

Nordkirchen

# Tolles Zweifamilienhaus mit großem Grundstück und Blick ins Grüne!

Objektnummer: 25445002



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

KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 195 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 753 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25445002 - 59394 Nordkirchen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25445002 - 59394 Nordkirchen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25445002	Kaufpreis	450.000 EUR
Wohnfläche	ca. 195 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Gäste-WC, Kamin
Badezimmer	4		
Baujahr	1985		
Stellplatz	2 x Garage		

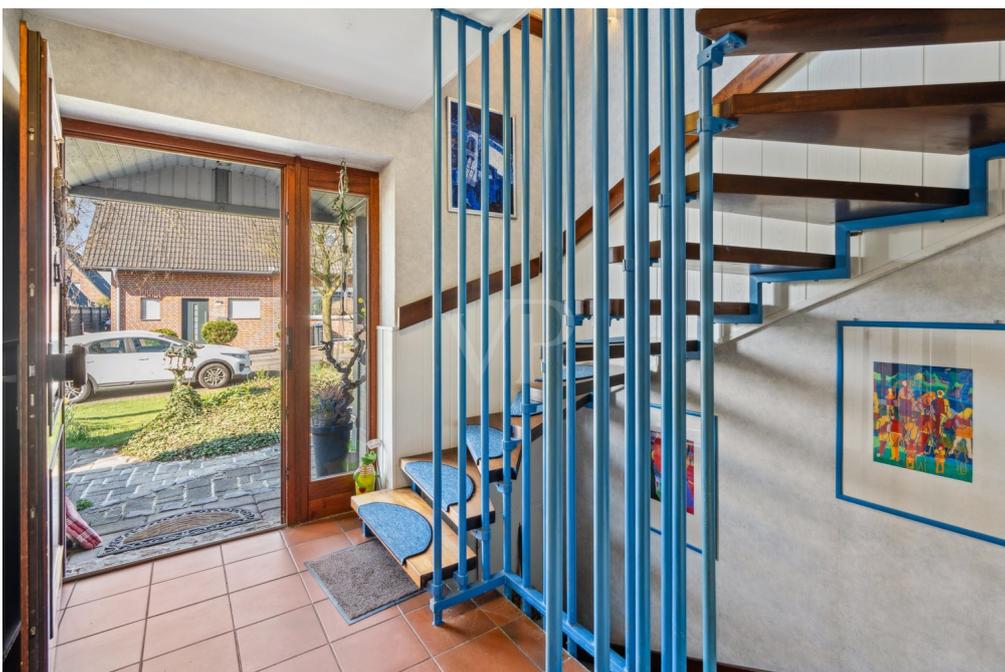
Objektnummer: 25445002 - 59394 Nordkirchen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	142.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.04.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 25445002 - 59394 Nordkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25445002 - 59394 Nordkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25445002 - 59394 Nordkirchen

## Die Immobilie



**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)

Objektnummer: 25445002 - 59394 Nordkirchen

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25445002 - 59394 Nordkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25445002 - 59394 Nordkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25445002 - 59394 Nordkirchen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



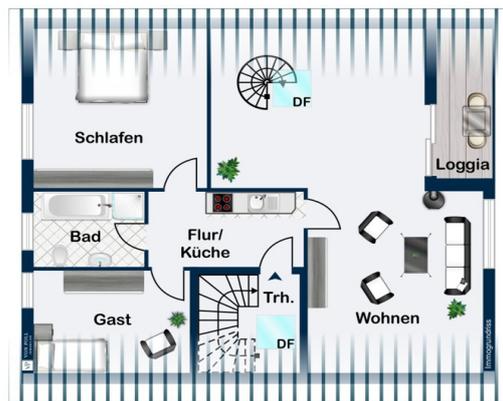
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

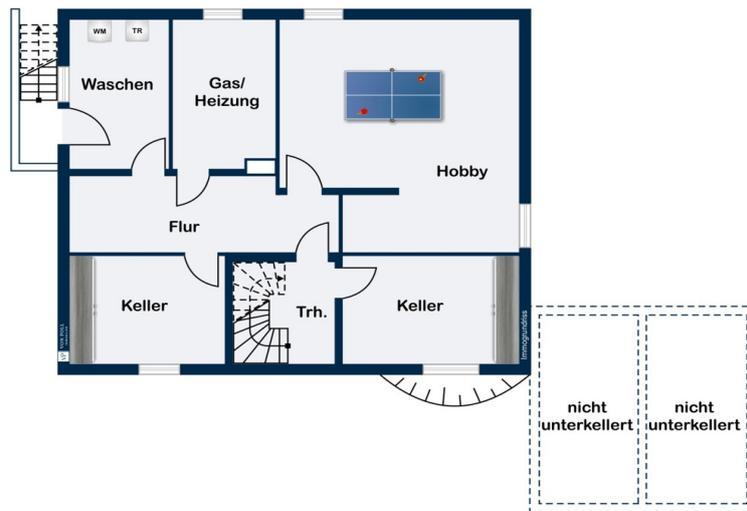
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25445002 - 59394 Nordkirchen

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25445002 - 59394 Nordkirchen

## Ein erster Eindruck

Wir begrüßen Sie herzlich in dieser Immobilie! Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1985 bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen. Das Haus überzeugt durch seinen einzigartigen Charakter und die großzügige Aufteilung auf 3 Etagen. Sowie den Blick ins Grüne. Die 6 Zimmer verteilen sich auf ca. 195,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Haus steht auf einem 753,00 m<sup>2</sup> großem Eigentumsgrundstück. Das Haus ist Voll unterkellert. Das Einfamilienhaus überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem einladenden Wohnkonzept. Die Diele bietet einen freundlichen Empfang. Den Flur hinunter gelangt man rechts in den großzügigen Wohn- und Essbereich. Mit direktem Zugang zur Terrasse und bodentiefen Fenstern bietet der Wohnbereich eine lichtdurchflutete Atmosphäre und ausreichend Platz für die ganze Familie. Die angrenzende offene Küche sorgt für ein kommunikatives Wohngefühl. Der massive Kamin rundet das Wohnzimmer ab. Über eine Wendeltreppe erreichen Sie oben den 2. Teil des Wohnbereichs mit einem weiteren Kamin. Dieser Bereich ist durch die Gauben großzügig nutzbar und wird durch die Fensterfront ebenfalls mit viel Tageslicht geflutet. Das Dachgeschoss erreichen Sie über die Treppe im Eingangsbereich. Dort befindet sich aktuell eine 41,00 m<sup>2</sup> große Ferienwohnung mit 2 Schlafräumen einer Küche und einem Badezimmer mit Dusche und Wanne. Der obere Wohnbereich könnte auch wieder mit der Ferienwohnung verbunden werden. Somit wäre eine Umnutzung zum reinen Wohnhaus kein Problem! Im Kellergeschoss befindet sich ein Heizungsraum, ein Waschraum sowie 2 Kellerräume. Zusätzlich gibt es einen beheizten Schlafraum mit Badezimmer. Das Bad ist mit einer Dusche und einem WC ausgestattet.

Objektnummer: 25445002 - 59394 Nordkirchen

## Ausstattung und Details

- Eingangstür Wohnbereich mit Glastür
- Holztüren
- Erdgeschoss mit Fußbodenheizung und Heizkörper im Badezimmer
- Alle Dachflächenfenster 2005 neu gekommen (Kunststoff)  
inkl. die Fenster der Gaube
- Wohnbereich mit offener Küche
- Terrasse Betonpflastersteinen
- Wohnbereich und Bäder gefliest
- Holzfenster mit Doppelverglasung aus Ursprungsjahr
- Wendeltreppe ins Dachgeschoss
- Bad mit Dusche und Wanne. Oben als auch unten. (Gefliest)
- Gäste WC mit Dusche
- Keller gefliest
- Gas Zentralheizung aus Baujahr 2021
- Schlafräum im Keller mit Heizung
- Bad mit Dusche im Keller
- Doppelgarage
- Gartenhaus
- Pizzaofen / Grill

Objektnummer: 25445002 - 59394 Nordkirchen

## Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in Südkirchen, einem malerischen Ortsteil der Stadt Nordkirchen im Kreis Coesfeld, Nordrhein-Westfalen. Südkirchen ist eine ländlich geprägte Gegend, die durch ihre naturnahe Lage und idyllische Umgebung besticht. Die Straße verläuft ruhig und ist vor allem durch Einfamilienhäuser geprägt. Die Lage bietet eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Orte. Die B225, die durch Südkirchen verläuft, sorgt für eine schnelle Verbindung in Richtung Olfen, Selm, Dülmen oder Lüdinghausen. Über diese Verkehrsachse erreicht man in kurzer Zeit größere Städte und hat Zugang zu den wichtigsten Straßenverbindungen der Region. Die unmittelbare Umgebung von dem Haus zeichnet sich durch ein ruhiges, grünes Wohnumfeld aus. In der Nähe finden sich mehrere Natur- und Landschaftsschutzgebiete, die zu ausgedehnten Spaziergängen oder Radtouren einladen. Südkirchen selbst bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, darunter Sportvereine, lokale Feste und kulturelle Veranstaltungen. Für die alltäglichen Besorgungen sind in Nordkirchen und den benachbarten Orten verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Ärzte vorhanden. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls gut erreichbar, sodass sich der Standort sowohl für Familien als auch für Pendler eignet.

Objektnummer: 25445002 - 59394 Nordkirchen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 142.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. 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.

Objektnummer: 25445002 - 59394 Nordkirchen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Luis Münzer & Michael Knieper

---

Süringstraße 4 Coesfeld  
E-Mail: [coesfeld@von-poll.com](mailto:coesfeld@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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