

Spelle

Gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage

Codice oggetto: 26150010



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 155 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 882 m²

Codice oggetto: 26150010 - 48480 Spelle

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

Codice oggetto: 26150010 - 48480 Spelle

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26150010
Superficie netta	ca. 155 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1967
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	349.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 125 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26150010 - 48480 Spelle

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	143.90 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	06.06.2036	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1967

Codice oggetto: 26150010 - 48480 Spelle

La proprietà



Codice oggetto: 26150010 - 48480 Spelle

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26150010 - 48480 Spelle

La proprietà



Codice oggetto: 26150010 - 48480 Spelle

La proprietà



Codice oggetto: 26150010 - 48480 Spelle

La proprietà



Codice oggetto: 26150010 - 48480 Spelle

La proprietà



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



Codice oggetto: 26150010 - 48480 Spelle

La proprietà



Codice oggetto: 26150010 - 48480 Spelle

La proprietà



Codice oggetto: 26150010 - 48480 Spelle

La proprietà

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

Codice oggetto: 26150010 - 48480 Spelle

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26150010 - 48480 Spelle

Dettagli dei servizi

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 Heizungsniischen 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

Codice oggetto: 26150010 - 48480 Spelle

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26150010 - 48480 Spelle

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26150010 - 48480 Spelle

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Michael Knieper

Marktstraße 20, 48431 Rheine

Tel.: +49 5971 - 79 371 0

E-Mail: rheine@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com