

Ladbergen

Wohnglück auf einer Ebene- Bungalow sucht neue Eigentümer

Codice oggetto: 26159002



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 298.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 128 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 785 m²

Codice oggetto: 26159002 - 49549 Ladbergen

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

Codice oggetto: 26159002 - 49549 Ladbergen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26159002
Superficie netta	ca. 128 m²
DISPONIBILE DAL	14.04.2026
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	298.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

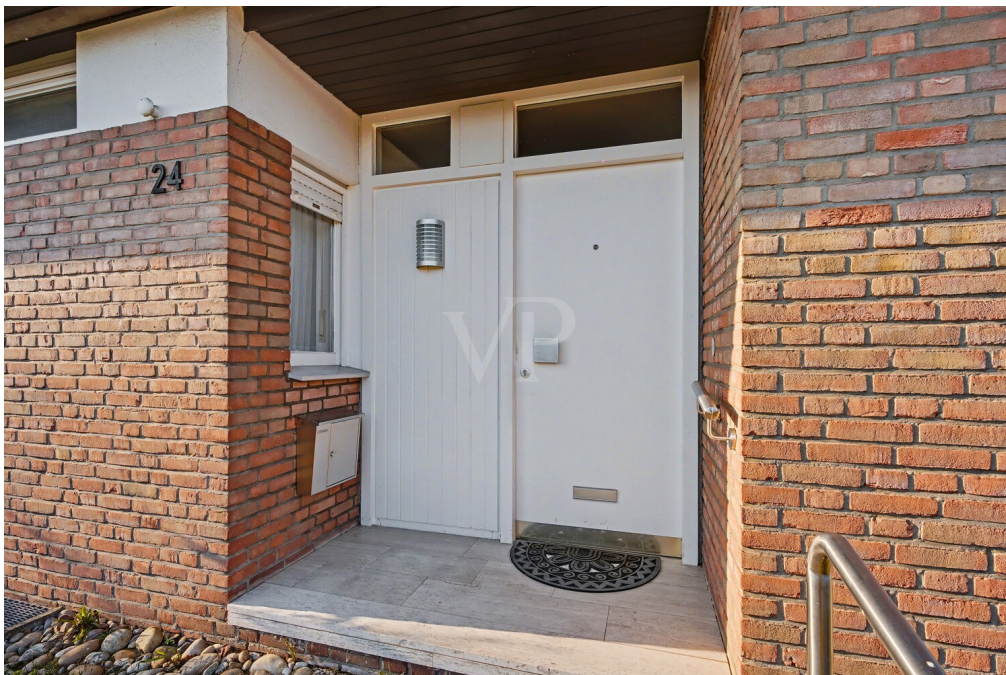
Codice oggetto: 26159002 - 49549 Ladbergen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	488.50 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	07.02.2036	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

Codice oggetto: 26159002 - 49549 Ladbergen

La proprietà



Codice oggetto: 26159002 - 49549 Ladbergen

La proprietà



Codice oggetto: 26159002 - 49549 Ladbergen

La proprietà



VP 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: 26159002 - 49549 Ladbergen

La proprietà



Codice oggetto: 26159002 - 49549 Ladbergen

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt
Suchprofil
anlegen

www.von-poll.com

The advertisement features a dark blue background. On the left, there is a graphic showing a desktop monitor, a smartphone, and a tablet, all displaying the Von Poll Immobilien website interface. A large smartphone in the foreground shows a QR code and a speech bubble that says "Jetzt Suchprofil anlegen". The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. Below the logo, the text "Finden Sie Ihre Immobilie." is written in white, with "Ihre" in italics. Underneath, it says "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." At the bottom right, the website URL "www.von-poll.com" is listed.

Codice oggetto: 26159002 - 49549 Ladbergen

La proprietà



Codice oggetto: 26159002 - 49549 Ladbergen

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: 26159002 - 49549 Ladbergen

Una prima impressione

Wohnen auf einer Ebene - Ihr Wunsch wird jetzt realisierbar! Dieser Bungalow aus dem Baujahr 1972 wartet nur darauf liebevoll modernisiert und bald wieder mit Leben gefüllt zu werden. Der gepflegte Zustand, der überschaubare Grundstücksanteil von etwa 569 m² sowie die durchdachte Grundrissplanung sind hier eine der vielen Highlights und offerieren ideale Voraussetzungen um seinen Traum vom Eigenheim verwirklichen zu können.

Die Gesamtwohnfläche von ca. 128 m² verteilt sich zunächst auf den Windfang mit Garderobenmöglichkeit und dem Gäste- WC. Ein paar Schritte weiter steht man im lichtdurchfluteten Ess- und Wohnbereich, dieser erstreckt sich im klassischen Bungalowstil über komfortable ca. 54 m². Der Versatz der Wände und eine kleine Abstufung in den Wohnbereich schaffen zusammen mit der Kaminanlage eine harmonische Atmosphäre, ein wesentlicher Aspekt um sich geschmacklich als auch gemütlich einrichten zu können. Ein großes Fenster bietet einen tollen Blick in den Garten und lädt die Sonne ins Haus, die Flügeltür in der Essecke ermöglicht den Zugang auf die Terrasse. Ein großes Elternschlafzimmer sowie drei weitere etwa gleich große Räume stehen als Kinderzimmer, Büro oder Ankleide zur Verfügung. Das Bad verfügt aktuell über eine bodengleiche Dusche.

Die Heizungsanlage befindet sich im Kellergeschoss und in zwei zusätzlichen Räumen können Sie Vorräte, Saisonartikel oder Ähnliches lagern.

Der Außenbereich präsentiert sich pflegeleicht und funktional. Hier können Sie prima ihrem Hobby nachgehen und haben dennoch genügend Zeit und Platz Ihre Gäste im Freien einzuladen. Die aufwendig gepflasterte Auffahrt führt zu der Garage die ebenfalls mit veräußert wird. Es besteht auch ein Miteigentumsanteil von etwa 216 m² an einer nahegelegenen Grünfläche.

Überzeugen Sie sich bei der nächsten Besichtigung selbst von dem Komfort des ebenerdigen Wohnen und bringen Sie gern Ihre Ideen für die Umgestaltung dieser charmanten Immobilie ein. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Codice oggetto: 26159002 - 49549 Ladbergen

Dettagli dei servizi

Gebäudeausstattung:

- massives, zweischaliges Verblendmauerwerk
- Flachdachkonstruktion mit Holzbalkenlage,
Pappdeckung & Kiesschüttung
- Erdgeschoss/ Kellerdecke aus Stahlbeton
- Dachrand aus Holz
- Holzfenster mit Doppelverglasung
- manuelle Rollläden

Innenausstattung:

- großzügiger Wohn- und Essbereich
- Innenwände aus Kalksandstein
- Bodenbeläge: Stein, Linoleum & Teppichböden
- leichte Türen & Stahlzargen
- Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
ausgestattet
- Gäste-WC

Technik:

- Öl- Zentralheizung Bj. 1987
- Glasfaseranschluss vorhanden

Stellplätze und Gartenanlage:

- Einzelgarage
- ein weiterer Stellplatz
- eingfriedeter und gepflegter Garten mit Terrassenbereich,
Grünflächen und Beete
- Mitnutzung an einer nahegelegenen Grünfläche möglich

Codice oggetto: 26159002 - 49549 Ladbergen

Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Ladbergen gehört zum Kreis Steinfurt und bewahrt mit etwa 7.000 Einwohnern einen charmanten, ländlich geprägten Charakter. Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage von Ladbergen und überzeugt durch eine angenehme Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Infrastruktur. Dank der günstigen Verkehrsanbindung zur A1 sind umliegende Großstädte wie Münster und Osnabrück oder der Flughafen schnell erreichbar, sodass sowohl Pendler als auch Familien von kurzen Wegen profitieren.

Der nächste Kindergarten sowie die Grundschule sind nur wenige Minuten entfernt. Die Nahversorgung ist durch Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs im Ortskern von Ladbergen ebenso sichergestellt.

Für die Bereiche Freizeit und Erholung bietet der Ort vielfältige Möglichkeiten. Sportvereine wie die Golfanlage, Wanderwege rund um den Ladberger Mühlenbach oder am Friedenspark und Spielplätze an der Rollschuhbahn laden zu aktiver Freizeitgestaltung ein. Lernen Sie bald selbst die familienfreundliche Umgebung kennen.

Codice oggetto: 26159002 - 49549 Ladbergen

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: 26159002 - 49549 Ladbergen

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