

Metelen

Wohlfühlen für die große Familie - Ihre zukünftige Immobilie mit Charme und Ausstrahlung in Metelen

Objektnummer: 26150033



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 2.000 m²

Objektnummer: 26150033 - 48629 Metelen

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

Objektnummer: 26150033 - 48629 Metelen

Auf einen Blick

Objektnummer	26150033
Wohnfläche	ca. 200 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1950
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	449.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26150033 - 48629 Metelen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	86.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.03.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1955

Objektnummer: 26150033 - 48629 Metelen

Die Immobilie



Objektnummer: 26150033 - 48629 Metelen

Die Immobilie



Objektnummer: 26150033 - 48629 Metelen

Die Immobilie



Objektnummer: 26150033 - 48629 Metelen

Die Immobilie



Objektnummer: 26150033 - 48629 Metelen

Die Immobilie



Objektnummer: 26150033 - 48629 Metelen

Die Immobilie





VP VON POLL
IMMOBILIEN

**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: 26150033 - 48629 Metelen

Die Immobilie



Objektnummer: 26150033 - 48629 Metelen

Die Immobilie



Objektnummer: 26150033 - 48629 Metelen

Die Immobilie



Objektnummer: 26150033 - 48629 Metelen

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26150033 - 48629 Metelen

Ein erster Eindruck

Wenn nicht jetzt - wann dann?

Sie sind auf der Suche nach einem Wohlfühlort für Ihre Familie und möchten ein schönes Domizil erwerben?

Suchen Sie nicht länger - wir möchten und können Ihnen eine attraktive Immobilie präsentieren:

Dieses freistehende Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 200 m² überzeugt durch seinen gehobenen Ausstattungsstandard, durch zahlreiche Modernisierungen sowie mit einer beeindruckenden Grundstücksfläche von ca. 2.000 m² im Herzen von Metelen.

Das im Jahr 1950 erbaute Gebäude wurde 1989 komplett kernsaniert. Weitere grundlegende Modernisierungen erfolgten 2011 (u.a. Dämmung, Fenster, Innentüren, Bodenbeläge, Estrich-Dämmung, Treppenbodenbeläge, Leitungen, Bad OG, Photo-Thermie-Anlage) sowie 2020 (Heizung). Die Immobilie befindet sich somit in einem modernisierten und sehr gepflegten Zustand.

Die massive Bauweise, das Satteldach mit anthrazitfarbenen Tondachziegeln, die Gauben mit Schieferverkleidung sowie der rötliche Klinker mit hellen Einfassungen an den Fenstern verleihen dem Haus eine zeitlose und charaktervolle Ausstrahlung.

Die weißen Kunststofffenster, teilweise bodentief und mit innenliegenden Sprossen, verfügen über eine Zweifachverglasung. Die Außenfensterbänke bestehen aus Beton in Natursteinoptik.

Der Eingangsbereich begrüßt Bewohner und Gäste mit einem großzügigen, hellem Raumgefühl und einem repräsentativen Treppenhaus, welches den Stil des Hauses unterstreicht. Im Wohnbereich auf Erdgeschossesebene überzeugt eine klare Gliederung in Sitz-, Wohn- und Loungebereich, der viel Platz für gemeinsames Leben bietet. Der Essbereich ist lichtdurchflutet und bietet direkten Zugang zu einer überdachten Terrasse.

Die Einbauküche ist in abgerundeter L-Form gestaltet und mit hellen Fronten und modernen Einbaugeräten ausgestattet. Ein kleiner, gemütlicher Essplatz innerhalb der Küche ergänzt die Ausstattung.

Ein Gäste-WC vervollständigt das Raumangebot im Erdgeschoss.

Diese schöne Immobilie bietet den künftigen Eigentümern sechs Zimmer, davon drei Schlafzimmer im Obergeschoss und ein Schlafzimmer im Dachgeschoss. Zwei voll

ausgestattete Tageslichtbäder vervollständigen das Raumangebot.

Die Bodenbeläge bestehen aus Fliesen und Vinylparkett.

Die Heiztechnik besteht aus einer effizienten Gas-Brennwerttherme aus 2020. Im gesamten Erdgeschoss sowie im Bad/ Obergeschoss sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme. Ergänzt wird das Heizsystem durch einen Kaminofen mit Einbaukassette und steuerbarer Belüftung im Wohnbereich.

Eine Photothermie-/Solaranlage (2010), ein Glasfaseranschluß, die umfangreiche Netzwerkverkabelung aus 2011 sowie eine SAT-Anlage gehören ebenfalls zur hochwertigen Immobilienausstattung.

Im Außenbereich besticht die Immobilie durch einen weitläufigen, gepflegten Garten mit altem Baumbestand, vielfältigen und gemütlichen Sitzgelegenheiten sowie einer großen Teichanlage mit Naturstein-Sitzbereich.

Hinzu kommen ein Holzgartenhaus aus massiven Holzbohlen als Lagermöglichkeit für Gartenstühle- und geräte. Ein separates Holzspielhaus mit Spielareal für Kinder sorgt für Spaß mit hohem Freizeitfaktor.

Zur weiteren Ausstattung zählen ein Anbau für die Holzlagerung und für Fahrräder. Die angrenzende Doppelgarage mit elektrischem Tor und Sektionaltor bietet neben der Größe auch eine Durchfahrtmöglichkeit bei Bedarf zum Garten.

Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als attraktives Eigenheim für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf gehobene Ausstattung, Modernität und großzügige Freiflächen legen, die fast eine Alleinlage suggerieren.

Überzeugen Sie sich bei einer individuellen Besichtigung von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie.

Wir vom VON-POLL-TEAM freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilienperle in Natura vorstellen zu dürfen.

Objektnummer: 26150033 - 48629 Metelen

Ausstattung und Details

- * parkähnliches, beeindruckendes Grundstück
- * freistehendes Einfamilienhaus
- * massive Bauweise
- * Satteldach mit anthrazidfarbenen Tondachziegeln
- * Gauben mit Schieferverkleidung
- * rötlicher Klinker
- * Dachflächenfenster, weiß, zweifachverglast
- * Kunststofffenster, weiß, mit Zweifachverglasung, teilweise mit Sprossen, teilweise bodentief
- * Fensterbänke, außen, Beton in Natursteineinfassung
- * Fliesen, Vinylparkett
- * Gäste-WC mit HWB und WC
- * sehr gepflegte Einbauküche, L-Form, helle Fronten
- * vier schöne Schlafzimmer
- * zwei Familienbäder im Obergeschoss
- * erneuerte Innentüren, weiß, teilweise mit Glaseinsatz und mit Sprossen
- * erneuerte Außentüren
- * Einbauschränke
- * komplette Kernsanierung des Gebäudes, 1989
- * Photo-Thermie-Anlage, 2010
- * Dach-, Fenster-, Türen- und Bodenmodernisierung, 2011
- * Erneuerung der Leitungen und des Bades im OG, 2011
- * Netzwerkverkabelung im gesamten Haus, 2011
- * Gas-Brennwerttherme, Zentralheizung, 2020
- * Fußbodenheizung im EG und OG/ Bad
- * imposanter Kaminofen mit Einbaukassette und steuerbarer Belüftung
- * Sauna vorhanden, aktuell nicht aufgebaut
- * Glasfaseranschluss
- * SAT-Anlage
- * Photo-Thermie-Anlage
- * mit Holzständerwerk überdachte Terrasse
- * Plattierung mit modernen Outdoorplatten in grau
- * weitere, charmante Sitzbereiche für schöne Stunden
- * weitläufiger, gepflegter Garten mit altem Baumbestand, uneinsehbar
- * hohe Hecke als umläufiger Sichtschutz
- * pflegeleichte Rasenfläche
- * große Teichanlage mit Naturstein-Sitzbereich

- * **Holzgartenhaus aus massiven Holzbohlen**
- * **Holzspielhaus für die Kinder mit Spielareal**
- * **Anbau für Holzlagerung und Stellfläche für Fahrräder**
- * **Doppelgarage mit Durchfahrt zum Garten
mit elektrischem Tor und Sektionaltor**
- * **großzügige, gepflasterte Stellfläche für mehrere PKW**

Objektnummer: 26150033 - 48629 Metelen

Alles zum Standort

Metelen besticht als charmante, ländlich geprägte Gemeinde im Norden des Kreises Steinfurt, die gleichwohl mit der Nähe zu den Niederlanden punktet.

Die Stadt zeichnet sich zudem durch eine solide Infrastruktur aus, die insbesondere Familien ein behagliches und sicheres Umfeld garantiert.

So liegen der St.-Marien-Kindergarten und die St.-Vitus-Grundschule in unmittelbarer Nähe zur Immobilie. Weitere Kindertagesstätten und Grundschulen befinden sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung, sodass der Alltag mit Kindern im Hinblick auf die frühen Jahre der Kinder entspannt gestaltet werden kann. Realschulen und Gymnasien sind in der weiteren Wohnumgebung zu finden.

Die medizinische Versorgung ist durch die Malteser-Apotheke gesichert, während spezialisierte Fachärzte und Facharztpraxen in den umliegenden Orten zu finden sind.

Verschiedene Lebensmitteldiscounter stellen Waren zur Versorgung mit den Dingen des täglichen Bedarfs zur Verfügung.

Zudem gibt es mehrere Bäckereien, um den Bedarf an Backwaren und Kuchen zu garantieren.

Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Spielplätze und Sportplätze zur Verfügung, die die Kinder und Jugendlichen zum aktiven Spielen und Bewegen in den diversen Sportvereinen einladen.

Für die aktive Freizeitgestaltung laden die ausgedehnten Waldgebiete in der Nähe sowie die Umgebung der renaturierten Vechte zu erholsamen Spaziergängen und Familienausflügen ein.

Für die Mobilität steht auch der ÖPNV den Menschen zur Verfügung, der eine gute Anbindung an die Region gewährleistet. So kann dann auch die Erreichbarkeit an die Bahnhöfe der Region gewährleistet werden.

Zudem sind Autobahnen in der Nähe gelegen, die die Verbindungen u. a. in die Niederlande, ins Ruhrgebiet oder Richtung Berlin ermöglichen.

Der Flughafen Münster-Osnabrück ist in ca. 45 Minuten mit dem PKW erreichbar.

Für Familien, die eine sichere, naturnahe und zugleich gut angebundene Heimat suchen, bietet Metelen somit ein ideales Umfeld, in dem Kinder behütet aufwachsen und Eltern eine ausgewogene Lebensqualität genießen können. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Bildungsinfrastruktur und vielfältigen Freizeitangeboten macht diesen Standort zu einer besonders wertvollen Wahl für eine lebensfrohe und zukunftsichere Familienidylle.

Objektnummer: 26150033 - 48629 Metelen

Weitere Informationen

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 Handelsregisterauszugs, 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: 26150033 - 48629 Metelen

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