

Ascheberg

# Gepflegte Doppelhaushälfte mit Garten in Ascheberg-Herbern!

CODE DU BIEN: 25445003



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

PRIX D'ACHAT: 390.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 396 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25445003 - 59387 Ascheberg

- 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: 25445003 - 59387 Ascheberg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25445003
Surface habitable	ca. 140 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1989

Prix d'achat	390.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25445003 - 59387 Ascheberg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	102.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.03.2035	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1989

CODE DU BIEN: 25445003 - 59387 Ascheberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25445003 - 59387 Ascheberg

## La propriété



**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)



CODE DU BIEN: 25445003 - 59387 Ascheberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25445003 - 59387 Ascheberg

## La propriété



A graphic showing a smartphone, a tablet, and a desktop monitor displaying the Von Poll Immobilien website interface. The smartphone screen shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". The desktop monitor shows a search results page with a map and property details. The tablet shows a search form.

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

CODE DU BIEN: 25445003 - 59387 Ascheberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25445003 - 59387 Ascheberg

## La propriété



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**

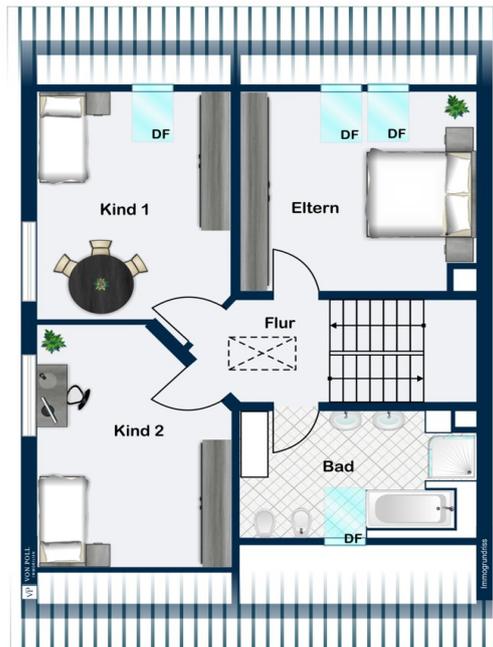
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

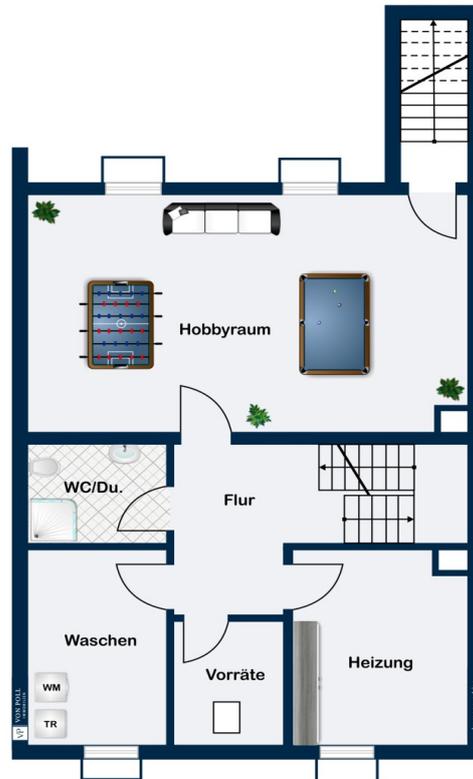
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25445003 - 59387 Ascheberg

## 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: 25445003 - 59387 Ascheberg

## Une première impression

Wir begrüßen Sie herzlich in dieser Immobilie! Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1989 bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen. Das Haus überzeugt durch seinen einzigartigen Charakter und die großzügige Aufteilung auf 3 Etagen. Ob als persönliches Wohnprojekt oder als Investition mit Potenzial – hier stehen Ihnen zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten offen. Die 5 Zimmer verteilen sich auf ca. 150,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Haus steht auf einem 396,00 m<sup>2</sup> großem Kaufgrundstück. Das Haus ist Voll unterkellert. Im Erdgeschoss finden sich ein Gäste-WC, eine Küche mit neuer Echtholz Einbauküche, einem Büro und einem großen Wohnzimmer mit Steinkamin wieder. Dort befindet sich auch der Zugang zur Terrasse. Im Dachgeschoss befinden sich drei Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Dusche und Wanne. Ein Zimmer ist zusätzlich noch ausgebaut mit einem kleinen Schlafbereich im Dachbereich. Im Kellergeschoss gibt es neben einem Waschraum und einem Heizungsraum auch einen Vorratsraum. Zusätzlich gibt es ein Bad mit Dusche und WC. Das Highlight des Kellers ist ein großer Partyraum mit Theke. Das Haus verfügt über einen sonnigen Garten, mit massivem Blockhaus, neuer Terrasse und neuem Kellerabgang. Die robuste Bausubstanz und der durchdachte Grundriss schaffen die perfekte Basis für eine moderne und zeitgemäße Neugestaltung. Zum Haus gehört eine Auffahrt mit großem Carport. Zum Haus gehört eine PV-Anlage. Überzeugen Sie sich bei der Besichtigung selbst von der Einzigartigkeit, dem Charme und der Vielfältigkeit dieser Immobilie. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihren Kontakt.

CODE DU BIEN: 25445003 - 59387 Ascheberg

## Détails des commodités

### Erdgeschoss:

- Neues Gäste-WC mit Fliesen
- Neue Einbauküche aus Echtholz ca. 25.000 €
- Marmorfliesen
- Doppelverglasung Isoglas Kunststoff aus Uhrsprung
- Neue Terrasse + neuer Kellerabgang mit neuer Drainage
- Massives Gartenblockhaus
- Garage + Carport

### Dachgeschoss:

- Bad mit Fenster, gefliest
- Bad mit Dusche und Wanne
- zusätzlicher Raum mit Treppe
- Spitzboden mit Treppe

### Kellergeschoss:

- Gasheizung aus 1992 Bj.
- Bad mit WC + Dusche + Waschtisch
- Vorratsraum neu gefliest
- Partykeller mit Theke und neuen Fliesen.

**CODE DU BIEN: 25445003 - 59387 Ascheberg**

## Tout sur l'emplacement

Herbern ist ein Ortsteil der Gemeinde Ascheberg im Kreis Coesfeld, Nordrhein-Westfalen. Der Ort liegt im südlichen Münsterland zwischen Münster und Dortmund und gehört zur Region Westfalen. Geografische Lage: Herbern liegt verkehrsgünstig zwischen den Städten Münster (ca. 25 km nördlich) und Dortmund (ca. 30 km südlich). Die Umgebung ist geprägt von einer ländlichen, idyllischen Landschaft mit Feldern, Wiesen und kleinen Wäldern. Durch die Nähe zur Autobahn A1 (Anschlussstellen Ascheberg oder Hamm-Bockum/Werne) ist eine gute Verkehrsanbindung gegeben. Verkehrsanbindung: Straßenverkehr: Über die Bundesstraße B54 und die Autobahn A1 sind größere Städte schnell erreichbar. ÖPNV: Herbern ist mit Busverbindungen an die umliegenden Städte und Gemeinden angebunden. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Ascheberg. Fahrradfreundlichkeit: Die Region ist für Radfahrer gut erschlossen und bietet zahlreiche Radwege durch das Münsterland. Einkaufsmöglichkeiten: In Herbern gibt es kleinere Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Bildung: Eine Grundschule und Kindergärten sind im Ort vorhanden. Weiterführende Schulen befinden sich in Ascheberg oder den Nachbarstädten. Freizeit & Natur: Herbern bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Sportvereine, ein Freibad sowie Wander- und Radwege. Sehenswürdigkeiten: Die katholische St.-Benedikt-Kirche und das Schloss Westerwinkel, ein gut erhaltenes Wasserschloss mit Golfplatz, sind bedeutende Wahrzeichen der Region. Wohnqualität: Herbern zeichnet sich durch eine ruhige, familienfreundliche Wohnlage aus. Es verbindet die Vorzüge eines ländlichen Wohnortes mit einer guten Anbindung an größere Städte. Besonders für Pendler ist die Lage attraktiv, da Münster, Dortmund und Hamm gut erreichbar sind. Insgesamt ist Herbern ein lebenswerter Ort mit einer hohen Wohnqualität, einer guten Infrastruktur und naturnaher Umgebung.

CODE DU BIEN: 25445003 - 59387 Ascheberg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 102.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. 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: 25445003 - 59387 Ascheberg

## Contact

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

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)