

Telgte

# Gepflegte 3-Zimmer Dachgeschosswohnung mit Balkon in Telgte, zentrumsnah

????????? ??????????: 25264139

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ??????: 230.000 EUR • ??????????: ca. 63 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

??????? ???????: 25264139 - 48291 Telgte

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

???????? ?????????: 25264139 - 48291 Telgte

?? ??? ??????

|                    |                       |                    |                                                                                       |
|--------------------|-----------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ????????? | 25264139              | ???? ?????         | 230.000 EUR                                                                           |
| ??????????         | ca. 63 m <sup>2</sup> | ??????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????           | 3                     |                    |                                                                                       |
| ?????????? ??      | 2                     |                    |                                                                                       |
| ????????           |                       |                    |                                                                                       |
| ????????           | 1                     | ???? ???????????   | 2023                                                                                  |
| ???? ???????????   | 1996                  | ???????            | ??????                                                                                |
| ???? ???????????   | 1 x ???????????       | ??????????         |                                                                                       |
|                    | ????? ???????????     | ?????????????????? | ca. 90 m <sup>2</sup>                                                                 |
|                    |                       | ?????              |                                                                                       |
|                    |                       | ??????             | ?????????                                                                             |

??????? ???????: 25264139 - 48291 Telgte

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

|                                                    |                      |                                                                              |               |
|----------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                             | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                  | ??????               | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 98.10 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 07.07.2032           | ??????????<br>??????????????<br>???????????                                  | C             |
| ????? ???????????                                  | ??????               | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1995          |

??????? ???????: 25264139 - 48291 Telgte

?? ????????



??????? ???????: 25264139 - 48291 Telgte

?? ????????



??????? ??????: 25264139 - 48291 Telgte

?? ???????



??????? ???????? : 25264139 - 48291 Telgte

?? ????????



??????? ???????: 25264139 - 48291 Telgte

?? ????????



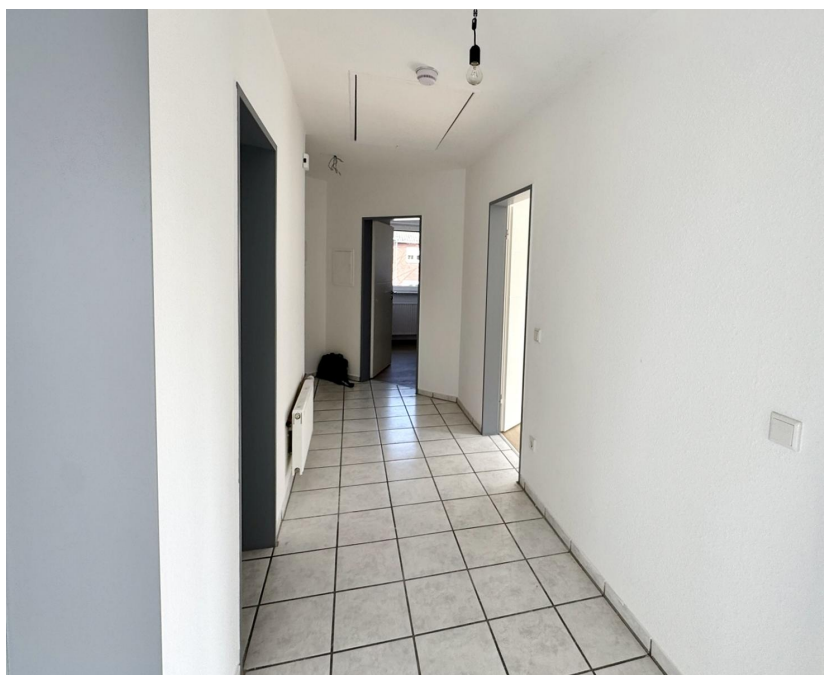
??????? ???????: 25264139 - 48291 Telgte

?? ????????



??????? ???????? : 25264139 - 48291 Telgte

?? ????????



??????? ???????? : 25264139 - 48291 Telgte

?? ????????



???????? ?????????: 25264139 - 48291 Telgte

?? ?????????



??????? ???????: 25264139 - 48291 Telgte

?? ????????



??????? ???????: 25264139 - 48291 Telgte

?? ????????



??????? ??????: 25264139 - 48291 Telgte

??????



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

??????? ?????????: 25264139 - 48291 Telgte

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

Solide Substanz, modernes Potenzial & ruhige Lage – ideal für Paare, Familien oder den Ruhestand Diese 3-Zimmer-Wohnung in einem 1996 erbauten Vier-Parteienhaus überzeugt mit einem Energieausweis der Klasse A+. Dank einer neuen Gas-Zentralheizung (2023) und hochwertiger Bausubstanz. Die überschaubare Hausgemeinschaft und das massive Mauerwerk versprechen Ruhe und Beständigkeit – Eigenschaften, die sowohl für Senioren im Ruhestand als auch für junge Paare oder Familien attraktiv sind. Die Wohnung wurde vor Kurzem renoviert: weiß gestrichene Wände, neuer Design-Vinylboden in Holzoptik und gepflegte Ausstattungen bieten eine moderne Grundlage. Der überdachte Balkon ist tief genug für eine Liege oder ein Frühstück zu zweit. Die Küche ist separat, bietet Platz für einen Esstisch – ideal, wenn das Wohnzimmer als ruhiger Rückzugsort genutzt werden soll. Das Badezimmer ist innenliegend, aber funktional mit Wanne und Dusche. Um das Potenzial der Wohnung zu verdeutlichen, wurden Visualisierungen erstellt – unter anderem vom aktuell ungenutzten Spitzboden, der über eine noch zu realisierende Treppe erschlossen werden kann. Wichtig: Diese Visualisierungen zeigen Ideen und gestalterische Möglichkeiten, nicht den Ist-Zustand. Die Originalbilder geben den aktuellen Zustand unverändert wieder. Es handelt sich um Anregungen, wie die Wohnung behutsam modernisiert und erweitert werden könnte. Bitte beachten Sie, dass bauliche Veränderungen vorab einer baurechtlichen Prüfung bedürfen und von der Eigentümergemeinschaft genehmigt werden müssen. Bei Zustimmung eröffnen sich hier attraktive Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Erweiterung. Die Wohnung befindet sich in Sackgassenlage im beliebten Telgter Viertel „Drostegärten“. Die Lage überzeugt durch ihre zentrale Nähe zur Innenstadt, die in wenigen Gehminuten erreichbar ist – ebenso wie Ärzte, Apotheken, mehrere Supermärkte und eine Drogerie. Trotz der Nähe zum Bahnhof, der eine bequeme stündliche Verbindung nach Münster und Warendorf ermöglicht, ist die Wohnung angenehm ruhig gelegen. Der Balkon ist zur abgewandten Seite ausgerichtet, sodass keine direkte Lärmbelastung durch den Zugverkehr entsteht. Ob Senioren auf der Suche nach einer gut erreichbaren, ruhigen Wohnung oder junge Familien mit Sinn für solides Wohnen – dieses Objekt bietet langfristigen Werterhalt, moderne Anpassungsmöglichkeiten und eine exzellente Lage. Die Kombination aus solider Bauweise, moderner Technik, durchdachter Raumaufteilung und Potenzial zur Aufwertung macht diese Wohnung zu einer hervorragenden Wahl.

??????? ???????: 25264139 - 48291 Telgte

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

- + Nutzfläche (inkl. Spitzboden): ca. 90 m<sup>2</sup>
- + Zimmer: 3
- + Etage: Dachgeschoss (oberste Etage, ohne Lärm von oben)
- + Baujahr: 1996
- + Energieklasse: A+
- + Heizung: neue Gas-Zentralheizung (2023)
- + Keller: geräumig, trocken (Betonwanne)
- + Fahrradkeller
- + Waschkeller
- + Stellplatz: direkt vor dem Haus
- + Kleine Hausgemeinschaft: nur 4 Einheiten
- + Kein Aufzug, aber großzügiges, helles Treppenhaus
- + Viel Licht, gute Raumaufteilung & Balkon

??????? ???????: 25264139 - 48291 Telgte

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

Die Stadt Telgte liegt im Herzen des Münsterlandes im Kreis Warendorf und zählt rund 20.000 Einwohner. Die Region ist bekannt für ihre hohe Lebensqualität, ihre naturnahe Umgebung sowie ihre Nähe zur westfälischen Metropole Münster. Der Immobilienmarkt in Telgte ist besonders im direkten Umfeld Münsters sehr gefragt. Das soziale Umfeld gilt als ausgesprochen gut und bietet beste Voraussetzungen für Familien, Paare, Singles und Berufspendler. Die Eigentumswohnung liegt in einem etablierten und gepflegten Wohngebiet im beliebten Telgter Viertel "Drostegärten", das sich durch ruhige Straßen und eine angenehme Nachbarschaft auszeichnet. Die Mikrolage überzeugt durch ihre Nähe zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Die historische Innenstadt von Telgte mit ihren charmanten Geschäften, Cafés, Restaurants, Ärzten und Banken ist in wenigen Gehminuten bequem erreichbar. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind in Telgte reichlich vorhanden: Neben Sport- und Reitanlagen sowie einem beliebten Waldschwimmbad laden vor allem die nahegelegenen Emsauen zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und Erholung in der Natur ein. Dieser Abschnitt des Flussradweges zählt zu den schönsten in Deutschland und unterstreicht den hohen Freizeitwert der Lage. Verkehrstechnisch ist die Anbindung ausgezeichnet. Die Umgehungsstraße ermöglicht eine zügige Erreichbarkeit der Städte Münster und Warendorf. Darüber hinaus besteht ein gut ausgebautes Netz an Bus- und Bahnverbindungen, was Telgte auch für Pendler zu einem idealen Wohnort macht.

??????? ?????????: 25264139 - 48291 Telgte

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.7.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 98.10 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

??????? ?????????: 25264139 - 48291 Telgte

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

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

Andres Köper

---

Laurentiusstraße 2, 48231 Warendorf

Tel.: +49 2581 - 78 72 44 0

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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