

Spelle

# Gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage

Objektnummer: 26150010



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 882 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26150010 - 48480 Spelle**

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

Objektnummer: 26150010 - 48480 Spelle

## Auf einen Blick

Objektnummer	26150010	Kaufpreis	349.000 EUR
Wohnfläche	ca. 155 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2022
Schlafzimmer	4	Zustand der Immobilie	modernisiert
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1967	Nutzfläche	ca. 125 m <sup>2</sup>
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26150010 - 48480 Spelle

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	143.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.06.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 26150010 - 48480 Spelle

## Die Immobilie



Objektnummer: 26150010 - 48480 Spelle

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

www.von-poll.com

Objektnummer: 26150010 - 48480 Spelle

## Die Immobilie



Objektnummer: 26150010 - 48480 Spelle

## Die Immobilie



Objektnummer: 26150010 - 48480 Spelle

## Die Immobilie



Objektnummer: 26150010 - 48480 Spelle

## 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](http://www.home.von-poll.com)



Objektnummer: 26150010 - 48480 Spelle

## Die Immobilie



Objektnummer: 26150010 - 48480 Spelle

## Die Immobilie



Objektnummer: 26150010 - 48480 Spelle

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**Objektnummer: 26150010 - 48480 Spelle**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet ca. 153 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem etwa 882 m<sup>2</sup> großen

Grundstück. Insgesamt stehen fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer,

zur Verfügung. Das Haus eignet sich ideal für Familien oder alle, die Wert auf großzügige Platzverhältnisse legen.

Das massiv errichtete Gebäude wurde ursprünglich im Jahr 1967 erbaut und im Laufe der Jahre

fortlaufend instand gehalten. Im Jahr 2022 wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen

durchgeführt. Das Haus ist teilunterkellert und verfügt über einen separaten Kelleraußenzugang.

Die Raumaufteilung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und schafft ein angenehmes Wohnumfeld für unterschiedliche Lebenssituationen.

Die vorhandene Küche bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen und den Familienalltag.

Im Außenbereich stehen eine Terrasse, ein großzügiger Garten sowie ein Nebengebäude zur Verfügung. Die Einfahrt ermöglicht das Abstellen mehrerer Fahrzeuge und bietet direkten Zugang zur Garage.

Für eine behagliche Wohnatmosphäre sorgt zusätzlich ein Specksteinofen, der sowohl zum Wohlfühlen als auch zur Unterstützung der Beheizung genutzt werden kann.

Die Immobilie verbindet großzügige Wohnflächen mit einem gepflegten Grundstück und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

**Objektnummer: 26150010 - 48480 Spelle**

## **Ausstattung und Details**

### **Gebäudeausstattung:**

- Satteldach
- Betondachziegel
- Dachschrägen mit Hohlschichtdämmung
- massives zweischaliges Mauerwerk mit Hohlschichtdämmung
- Holzbalkendecke mit Füllung
- teilunterkellert

### **Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:**

- Gas-Heizung aus 2022
- Tageslichtbad mit Dusche, vollverflies (EG)
- Tageslichtbad mit Dusche, halbhoch gefliest, modernisiert (DG)
- Fußbodenheizung im Bad (DG)
- Alle Heizungsniischen geschlossen
- Neue Heizkörper im gesamten Haus
- Glasfaser- und Kabelanschluss
- Specksteinofen

### **Fenster, Türen und Innenausstattung:**

- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Manuelle Rollläden
- Alle Rollladenkästen erneuert und gedämmt
- Haustür aus Holz und Glas
- Bodenbeläge: Parkett, Fliesen, Vinyl

### **Gartenanlage:**

- Nebengebäude
- Garage mit Grube
- Terrasse
- Keller-Außenzugang

**Objektnummer: 26150010 - 48480 Spelle**

## **Alles zum Standort**

Spelle überzeugt als charmante, ländlich geprägte Gemeinde mit familienfreundlicher Atmosphäre und hoher Lebensqualität. Die überschaubare Größe sorgt für ein angenehmes Miteinander, während die gute Infrastruktur eine zuverlässige Anbindung an umliegende Städte gewährleistet. So lassen sich Beruf und Privatleben optimal verbinden.

Besonders für Familien bietet die Umgebung ideale Voraussetzungen: Mehrere Spielplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe und laden zu entspannten Stunden im Freien ein. Der Bürgerpark ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar und bietet großzügige Grünflächen für Spaziergänge und gemeinsame Freizeitaktivitäten. Auch Sportanlagen und Bolzplätze sorgen für abwechslungsreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung.

Kindergärten und Grundschulen sind bequem fußläufig erreichbar und machen den Alltag für Familien besonders unkompliziert. Eine gute medizinische Versorgung durch nahegelegene Apotheken, Ärzte und Zahnärzte sorgt zusätzlich für Sicherheit. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich ebenfalls in der Nähe.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen gewährleistet und bietet zusätzliche Flexibilität im Alltag.

Insgesamt vereint Spelle naturnahes Wohnen mit einer soliden Infrastruktur und einem starken Gemeinschaftsgefühl – ein idealer Wohnort für Familien, die Wert auf Ruhe, Sicherheit und Lebensqualität legen.

**Objektnummer: 26150010 - 48480 Spelle**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26150010 - 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](mailto:rheine@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**