

Warendorf / Milte

Modernes Einfamilienhaus – 169?m² Wfl., SW- Garten, Garage & Carport, BJ 2012 in Warendorf- Milde

???????? ??????????: 25264140



www.von-poll.com

???? ??????: 590.000 EUR • ??????????: ca. 169 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 527 m²

???????? ??????????: 25264140 - 48231 Warendorf / Milte

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25264140 - 48231 Warendorf / Milte

?? ??? ??????

???????? ??????????	25264140	????? ???????	590.000 EUR
????????????	ca. 169 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	5	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ????????????	4		
????????????	2		
????? ??????????????	2012	????? ???????????????	2024
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 3 x ????????????? ?????? ?????????????, 1 x ?????????	????????? ???????????????	?????????
		?????????	??????, ??????

???????? ??????????: 25264140 - 48231 Warendorf / Milte

?????????????? ????????????

???????????	?????????????
???????????	???????????
????? ????????????	?????? ??????????????
	????? / ??????

???????? ??????????: 25264140 - 48231 Warendorf / Milte

?? ?????????



???????? ??????????: 25264140 - 48231 Warendorf / Milte

?? ?????????



???????? ??????????: 25264140 - 48231 Warendorf / Milte

?? ?????????



???????? ??????????: 25264140 - 48231 Warendorf / Milte

?? ?????????



???????? ?????????: 25264140 - 48231 Warendorf / Milte

?? ?????????



???????? ??????????: 25264140 - 48231 Warendorf / Milte

?? ?????????



??????? ???????: 25264140 - 48231 Warendorf / Milte

?? ????????



???????? ??????????: 25264140 - 48231 Warendorf / Milte

?? ?????????



???????? ??????????: 25264140 - 48231 Warendorf / Milte

?? ?????????



???????? ??????????: 25264140 - 48231 Warendorf / Milte

?? ?????????



???????? ??????????: 25264140 - 48231 Warendorf / Milte

?? ????????



???????? ??????????: 25264140 - 48231 Warendorf / Milte

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????????. ?? ????????? ??? ????????? ??? ??? ??????????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????.

???????? ??????????: 25264140 - 48231 Warendorf / Milte

??? ?????? ???????????

Zwischen Emsauen, Wiesen und Feldern liegt ein Ort, der entschleunigt. Milte, eingebettet in die Weite des Münsterlandes, bietet das, was so viele suchen: Idylle mit echter Lebensqualität. Und mit diesem Haus wohnen Sie dort, wo andere Ferien machen.

Die weiße Putzfassade in Kombination mit dem anthrazitfarbenen Dach steht für klassische Eleganz, die nicht altert. Der ausgeprägte Dachüberstand schützt nicht nur die Fassade, sondern gibt dem Haus auch sein markantes, hochwertiges Profil.

Mit 527m² bietet dieses Grundstück viel Freiraum – für Spiel, Erholung, Gartenfreude oder zukünftige Poolräume. Aktuell sorgt ein Aufstellpool für sommerliche Abkühlung, doch das Potenzial ist groß: Ob Gemüsegarten, Spielparadies oder naturnahe Wohlfühloase.

Das Haus empfängt Sie mit einem offenen Entree, in dem die elegante Holzterrasse sofort ins Auge fällt. Sie verleiht dem Eingangsbereich eine warme, wohnliche Atmosphäre – ein gelungener Kontrast zur soliden Massivbauweise mit Betondecken.

Im Erdgeschoss überzeugt die Immobilie mit durchdachter Raumaufteilung: Auf der rechten Seite erstreckt sich der Wohnbereich über die gesamte Tiefe des Hauses und geht in einem leichten Winkel nach links über in den Essbereich – eine großzügige, offene Raumstruktur, die durch einen geschickt platzierten Kamin hinter dem Treppenhaus zusätzlich gegliedert wird. Der Kamin setzt nicht nur optische Akzente, sondern sorgt auch für eine behagliche Atmosphäre.

Direkt angrenzend liegt der überdachte Außenbereich, der sich ideal in das Gesamtkonzept einfügt und den Wohnraum ins Freie verlängert – perfekt für laue Sommerabende oder das Frühstück an der frischen Luft.

Die Küche ist offen zum Essbereich angeordnet und durch eine Glasschiebetür verbunden. Ein kleiner Sitzplatz in der Küche lädt zum gemütlichen Verweilen ein – ob beim morgendlichen Kaffee oder als Gesprächsort beim Kochen. Direkt hinter der Küche befindet sich ein praktischer Hauswirtschaftsraum, der zusätzlichen Stauraum sowie Platz für Waschmaschine, Trockner und Vorräte bietet. Besonders komfortabel: Der Hauswirtschaftsraum ist auch direkt von der Garage aus begehbar – ideal für den Alltag und kurze Wege mit Einkäufen oder nasser Kleidung.

Vorne links im Erdgeschoss befindet sich ein zusätzlicher Raum, der flexibel genutzt werden kann – als Gästezimmer, Homeoffice oder Kreativraum. In Verbindung mit dem ebenfalls im Erdgeschoss liegenden Badezimmer mit Dusche bietet sich hier ein komfortabler Rückzugsort für Gäste, Eltern oder ein vollwertiger Arbeitsbereich mit eigenem Bad.

Im Obergeschoss bietet die Immobilie drei komfortable Zimmer und ein großzügiges Familienbad mit Badewanne und Dusche. Die mittig angeordnete Gaube mit klassischem Satteldach sorgt nicht nur für mehr Licht und Raumhöhe, sondern verleiht dem Haus auch architektonische Raffinesse. Die weiße Putzfassade und zweifarbige Fenster (gegen Aufpreis) unterstreichen den modernen, stilvollen Auftritt.

Abgerundet wird das Konzept durch eine moderne und zukunftssichere technische Ausstattung: Die Dreifachverglasung sorgt für hervorragende Wärmedämmung und Schallschutz, während elektrische Rollläden zusätzlichen Komfort und Energieeffizienz bieten. Die Luftwärmepumpe (Baujahr 2024) steht für eine umweltfreundliche, kostensparende Heizlösung ohne fossile Brennstoffe – ideal für nachhaltiges Wohnen und bestens gerüstet für zukünftige Anforderungen.

Dank der großzügigen Wohnfläche und der durchdachten Raumaufteilung bietet dieses Haus nicht nur Platz für eine klassische vierköpfige Familie, sondern auch für größere Haushalte. Durch eine geschickte Nutzung der Räume – insbesondere im Obergeschoss und mit dem zusätzlichen Zimmer im Erdgeschoss – ist auch das Wohnen mit mehreren Kindern komfortabel realisierbar. Bis zu vier Kinderzimmer und ein Elternschlafzimmer lassen sich problemlos einrichten.

???????? ??????????: 25264140 - 48231 Warendorf / Milte

????????????????? ??? ??????????

Bauweise & Energie:

- + Monolithische Massivbauweise aus 36,5cm starkem Gasbeton
- + Beidseitig mit diffusionsoffenem Kalkputz – atmungsaktiv & wohngesund
- + Schützender Dachüberstand, weiße Putzfassade
- + Dach: Anthrazitfarbene Pfannen, große Gaube zum Garten
- + 2024 erneuert: Luftwärmepumpe
- + Zusätzlich: Solarthermieanlage (4 Kollektoren) zur Warmwasserbereitung mit einer Leistung von ca. 5kWh
- + Fußbodenheizung
- + Elektrische Rollläden

Fenster & Türen:

- + Doppelflügelige Kunststofffenster, Dreifachverglasung, Druckknopfverriegelung,
- + Fensterrahmen zweifarbig (außen anthrazit, innen weiß)
- + Erhöhter Einbruchschutz an Fenstern, Türen und Haustür
- + Alle Räume mit maßgefertigten Insektenschutzgittern
- + Innentüren in Sondermaß (über Standardhöhe)

Innenräume & Komfort:

- + Große Hebe-Schiebetür vom Wohnzimmer zur überdachten Terrasse
- + Massive Holztreppe ins Dachgeschoss
- + Spitzboden ausgebaut, mit fester Treppe, inkl. TV- und Internetanschluss
- + Zwei Badezimmer
- + Halb offene Küche mit Glaselement

Außenbereich & Garten:

- + Süd-West-Ausrichtung – ideal für Licht, Sonne und Terrassennutzung
- + Teils uneinsehbarer Garten
- + Terrasse mit festem Dach, ideal nutzbar bei jeder Witterung
- + Modernisiertes Gartenhaus mit Stromanschluss & hochwertiger Poolheizung
- + Gepflasterte Stellfläche für Gartenpool
- + Automatische Gartenbewässerung (Rasen, Hecke, Beete, Vorgarten)
- + Hauseigener Brunnen mit Grundwasserförderung und Pumpensystem
- + Vollständige Umzäunung mit 80mm starken Doppelstabmatten, Höhe 1,40m
- + Große gepflasterte Garage mit "City-Garagentor" (schnelles öffnen), Werkbank & Küchenzeile
- + Sackgassenähnliche, verkehrsberuhigte Lage in familienfreundlichem Wohngebiet

??????? ???????: 25264140 - 48231 Warendorf / Milte

??? ??? ??? ???????????

Milte ist ein idyllischer Ortsteil der Reiter- und Kulturstadt Warendorf – eingebettet in die typische Parklandschaft des Münsterlands, zwischen Telgte, Ostbevern und der Domstadt Münster. Die Region ist bekannt für ihre natürliche Schönheit, ihre Rad- und Reitwege, die Nähe zur Ems und das authentische, ländliche Lebensgefühl.

Gleichzeitig überzeugt Milte durch eine hervorragende Anbindung:

- + Warendorf erreichen Sie in ca. 9 Minuten
- + Ostbevern in ca. 10 Minuten
- + Telgte liegt rund 15 Minuten entfernt
- + Der Flughafen Münster/Osnabrück (FMO) ist in etwa 30 Minuten erreichbar
- + Die Stadt Münster mit ihrer lebendigen Altstadt und Universität ist in etwa 30 Minuten gut erreichbar

Das Einfamilienhaus befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet am Rand von Milte, geprägt von Einzel- und Doppelhäusern mit großzügigen Grundstücken. Die Lage ist sackgassenähnlich und verkehrsberuhigt, wodurch eine besonders ruhige und sichere Wohnatmosphäre entsteht – ideal für Familien mit Kindern. Durch die großzügige Bebauung der frühen 2010er-Jahre profitieren Sie hier von viel Abstand zu den Nachbarhäusern, einem ruhigen Wohnumfeld und einer sehr familienfreundlichen Nachbarschaft.

Kindergärten, eine Grundschule, Sport- und Reitvereine sowie ein aktives Gemeindeleben sorgen für eine funktionierende Infrastruktur direkt im Ort. Auch Supermärkte, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden sich in den umliegenden Städten – kurz erreichbar, aber angenehm außerhalb des hektischen Stadtrubels.

Dank der Südwestausrichtung des Grundstücks genießen Sie viele Sonnenstunden und eine optimale Ausrichtung für Garten, Terrasse und Lebensqualität.

Ob Arbeiten in der Stadt oder Ruhen auf dem Land – Milte vereint beides auf ideale

Weise.

??????? ????????: 25264140 - 48231 Warendorf / Milte

????? ???????????????

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.

???????? ??????????: 25264140 - 48231 Warendorf / Milte

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Andres Köper

Laurentiusstraße 2, 48231 Warendorf

Tel.: +49 2581 - 78 72 44 0

E-Mail: warendorf@von-poll.com

???? ??????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com