

# Dr. Kurzhals Immobilien GmbH

Vermittlung von Häusern, Grundstücken  
und Wohnungen



**48317 Drensteinfurt**

Averdung 11

Telefon (02508) 451

Telefax (02508) 7244

e-Mail: immo@dr-kurzhals.de

Internet: www.dr-kurzhals.de

## KURZ – EXPOSÉ

<b>Objekt:</b>	Neubau eines exklusiven Reihenhauses in ruhiger Citylage
<b>Lage:</b>	Drensteinfurt
<b>Grundstück:</b>	ca. 80 qm
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 99 qm
<b>Kaufpreis:</b>	283.000,- €



### Energieausweis:

**Der Energieausweis wird spätestens beim Besichtigungstermin vorgelegt.**

**Käuferprovision: 4,76 % inkl. MwSt. vom notariellen Kaufpreis**

## Besonderheiten:

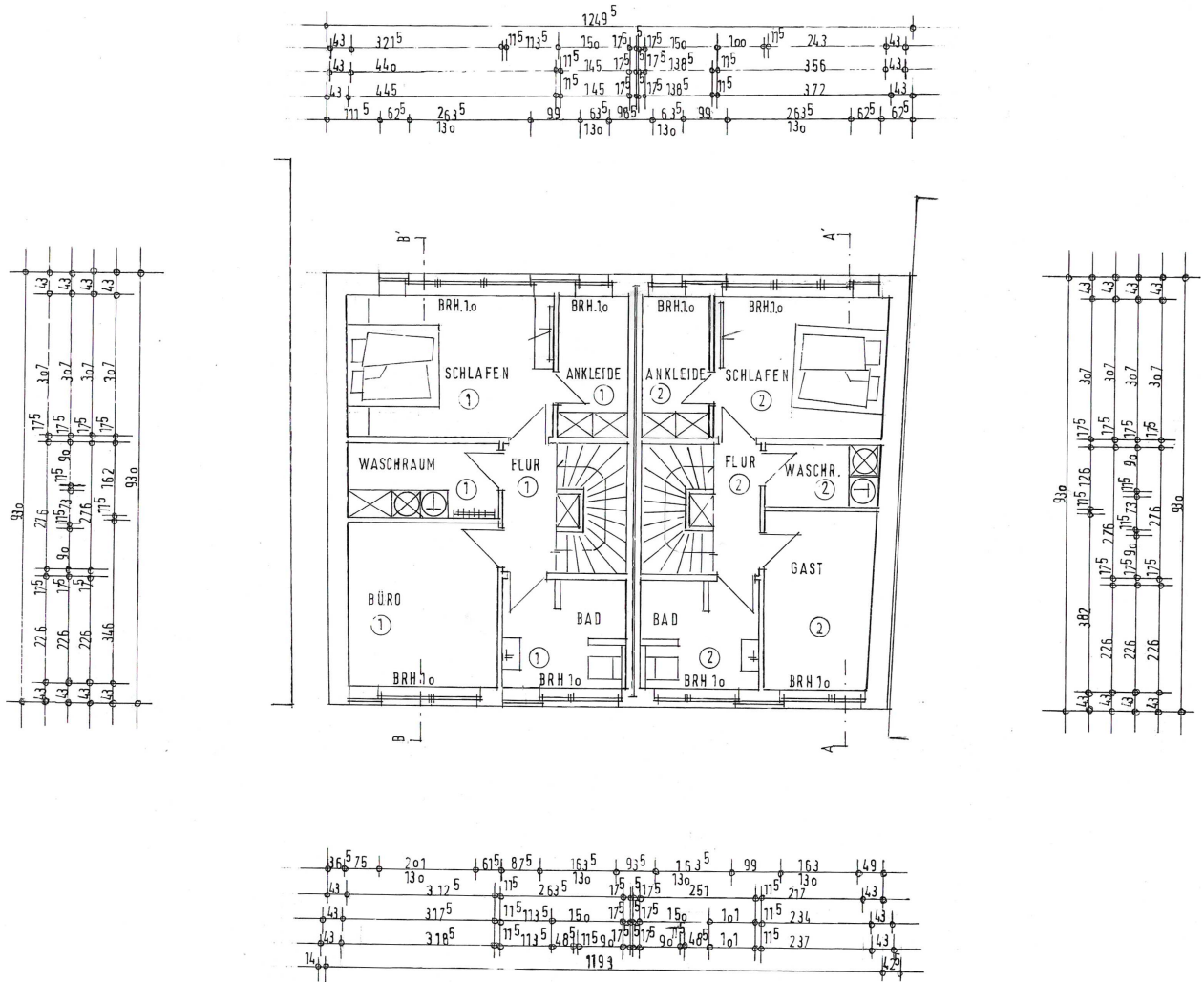
- in ruhiger Wohnlage im Zentrum von Drensteinfurt in unmittelbarer Nähe des Markplatzes
- im Erdgeschoss: heller ca. 24 qm großer Wohnküchenbereich mit Zugang zur Südterrasse, Gäste-WC mit Dusche, Abstellraum und Büro bzw. Gästezimmer
- im Obergeschoss: Duschbad, Hauswirtschaftsraum, Kinderzimmer und Elternschlafzimmer mit Ankleideraum
- im Dachgeschoss: das Highlight ein ca. 23 qm großer offener Wohnbereich mit Loggia und traumhaftem Ausblick
- dieses nicht alltägliche ansprechende Reihenhaus in Massivbauweise mit hochwertiger Ausstattung ist für einen anspruchsvollen 2 - 3 Personenhaushalt konzipiert

## Grundrisse und Ansichten

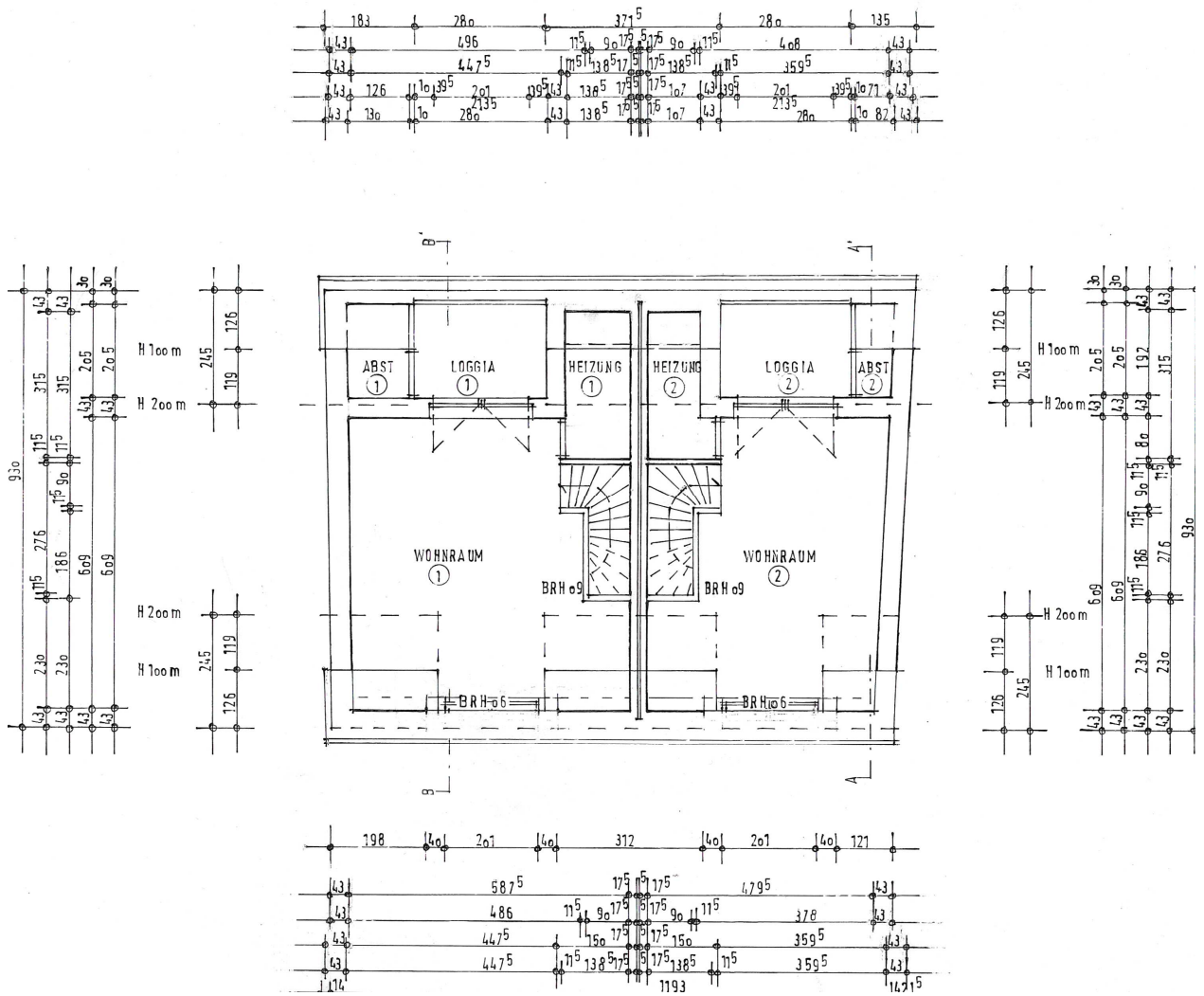




# Obergeschoss



# Dachgeschoss



## Wohnflächenberechnung nach Aufmaß

### **Erdgeschoss:**

Diele:	$1,135 * 3,55$	=	4,03 qm
Dusch - WC:	$2,25 * 1,36$	=	3,06 qm
Büro:	$3,31 * (2,00 + 2,15) / 2$	=	6,87 qm
Küche:	$0,12 * 0,90 + 1,94 * 3,53 + 0,66 * 0,435$ $+ (5,04 + 5,17) / 2 * 3,00$	=	22,57 qm
Abstellr.:	$1,45 * 0,90$	=	1,31 qm
		-----	
			37,84 qm

### **Obergeschoss:**

Flur:	$1,00 * 2,74 + 0,44 * 0,61$	=	3,01 qm
Waschr.:	$1,24 * 2,40$	=	2,98 qm
Bad:	$2,24 * 2,50$	=	5,62 qm
Gast:	$(2,16 + 2,33) / 2 * 3,87$	=	8,69 qm
Ankleider.:	$1,385 * 3,07$	=	4,25 qm
Schlafen:	$3,00 * (3,66 * 3,52) / 2$	=	10,77 qm
		-----	
			35,32 qm

### **Dachgeschoss:**

Studio:	$6,01 * (4,83 + 5,00) / 2$ $- 1,51 * 3,74 + 0,61 * 0,54$ $- 1,04 * (4,83 - 2,77)$	=	21,75 qm
Abstellr.:	$1,07 * 1,82 + 0,80 * 0,32$	=	2,20 qm
		-----	
			97,11 qm

anzurechnende Loggia einschl. Abstellfläche:	$(2,80 * 1,95 + 0,77 * 0,59) / 4 =$		1,48 qm
		-----	
			98,59 qm
		=====	

# **Neubau in ansprechender Massivbauweise gem. neuer Energiesparverordnung und in hervorragender Bauausführung**

## **Das Reihenhaus zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:**

- aufgelockerte interessante und moderne Ansicht mit dunkelgrauen Fenstern und Fassadenelementen
- lichtdurchfluteter heller Wohnbereich durch bodentiefe Fenster zum Süden
- durchdachte Architektur u. praktische, rationelle Aufteilung der ca. 96 qm Wohnfläche

## **Erdgeschoss:**

- großzügiger Wohnküchenbereich mit viel Glasfläche zur Südterrasse
- Gäste-WC mit Dusche
- Abstellraum unter der gefliesten Betontreppe
- helles Büro bzw. Gästezimmer

## **Obergeschoss:**

- gut zugeschnittenes Elternschlafzimmer mit begehbarem Ankleidebereich und viel Tageslicht
- helles Kinderzimmer
- Hauswirtschaftsraum
- Bad hochwertig und modern ausgestattet mit bodentiefer Dusche

## **Dachgeschoss:**

- das Highlight ein ca. 23 qm großer offener Wohnbereich mit Loggia zum Süden und schönem Blick über Drensteinfurt

## **Ausstattungsmerkmale:**

- gute Bauausführung, gehobene Ausstattung, gepaart mit neuester Haustechnik
- dunkelgraue Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
- Gasbrennwerttherme mit Fußbodenheizung und Solaranlage
- moderne, hochwertige Markenartikel im Sanitärbereich

## **Lage:**

- mitten im Zentrum von Drensteinfurt Nähe Marktplatz und Altenheim
- ruhige Wohnlage an einer Einbahnstraße
- das außergewöhnliche Reihenhaus ist von vorne und hinten zu erreichen
- Terrasse und Loggia komplett zum Süden ausgerichtet

## **Drensteinfurt**

### **Kapitalanlage: Neubau eines Reihenhauses**

ca. 99 qm Wohnfläche auf einem ca. 80 qm Grundstück in ruhiger Citylage Nähe Marktplatz, im Erdgeschoss: heller ca. 24 qm großer Wohnküchenbereich mit Zugang zur Südterrasse, Gäste-WC mit Dusche, im Obergeschoss: Duschbad, Hauswirtschaftsraum, Büro bzw. Kinderzimmer und Elternschlafzimmer mit Ankleideraum, im Dachgeschoss: das Highlight ein ca. 23 qm großer offener Wohnbereich mit Loggia und traumhaftem Ausblick

**Kaufpreis:** 283.000,- €