



## GRENZENLOSES GLÜCK in ehemaligem ZOLLHAUS

## Lage

Diese hübsche Eigentumswohnung befindet sich in einer liebevoll angelegten Wohnanlage in Vreden. Hier leben Sie in unverbauter Natur und können die Umgebung richtig genießen. Auf dem Gebiet der Wohnanlage gibt es z. B. einen romantischen kleinen Teich, sowie viele lauschige Plätzchen zum Entspannen oder mit Nachbarn reden.

Die Stadt Vreden liegt im westlichen Münsterland, im Nordwesten von Nordrhein-Westfalen. Sie gehört dem Kreis Borken im Regierungsbezirk Münster an.

Deutsche Nachbargemeinden von Vreden sind Ahaus, Stadtlohn und Südlohn. Den größten Teil der Gemeindegrenze macht jedoch die Staatsgrenze zu den Niederlanden aus. Auf niederländischer Seite grenzt Vreden an die Provinz Gelderland, sowie an die Provinz Overijssel.

Die nächstgelegenen deutschen Autobahnen sind die A 31, sowie die Autobahnen A 3, A 30 und A 43 in jeweils etwa 35/40 km Entfernung. Auf niederländischer Seite beträgt die Entfernung zum Fernstraßennetz etwa 10/15 km (Nationalstraßen N 18, N 313, N 318 und N 319) bzw. 25 km (Autobahnen A 18 und A 35).

Die SchnellBus-Linie S 70 verbindet Vreden mit Ahaus und führt weiter durch das Westmünsterland bis ins Oberzentrum

Münster. RegioBus, NachtBus und BürgerBus-Linien ergänzen das ÖPNV-Angebot.

## Objektbeschreibung

Highlights:

Sehr schöne Wohnanlage  
Kernsaniert  
Hochwertige Ausstattung  
Balkon  
Garten mit Gartenlaube  
Terrasse  
Garage  
Keller

Sie suchen eine Wohnung im Grünen mit einem unverbauten Blick in die Natur? Suchen Sie nicht länger, wir haben die ideale Wohnung für Sie. In einer sehr schön angelegten Wohnanlage befindet sich Ihr neues Domizil in der ersten Etage. Durch die einladende Diele gelangen Sie in den hellen sonnigen Wohnraum. Dort haben Sie sehr viel Platz für Ihr Interieur und müssen sich bei der Einrichtung keine Gedanken um Platzprobleme machen. Von hier aus gelangen Sie auf Ihren wunderschönen Sonnenbalkon mit weitem Blick in die unverfälschte Natur. Beobachten Sie hier die Sonnenuntergänge und atmen Sie tief durch, während die Vögel Ihnen ein Liedchen trillern.

Direkt an das Wohnzimmer angrenzend finden Sie das gemütliche Esszimmer. Hier können Sie Ihren Partner oder Ihre Gäste bewirten und bequem beisammen sitzen.

In der Küche kann Ihre eigene Einbauküche gut integriert werden. Richten Sie sich nach Ihrem Geschmack ein.

Das Schlafzimmer kann mit einem großen Bett, einem schicken Kleiderschrank und Kommoden geschmackvoll eingerichtet werden.

Im Badezimmer gibt es sowohl Tageslicht, als auch eine Vollausstattung.

Als Highlight bekommen Sie Ihren eigenen Garten mit Gartenlaube. Hier können Sie nach Herzenslust gärtnern, pflanzen, ernten und natürlich nach getaner Arbeit auf Ihrer Terrasse entspannen, grillen und die Natur und den Blick über die anliegenden Felder genießen.

Ihren Pkw parken Sie in der dazugehörigen Garage und ein eigener Kellerraum steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung.

Denkmalschutzobjekt: Nein

## Details

Objekt-ID: 728VRWK140203

Lage: 48691 Vreden

Immobilienart: Etagenwohnung

Zimmer: 3

Etage: 1

Wohnfläche: ca. 72,00 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1938

Bezugstermin: Nach Vereinbarung

Garagen: 1

## Ausstattungsbeschreibung

Das Haus, in dem sich die Wohnung befindet, wurde 2003 komplett saniert. Während dieser Instandsetzungsmaßnahme wurden unter anderem die elektrischen Leitungen komplett neu installiert, die Bäder wurden modernisiert und vollständig erneuert. Die Ölheizung wurde gegen eine zeitgemäße ausgetauscht und entspricht heutigen Standards.

Ebenso wurde das Dach neu gedeckt und gedämmt.

Die Balkone wurden auch zu diesem Zeitpunkt neu angebracht, was die Immobilie von Grund auf aufwertet.

Im Schlafzimmer finden Sie hochwertiges Laminat in einem hellen Braunton. Die anderen Räume wurden mit eleganten weißen Bodenfliesen ausgestattet. Das Badezimmer verfügt über eine große Badewanne, eine separate Dusche, das Waschbecken und das WC. Ein Fenster sorgt hier für genügend Tageslicht und die Möglichkeit ausreichend lüften zu können.

Der Garten misst ca. 250 m<sup>2</sup> und wurde durch einen soliden Gartenschuppen verschönert.

## Sonstiges

Objektart: Eigentumswohnung (1. OG)

Objektort: Vreden

Baujahr: 1938

Wohnfläche: ca. 72 m<sup>2</sup>

Räume: Diele, Wohnzimmer, Küche,  
Schlafzimmer, Badezimmer,  
Esszimmer

Kaufpreis: EUR 84.500,00

Hausgeld: EUR 180,00 exkl. Heizung

Bezug: Nach Vereinbarung

Courtage: 4,76 % inkl. 19 % MwSt.

Energieverbrauch f. Warmwasser enthalten: Ja

Als Ferienwohnung geeignet: Nein

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Wesentliche Energieträger: Öl

Heizungsart: Zentralheizung

Energieverbrauchskennwert: 109,0 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energieausweis: Energieausweis liegt für das Gebäude vor

Bezugsfrei ab: Nach Vereinbarung

## Objektbilder



Hausansicht



Wohnanlage



Wohnanlage



Diele



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Balkon



Balkon



Aussicht vom Balkon



Esszimmer





Schlafzimmer



Küche



Badezimmer