassenberg

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24264118 - 48336 Sassenberg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 116.80 kwh/(m²*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.

CODICE OGGETTO: 24264118 - 48336 Sassenberg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Andres Köper

Laurentiusstraße 2 Warendorf
E-Mail: warendorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com