

Spelle

Wohnen. Leben. Wohlfühlen – Ihr neues Zuhause mit Platz für die ganze Familie

Objektnummer: 25150020



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 429.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 126,57 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 712 m²

Objektnummer: 25150020 - 48480 Spelle

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

Objektnummer: 25150020 - 48480 Spelle

Auf einen Blick

Objektnummer	25150020
Wohnfläche	ca. 126,57 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2011
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	429.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 65 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25150020 - 48480 Spelle

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	64.04 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.10.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 25150020 - 48480 Spelle

Die Immobilie



Objektnummer: 25150020 - 48480 Spelle

Die Immobilie



Objektnummer: 25150020 - 48480 Spelle

Die Immobilie



Objektnummer: 25150020 - 48480 Spelle

Die Immobilie



VP VON POLL IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com



Objektnummer: 25150020 - 48480 Spelle

Die Immobilie



Objektnummer: 25150020 - 48480 Spelle

Die Immobilie



Objektnummer: 25150020 - 48480 Spelle

Die Immobilie



A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the company's website. In the foreground, a smartphone is tilted, showing a white speech bubble with the text 'Jetzt Suchprofil anlegen' (Now create search profile) and a QR code below it. The background is a dark blue gradient.

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25150020 - 48480 Spelle

Die Immobilie



Objektnummer: 25150020 - 48480 Spelle

Die Immobilie



Objektnummer: 25150020 - 48480 Spelle

Die Immobilie



Objektnummer: 25150020 - 48480 Spelle

Die Immobilie



Ihre Immobilienspezialisten in Rheine und Ibbenbüren

T.: 05971 - 79 371 0 | rheine@von-poll.com
T.: 05971 - 79 371 20 | ibbenbueren@von-poll.com

www.von-poll.com/rheine

Objektnummer: 25150020 - 48480 Spelle

Ein erster Eindruck

Sie suchen eine moderne und bezugsfertige Immobilie? Dann ist dieses Eigenheim mit Baujahr 2011 genau das richtige Angebot für Sie!

Aufgrund der großzügigen Grundstücksgröße von ca. 712 m² in einer jungen Wohnsiedlung sowie einer Wohnfläche von ca. 126,57 m² erfüllt dieses Einfamilienhaus gleich mehrere wichtige Suchkriterien. Bereits beim Betreten der Außenanlagen spürt man, dass Wert auf Qualität gelegt wurde und Liebe zum Detail vorhanden ist.

Der gepflegte Eindruck setzt sich im Inneren der Immobilie fort. Im Erdgeschoss gelangen Sie über die einladende Diele in die weiteren Räume. Hier finden sich das Gäste-WC, die Küche, der helle Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse sowie ein Hauswirtschaftsraum. Die Küche bietet ausreichend Stauraum und verfügt über die notwendigen E-Geräte. Der Wohnbereich wirkt dank bodentiefer Fenster hell und freundlich, der perfekte Ort für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden. Ein Kamin sorgt zusätzlich für eine behagliche Wohnatmosphäre.

Über die maßgefertigte Holztreppe erreichen Sie das Dachgeschoss, wo sich ebenfalls ein durchdachter Grundriss offenbart. Der Flur führt zu drei Schlafzimmern, einem Büro, dem Badezimmer mit Badewanne und ebenerdiger Dusche sowie einem zusätzlichen Abstellraum. Diese Raumaufteilung ermöglicht sowohl Familienleben als auch Arbeiten im Homeoffice. Darüber hinaus steht ein ausgebauter Spitzboden zur Verfügung, der als Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Dieser ist durch eine zusätzliche Holztreppe im Dachgeschoss zugänglich und bietet ebenfalls den Zugang zur Gastherme.

Die großzügige Grundstücksfläche lässt die Herzen von Gartenfreunden höher schlagen. Ob für Spiel, Erholung oder das Anlegen eigener Beete, hier haben Sie viele Gestaltungsmöglichkeiten. Dank der vollständigen Einfriedung genießen Sie zudem Privatsphäre. Ein Sonnensegel auf der Terrasse sorgt für angenehmen Schatten an warmen Tagen, während ein Freisitz im Grünen zum Verweilen einlädt.

Einen praktischen Mehrwert bietet die Garage mit zusätzlicher Abstellfläche, die sich ideal zur Unterbringung von Fahrrädern oder Gartengeräten eignet.

Überzeugen Sie sich selbst von der charmanten Raumaufteilung, den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sowie der stilvollen Wohnatmosphäre.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihren Kontakt!

Objektnummer: 25150020 - 48480 Spelle

Ausstattung und Details

Gebäudeausstattung:

- Massives, Kalksandsteinmauerwerk
- Verblenderfassade
- Massive Stahlbetondecken
- Satteldachkonstruktion mit
- Rinnen und Fallrohre aus Kupfer
- maßgefertigte Holztreppeanlage

Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- Gastherme, Bj. 2011
- Fußbodenheizung im gesamten Wohnhaus
- Elektrotechnik und Schaltschrank aus dem Ursprungsbaupjahr 2011
- SAT vorhanden
- Glasfaser vorhanden
- Bad aus dem Ursprungsbaupjahr, Dusche und Badewanne vorhanden
- Gäste-WC vorhanden

Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
- Massive Holztüren im gesamten Wohnhaus
- elektrische Rollläden in Küche, Wohnzimmer und im Ausbau
- Manuelle Rollläden im restlichen Wohnhaus
- Bodenbeläge: Parkett, Fliesen, Kork
- Einbauküche Bj. 2011 mit hochwertigen E-Geräten

Stellplätze und Gartenanlage:

- Garage mit zusätzlicher Abstellfläche
- Terrasse gepflastert und mit Sonnensegel
- eingezäunter bzw. eingefriedeter Garten
- Kinderspielfeldplatz

Objektnummer: 25150020 - 48480 Spelle

Alles zum Standort

Die Samtgemeinde Spelle liegt im südlichen Emsland und gilt als sehr begehrter Wohnort, was sich auch in der positiven Bevölkerungsentwicklung widerspiegelt.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend, die vor allem durch Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser geprägt ist. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Fachgeschäfte und Apotheken, sind sowohl fußläufig als auch in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Darüber hinaus stehen in unmittelbarer Nähe ein Kindergarten sowie eine Grundschule zur Verfügung, weiterführende Schulen sind in den nahegelegenen Städten Rheine und Lingen gut zu erreichen.

Auch die ärztliche Versorgung ist durch Allgemeinmediziner und Apotheken in der Umgebung gesichert. Für die Freizeitgestaltung bietet Spelle zahlreiche Möglichkeiten von Sportvereinen über ein reges Vereinsleben bis hin zu kulturellen Angeboten.

Durch die verkehrsgünstige Lage zu den Autobahnen A30 und A31 sowie zur Bundesstraße B70 haben sich zahlreiche namhafte Unternehmen angesiedelt. Gleichzeitig bietet die Gemeinde eine hohe Lebensqualität mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten wie Radwegen, Sportangeboten, Museen und historischen Bauwerken. Eine Bushaltestelle liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Zudem sorgen die öffentlichen Verkehrsmittel für eine gute Anbindung an umliegende Städte wie Rheine oder Lingen, die jeweils etwa 15–20 km entfernt liegen.

Objektnummer: 25150020 - 48480 Spelle

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 64.04 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.
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: 25150020 - 48480 Spelle

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Knieper

Marktstraße 20, 48431 Rheine

Tel.: +49 5971 - 79 371 0

E-Mail: rheine@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com