Hörstel / Dreierwalde

Zentral in Dreierwalde: Vielseitige Wohnung im Reihenmittelhausstil mit Platz für Ihre Ideen!

Número de propiedad: 25159013

PRECIO DE COMPRA: 230.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 128 m^2 • **HABITACIONES:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 247 m^2

Número de propiedad: 25159013 - 48477 Hörstel / Dreierwalde

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25159013 - 48477 Hörstel / Dreierwalde

De un vistazo

Número de propiedad	25159013
Superficie habitable	ca. 128 m²
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1985
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	230.000 EUR
Piso	Dúplex
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25159013 - 48477 Hörstel / Dreierwalde

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	28.02.2032
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	117.20 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	2015

Número de propiedad: 25159013 - 48477 Hörstel / Dreierwalde

La propiedad

Número de propiedad: 25159013 - 48477 Hörstel / Dreierwalde

La propiedad

Número de propiedad: 25159013 - 48477 Hörstel / Dreierwalde

La propiedad

Número de propiedad: 25159013 - 48477 Hörstel / Dreierwalde

La propiedad

Número de propiedad: 25159013 - 48477 Hörstel / Dreierwalde

La propiedad

Número de propiedad: 25159013 - 48477 Hörstel / Dreierwalde

La propiedad

Número de propiedad: 25159013 - 48477 Hörstel / Dreierwalde

La propiedad

Número de propiedad: 25159013 - 48477 Hörstel / Dreierwalde

La propiedad

Número de propiedad: 25159013 - 48477 Hörstel / Dreierwalde

La propiedad

Número de propiedad: 25159013 - 48477 Hörstel / Dreierwalde

La propiedad

Número de propiedad: 25159013 - 48477 Hörstel / Dreierwalde

Una primera impresión

Diese vielseitige Wohnung in Hörstel-Dreierwalde bietet sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger ein überzeugendes Angebot.
Sie ist Teil eines 1984 errichteten Gebäudes, dessen ursprüngliche Konzeption vier separate Wohneinheiten vorsah. Durch den nachträglichen Ausbau des Dachgeschosses wurden insgesamt vier weitere Wohnungen geschaffen, sodass sich die Immobilie heute aus acht Einheiten zusammensetzt.

Durch den Reihenmittelhausstil, der Ihrer Wohnung das Gefühl eines Hauses verleiht, verteilt sich die geräumige Wohnfläche von ca. 128 m² auf vier Etagen – Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Die Räume sind durchdacht strukturiert und bieten viel Platz für persönliche Einrichtungsideen. Das Wohnzimmer, die Küche und vier Schlafzimmer sowie zwei Bäder, ein Gäste-WC und einige praktische Extras stehen Ihnen hier zur Verfügung.

Helle, offene Bereiche schaffen ein angenehmes Wohngefühl und ermöglichen gleichzeitig vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für ein Paar oder eine Familie.
Der vorhandene Renovierungsbedarf eröffnet Ihnen die Chance, die Wohnung ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu modernisieren und individuell zu gestalten.

Lassen Sie uns einen Rundgang machen, damit Sie auch die Extras kennenlernen:
Beim Betreten empfängt Sie ein länglicher Flur, der Ihnen Zugang zu allen Bereichen des Erdgeschosses bietet. Rechter Hand befindet sich das Gäste-WC und links gelangen Sie in die großzügige Küche – ideal für gemeinsame Kochabende mit Familie oder Freunden. Angrenzend liegt das geräumige Wohnzimmer, das dank seiner großen Fensterfront mit viel Tageslicht durchflutet wird. Ein Kaminanschluss ist bereits vorhanden, sodass Sie behagliche Winterabende am Feuer genießen könnten. Zudem können Sie von hier aus die sonnige Terrasse betreten und gelangen weiter in den Garten, der vollständig eingezäunt ist und sich ideal für entspannte Stunden im Freien, gesellige Grillabende oder ungestörtes Spielen der Kinder eignet.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Schlafzimmer. Eines davon verfügt über einen Zugang zum Balkon, der Ihnen einen Blick in den Garten bietet. Das Tageslichtbad ist mit einer Dusche sowie einer Wanne ausgestattet und wurde 2024 teilweise renoviert. Ergänzend steht Ihnen auf dieser Etage ein praktischer Abstellraum zur Verfügung.

Im ausgebauten Dachgeschoss finden Sie ein zusätzliches Tageslicht-Duschbad mit einem Anschluss für eine Waschmaschine sowie ein weiteres Zimmer – ideal als Gästezimmer, Homeoffice oder Hobbybereich.

Der Keller bietet zahlreiche Optionen: Ein großzügiger Raum mit einem Außenzugang kann nach Belieben genutzt werden – lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf. Außerdem wurden in einem weiteren Raum die Gas-Zentralheizung untergebracht und ein separater Wäscheraum eingerichtet.

Für zusätzlichen Komfort steht eine Garage zur Verfügung, in der ein Auto sicher und bequem abgestellt werden kann.

Die Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, dem wohnlichen Gefühl eines Reihenmittelhauses und der zentralen Lage in Hörstel-Dreierwalde macht diese Immobilie zu einem attraktiven Zuhause mit vielfältigen Möglichkeiten. Mit ihren vier Ebenen, viel Platz und dem Potenzial zur individuellen Modernisierung bietet sie eine solide Basis, um persönliche Wohnideen zu verwirklichen oder eine langfristige Wertanlage zu schaffen.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und kontaktieren Sie uns umgehend, um weitere Informationen zu erhalten und eine Besichtigung zu vereinbaren.

Número de propiedad: 25159013 - 48477 Hörstel / Dreierwalde

Detalles de los servicios

Gebäudeausstattung:
- Massiver Mauerwerksbau
- Fundament: Stampfbeton
- Fassade: Verblendung, gefugt
- Außenwände: Kalksandstein
- Innenwände: Kalksandstein (tragend), Bims (nicht tragend), verputzt, tapeziert
- Decken: Stahlbeton
- Rinnen und Fallrohre aus Zink
- Pfettendach (35 Grad) mit Tonziegel
- Fenster: Holz, Doppelverglasung [1985], manuelle Rollläden – WZ: Alu [2024]
- Zimmertüren: Holz [2022], Stahlzagen
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat
- Treppen: Kunststein (Außentreppe), Stahlbeton (KG), Stahlbeton mit Fliesen, Stahlgeländer

Sanitär-/ Heiz- und Elektrotechnik:
- Gäste-WC (EG)
- Tageslichtbad (OG): Dusche, Wanne, dreiviertel hoch gefliest, teilweise 2024 saniert
- Tageslichtbad (DG): Dusche, Waschmaschinenanschluss, voll verfliest, Dachschräge tapeziert
- Heizung: Gas, Zentralheizungssystem [2015], Paneelheizkörper
- Elektrotechnik und Schaltschrank [1985]
- Kabelanschluss

Grundstück:
- Terrasse
- eingezäunter Garten
- Garage

Ausbau Dachgeschoss ca. 1985
- Innenwände: Kalksandleichtstein
- Putz: Kalkputz
- Decke: Holzverkleidung mit 12 cm Wärmedämmung
- Fenster: Kunststoff, Doppelverglasung [2016]
- Türen: Holz
- Fußböden: schwimmender Estrich, Laminat
- Sanitär: Kupferrohre, Abflüsse in Guss

Número de propiedad: 25159013 - 48477 Hörstel / Dreierwalde

Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in gut angebundener Lage von Hörstel-Dreierwalde, einem charmanten Ortsteil mit ländlichem Charakter und guter Infrastruktur. Sie liegt am Rand einer gewachsenen Wohngegend und ist von viel Grün umgeben.

Zahlreiche Dinge des täglichen Bedarfs lassen sich schnell erreichen: Supermarkt, Bäckereien und eine Apotheke sind in geringer Entfernung.

In Dreierwalde befinden sich Kindergarten und Grundschule direkt vor Ort, während weiterführende Schulen in Hörstel, Rheine oder Ibbenbüren zur Verfügung stehen und schnell erreicht sind.

Verschiedene Allgemeinmediziner und Zahnärzte sind in unmittelbarer Umgebung ortsansässig. Zudem liegt ein Krankenhaus im ca. 8,8 km entfernten Rheine.

Direkt vor der Haustür können Spaziergänge oder Radtouren durch die münsterländische Parklandschaft beginnen. Beliebte Ziele wie der Torfmoorsee oder die Ems laden zu sportlichen Aktivitäten, Ausflügen und Naturerlebnissen ein. Ein reges Vereinsleben in Dreierwalde bietet außerdem zahlreiche Möglichkeiten für Sport, Musik oder ehrenamtliches Engagement. Weitere Freizeitangebote, wie beispielsweise ein Kino gibt es in den Nachbarorten.

Über die B70 sowie die nahegelegene A30 erreichen Sie Rheine, Ibbenbüren und Osnabrück in kurzer Zeit. Eine Bushaltestelle mit Verbindungen in die Nachbarorte ist fußläufig erreichbar, sodass auch ohne Auto eine gute Mobilität gegeben ist. Zudem ermöglicht der Bahnhof in Rheine eine schnelle und einfache Anbindung weiterer Orte.

Número de propiedad: 25159013 - 48477 Hörstel / Dreierwalde

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.2.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 117.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Número de propiedad: 25159013 - 48477 Hörstel / Dreierwalde

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Michael Knieper

Marktstraße 20, 48431 Rheine
Tel.: +49 5971 - 79 371 0
E-Mail: rheine@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com