

Telgte

# Weitblick in die Emsauen – 2 großzügige Balkone, bodentiefe Fenster, Aufzug & Tiefgarage

Objektnummer: 25264143



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

KAUFPREIS: 297.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25264143 - 48291 Telgte

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25264143 - 48291 Telgte

## Auf einen Blick

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | 25264143              |
| Wohnfläche   | ca. 96 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 3                     |
| Zimmer       | 2                     |
| Schlafzimmer | 1                     |
| Badezimmer   | 1                     |
| Baujahr      | 1983                  |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage        |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 297.000 EUR                                                               |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Gäste-WC, Balkon                                                          |

Objektnummer: 25264143 - 48291 Telgte

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 60.90 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 19.11.2028     | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1983          |

Objektnummer: 25264143 - 48291 Telgte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25264143 - 48291 Telgte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25264143 - 48291 Telgte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25264143 - 48291 Telgte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25264143 - 48291 Telgte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25264143 - 48291 Telgte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25264143 - 48291 Telgte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25264143 - 48291 Telgte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25264143 - 48291 Telgte

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25264143 - 48291 Telgte

## Ein erster Eindruck

Viel Licht, klare Strukturen und ein durchdachter Grundriss: Diese exklusive Wohnung mit zwei außergewöhnlich tiefen Balkonen und Blick in die Emsauen bietet beste Voraussetzungen für komfortables Wohnen im Alter – ruhig, barrierefrei und in einer gepflegten Hausgemeinschaft mit hoher Wohnkultur.

Der offene Wohn- und Essbereich überzeugt mit Großzügigkeit und klarem Design. Bodentiefe Fenster an beiden Balkonen durchfluten den Raum mit Licht und verleihen der Wohnung eine repräsentative Ausstrahlung. Die Küche ist funktional in den Wohnbereich integriert, dabei bewusst kompakt gehalten, um Raum für das Wesentliche zu lassen: Helligkeit, Offenheit und Atmosphäre.

Die beiden Balkone sind außergewöhnlich tief gestaltet – hier ist nicht nur Platz zum Sitzen, sondern auch zum entspannten Liegen. Ideal für sonnige Stunden, ruhige Abende oder einfach, um den Blick in die Emsauen schweifen zu lassen. Der Ausblick auf das satte Grün und die hohen Pappeln schafft eine besondere Verbindung zur Natur – mitten im Wohngebiet und doch ganz für sich.

Ein Aufzug bringt Sie bequem und barrierefrei bis vor die Wohnungstür. Ein großzügiger Tiefgaragenstellplatz sowie ein separater, abgeschlossener Kellerraum sorgen für praktischen Komfort im Alltag. Der Tiefgaragenstellplatz ist für 19.000?€ zu erwerben; dieser Betrag wird zusätzlich zum Kaufpreis der Wohnung berechnet.

Die Hausgemeinschaft ist geprägt von einem angenehmen Miteinander, in dem sich alle aufeinander verlassen können. Hier lebt man mit Menschen, die Rücksicht nehmen, Ordnung schätzen und Wert auf ein gepflegtes Umfeld legen. Eine verbindliche Hausordnung und klare Strukturen schaffen Sicherheit – für heute und morgen.

Die Wohnung ist derzeit sehr gut vermietet. Für Käufer, die selbst einziehen möchten, empfiehlt sich daher ein langfristiger Blick: Ideal ist sie für Menschen, die heute schon für die nächsten Jahre vorsorgen und sich frühzeitig ein zukünftiges Zuhause sichern möchten. Wer die Wohnung jetzt sofort selbst nutzen will, sollte sich bewusst sein, dass ein respektvoller Umgang mit dem bestehenden Mietverhältnis selbstverständlich ist. Es geht hier nicht um eine schnelle Nutzung – sondern um eine wertbeständige Investition in die eigene Zukunft.

Über der Tiefgarage liegt eine gepflegte, begrünte Fläche zur gemeinschaftlichen

Nutzung – ein Ort für ruhige Momente im Freien. Im Erdgeschoss ergänzen kleinere Gewerbeeinheiten diskret die Infrastruktur und fügen sich stimmig ins Gesamtkonzept ein. Die gesamte Wohnanlage wurde in den letzten Jahren umfangreich modernisiert und präsentiert sich in einem dauerhaft guten Zustand – technisch wie optisch.

Diese helle, ruhige und zugleich repräsentative Wohnung ist ideal für alle, die heute schon für morgen planen – mit Komfort, Weitblick und einem Haus, das Sicherheit und Gemeinschaft bietet. Eine Investition in Lebensqualität – und in eine Zukunft, in der Sie sich wirklich zuhause fühlen.

Objektnummer: 25264143 - 48291 Telgte

## Ausstattung und Details

- + Zwei besonders tiefe, sonnenfreundliche Balkone mit Grünblick
- + Bodentiefe Fenster sorgen für Helligkeit & Großzügigkeit
- + Repräsentativer, offener Wohn- und Essbereich
- + Kompakte, geschmackvolle Landhausküche
- + Schlafzimmer, modernes Bad & separates Gäste-WC
- + Aufzug und barrierefreier Zugang zur Wohnung
- + Komfortabler Tiefgaragenstellplatz
- + Großer, abgeschlossener Kellerraum
- + Ruhige, gepflegte Hausgemeinschaft
- + Begrünte Gemeinschaftsfläche über der Tiefgarage
- + Umfangreich modernisierte Wohnanlage in bestem Zustand
- + Derzeit monatlich für 825 Euro Kaltmiete solide vermietet – ideal für späteren Eigenbedarf

Objektnummer: 25264143 - 48291 Telgte

## Alles zum Standort

Die Eigentumswohnung liegt in angenehmer und naturnaher Umgebung im Norden von Telgte, direkt gegenüber dem Dümmert-Park – einer gepflegten, weitläufigen Grünfläche, die dem Stadtbild eine offene und freundliche Atmosphäre verleiht. Die Wiese wird gelegentlich für kleinere Veranstaltungen genutzt oder dient als Treffpunkt zum Entspannen und Picknicken. So trägt sie auf unaufdringliche Weise zur Lebensqualität und zum kulturellen Charme der Stadt bei, ohne den Alltag zu beeinträchtigen.

Die Umgebung verbindet eine ruhige Wohnatmosphäre mit der Nähe zur historischen Innenstadt, die fußläufig oder bequem mit dem Fahrrad erreichbar ist. Dort finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Cafés, Restaurants, Apotheken, Banken und ärztliche Versorgung. Auch weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im direkten Umfeld.

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.

Insgesamt überzeugt die Lage durch die gelungene Kombination aus Natur, städtischer Infrastruktur und sehr guter Anbindung – ideal für Singles, Paare, Familien, Pendler und alle, die das Leben in einer lebendigen Kleinstadt mit hoher Lebensqualität zu schätzen wissen.

Diese helle, ruhige und zugleich repräsentative Wohnung ist ideal für alle, die heute schon für morgen planen – mit Komfort, Weitblick und einem Haus, das Sicherheit und Gemeinschaft bietet. Eine Investition in Lebensqualität – und in eine Zukunft, in der Sie sich wirklich zuhause fühlen.

Objektnummer: 25264143 - 48291 Telgte

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.11.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 60.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25264143 - 48291 Telgte

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andres Köper

---

Laurentiusstraße 2, 48231 Warendorf

Tel.: +49 2581 - 78 72 44 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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