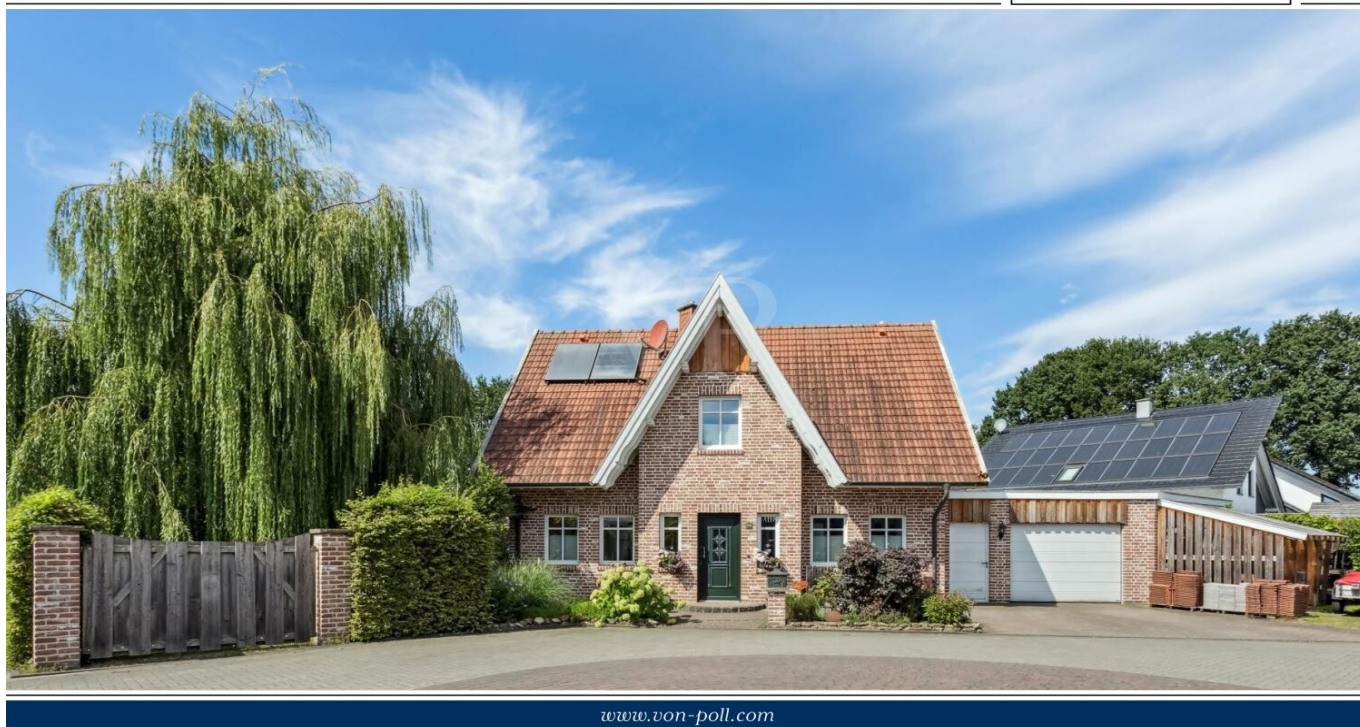


Spelle

Vivere. Vivere. Benessere: la tua nuova casa con spazio per tutta la famiglia.

Codice oggetto: 25150020



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 429.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 126,57 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 712 m²

Codice oggetto: 25150020 - 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: 25150020 - 48480 Spelle

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25150020
Superficie netta	ca. 126,57 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	2011
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	429.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 65 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25150020 - 48480 Spelle

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	64.04 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	12.10.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2011

Codice oggetto: 25150020 - 48480 Spelle

La proprietà



Codice oggetto: 25150020 - 48480 Spelle

La proprietà



Codice oggetto: 25150020 - 48480 Spelle

La proprietà



Codice oggetto: 25150020 - 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: 25150020 - 48480 Spelle

La proprietà



Codice oggetto: 25150020 - 48480 Spelle

La proprietà



Codice oggetto: 25150020 - 48480 Spelle

La proprietà



A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet, all displaying the company's website. The smartphone screen shows a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. The background is a dark blue gradient.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25150020 - 48480 Spelle

La proprietà



Codice oggetto: 25150020 - 48480 Spelle

La proprietà



Codice oggetto: 25150020 - 48480 Spelle

La proprietà



Codice oggetto: 25150020 - 48480 Spelle

La proprietà



Ihre Immobilienspezialisten in Rheine und Ibbenbüren

T.: 05971 - 79 371 0 | rheine@von-poll.com
T.: 05971 - 79 371 20 | ibbenbueren@von-poll.com

www.von-poll.com/rheine

Codice oggetto: 25150020 - 48480 Spelle

Una prima impressione

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 m² in einer jungen Wohnsiedlung sowie einer Wohnfläche von ca. 126,57 m² 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 Holztreppe 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.

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

Codice oggetto: 25150020 - 48480 Spelle

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25150020 - 48480 Spelle

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25150020 - 48480 Spelle

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 64.04 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25150020 - 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