

Wettringen

Viel Raum zum Wohnen, Arbeiten & Gestalten – Einfamilienhaus mit vielen Möglichkeiten!

CODE DU BIEN: 26150032



PRIX D'ACHAT: 350.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 156 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 611 m²

CODE DU BIEN: 26150032 - 48493 Wettringen

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26150032 - 48493 Wettringen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26150032
Surface habitable	ca. 156 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1972
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	350.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2009
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 60 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26150032 - 48493 Wettringen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	03.08.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	229.30 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 26150032 - 48493 Wettringen

La propriété



CODE DU BIEN: 26150032 - 48493 Wettringen

La propriété



CODE DU BIEN: 26150032 - 48493 Wettringen

La propriété



CODE DU BIEN: 26150032 - 48493 Wettringen

La propriété



An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a laptop and a smartphone show the company's website. The right side of the advertisement has a dark blue background with white text.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26150032 - 48493 Wettringen

La propriété



CODE DU BIEN: 26150032 - 48493 Wettringen

La propriété



CODE DU BIEN: 26150032 - 48493 Wettringen

La propriété



CODE DU BIEN: 26150032 - 48493 Wettringen

La propriété



CODE DU BIEN: 26150032 - 48493 Wettringen

La propriété



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

CODE DU BIEN: 26150032 - 48493 Wettringen

Une première impression

Viel Raum eröffnet viele Möglichkeiten – und davon bietet dieses Haus mehr als genug. Auf rund 156 m² Wohnfläche verteilen sich ein großzügiger Wohnbereich, flexibel gestaltbare Räume und viel Platz für individuelle Ideen.

Das 1972 errichtete Einfamilienhaus steht auf einem 611 m² großen Grundstück und überzeugt vor allem durch sein vielseitiges Raumangebot. Der Wohnbereich umfasst 5,5 Zimmer, zwei Küchen, zwei Bäder und ein Gäste-WC. Ergänzt wird dieser durch den separaten Bürobereich mit zwei weiteren Räumen sowie einem Bad und einem Gäste-WC.

Insgesamt befindet sich die Immobilie in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet damit die Möglichkeit, die vorhandene Substanz aufzugreifen und die Räume nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren und neu zu gestalten.

Bereits im Eingangsbereich zeigt sich der besondere Charakter der Architektur. Natursteinboden, die offene Holzterrasse mit Metallgeländer und die großzügige Gestaltung prägen die Diele und sorgen für eine einladende Atmosphäre.

Gemütlicher Mittelpunkt des Erdgeschosses ist das Wohnzimmer mit seinem gemauerten Kaminofen.

Direkt anschließend bietet das helle Esszimmer mit seinem großen Fenster ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Abende. Von hier führt der Weg weiter in die Küche. An diese schließt sich eines der Bäder an, das sowohl mit Dusche als auch mit Badewanne ausgestattet ist.

Besonders schön ist die Verbindung zwischen Wohnraum und Garten. Eines der Schlafzimmer im Erdgeschoss verfügt über einen direkten Zugang zur Terrasse und ins Grüne. Aktuell wird der Raum durch einen Einbauschränk unterteilt, wodurch sich unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten ergeben. Mit wenigen Veränderungen lässt sich die Aufteilung an die eigenen Bedürfnisse anpassen.

Zusätzliche Flexibilität bietet der 1975 errichtete Anbau. Zwei Räume – davon ein Durchgangszimmer zum Wohnbereich –, ein eigenes Bad und ein Gäste-WC sowie der separate Eingang schaffen einen Bereich, der sich sehr gut als Büro oder Arbeitsbereich nutzen lässt. Ebenso sind andere Nutzungen, beispielsweise für Gäste oder als Hobbybereich, denkbar. Von hier besteht außerdem ein direkter Zugang zu einem eigenen Kellerbereich, der vom übrigen Keller des Hauses getrennt ist.

Im Obergeschoss eröffnet sich noch einmal ein eigenständiger Wohnbereich, der derzeit als separate Wohneinheit gestaltet ist.

Die vorhandene zweite Küche bietet einen direkten Zugang zur Loggia, die sich über die gesamte Länge dieser Hausseite erstreckt.

Direkt nebenan befindet sich das Schlafzimmer, das ebenfalls Zugang zur Loggia bietet. So entsteht eine schöne Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Auf der gegenüberliegenden Seite des Obergeschosses liegt der großzügige Wohn- und Essbereich. Auch hier erstreckt sich eine Loggia über die gesamte Hauslänge und erweitert den Wohnraum nach draußen. Der vorhandene Schornstein teilt den Raum und bietet zugleich die Möglichkeit, einen Kamin anzuschließen.

Komplettiert wird diese Etage durch ein Tageslichtbad mit großer Badewanne und separater Dusche.

Auch im Außenbereich steht viel Platz zur Verfügung. Der Garten mit viel Grün und einer großzügigen, teilweise überdachten Terrasse bietet eine angenehme Umgebung für entspannte Stunden im Freien.

Eine Außentreppe im Garten führt in einen bislang nicht ausgebauten Bereich des Hauses. Der großzügige Raum bietet eine interessante Ausbaureserve und damit zusätzliche Möglichkeiten für eine zukünftige Nutzung.

Für ein Auto steht eine Garage mit direktem Zugang zum Garten zur Verfügung. Zwei zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück ergänzen das Angebot.

Dieses Haus bietet viel Raum für eigene Ideen und vielseitige Möglichkeiten zum Wohnen und Arbeiten.

Neugierig geworden? Melden Sie sich gerne bei uns.

CODE DU BIEN: 26150032 - 48493 Wettringen

Détails des commodités

Gebäudeausstattung:

- Massiv gebautes Einfamilienhaus, Baujahr 1972
- Wohnfläche ca. 156 m²
- Außenwände: Luftschichtmauerwerk
- Fassade: Verblendung
- Decken: Stahlbeton
- Decke (über DG): Holzbalken
- Satteldach
- Dachkonstruktion: Holz und Pfettendach
- Dachdeckung: Dachziegel
- Dachrinnen: Zink 0,7 mm
- Abfallrohre: Guß, in der Wand eingebaut
- Böden: Zementestrich
- Treppen: Holz und Stahl

Sanitär-, Elektro- und Heizungstechnik:

- Gäste-WC (EG): Fenster, halbhoch gefliest
- Gäste-WC (EG Anbau): Fenster, halbhoch gefliest
- Bad (EG): Dusche, Wanne, kleines Fenster, dreiviertelhoch gefliest
- Bad (EG Anbau): Dusche, vertäfelt
- Bad (DG): Dusche, Wanne, Fenster, halb- bis dreiviertelhoch gefliest
- Leitungen und Elektrotechnik überwiegend aus dem Baujahr
- Glasfaseranschluss
- Gas-Zentralheizung (Baujahr 2009)
- Plattenheizkörper
- Gemauerter Kaminofen

Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Holzfenster mit Doppelverglasung (Baujahr 1986)
- Teilweise manuelle Rollläden
- Türen: Holz mit Hebetürbeschlag
- Holztreppe mit Metallgeländer
- Bodenbeläge: Laminat, Fliesen, PVC, Naturstein und Teppich
- Holzvertäfelungen in Teilbereichen

Außenbereich:

- Grundstücksfläche ca. 611 m²
- Eingezäunter/ eingefriedeter Garten
- Terrasse, teilweise überdacht
- Loggien auf beiden Hausseiten (Ost- und Westausrichtung)

- Gepflasterte Einfahrt
 - Garage
 - Zwei PKW-Stellplätze
- Anbau (Baujahr 1975)
- Nutzfläche ca. 42 m²
 - Wände: Luftschichtmauerwerk mit Wärmeisolierung, Hintermauerung Holz
 - Isolierung: waagrecht 2x 5000er Bitumenpappe
 - Decken: Holzbalken
 - Dach: Flachdach als Kiesschüttdach
 - Fenster: Holz

CODE DU BIEN: 26150032 - 48493 Wettringen

Tout sur l'emplacement

Wettringen im Kreis Steinfurt überzeugt durch seinen charmanten, ländlich geprägten Charakter und eine hohe Wohnqualität in einer gewachsenen Gemeinde. Mit rund 8.200 Einwohnern bietet der Ort eine angenehme Mischung aus Ruhe, Naturverbundenheit und einer guten Infrastruktur für den täglichen Bedarf.

Die Wohnlage verbindet ein ruhiges Umfeld mit einer guten Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen. Kindertagesstätten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und verschiedene Dienstleistungen befinden sich in der näheren Umgebung und machen die Organisation des Familienalltags komfortabel. Die überschaubare Gemeindegröße und die gewachsene Nachbarschaft schaffen ein angenehmes Wohnumfeld für Familien, Paare und alle, die naturnah leben möchten.

Wettringen bietet vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Zahlreiche Rad- und Spazierwege, Sportangebote, Spielplätze sowie die umliegende Münsterländer Landschaft laden zu Aktivitäten im Freien ein. Die naturnahe Umgebung sorgt für einen hohen Erholungswert und bietet Raum für gemeinsame Freizeitmomente.

Auch die Versorgung ist gut aufgestellt: Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Angebote und weitere Dienstleistungen sind vor Ort vorhanden und gut erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr ergänzt die Infrastruktur und ermöglicht eine Verbindung innerhalb der Gemeinde sowie zu den umliegenden Orten.

Durch die Kombination aus ruhigem Wohnen, einer guten Grundversorgung und einem hohen Freizeitwert bietet Wettringen ideale Voraussetzungen für alle, die eine entspannte Wohnlage mit guter Anbindung und viel Natur schätzen.

CODE DU BIEN: 26150032 - 48493 Wettringen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26150032 - 48493 Wettringen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Michael Knieper

Marktstraße 20, 48431 Rheine

Tel.: +49 5971 - 79 371 0

E-Mail: rheine@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com