

Wettringen

Bungalow an den Haddorfer Seen

Objektnummer: 25150018



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 159.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 413 m²

Objektnummer: 25150018 - 48493 Wettringen

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

Objektnummer: 25150018 - 48493 Wettringen

Auf einen Blick

Objektnummer	25150018
Wohnfläche	ca. 77 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1970
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	159.000 EUR
Haustyp	Ferienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2009
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25150018 - 48493 Wettringen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas	Endenergiebedarf	241.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.10.2035	Energie-Effizienzklasse	G
		Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 25150018 - 48493 Wettringen

Die Immobilie



Objektnummer: 25150018 - 48493 Wettringen

Die Immobilie



Objektnummer: 25150018 - 48493 Wettringen

Die Immobilie





VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25150018 - 48493 Wettringen

Die Immobilie



Objektnummer: 25150018 - 48493 Wettringen

Die Immobilie



Objektnummer: 25150018 - 48493 Wettringen

Die Immobilie



Objektnummer: 25150018 - 48493 Wettringen

Die Immobilie



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: 25150018 - 48493 Wettringen

Die Immobilie



Objektnummer: 25150018 - 48493 Wettringen

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: 25150018 - 48493 Wettringen

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25150018 - 48493 Wettringen

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Ferienhaus vereint die Vorzüge eines behaglichen Rückzugsortes mit den Anforderungen an ein komfortables dauerhaftes Zuhause. Ob als Ferienimmobilie für erholsame Wochenenden oder als fester Wohnsitz – diese Immobilie überzeugt mit durchdachtem Grundriss, naturnahem Ambiente und hochwertiger Ausstattung.

Das ca. 413 m² große Grundstück ist liebevoll angelegt und bietet neben einer Garage und einer praktischen Gartenhütte auch ausreichend Grünfläche zum Entspannen, Gärtnern oder Spielen. Eine kleine Oase für alle, die Ruhe, Natur und Geborgenheit suchen.

Im Inneren des Hauses empfängt Sie ein offener, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich, der durch eine moderne Küche ergänzt wird. Die offene Gestaltung sorgt für ein großzügiges Raumgefühl und lädt zum geselligen Beisammensein ein – sei es mit der Familie oder mit Freunden. Der angrenzende Wintergarten erweitert den Wohnraum in Richtung Garten und fungiert als gemütlicher Lieblingsplatz – zu jeder Jahreszeit.

Die beiden Schlafzimmer bieten angenehme Rückzugsorte – ob für Sie selbst, Gäste oder die Familie. Hier findet jeder seinen Platz. Das Badezimmer mit Dusche ist funktional gestaltet und ergänzt das Wohnkonzept perfekt.

Objektnummer: 25150018 - 48493 Wettringen

Ausstattung und Details

Gebäudeausstattung:

- Massivbauweise zweischaliges Kalksandsteinmauerwerk
- Außenwände bestehen aus Durox-Mauerwerk mit Holzverkleidung : 24 cm
- Tragende Innenwände aus 24er- und nichttragende Innenwände aus 12er Duroxsteine alles nach DIN 1053
- K-wert für Außenmauerwerk beträgt 1,09
- Fassade mit rotem Verblender versehen
- Massive Stahlbetondecken im Anbau
- Holzbalkendecke im Haupthaus
- Satteldachkonstruktion mit Tondachziegeln
- Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Teilkeller mit Zugang zum Heizungssystem
- Dachlatten mit Dachziegel

Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- Gasbrennwertanlage, Bj. 2021 als Zentralheizungssystem
- Heißwasserboiler, Bj. 2024
- Radiatoren-Heizkörper im gesamten Wohnhaus
- Elektrotechnik und Schaltschrank Bj. 1969
- SAT-Anlage

Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Alle Fenster aus Merantieholz und erhalten einfache Verglasung
- Manuelle Rollläden im gesamten Wohnhaus, Elektrische Rollläden im Schlafzimmer II

Stellplätze und Gartenanlage:

- Einzelgarage mit elektrischem Tor
- Hofeinfahrt gepflastert
- Liebevoll angelegter Vorgarten
- Pflegeleichter, eingefriedeter Hintergarten
- Terrasse überdacht und gefliest
- Geräteschuppen
- Besucherstellplätze werden angelegt

Kinderspielflächen:

- Freiflächen auf der Parzelle
- Spielmöglichkeiten noch anzulegenden angrenzenden Erholungsgebiet

Objektnummer: 25150018 - 48493 Wettringen

Alles zum Standort

Wettringen ist eine reizvolle Gemeinde im Kreis Steinfurt, eingebettet in eine sanfte Hügellandschaft mit weitläufigen Feldern. Die naturnahe Umgebung und das aktive Gemeindeleben machen den Ort besonders lebenswert. Vor allem Wanderer und Radfahrer schätzen die gut ausgebauten Wege durch die idyllische Landschaft.

Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie das Freibad, ein Wasserspielplatz und ein Kletterpark bieten Abwechslung für Familien und Naturfreunde. Darüber hinaus sorgen Veranstaltungen wie das traditionelle Volksfest und der stimmungsvolle Weihnachtsmarkt für kulturelle Höhepunkte im Jahresverlauf.

Wettringen überzeugt mit einer hohen Lebensqualität und einer lebendigen, freundlichen Gemeinschaft. Wer die Ruhe des Landlebens schätzt und dennoch nicht auf städtische Angebote verzichten möchte, findet hier den idealen Wohn- oder Ferienort. Die gute Anbindung an die nahegelegene Stadt Rheine eröffnet zusätzliche Möglichkeiten für Shopping, Gastronomie und kulturelle Erlebnisse.

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Feriengebiet im Wettringer Ortsteil Haddorf, nur wenige Schritte vom idyllischen Haddorfer See entfernt. Die besonders friedliche Lage macht dieses Ferienhaus zu einem idealen Rückzugsort für Erholungssuchende.

Eine Bushaltestelle in direkter Nähe ermöglicht eine bequeme Anbindung an Rheine – mit dem Bus oder Auto erreichen Sie die Stadt in etwa 15 Minuten. Dort erwarten Sie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Restaurants und weitere Freizeitangebote.

Auch verkehrstechnisch ist das Feriengebiet gut angebunden: Die Autobahnkreuze A30/A31 bei Schüttorf sind nur rund 15 Kilometer entfernt und bieten eine direkte Verbindung ins Ruhrgebiet oder Richtung Nordsee – ideal für Wochenendtrips oder die bequeme Anreise.

Objektnummer: 25150018 - 48493 Wettringen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 241.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25150018 - 48493 Wettringen

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