

Exposé

Wohnung in Olfen

3.5 Zimmer Traumwohnung in Olfen



Objekt-Nr. OM-440176

Wohnung

Verkauf: **236.000 €**

59399 Olfen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1975	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	80,00 m ²	Etage	2. OG
Nutzfläche	7,00 m ²	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	7.500 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese vollständig sanierte 3,5-Zimmer-Wohnung befindet sich in zentraler und gleichzeitig ruhiger Lage im Herzen von Olfen.

Alle Wege des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer ist der Mittelpunkt dieser Wohnung – großzügig, hell und mit direktem Zugang zum wunderbaren Südbalkon. Die Verbindung von Innenraum und Außenbereich schafft eine Wohnqualität, die man sofort spürt - Sonnenlicht den ganzen Tag.

Das vollständig neu gestaltete Badezimmer setzt klare Akzente:

Eine bodenebene Dusche, Tageslicht und ein Komfort, den viele Wohnungen vermissen lassen - ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner.

Erstklassige Sanierung von Grund auf:

- Hochwertiger neuer Vinylboden in allen Räumen
- Wände frisch tapeziert und gestrichen
- Decken abgehangen – sauber und modern
- Neue Zimmertüren
- Neues Badezimmer
- Neues Gäste-WC
- Neue Heizkörper
- Modernisierte Elektroinstallation

Sondereigentum:

Garage (5000 €)

Keller

Garage und Kellerabteil gehören als Sondereigentum fest zur Wohnung. Daher ist die Garage zwingend mit zu erwerben.

Abstellraum:

Ein separater Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum direkt in der Wohnung – praktisch für Reinigungsgeräte, Vorräte und Alltägliches. In Neubauten längst zur Ausnahme geworden.

Gute Gemeinschaft, solide Finanzen:

Eine gut geführte Hausgemeinschaft und eine gesunde Instandhaltungsrücklage sorgen für Planungssicherheit nach dem Kauf.

So wird diese Wohnung ihr neues Zuhause! Ankommen und Wohlfühlen. Geschützt vor Inflation und Mieterhöhungen, dabei noch eine eigene Eigentumswohnung mit Wersteigerungspotenzial!

Für Kapitalanleger:

Bei einer ortsüblichen Kaltmiete 10€/m² erzielen Sie Mindesteinnahmen von 10.320€/Jahr. Bei einem Gesamtkaufpreis von 241.500 € – 2.850 €/m² Wohnfläche – zzgl. Garage ergibt sich ein Kaufpreiskoeffizient von 23,4 und eine Bruttomietrendite von 4,27 %.

Vollsanziert, ohne Investitionsbedarf, sofort erstklassig vermietbar.

Zur Wohnung

Kaufpreis: 241.500 € | inkl. 5000€ Garage

Provisionsfrei | Sofort bezugsfrei

Ausstattung

In der Wohnung:

- Ebenerdige Dusche
- Tageslicht im Bad
- WM/Trockner-Anschluss im Bad
- Abgehängte Decken
- Neue Böden
- Neue Wandbeläge
- Neue Innentüren
- Doppelt isolierte Kunststofffenster
- Rollläden an allen Fenstern
- Südbalkon
- Abstellraum
- Neue Heizkörper
- Heizkörpernischen fachgerecht zugemauert (nicht im E-Ausweis berücksichtigt)
- Sondereigentum Garage
- Sondereigentum Keller

Gemeinschaftseigentum:

- Energieausweis Klasse D
- WDVS-Fassadendämmung vorhanden
- Ölheizung Baujahr 2008, zuverlässig in Betrieb
- Gasanschluss im Haus vorhanden (Umrüstung möglich)
- Kupfer-Wasserleitungen
- Fallrohre aus KG-Rohr
- Innenhof mit Grünflächen

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Münsterland trifft Lebensqualität!

Olfen liegt im Herzen des Münsterlandes, an der Grenze zum Ruhrgebiet – und damit in einer der beliebtesten Pendlerlagen der Region. Dortmund ist in rund 35 Minuten erreichbar, Münster in etwa 40 Minuten, Düsseldorf in einer guten Stunde. Wer mobil sein möchte, findet hier eine ausgezeichnete Ausgangsposition.

Rund um den Marktplatz im Stadtzentrum finden sich Eiscafés, Restaurants und Cafés sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Mehrere Supermärkte sowie ein Wochenmarkt freitags mit regionalen Produkten ergänzen die Nahversorgung des täglichen Bedarfs.

Familien profitieren von mehreren Kindertagesstätten sowie einer Grundschule und einer Gesamtschule mit allen Abschlüssen bis zum Abitur. Weiterführende Schulen befinden sich in den benachbarten Städten Lüdinghausen und Datteln, jeweils in kurzer Fahrzeit erreichbar.

Die Stadt liegt eingebettet zwischen den Flüssen Stever und Lippe sowie dem Dortmund-Ems-Kanal – ein ideales Umfeld für Fahrradfahrer und Naturliebhaber, mit einem weitverzweigten Radwegenetz im Münsterland.

Die Wohnung selbst befindet sich ruhig und dennoch zentral im Herzen Olfens – alle Wege des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar, ohne den Lärm einer Hauptstraße.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	113,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



KI Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



KI Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



KI Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Flur



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Gäste WC

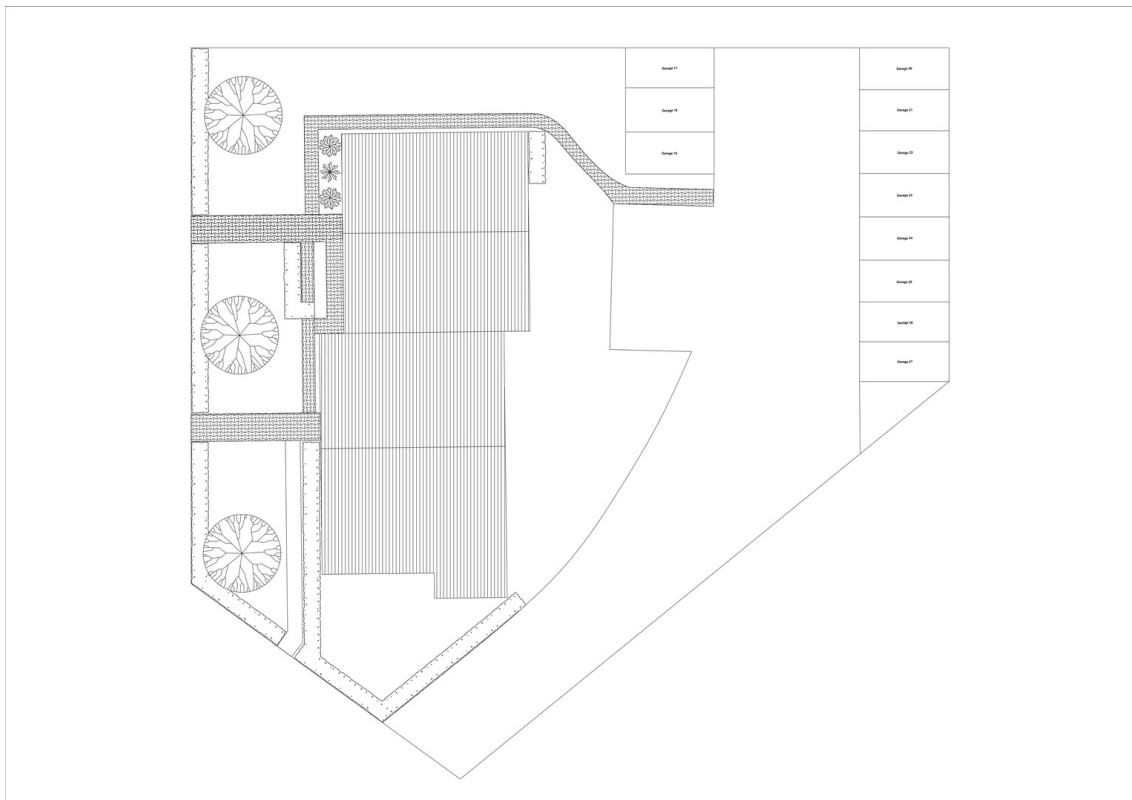


Garage

Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung



Lageplan