

Salzbergen

Zeitlos wohnen mit Gartenidylle - Familienfreundliches Reihenendhaus in ruhiger Lage!

Codice oggetto: 26150028

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 297.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 116 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 336 m²

Codice oggetto: 26150028 - 48499 Salzbergen

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

Codice oggetto: 26150028 - 48499 Salzbergen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26150028
Superficie netta	ca. 116 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1990
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	297.000 EUR
Casa	Villa a schiera di testa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26150028 - 48499 Salzbergen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	150.10 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	12.07.2036	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1990

Codice oggetto: 26150028 - 48499 Salzbergen

La proprietà



Codice oggetto: 26150028 - 48499 Salzbergen

La proprietà



Codice oggetto: 26150028 - 48499 Salzbergen

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: 26150028 - 48499 Salzbergen

La proprietà



Codice oggetto: 26150028 - 48499 Salzburgen

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

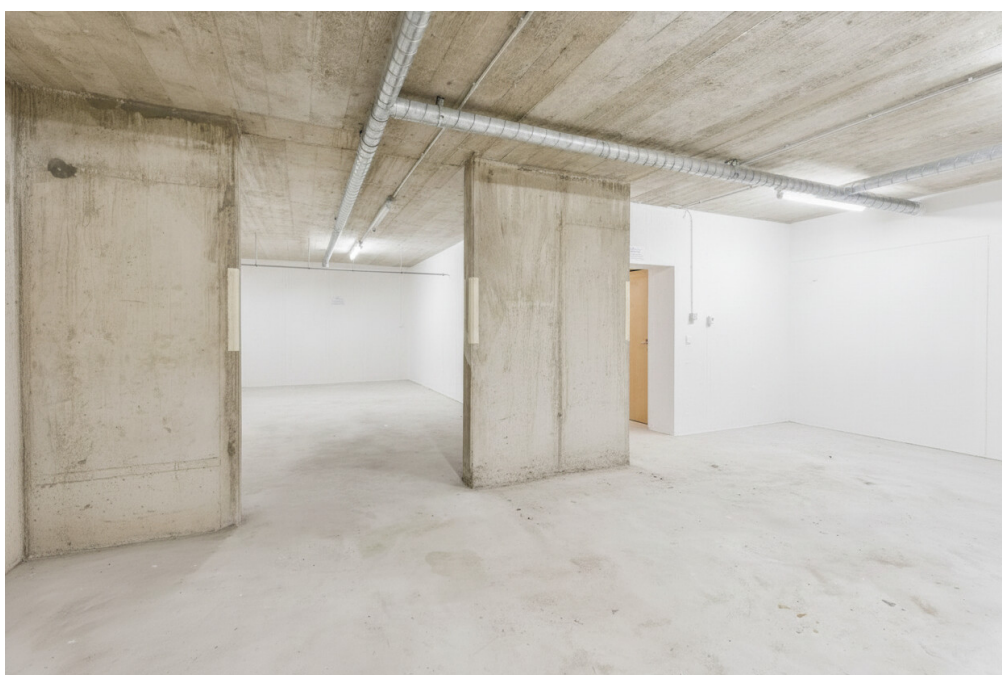
Codice oggetto: 26150028 - 48499 Salzbergen

La proprietà



Codice oggetto: 26150028 - 48499 Salzbergen

La proprietà



Codice oggetto: 26150028 - 48499 Salzbergen

Una prima impressione

Ein Reihenendhaus mit zeitlosem Charakter: Der rote Klinker, der geschützte Garten und die ruhige Nachbarschaft verleihen diesem Haus eine angenehme Wohnatmosphäre. Das ca. 336 m² große Grundstück bietet ausreichend Freiraum mit viel Privatsphäre.

Seit 1990 ist das Haus Teil eines gepflegten Wohngebiets und bietet auf ca. 116 m² Wohnfläche ausreichend Platz für eine Familie oder ein Paar. Das funktionale Raumangebot umfasst vier Zimmer, eine Küche, ein Gäste-WC sowie ein Badezimmer. Durch die vorhandene Ausbaureserve im Dachgeschoss kann bei Bedarf zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine helle Diele, die einen freundlichen ersten Eindruck vermittelt. Rechts befindet sich die Küche, die über einen direkten Zugang mit dem Essbereich und dem Wohnzimmer verbunden ist. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse und in den Garten, der mit seiner grünen Einfriedung einen angenehmen Rückzugsort bietet.

Die Einzelgarage rundet den Komfort im Alltag ab.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie in den Flur, von dem auch das Gäste-WC erreichbar ist.

Im Obergeschoss befinden sich die privaten Wohnräume. Drei gut geschnittene Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Eines der Zimmer verfügt über einen direkten Zugang auf einen kleinen Austritt und wirkt dadurch besonders hell und offen. Das Badezimmer ist mit einer Wanne sowie einer Dusche ausgestattet. Ergänzt wird diese Ebene durch einen Abstellraum, in dem die Gasheizung untergebracht ist.

Im Keller befindet sich ein ehemaliger Schutzraum, der heute großzügige Abstellmöglichkeiten bietet. Darüber hinaus stehen hier die Anschlüsse und der Platz für Waschmaschine und Trockner zur Verfügung.

Das Haus ist derzeit noch vermietet, wird jedoch bezugsfrei übergeben.

Ein Reihenendhaus, das nicht durch große Gesten überzeugt, sondern mit solider Bauweise, einer gelungenen Raumaufteilung, einem geschützten Garten und einer ruhigen Wohnlage – ein Zuhause mit dauerhaftem Wohnwert.

Codice oggetto: 26150028 - 48499 Salzbergen

Dettagli dei servizi

Gebäudeausstattung:

- Fundament: Beton B 15
- Kellermauerwerk: Beton B 15, Kalksandstein
- Geschossmauerwerk: Verblendstein 11,5 cm (außen), Kalksandstein 17,5 cm (innen)
- Decken: Beton B 15 (Keller & Geschoss), Bauholz Güteklasse II (Dachgeschoss)
- Dachform: Satteldach Konstruktion
- Dach: Betondachsteine/ Tondachziegel
- Dachrinnen: Zink
- Schornstein: Edelmetall, Abgasrohr
- Treppen: Stahlbeton

Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- Gäste-WC (EG): raumhoch gefliest, Fenster
- Badezimmer (DG): Dusche, Wanne, raumhoch gefliest, Fenster
- Plattenheizkörper
- Elektrotechnik und Schaltschrank, BJ. 1989
- Glasfaser und Kabelanschluss vorhanden
- Gas-Brennwertzentralheizung. Bj. 2017
- Brunnen mit Grundwasserpumpe für die Gartenbewässerung

Fenster und Innenausstattung:

- Doppelverglaste Kunststofffenster mit Sprossen
- Rollläden manuell
- Bodenbeläge: Fliesen, Vinylparkett

Stellplätze und Gartenanlage:

- Einzelgarage mit Flachdach
- Terrasse
- Gartenbereich

Codice oggetto: 26150028 - 48499 Salzbergen

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Salzbergen. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, wenig Durchgangsverkehr und einer angenehmen Nachbarschaftsstruktur. Die Kombination aus hoher Wohnqualität, guter Infrastruktur und kurzen Wegen macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Paare und Berufspendler.

Salzbergen zählt zu den gefragten Wohnstandorten im südlichen Emsland und überzeugt durch seine gelungene Verbindung aus naturnahem Wohnen, wirtschaftlicher Stärke und hervorragender Verkehrsanbindung. Die Gemeinde bietet sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie ein umfangreiches Bildungs-, Freizeit- und Vereinsangebot. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zu den Städten Rheine und Lingen, die innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar sind.

Besonders geschätzt wird die hohe Alltagstauglichkeit der Lage. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken sowie zahlreiche Dienstleistungsangebote befinden sich in komfortabler Entfernung und ermöglichen kurze Wege im täglichen Leben. Auch der Bahnhof Salzbergen ist gut erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Rheine, Münster, Osnabrück und Norddeutschland.

Für Freizeit und Erholung stehen vielfältige Möglichkeiten zur Verfügung. Zahlreiche Grünflächen, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie die reizvolle Landschaft des Emslandes laden zu Aktivitäten im Freien ein. Die Nähe zur Ems und zu weitläufigen Rad- und Spazierwegen verleiht dem Standort zusätzlich einen hohen Erholungswert.

Auch verkehrstechnisch präsentiert sich die Lage hervorragend. Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahnen A30 und A31 bestehen schnelle Verbindungen in die umliegenden Wirtschaftsregionen und Oberzentren. Dies macht den Standort insbesondere für Berufspendler attraktiv, die ein ruhiges Wohnumfeld mit einer guten Erreichbarkeit verbinden möchten.

Insgesamt vereint diese Wohnlage die Vorzüge einer gewachsenen Nachbarschaft, einer ausgezeichneten Infrastruktur und eines hohen Freizeitwertes auf besonders harmonische Weise. Ein Standort, der beste Voraussetzungen für ein komfortables Zuhause bietet und zugleich eine langfristig attraktive Wohnadresse innerhalb der Region darstellt.

Codice oggetto: 26150028 - 48499 Salzbergen

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: 26150028 - 48499 Salzbergen

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