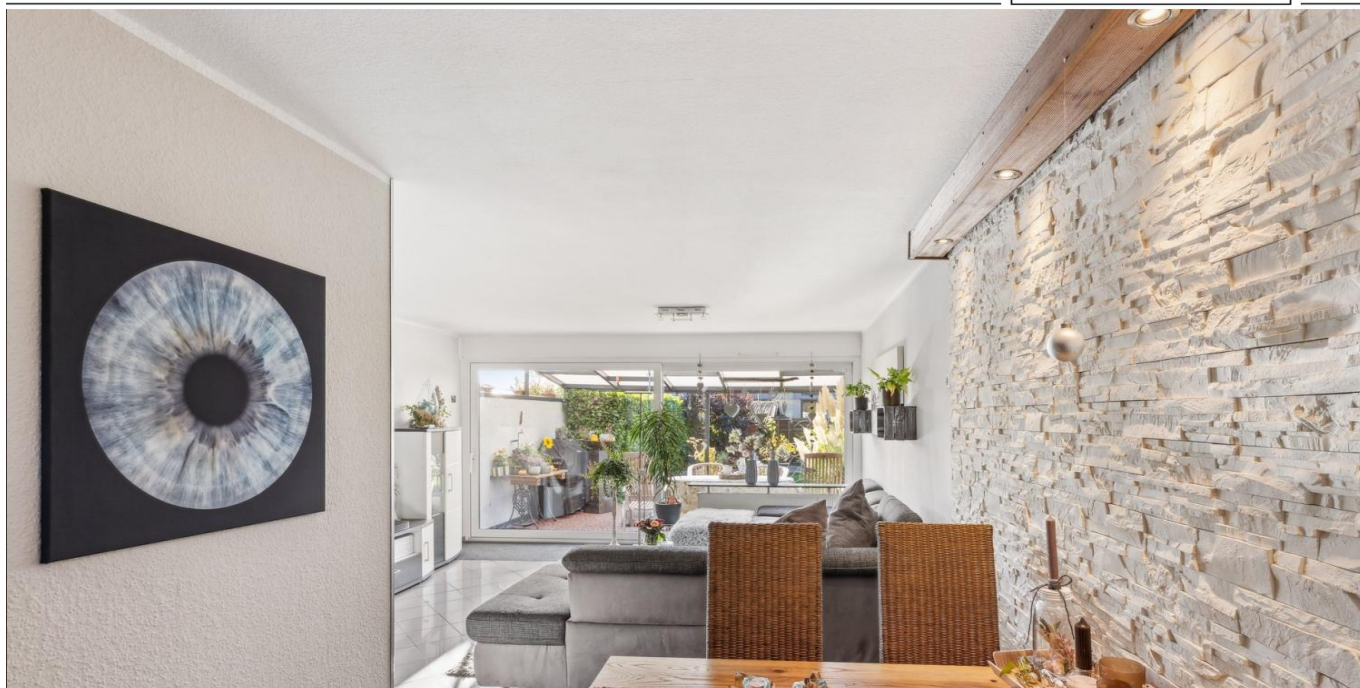


Havixbeck – Gennerich

# Schönes Reihenmittelhaus in ruhiger Lage von Havixbeck!

**CODICE OGGETTO: 24445007**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 355.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 125 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 448 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24445007 - 48329 Havixbeck – Gennerich

- 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: 24445007 - 48329 Havixbeck – Gennerich

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24445007              |
| Superficie netta    | ca. 125 m²            |
| Tipologia tetto     | a due falde           |
| Vani                | 4                     |
| Camere da letto     | 2                     |
| Bagni               | 2                     |
| Anno di costruzione | 1974                  |
| Garage/Posto auto   | 6 x superficie libera |

|                       |                                                                        |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto     | 355.000 EUR                                                            |
| Stato dell'immobile   | Ammodernato                                                            |
| Tipologia costruttiva | massiccio                                                              |
| Caratteristiche       | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

CODICE OGGETTO: 24445007 - 48329 Havixbeck – Gennerich

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 06.11.2034    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 198.30 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | F                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1974                |

CODICE OGGETTO: 24445007 - 48329 Havixbeck – Gennerich

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24445007 - 48329 Havixbeck – Gennerich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24445007 - 48329 Havixbeck – Gennerich

## La proprietà





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



CODICE OGGETTO: 24445007 - 48329 Havixbeck – Gennerich

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24445007 - 48329 Havixbeck – Gennerich

## La proprietà



A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the company's website. A smartphone in the foreground shows a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen' (Now create search profile). The background is a dark blue gradient with the company logo and text.

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODICE OGGETTO: 24445007 - 48329 Havixbeck – Gennerich

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24445007 - 48329 Havixbeck – Gennerich

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24445007 - 48329 Havixbeck – Gennerich

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

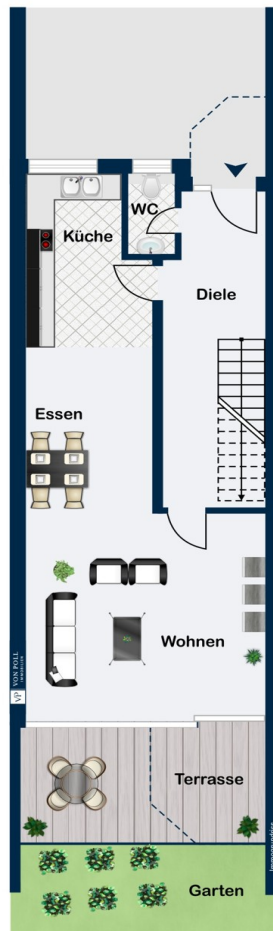


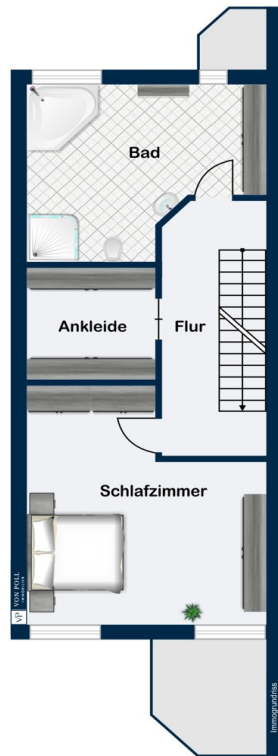
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

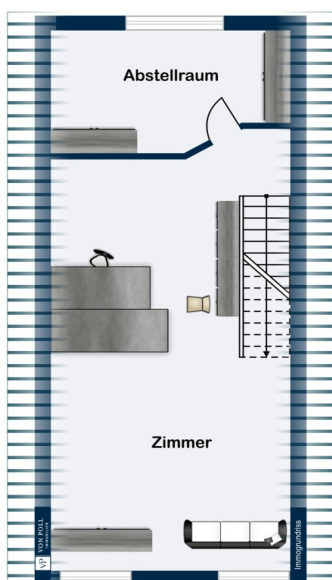
CODICE OGGETTO: 24445007 - 48329 Havixbeck – Gennerich

## 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: 24445007 - 48329 Havixbeck – Gennerich**

## Una prima impressione

Wir begrüßen Sie herzlich in dieser Immobilie! Wir freuen uns, Ihnen dieses geräumige und helle Reihenmittelhaus vorstellen zu dürfen. Die 1974 gebauten Häuser befinden sich in einer Hausreihe in ruhiger Lage von Havixbeck. Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 125,00 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 448,00 m<sup>2</sup>. Das Haus ist in einem sehr guten und gepflegten Zustand. Durch die Auffahrt gelangen Sie zum Eingang des Hauses. Dort befindet sich angrenzend ein größerer Schuppen für Fahrräder und andere Abstellmöglichkeiten. Zusätzlich gibt es mehrere PKW Stellplätze auf dem Grundstück. Im Erdgeschoss befinden sich der Wohnbereich, sowie die Küche und das Gäste-WC. Der Wohnbereich wird durch seine großen Fensterfronten mit viel Tageslicht gefüllt und schafft zusammen mit den Glastüren eine angenehme Atmosphäre. Das Erdgeschoss wird durch eine südlich ausgerichtete Terrasse mit Garten und einer hochwertigen Terrassenüberdachung abgerundet. Im Obergeschoss finden sich das Elternschlafzimmer, eine begehbare Ankleide und ein großes Badezimmer wieder. Das Elternschlafzimmer ist vergrößert worden. Es lassen sich aber auch problemlos wieder zwei getrennte Räume erstellen. Das Badezimmer ist mit einer geräumigen Dusche mit Glaselementen und einer großen Eckbadewanne ausgestattet. Zwei Fenster sorgen für ausreichend Tageslicht. Über die Treppe erreichen Sie den ausgebauten Dachboden. Dort befindet sich viel Platz zur freien Gestaltung. Neben einem Wohnraum befindet sich dort auch noch ein kleiner Abstellraum, indem sich auch die Heizung befindet. \*\*\*Bitte beachten Sie das es sich beim tatsächlichen Energieverbrauch um wesentlich weniger handelt. Dieser beträgt im Durchschnitt 9200 kWh Jährlich.\*\*\* Insgesamt ist dieses Wohnhaus eine attraktive Immobilie für Familien oder Paare, die eine ruhige und gute Wohnlage bevorzugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und eine gemeinsame Besichtigung!

**CODICE OGGETTO: 24445007 - 48329 Havixbeck – Gennerich**

## Dettagli dei servizi

### Gebäudeausstattung:

- Massives, zweischaliges Kalksandsteinmauerwerk
- Fassade mit rotem Großklinker
- Satteldachkonstruktion mit Tondachziegeln
- Rinnen und Fallrohre aus Kupfer

### Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

\*\*\*Bitte beachten Sie das es sich beim tatsächlichen Energieverbrauch um wesentlich weniger handelt. Dieser beträgt im Durchschnitt 9200 kWh Jährlich.\*\*\*

- Gasbrennwertanlage, Bj. 2001
- Heizungsrohre Teilweise Neu Im: Bad 1. OG
- Elektrotechnik Teilweise Neu im: Schlafzimmer, Flur, Badezimmer + Carport komplett
- Glasfaseranschluss vorhanden
- SAT-Anlage möglich
- Wasserleitung alle Neu bis auf Gäste-WC
- Bad voll gefliest mit Eckbadewanne

### Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Kunststofffenster mit Doppelverglasung erneuert aus Bj. 1995
- Komplette Fensterfront Dreifachverglasst im Wohnzimmer Neu aus Bj. 2011
- Rolläden Fensterfront Wohnzimmer Elektrisch
- Bodenbeläge: Fliesen, Mosaik, Laminat, Teppich
- Gepflegte Einbauküche
- Holztreppe

### Stellplätze und Gartenanlage:

- Platz für bis zu 6 Autos
- Terrasse mit Terrassenüberdachung mit Licht Bj. 2021
- Pflegeleichter, eingefriedeter garten



**CODICE OGGETTO: 24445007 - 48329 Havixbeck – Gennerich**

## Tutto sulla posizione

Willkommen in Havixbeck! Havixbeck liegt etwa 18 km nordwestlich von Münster und gehört zum Kreis Coesfeld. Es befindet sich im grünen Herzen des Münsterlands und hat eine interessante Geschichte. Die bis zu 188 m hohen Baumberge sind eine der wenigen bemerkenswerten Erhebungen der Region. Auf einem ihrer Ausläufer liegt der Kern des 1000jährigen Kirchdorfes. Die Immobilie befindet sich einer ruhigeren Gegend in Havixbeck. Bildungseinrichtungen wie Kindergärten und Grundschulen sowie Geschäfte des Täglichen bedarfs befinden sich wenige Minuten mit dem Auto oder auch mit dem Fahrrad entfernt. Die Bevölkerungszahl beläuft sich auf über 12.000 Einwohner.

**CODICE OGGETTO: 24445007 - 48329 Havixbeck – Gennerich**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 198.30 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 24445007 - 48329 Havixbeck – Gennerich**

## Partner di contatto

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

Luis Münzer & Michael Knieper

---

Süringstraße 4, 48653 Coesfeld

Tel.: +49 2541 - 84 32 226

E-Mail: [coesfeld@von-poll.com](mailto:coesfeld@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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