

Exposé

Wohnung in Haltern am See

Exklusives Wohnerlebnis im Herzen von Haltern am See

Objekt-Nr. OM-469141

Wohnung

Verkauf: **229.000 €**

Ansprechpartner:
Andreas Oldenkott

Münsterstraße 65
45721 Haltern am See
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1914	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	68,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	7,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Holzpellets	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	80 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. m² – Erstbezug nach Sanierung

Objektübersicht

- Ort: 45721 Haltern am See (Zentrale Lage)
- Objekttyp: Eigentumswohnung (OG)
- Wohnfläche (OG): ca. 68 m² (zzgl. Kellerraum, Waschnische und Besenkammer)
- Zustand: Kernsaniert 2026 (Erstbezug)
- Zimmer: 3
- Baujahr: 1914 (Kernsanierung 2026)
- Heizungsart: Moderne Pelletheizung
- Verfügbarkeit: Ab sofort
- Kaufpreis: 229.000 € (Provisionsfrei von Privat)

Ausstattung

Diese traumhafte Obergeschosswohnung wurde im Jahr 2026 von Grund auf kernsaniert und bietet modernen Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Sie besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung.

Die Highlights der Kernsanierung (2026):

- **Energetische Optimierung:** Das Dach wurde komplett neu eingedeckt und nach modernsten Standards hocheffizient gedämmt, was dauerhaft niedrige Heizkosten garantiert.
- **Interieur:** Alle Wände, Decken und Böden wurden mit hochwertigen Materialien erneuert.
- **Technik & Leitungen:** Komplette Neuinstallation der Elektrik sowie aller Trinkwasser-, Heizungs- und Abflussrohre. Jede Wohneinheit verfügt über eigene, getrennte Zähler.
- **Fenster:** Neue Fenster mit erhöhtem Schallschutz und komfortablen elektrischen Rollläden.
- **Sanitär:** Ein komplett neues, modern gestaltetes Badezimmer mit zeitgemäßer Ausstattung.

Ausstattung & Details

- **Wohnkomfort:** 68 m² stilvoll sanierte Wohnfläche im OG.
- **Außenbereich:** Eine kleine, feine Loggia lädt zum Entspannen an der frischen Luft ein.
- **Stauraum-Wunder:** Zur Wohnung gehören ein Kellerraum, eine integrierte Besennische sowie eine praktische Wasch-/Trocknernische.
- **Parken:** Ein privater Stellplatz für ein Auto sowie zwei Fahrradstellplätze sind inklusive.
- **Nachhaltigkeit:** Beheizung über eine moderne Pelletheizung.

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Diese Immobilie bietet ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis. Bei einem Kaufpreis von 229.000 € .

Dies entspricht einem Quadratmeterpreis von unter 3.500 €/m² für ein kernsaniertes Objekt in Bestlage – ein Spitzenwert für den aktuellen Immobilienmarkt in Haltern am See!

Kontakt & Besichtigung

Haben wir Ihr Interesse an diesem besonderen Schmuckstück geweckt?

Am besten Überzeugen Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin vor Ort von der Qualität und dem Potential dieser Wohnung.

Kaufpreis: 229.000 €

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Lage

Urbanes Leben trifft Naturidylle

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten und zentralsten Lagen von Haltern am See. Hier genießen Sie die Vorzüge kurzer Wege:

- **Infrastruktur:** Die historische Altstadt mit ihren charmanten Cafés, erstklassigen Restaurants und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist bequem fußläufig erreichbar. Ärzte, Schulen und der Bahnhof befinden sich in unmittelbarer Umgebung.
- **Freizeitwert:** Haltern am See ist weit über die Stadtgrenzen hinaus für seinen hohen Freizeitwert bekannt. Der Stausee und der Silbersee bieten Erholung pur.
- **Anbindung:** Über die nahegelegene A43 sind die Metropolen des Ruhrgebiets sowie Münster schnell und unkompliziert erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	164,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F