

Ladbergen

# Wohnglück auf einer Ebene- Bungalow sucht neue Eigentümer

Objektnummer: 26159002



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

**KAUFPREIS: 298.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 128 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 785 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26159002 - 49549 Ladbergen**

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

Objektnummer: 26159002 - 49549 Ladbergen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26159002	Kaufpreis	298.000 EUR
Wohnfläche	ca. 128 m <sup>2</sup>	Haustyp	Bungalow
Bezugsfrei ab	14.04.2026	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2024
Schlafzimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1972	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

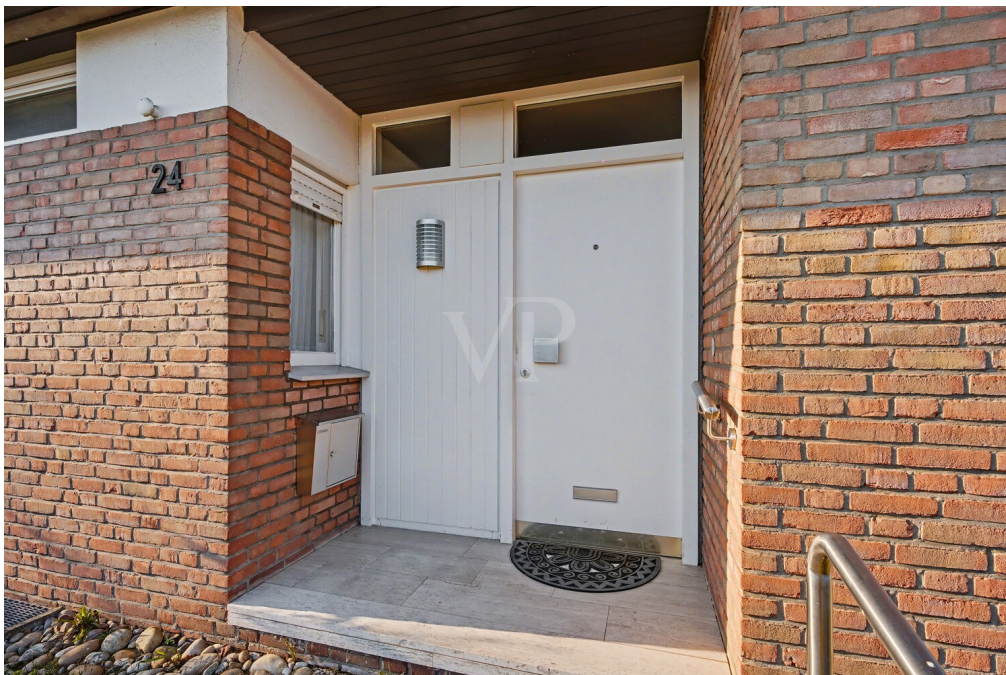
Objektnummer: 26159002 - 49549 Ladbergen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	488.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.02.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26159002 - 49549 Ladbergen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26159002 - 49549 Ladbergen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26159002 - 49549 Ladbergen

## 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: 26159002 - 49549 Ladbergen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26159002 - 49549 Ladbergen

## 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: 26159002 - 49549 Ladbergen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26159002 - 49549 Ladbergen

## Die Immobilie



Ihre Immobilienspezialisten in Rheine und Ibbenbüren

T.: 05971 - 79 371 0 | [rheine@von-poll.com](mailto:rheine@von-poll.com)  
T.: 05971 - 79 371 20 | [ibbenbueren@von-poll.com](mailto:ibbenbueren@von-poll.com)

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

**Objektnummer: 26159002 - 49549 Ladbergen**

## **Ein erster Eindruck**

**Wohnen auf einer Ebene - Ihr Wunsch wird jetzt realisierbar! Dieser Bungalow aus dem Baujahr 1972 wartet nur darauf liebevoll modernisiert und bald wieder mit Leben gefüllt zu werden. Der gepflegte Zustand, der überschaubare Grundstücksanteil von etwa 569 m<sup>2</sup> sowie die durchdachte Grundrissplanung sind hier eine der vielen Highlights und offerieren ideale Voraussetzungen um seinen Traum vom Eigenheim verwirklichen zu können.**

**Die Gesamtwohnfläche von ca. 128 m<sup>2</sup> verteilt sich zunächst auf den Windfang mit Garderobenmöglichkeit und dem Gäste- WC. Ein paar Schritte weiter steht man im lichtdurchfluteten Ess- und Wohnbereich, dieser erstreckt sich im klassischen Bungalowstil über komfortable ca. 54 m<sup>2</sup>. Der Versatz der Wände und eine kleine Abstufung in den Wohnbereich schaffen zusammen mit der Kaminanlage eine harmonische Atmosphäre, ein wesentlicher Aspekt um sich geschmacklich als auch gemütlich einrichten zu können. Ein großes Fenster bietet einen tollen Blick in den Garten und lädt die Sonne ins Haus, die Flügeltür in der Essecke ermöglicht den Zugang auf die Terrasse. Ein großes Elternschlafzimmer sowie drei weitere etwa gleich große Räume stehen als Kinderzimmer, Büro oder Ankleide zur Verfügung. Das Bad verfügt aktuell über eine bodengleiche Dusche.**

**Die Heizungsanlage befindet sich im Kellergeschoss und in zwei zusätzlichen Räumen können Sie Vorräte, Saisonartikel oder Ähnliches lagern.**

**Der Außenbereich präsentiert sich pflegeleicht und funktional. Hier können Sie prima ihrem Hobby nachgehen und haben dennoch genügend Zeit und Platz Ihre Gäste im Freien einzuladen. Die aufwendig gepflasterte Auffahrt führt zu der Garage die ebenfalls mit veräußert wird. Es besteht auch ein Miteigentumsanteil von etwa 216 m<sup>2</sup> an einer nahegelegenen Grünfläche.**

**Überzeugen Sie sich bei der nächsten Besichtigung selbst von dem Komfort des ebenerdigen Wohnen und bringen Sie gern Ihre Ideen für die Umgestaltung dieser charmanten Immobilie ein. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

**Objektnummer: 26159002 - 49549 Ladbergen**

## **Ausstattung und Details**

### **Gebäudeausstattung:**

- massives, zweischaliges Verblendmauerwerk
- Flachdachkonstruktion mit Holzbalkenlage,  
Pappdeckung & Kiesschüttung
- Erdgeschoss/ Kellerdecke aus Stahlbeton
- Dachrand aus Holz
- Holzfenster mit Doppelverglasung
- manuelle Rollläden

### **Innenausstattung:**

- großzügiger Wohn- und Essbereich
- Innenwände aus Kalksandstein
- Bodenbeläge: Stein, Linoleum & Teppichböden
- leichte Türen & Stahlzargen
- Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss  
ausgestattet

- Gäste-WC

### **Technik:**

- Öl- Zentralheizung Bj. 1987
- Glasfaseranschluss vorhanden

### **Stellplätze und Gartenanlage:**

- Einzelgarage
- ein weiterer Stellplatz
- eingefriedeter und gepflegter Garten mit Terrassenbereich,  
Grünflächen und Beete
- Mitnutzung an einer nahegelegenen Grünfläche möglich

**Objektnummer: 26159002 - 49549 Ladbergen**

## **Alles zum Standort**

Die Gemeinde Ladbergen gehört zum Kreis Steinfurt und bewahrt mit etwa 7.000 Einwohnern einen charmanten, ländlich geprägten Charakter. Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage von Ladbergen und überzeugt durch eine angenehme Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Infrastruktur. Dank der günstigen Verkehrsanbindung zur A1 sind umliegende Großstädte wie Münster und Osnabrück oder der Flughafen schnell erreichbar, sodass sowohl Pendler als auch Familien von kurzen Wegen profitieren.

Der nächste Kindergarten sowie die Grundschule sind nur wenige Minuten entfernt. Die Nahversorgung ist durch Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs im Ortskern von Ladbergen ebenso sichergestellt.

Für die Bereiche Freizeit und Erholung bietet der Ort vielfältige Möglichkeiten. Sportvereine wie die Golfanlage, Wanderwege rund um den Ladberger Mühlenbach oder am Friedenspark und Spielplätze an der Rollschuhbahn laden zu aktiver Freizeitgestaltung ein. Lernen Sie bald selbst die familienfreundliche Umgebung kennen.

**Objektnummer: 26159002 - 49549 Ladbergen**

## **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: 26159002 - 49549 Ladbergen**

## **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)**