

Spelle

Gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage

Αριθμός ακινήτου: 26150010



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 349.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 155 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 882 m²

Αριθμός ακινήτου: 26150010 - 48480 Spelle

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 26150010 - 48480 Spelle

?? ??? ??????

?????? ????????	26150010	???? ??????	349.000 EUR
??????????	ca. 155 m²	?????	???????????
????? ??????	????????????? ??????	?????????????	???????????????
?????????	5	?????????????	Käuferprovision
?????????? ???	4		beträgt 3,57 % (inkl.
??????????			MwSt.) des
??????????	2		beurkundeten
????? ????????????	1967	????? ??????????????	Kaufpreises
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ??????	????? ????????????????	2022
	?????????????, 2 x	?????????? ????????????????	?????????
	?????????	???????????????????????	ca. 125 m²
		???????	?????????, WC
			?????????????, ??????,
			?????, ??????????????????
			?????????, ??????????

Αριθμός ακινήτου: 26150010 - 48480 Spelle

?????????? ?

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	BEDARF
????? ??????????	?????	????????? ?????? ??????????	143.90 kWh/m ² a
???????????? ???????????????? ???????? ???	06.06.2036	????????? ????????????? ?????????	E
????? ??????????	?????	????? ?????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1967

Αριθμός ακινήτου: 26150010 - 48480 Spelle

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26150010 - 48480 Spelle

?? ????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Αριθμός ακινήτου: 26150010 - 48480 Spelle

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26150010 - 48480 Spelle

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26150010 - 48480 Spelle

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26150010 - 48480 Spelle

?? ????????



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



Αριθμός ακινήτου: 26150010 - 48480 Spelle

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26150010 - 48480 Spelle

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26150010 - 48480 Spelle

?? ???????

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

Αριθμός ακινήτου: 26150010 - 48480 Spelle

??? ????? ?????????

Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet ca. 153 m² Wohnfläche auf einem etwa 882 m² 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.

Αριθμός ακινήτου: 26150010 - 48480 Spelle

?????????????? ???? ??????????

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 Heizungsnielen 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

Αριθμός ακινήτου: 26150010 - 48480 Spelle

??? **???** **???** **???????????**

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.

Αριθμός ακινήτου: 26150010 - 48480 Spelle

????? ????????????

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.

Αριθμός ακινήτου: 26150010 - 48480 Spelle

?????????? ???? ????????????

?? ??????????? ???????????, ????????????? ?? ?? ????????? ?????????????? ???:

Michael Knieper

Marktstraße 20, 48431 Rheine

Tel.: +49 5971 - 79 371 0

E-Mail: rheine@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com