

Ascheberg

# Gepflegte Doppelhaushälfte mit Garten in Ascheberg-Herbern!

Número da propriedade: 25445003



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

PREÇO DE COMPRA: 390.000 EUR • ÁREA: ca. 140 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 396 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25445003 - 59387 Ascheberg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25445003 - 59387 Ascheberg

## Numa vista geral

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| Número da propriedade | 25445003        |
| Área                  | ca. 140 m²      |
| Forma do telhado      | Telhado de sela |
| Quartos               | 5               |
| Quartos               | 4               |
| Casas de banho        | 3               |
| Ano de construção     | 1989            |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 390.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Casa geminada                                                             |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2020                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida                        |

Número da propriedade: 25445003 - 59387 Ascheberg

## Dados energéticos

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
| Fonte de Energia                  | Gás                 |
| Certificado Energético válido até | 26.03.2035          |
| Aquecimento                       | Gás                 |

|                                                          |                                   |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia                                 | 102.00 kWh/m²a                    |
| Classificação energética                                 | D                                 |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1989                              |

Número da propriedade: 25445003 - 59387 Ascheberg

## O imóvel





Número da propriedade: 25445003 - 59387 Ascheberg

## O imóvel



**Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.**

**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)



Número da propriedade: 25445003 - 59387 Ascheberg

## O imóvel





Número da propriedade: 25445003 - 59387 Ascheberg

## O imóvel



A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet, all displaying the company's website. The smartphone screen prominently shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". The background is a dark blue gradient.

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Número da propriedade: 25445003 - 59387 Ascheberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25445003 - 59387 Ascheberg

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**0800 – 333 33 09**

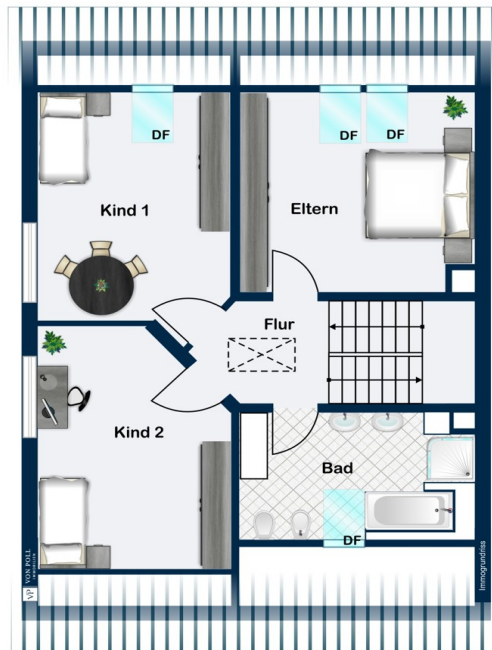
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

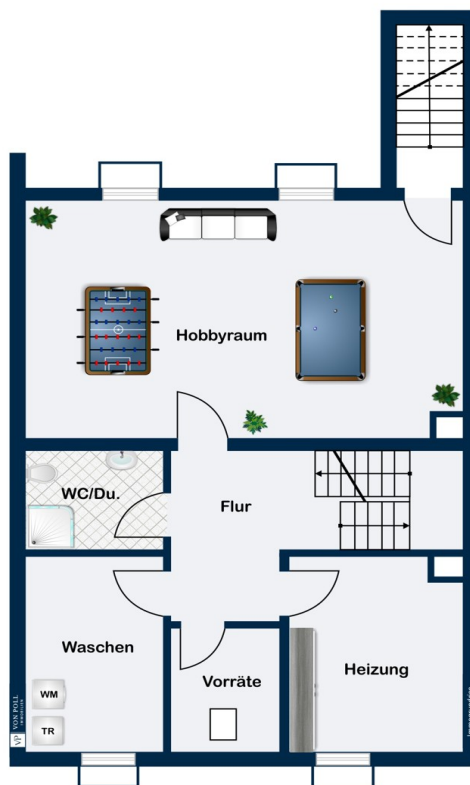
Número da propriedade: 25445003 - 59387 Ascheberg

## Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25445003 - 59387 Ascheberg

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25445003 - 59387 Ascheberg

## Detalhes do equipamento

### Erdgeschoss:

- Neues Gäste-WC mit Fliesen
- Neue Einbauküche aus Echtholz ca. 25.000 €
- Marmorfliesen
- Doppelverglasung Isoglas Kunststoff aus Ursprung
- 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.

Número da propriedade: 25445003 - 59387 Ascheberg

## Tudo sobre a localização

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.



Número da propriedade: 25445003 - 59387 Ascheberg

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25445003 - 59387 Ascheberg

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)