

Spelle

# Wohnen. Leben. Wohlfühlen – Ihr neues Zuhause mit Platz für die ganze Familie

????????? ??????????: 25150020



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

???? ??????: 429.000 EUR • ??????????: ca. 126,57 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 712 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25150020 - 48480 Spelle

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25150020 - 48480 Spelle

?? ??? ??????

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| ???????? ?????????   | 25150020                  |
| ???????????          | ca. 126,57 m <sup>2</sup> |
| ????? ??????         | ????????????? ?????       |
| ?????????            | 6                         |
| ????????????? ???    | 4                         |
| ??????????           |                           |
| ??????????           | 1                         |
| ????? ?????????????  | 2011                      |
| ?????? ????????????? | 2 x ???????               |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????        | 429.000 EUR                                                                           |
| ??????               | ?????????????<br>????????????????                                                     |
| ????????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????            | ???????                                                                               |
| ??????????????       |                                                                                       |
| ???????????????????? | ca. 65 m <sup>2</sup>                                                                 |
| ??????               |                                                                                       |
| ???????              | ????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>??????,<br>?????????????????<br>?????????   |

??????? ???????: 25150020 - 48480 Spelle

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

|                                                    |                             |                                                                              |               |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>????????????                                            | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ??????<br>?????????????<br>????????????                                      | 64.04 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 12.10.2035                  | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | B             |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2011          |

??????? ???????: 25150020 - 48480 Spelle

?? ????????



??????? ???????? : 25150020 - 48480 Spelle

?? ????????



??????? ??????: 25150020 - 48480 Spelle

?? ????????



??????? ???????? : 25150020 - 48480 Spelle

?? ????????



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.**

**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)



??????? ???????: 25150020 - 48480 Spelle

?? ????????



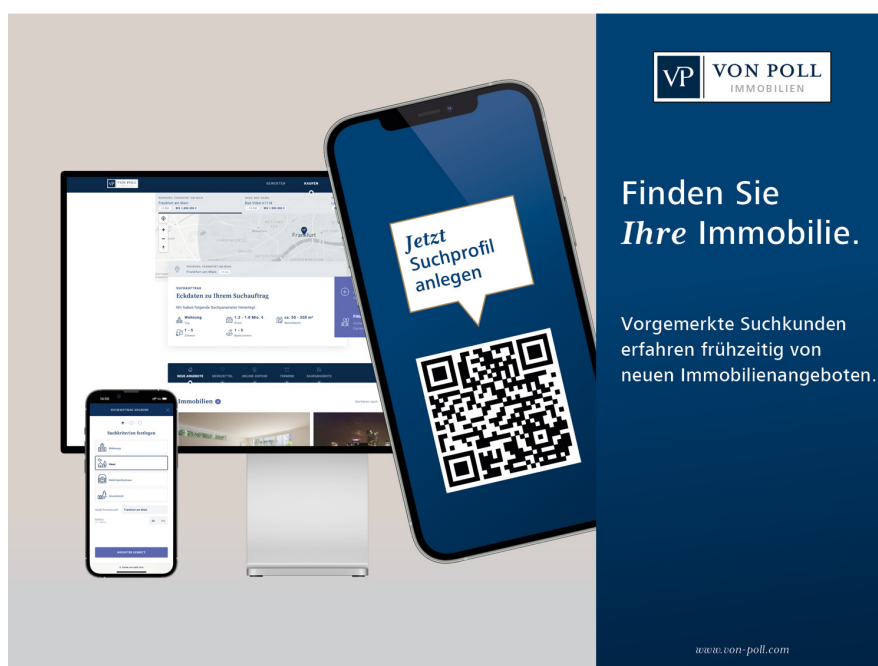
??????? ???????? : 25150020 - 48480 Spelle

?? ????????



??????? ???????? : 25150020 - 48480 Spelle

?? ????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

??????? ???????: 25150020 - 48480 Spelle

?? ????????



??????? ??????: 25150020 - 48480 Spelle

?? ????????



??????? ???????? : 25150020 - 48480 Spelle

?? ????????



??????? ???????: 25150020 - 48480 Spelle

?? ????????



**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)

??????? ???????: 25150020 - 48480 Spelle

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

Sie suchen eine moderne und bezugsfertige Immobilie? Dann ist dieses Eigenheim mit Baujahr 2011 genau das richtige Angebot für Sie!

Aufgrund der großzügigen Grundstücksgröße von ca. 712 m<sup>2</sup> in einer jungen Wohnsiedlung sowie einer Wohnfläche von ca. 126,57 m<sup>2</sup> erfüllt dieses Einfamilienhaus gleich mehrere wichtige Suchkriterien. Bereits beim Betreten der Außenanlagen spürt man, dass Wert auf Qualität gelegt wurde und Liebe zum Detail vorhanden ist.

Der gepflegte Eindruck setzt sich im Inneren der Immobilie fort. Im Erdgeschoss gelangen Sie über die einladende Diele in die weiteren Räume. Hier finden sich das Gäste-WC, die Küche, der helle Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse sowie ein Hauswirtschaftsraum. Die Küche bietet ausreichend Stauraum und verfügt über die notwendigen E-Geräte. Der Wohnbereich wirkt dank bodentiefer Fenster hell und freundlich, der perfekte Ort für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden. Ein Kamin sorgt zusätzlich für eine behagliche Wohnatmosphäre.

Über die maßgefertigte Holztreppe erreichen Sie das Dachgeschoss, wo sich ebenfalls ein durchdachter Grundriss offenbart. Der Flur führt zu drei Schlafzimmern, einem Büro, dem Badezimmer mit Badewanne und ebenerdiger Dusche sowie einem zusätzlichen Abstellraum. Diese Raumaufteilung ermöglicht sowohl Familienleben als auch Arbeiten im Homeoffice. Darüber hinaus steht ein ausgebauter Spitzboden zur Verfügung, der als Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Dieser ist durch eine zusätzliche Holzterasse im Dachgeschoss zugänglich und bietet ebenfalls den Zugang zur Gastherme.

Die großzügige Grundstücksfläche lässt die Herzen von Gartenfreunden höher schlagen. Ob für Spiel, Erholung oder das Anlegen eigener Beete, hier haben Sie viele Gestaltungsmöglichkeiten. Dank der vollständigen Einfriedung genießen Sie zudem Privatsphäre. Ein Sonnensegel auf der Terrasse sorgt für angenehmen Schatten an warmen Tagen, während ein Freisitz im Grünen zum Verweilen einlädt.

Einen praktischen Mehrwert bietet die Garage mit zusätzlicher Abstellfläche, die sich ideal zur Unterbringung von Fahrrädern oder Gartengeräten eignet.

Überzeugen Sie sich selbst von der charmanten Raumaufteilung, den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sowie der stilvollen Wohnatmosphäre.



VON POLL  
REAL ESTATE

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihren Kontakt!

??????? ???????: 25150020 - 48480 Spelle

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

Gebäudeausstattung:

- Massives, Kalksandsteinmauerwerk
- Verblenderfassade
- Massive Stahlbetondecken
- Satteldachkonstruktion mit
- Rinnen und Fallrohre aus Kupfer
- maßgefertigte Holztreppeanlage

Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- Gastherme, Bj. 2011
- Fußbodenheizung im gesamten Wohnhaus
- Elektrotechnik und Schaltschrank aus dem Ursprungsbaupjahr 2011
- SAT vorhanden
- Glasfaser vorhanden
- Bad aus dem Ursprungsbaupjahr, Dusche und Badewanne vorhanden
- Gäste-WC vorhanden

Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
- Massive Holztüren im gesamten Wohnhaus
- elektrische Rollläden in Küche, Wohnzimmer und im Ausbau
- Manuelle Rollläden im restlichen Wohnhaus
- Bodenbeläge: Parkett, Fliesen, Kork
- Einbauküche Bj. 2011 mit hochwertigen E-Geräten

Stellplätze und Gartenanlage:

- Garage mit zusätzlicher Abstellfläche
- Terrasse gepflastert und mit Sonnensegel
- eingezäunter bzw. eingefriedeter Garten
- Kinderspielplatz

??????? ???????: 25150020 - 48480 Spelle

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

Die Samtgemeinde Spelle liegt im südlichen Emsland und gilt als sehr begehrter Wohnort, was sich auch in der positiven Bevölkerungsentwicklung widerspiegelt.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend, die vor allem durch Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser geprägt ist. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Fachgeschäfte und Apotheken, sind sowohl fußläufig als auch in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Darüber hinaus stehen in unmittelbarer Nähe ein Kindergarten sowie eine Grundschule zur Verfügung, weiterführende Schulen sind in den nahegelegenen Städten Rheine und Lingen gut zu erreichen.

Auch die ärztliche Versorgung ist durch Allgemeinmediziner und Apotheken in der Umgebung gesichert. Für die Freizeitgestaltung bietet Spelle zahlreiche Möglichkeiten von Sportvereinen über ein reges Vereinsleben bis hin zu kulturellen Angeboten.

Durch die verkehrsgünstige Lage zu den Autobahnen A30 und A31 sowie zur Bundesstraße B70 haben sich zahlreiche namhafte Unternehmen angesiedelt. Gleichzeitig bietet die Gemeinde eine hohe Lebensqualität mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten wie Radwegen, Sportangeboten, Museen und historischen Bauwerken. Eine Bushaltestelle liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Zudem sorgen die öffentlichen Verkehrsmittel für eine gute Anbindung an umliegende Städte wie Rheine oder Lingen, die jeweils etwa 15–20 km entfernt liegen.

??????? ?????????: 25150020 - 48480 Spelle

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 64.04 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

??????? ?????????: 25150020 - 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](http://www.von-poll.com)