

Freistehendes Einfamilienhaus in besten Lage von Warendorf



Kaufpreis: 595.000 €
zzgl. 3,57% Maklercourtage

Anschrift: Mozartstr. 12, 48231 Warendorf

Baujahr: 2014

Wohnfläche: 214 m²

Grundstück: 523 m²

Stellplätze: 1 Garage + 2 Stellplätze

Besonderheiten:

Fußbodenheizung

sehr große Garage

Küche im Kaufpreis enthalten

Kamin im Wohnzimmer

Sicherheitsverglasung der Fenster

Kellerdeckenhöhe 2,40 m



Die Lage:

Das Objekt befindet sich in ruhiger Lage am Ende einer Sackgasse in bester Lage von Warendorf. Kindergärten, Grundschulen, Spiel- und Sportplätze sind fußläufig zu erreichen. In der direkten Umgebung ist die herrliche Natur mit Wald- und Wanderwegen, Reitwegen und Radwegen an der schönen Ems. Auch Lebensmittelgeschäfte, Ärzt_innen, Apotheken und das Krankenhaus sind schnell erreicht. Zum Ortskern dauert es nur ca. 3 Fahrminuten. Warendorf ist über die Schnellstraße B64 an Münster und Rheda-Wiedenbrück angebunden. Beide Städte sind ca. 28 km entfernt. Die Autobahnen A2 und A33 sind ca. 25 km entfernt.



Wohn- / Esszimmer im Erdgeschoss

Die Immobilie

Diese vollständig verlinkerte Immobilie wurde im Jahr 2014 auf einem 523 m² großen Grundstück erbaut und hat eine sehr durchdachte Struktur mit einer schönen Aufteilung.

Es sind drei vollständige Badezimmer, zwei Büroräume, ein sehr großes Wohn- / Esszimmer, eine große Küche, drei gleichgroße Kinderzimmer und ein eigenständiger Elternschlaftrakt mit Ankleidezimmer vorhanden. Das Haus wird energieeffizient über eine Fußbodenheizung beheizt und zusätzlich bietet das Wohnzimmer einen leistungsstarken Kamin. Die Fenster und Türen sind einbruchshemmend und mit Sicherheitsglas ausgestattet. LAN-Kabel liegen in jedem Wohn- und Schlafzimmer. Der gesamte Keller besitzt eine komfortable Raumhöhe von 2,40 m. Zusätzlich ist einer der Kellerräume beheizbar und kann als Hobbyraum oder Partykeller genutzt werden. Die Garage ist mit 46 m² (8,17 m x 5,69 m) sehr groß und bietet neben dem Auto Platz für Fahrräder, Reifen, Grill, Gartenstühle, Rasenmäher und vieles mehr.

Der Glasfaseranschluss für sehr schnelles Internet liegt bereits im Haus und der Mobilfunkempfang bietet den 5G Standard.

Im Garten gibt es einen kosteneffizienten Brauchwasseranschluss mit eigenem Zähler für die Gartenbewässerung.



Küche im Erdgeschoss

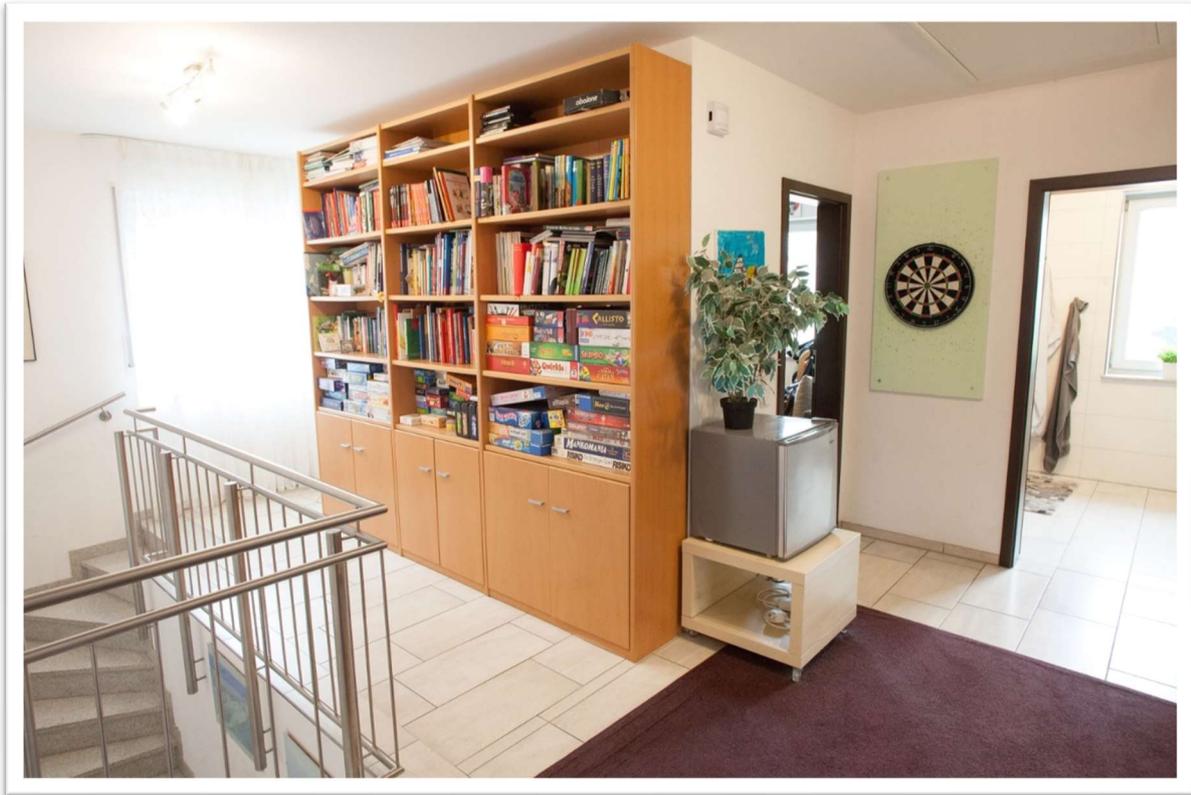
Erdgeschoss

Das Erdgeschoss ist bewusst großzügig gestaltet. Vor allem das Wohn- / Esszimmer ist mit 41 m² einladend groß. Für die kalten Wintertage gibt es einen sehr schönen und leistungsstarken Kamin, welcher das Wohnzimmer und den Flur leicht beheizen kann. Die beiden Büroräume und die Gästetoilette sind direkt am Eingang und ermöglichen ein ruhiges arbeiten im Homeoffice. Das Haus besitzt zusätzlich einen überdachten Nebeneingang direkt an der Garage, um die Einkäufe bequem in die Küche oder in den Keller bringen zu können. Die Terrasse mit West-Ausrichtung ist direkt vom Wohnzimmer aus zu erreichen. Ab spätestens 14 Uhr mittags liegt die Terrasse in der Sonne und im Sommer können bis in den späten Abend die Strahlen genossen werden.

Diele	14,43 m ²
Flur	6,79 m ²
Büro 1	7,35 m ²
Büro 2	8,98 m ²
Gästebad	4,88 m ²
Garderobe	2,27 m ²
Küche	16,19 m ²
Wohnzimmer	41,73 m ²
Terrasse (4,18 x 11,14 m = 46,56 m ²)	11,64 m ²
Gesamtwohnfläche im Erdgeschoss	114,26 m²



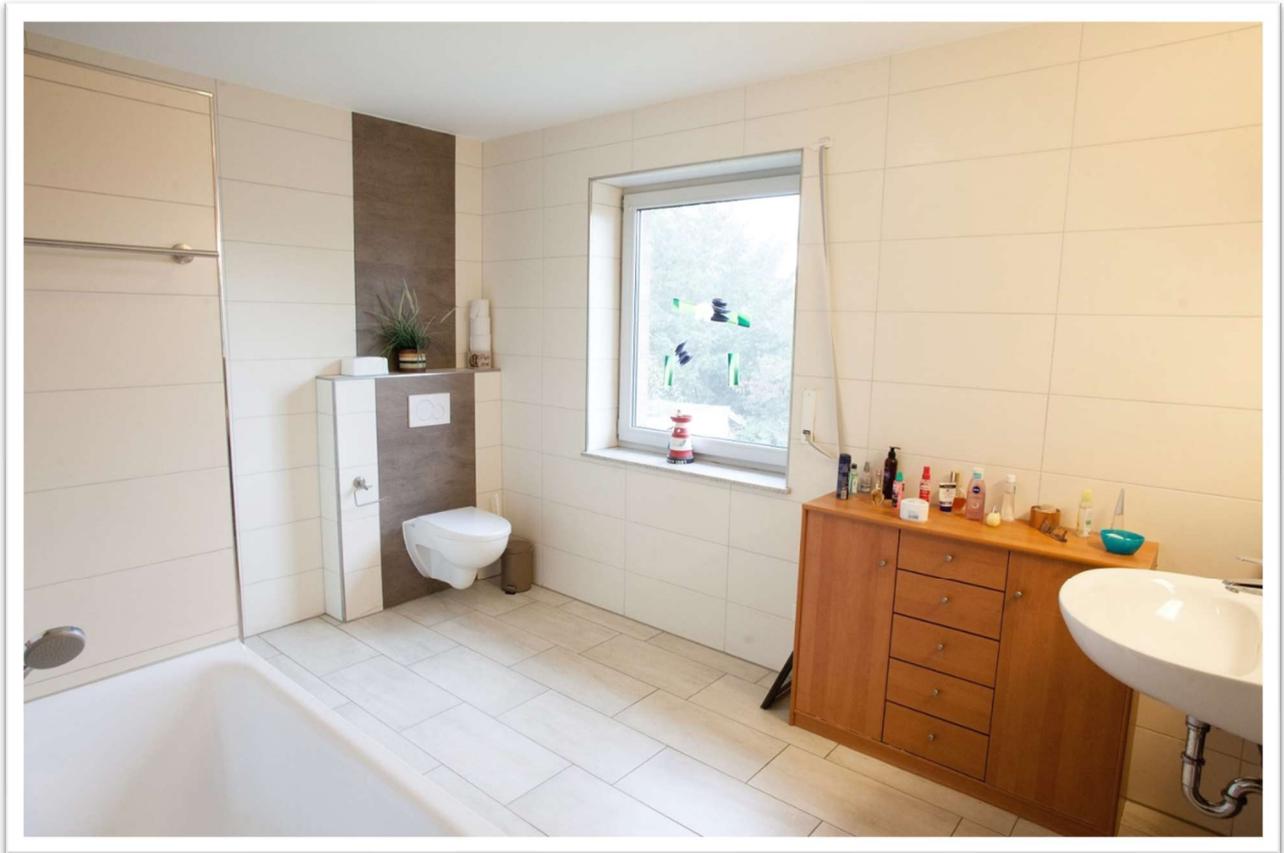
Gästebad im Erdgeschoss



Flur im Obergeschoss



Blick in das Elternschlafzimmer und Ankleidezimmer im Elternbereich



Elternbadezimmer im Elternbereich

Obergeschoss

Das Obergeschoss bietet mit insgesamt 100 m² viel Platz auch für große Familien. Die drei nahezu gleichgroßen Kinderzimmer haben ihr eigenes Badezimmer. Für die Eltern ist ein separater Schlaftrakt vorgesehen. Auf den eigenen 36 m² befinden sich das Schlafzimmer, Ankleidezimmer und Badezimmer.

Spitzdach

Mit der ausziehbaren Leiter gelangen Sie in das Spitzdach. Hier gibt es noch einige Quadratmeter zusätzlichen Stauraum für beispielsweise Koffer, Winterkleidung und saisonale Dekoration.

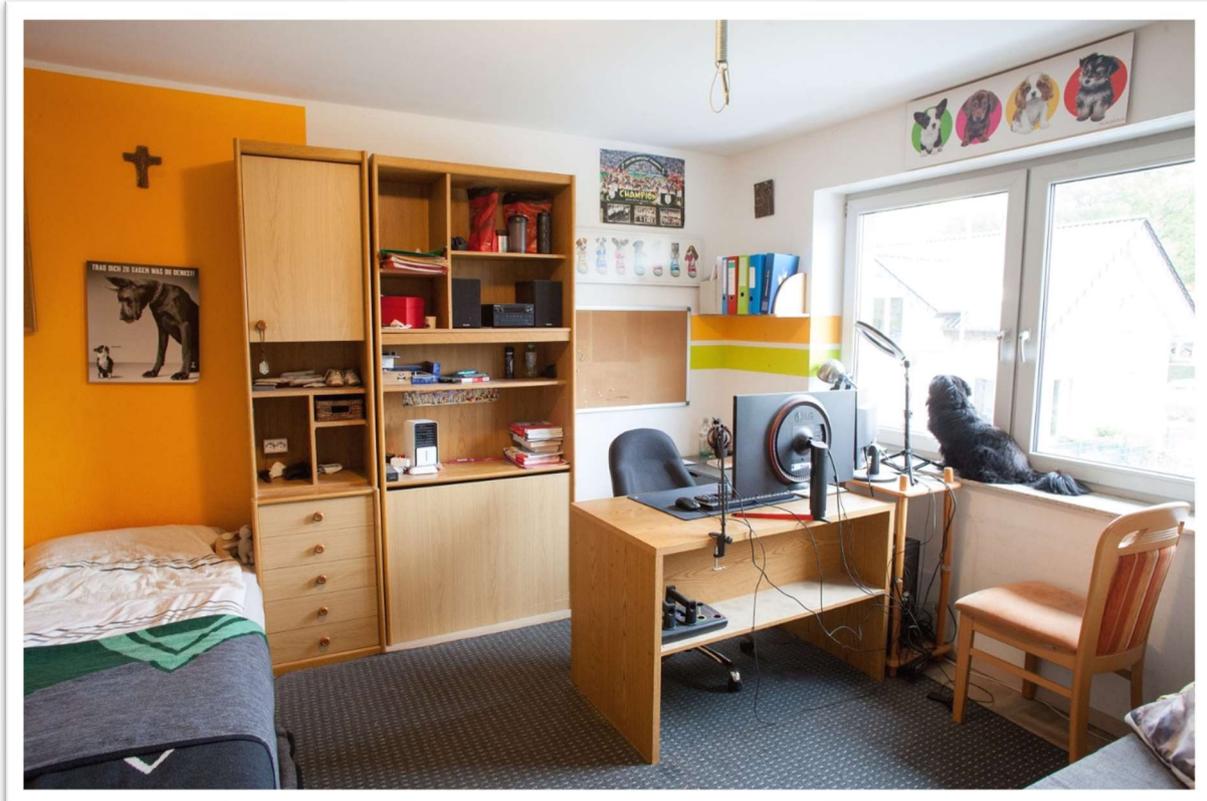
Flur	16,07 m ²
Schlafzimmer 1	13,49 m ²
Schlafzimmer 2	13,99 m ²
Schlafzimmer 3	13,96 m ²
Badezimmer 1	5,92 m ²
Elternschlafzimmer	20,67 m ²
Ankleidezimmer	5,81 m ²
Badezimmer 2 Eltern	10,52 m ²
Gesamtwohnfläche im Obergeschoss	100,43 m²
Gesamtwohnfläche	214,69 m²



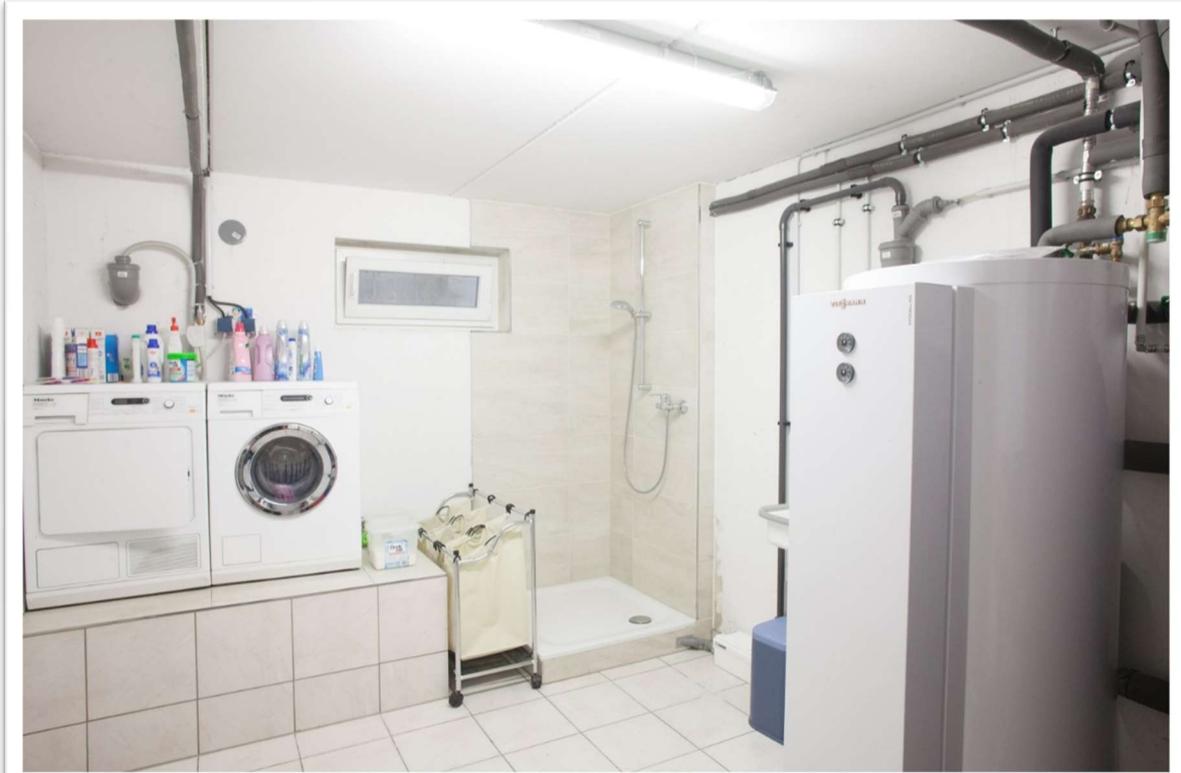
Kinderzimmer 2 im Obergeschoss



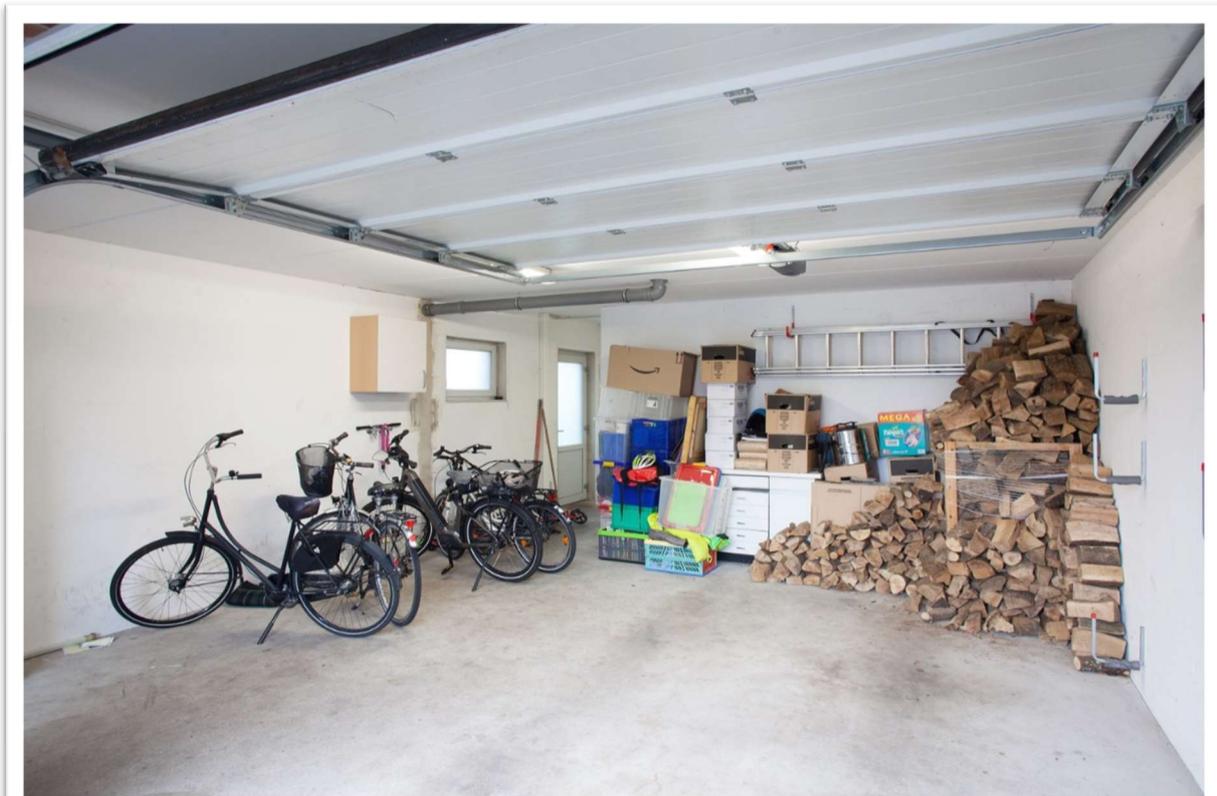
Kinderbadezimmer im Obergeschoss



Kinderzimmer 1 im Obergeschoss



Hauswirtschaftsraum im Keller



Garage



Kamin im Wohnzimmer

Bezugsfrei ab April 2023

Besichtigungsanfragen und weitere Unterlagen erhalten Sie bei:

Dennis Hirsch

Tel: +49 2302 - 941 945 0

Mobil: +49 177 - 244 198 0

Email: Immobilien@hirsch-finanzen.de