

# 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

**Möchten sie ruhig wohnen oder ihr Kapital sicher anlegen**

**Objekt:** Neubau Erdgeschoss-Eigentumswohnung  
in ansprechender Massivbauweise

**Lage:** Drensteinfurt, Viehfeldstraße Str. 12

**Wohnfläche:** ca. 68 qm

**Kaufpreis:** 182.500,-. €



Dr. Kurzhals Immobilien

**Käuferprovision:** 4,76 % inkl. MwSt.

Im Kaufpreis ist eine überdachte Terrasse, kleiner Garten und 1 Stellplatz enthalten

# Fotogalerie







Dr. Kurzhals Immobilien



Dr. Kurzhals Immobilien

## **Neubau in ansprechender Massivbauweise gem. neuer Energiespar- und Wärmeschutzverordnung**

### **Besonderheiten:**

- diese Energiespareigentumswohnung ist für einen anspruchsvollen 1-2 Personenhaushalt konzipiert
- lichtdurchflutete Räume mit gutem Zuschnitt
- interessante Raumaufteilung der ca. 68 qm Wohnfläche; aufgeteilt in einen großzügigen Wohn-Essbereich, einer passend zugeschnittenen Küche mit Schiebetür, Tageslichtduschbad und ein geräumiges Schlafzimmer
- vom hellen Wohnbereich Zugang zur überdachten Südterrasse
- zur Wohnung gehört ein Stellplatz und ein Außenabstellraum für die Gemeinschaft
- eine auffällige und nicht alltägliche Eigentumswohnung in ruhiger Wohnlage mit nur 4 Wohneinheiten und kleinem Garten im Süden

### **Die hochwertige Eigentumswohnung zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:**

#### **Ausstattungsmerkmale:**

- gehobene Ausstattung mit hochwertigen Materialien
- die komplette Wohnung wird gefliest, im Schlafzimmer Laminatboden
- moderner dunkler Verblendstein, Dreifachverglasung, schwarze Dacheindeckung, verzinkte Dachgauben und Ortgänge
- Fußbodenheizung gekoppelt mit Solartechnik und Gasbrennwerttherme
- Gegensprechanlage zur Haustür und Netzkabel in den wesentlichen Räumen
- moderne Markenartikel im Sanitärbereich

**Ansichten / Grundrisse / Lageplan / Wohnflächenberechnung**

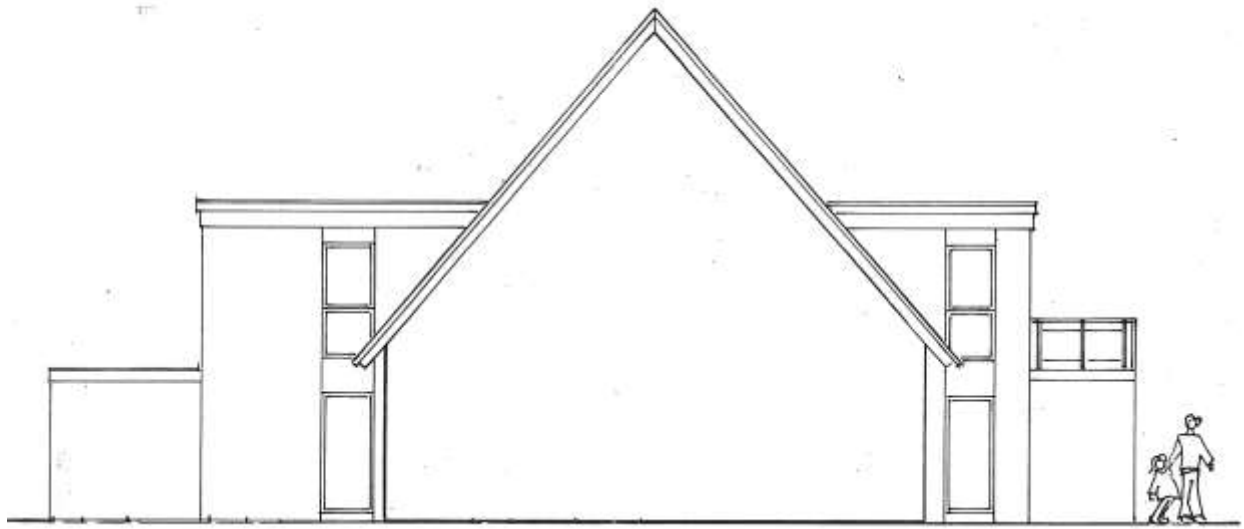


Südansicht

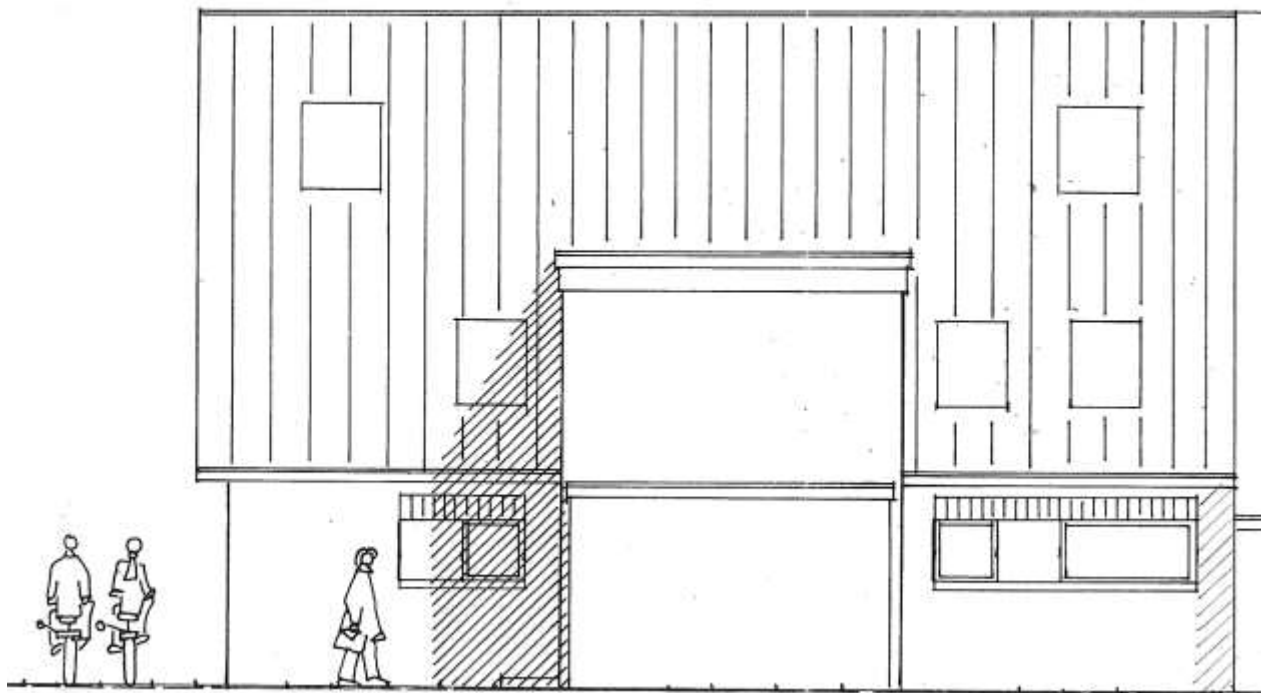


OSTANSICHT

Ostansicht

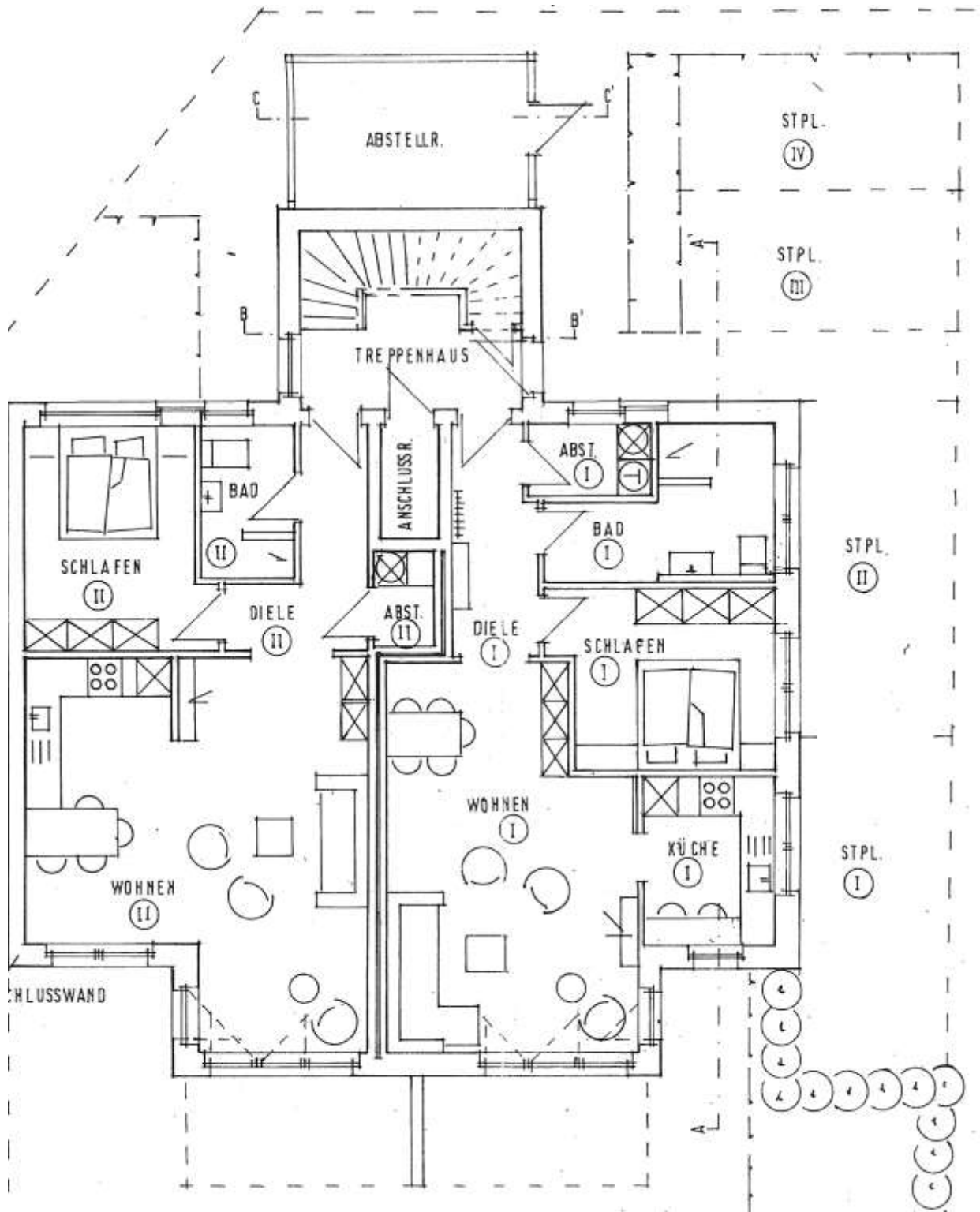


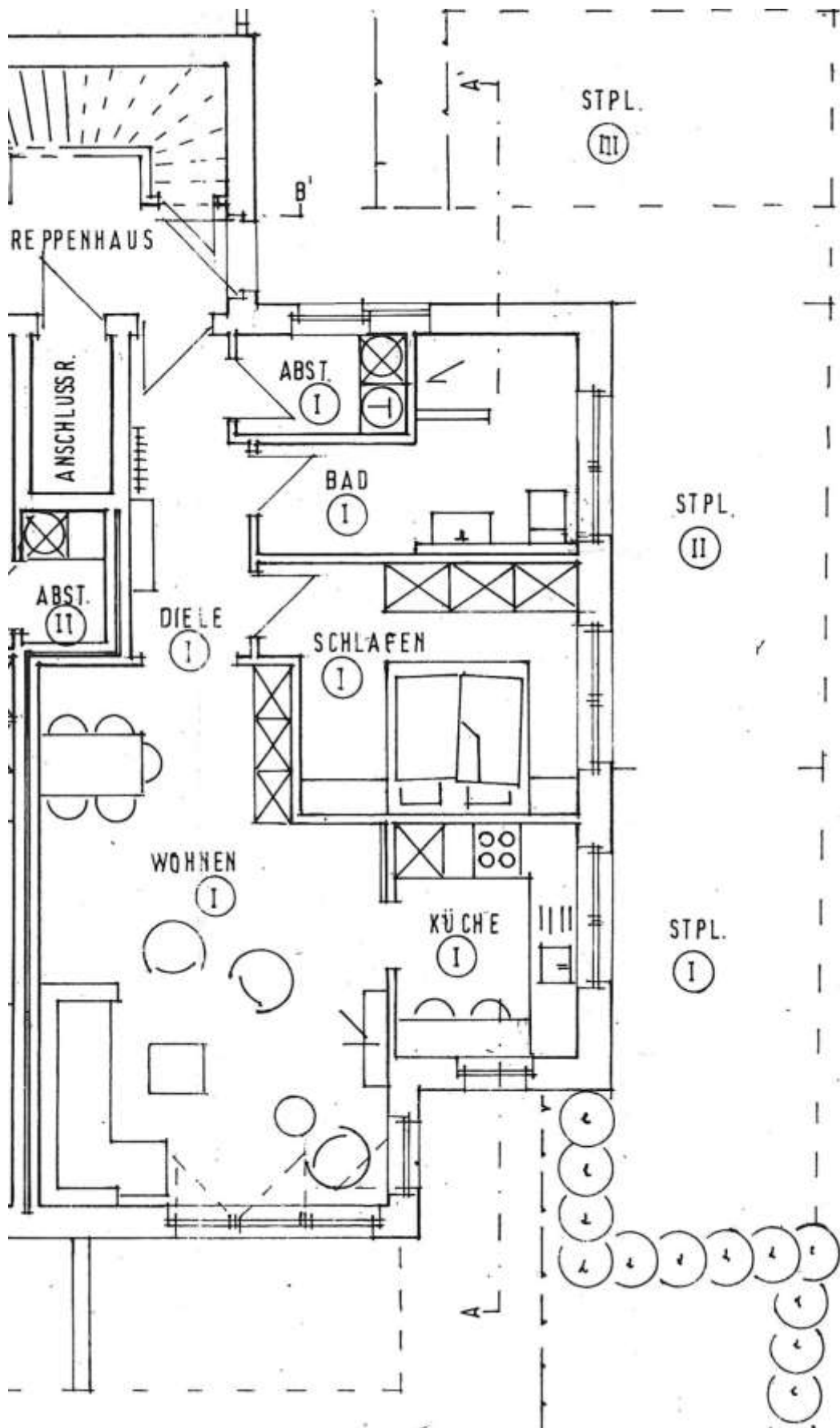
Westansicht



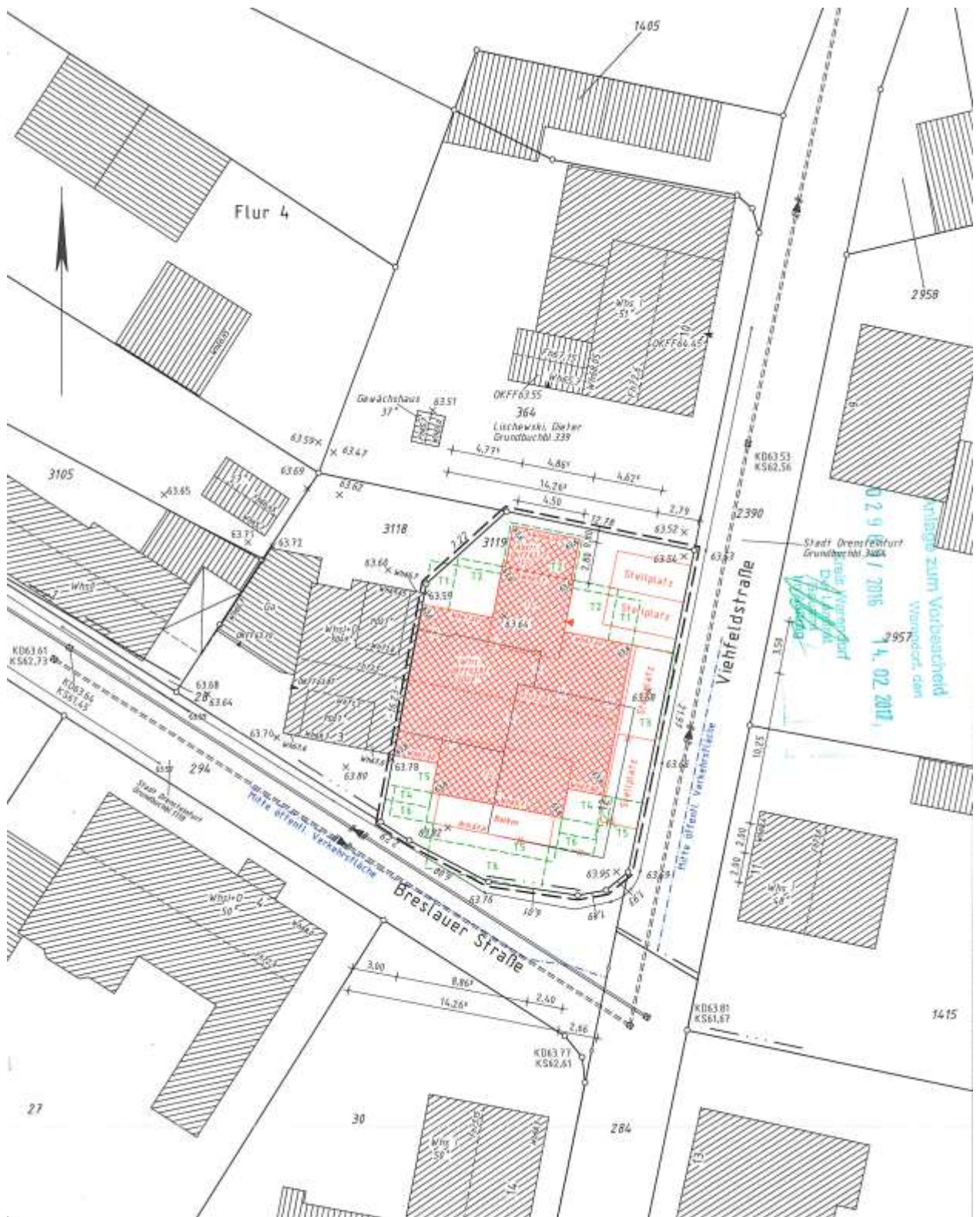
Nordansicht

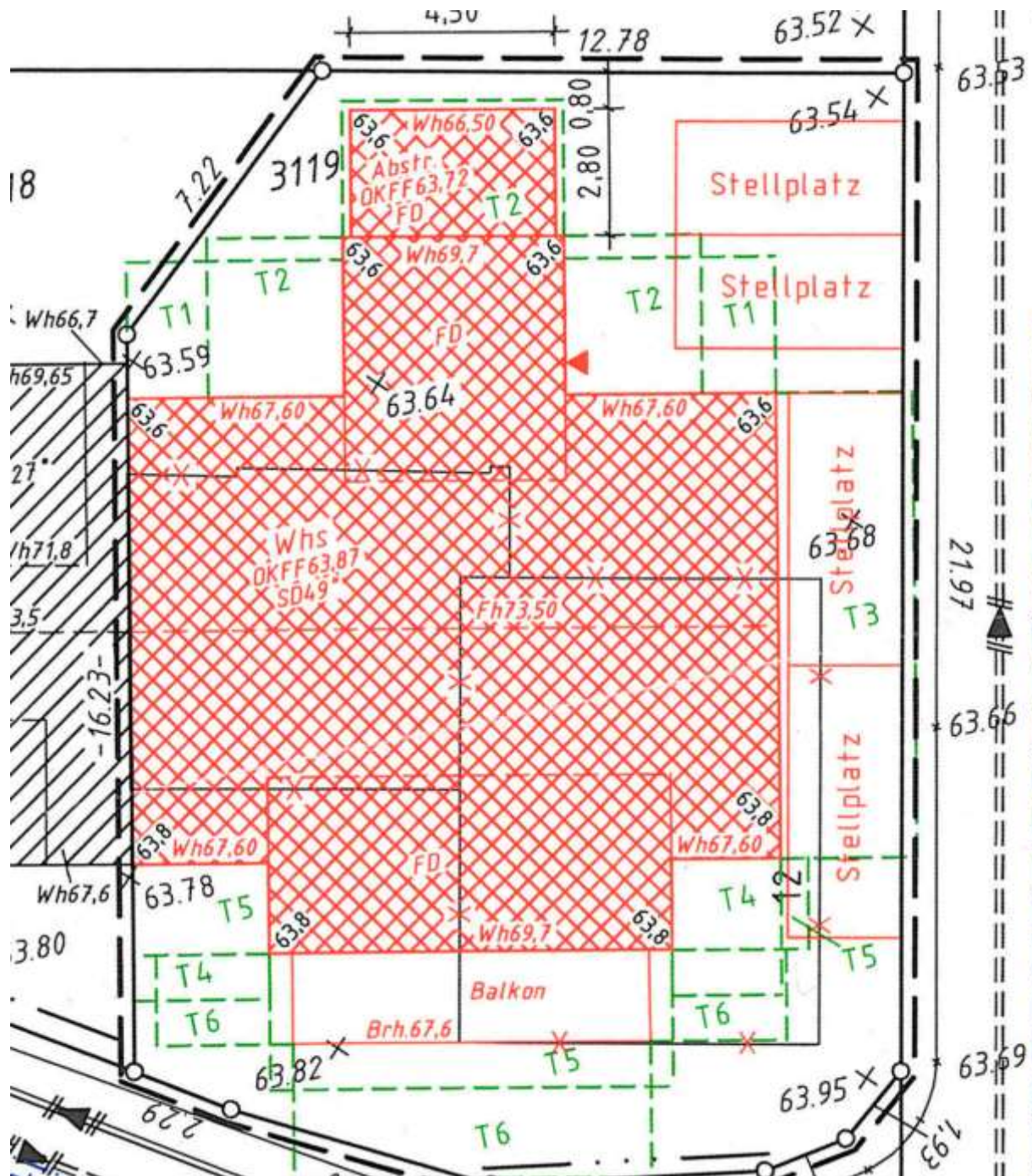
# Erdgeschoss











Vorfahrtstraße  
Mitte öffentl. Verkehrsfläche

**BV:** Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Nebenanlage  
in 48317 Drensteinfurt, Viehfeldstraße 12

**Bauherr:** Schönland GmbH, Averdung 11, 48317 Drensteinfurt

## Wohnflächenberechnung nach DIN 276

### Erdgeschoss:

#### Wohnung I :

Diele:	$1,23 * 1,38 + 1,51 * 2,885$	=	6,06 qm
Abst.:	$1,265 * 2,425$	=	3,07 qm
Bad:	$1,51 * 2,26 + 2,89 * 1,97$	=	9,10 qm
Schlafen:	$3,635 * 3,26 + 0,595 * 1,26$	=	12,60 qm
Küche:	$3,01 * 2,285$	=	6,88 qm
Wohnen:	$4,65 * 5,01 + 2,00 * 3,30$	=	29,90 qm
			-----
			67,61 qm
	./. 3 % Putz		2,03 qm
			-----
			65,58 qm
überdachte Terrasse:	$(2,00 * 4,05) / 4$	=	2,03 qm
			-----
			67,61 qm
			=====

### allgemeine Nutzfläche

#### Erdgeschoss

Anschlussraum:	$1,065 * 2,01$	=	2,14 qm
Treppenhaus:	$1,445 * 4,005 + 0,575 * 1,755$	=	6,80 qm
Abstellr.:	$1,01 * 1,70$	=	1,72 qm
			-----
			10,66 qm

#### Obergeschoss

Heizungsraum:	$1,065 * 2,01$	=	2,14 qm
Treppenhaus:	$1,445 * 4,005 + 0,575 * 1,755$	=	6,80 qm
			-----
			8,94 qm
Fahrradschuppen:	$2,70 * 4,30$	=	11,61 qm
			-----
			31,21 qm
			=====