

Hörstel / Dreierwalde - Hörstel

## Romantisches Einfamilienhaus - Original Schwedenhaus in Dreierwalde

*Codice oggetto: 26159005*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 365.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 146,25 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 760 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26159005 - 48477 Hörstel / Dreierwalde - Hörstel**

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

**Codice oggetto: 26159005 - 48477 Hörstel / Dreierwalde - Hörstel**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26159005</b>
Superficie netta	<b>ca. 146,25 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>4</b>
Camere da letto	<b>3</b>
Bagni	<b>2</b>
Anno di costruzione	<b>1997</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x Carport, 2 x superficie libera</b>

Prezzo d'acquisto	<b>365.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualficazione	<b>2013</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>legno</b>
Superficie lorda	<b>ca. 75 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone</b>

**Codice oggetto: 26159005 - 48477 Hörstel / Dreierwalde - Hörstel**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>08.01.2032</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>

Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Consumo finale di energia	<b>114.50 kWh/m²a</b>
Classe di efficienza energetica	<b>D</b>
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1997</b>

Codice oggetto: 26159005 - 48477 Hörstel / Dreierwalde - Hörstel

## La proprietà



Codice oggetto: 26159005 - 48477 Hörstel / Dreierwalde - Hörstel

## La proprietà



Codice oggetto: 26159005 - 48477 Hörstel / Dreierwalde - Hörstel

## La proprietà



Codice oggetto: 26159005 - 48477 Hörstel / Dreierwalde - Hörstel

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Codice oggetto: 26159005 - 48477 Hörstel / Dreierwalde - Hörstel

## La proprietà



Codice oggetto: 26159005 - 48477 Hörstel / Dreierwalde - Hörstel

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

Codice oggetto: 26159005 - 48477 Hörstel / Dreierwalde - Hörstel

## La proprietà



Codice oggetto: 26159005 - 48477 Hörstel / Dreierwalde - Hörstel

## La proprietà



Codice oggetto: 26159005 - 48477 Hörstel / Dreierwalde - Hörstel

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

**Codice oggetto: 26159005 - 48477 Hörstel / Dreierwalde - Hörstel**

## Una prima impressione

Wir freuen uns Ihnen diese einzigartige Immobilie in Dreierwalde vorstellen zu dürfen.

Das Original Schwedenhaus wurde im Jahre 1997 auf einem ca. 760,00 m<sup>2</sup> großem Grundstück errichtet. Mit einem gut durchdachten Grundriss und einer tollen Raumaufteilung beläuft sich die Immobilie auf ca. 146,25 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Ein absolutes Highlight dieser Immobilie ist die großzügige Veranda, bewachsen von Pflanzen, verleiht dies ein idyllischen Flair und lädt zum Verweilen ein.

Sie betreten das Einfamilienhaus über den Windfang mit angrenzender Diele. Von der Diele aus gelangen Sie in den offen gestalteten Wohn- & Essbereich. Durch die verschieden gewählten Bodenbeläge, setzt sich der Essbereich mit Fliesen, vom Wohnbereich mit Holzparkett ab. Außerdem haben Sie die Möglichkeit von dort aus die Terrasse und den schön angelegten Garten zu betreten.

In allen weiteren Räumen des Erdgeschosses wurden einheitlich Fliesen ausgewählt.

Angrenzend an den Wohn- & Essbereich befindet sich der Abstellraum, der Ihnen ausreichend Stellfläche bietet. Ein Gäste-WC mit Dusche, sowie die großzügige Küche mit Kücheninsel und integrierten Geräten runden das Angebot im Erdgeschoss ab.

Das Einfamilienhaus ist vollunterkellert. Im Kellergeschoss finden Sie den Heizungsraum und weitere Räume mit viel Stellfläche.

Über eine geschwungene Holzterasse, gelangen Sie in das dort vorhandene Obergeschoss. Dort angekommen, gelangen Sie vom Flur aus in alle vorhandenen Räume, sowie auf den nach Süden ausgerichteten Balkon, der mit seiner Größe und seinem Weitblick überzeugt.

Im Obergeschoss finden Sie außerdem das Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer, das Badezimmer mit Badewanne und Dusche, sowie das Studio, welches einst als Kinder- & Arbeitszimmer genutzt wurde.

Besonders hervorzuheben ist der einzigartige Gartenbereich der Immobilie. Hier finden Sie alles was das Herz begehrt. Für gemütliche Sommerabende steht Ihnen eine großzügige Grillecke zur Verfügung, aber auch an Winterabenden lädt Sie die Grill Kota mit einem offenen Feuer zum Verweilen ein.

Ein Carport mit Satteldachkonstruktion, im Stil des Hauses, sowie zwei weitere Freiplätze,

runden das Angebot dieses Schwedenhauses ab.

**Codice oggetto: 26159005 - 48477 Hörstel / Dreierwalde - Hörstel**

## **Dettagli dei servizi**

### **Gebäudeausstattung:**

- Das Schwedenhaus wurde mit einem Holzständerwerk errichtet und hat eine Holzfassade
- Das Dach ist in Form einer Satteldachkonstruktion mit beschichteten Tondachziegeln
- doppelverglaste Kunststofffenster, sowie Sprossenfenster

### **Innenausstattung:**

- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC mit Dusche
- Bodenbeläge bestehend aus Parkett, USB-Platten und Fliesen
- 2007 wurde eine neue Einbauküche verbaut

### **Technik:**

- Kabelanschluss und Glasfaseranschluss
- als Heizungssystem wurde eine Gas-/ Brennwerttherme eingebaut
- die Heizungsanlage wurde 2013 ausgetauscht
- die Immobilie verfügt über eine zentrale Be- & Entlüftungsanlage, neuer Motor, ca. 2017/2018

- Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung, 1 Kollektor Defekt
- Photovoltaikanlage aus dem Jahr 2012, Datenblatt der Anlage

### **Stellplätze:**

- Carport mit Spitzboden
- 1 Freiplatz

### **Gartenbereich:**

- Großzügiger Garten mit überdachter Terrasse
- Gewächshaus
- Grillkota
- Outdoor Küche

**Codice oggetto: 26159005 - 48477 Hörstel / Dreierwalde - Hörstel**

## **Tutto sulla posizione**

**Die Stadt Hörstel setzt sich aus den Gemeinden Hörstel, Dreierwalde, Riesenbeck und Bevergern zusammen. Dank der verkehrsgünstigen Lage siedelte sich das ein oder andere erfolgreiche und international agierende Unternehmen an. Auch als Wohnort gehört es zu den Topadressen. Dies zeigt durch die enorm hohe Lebensqualität. Hörstel ist mit allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens versorgt. Das breite Angebot an Freizeit- und Sportmöglichkeiten sowie das weit gefächerte aber nicht ganz abgedeckte Angebot an Bildungseinrichtungen vervollständigen das Bild einer jungen und dynamischen Stadt wie Hörstel.**

**Die Immobilie selbst befindet sich in einer zentralen Siedlungslage von Dreierwalde. Diverse Bildungseinrichtungen, wie eine Grundschule oder auch ein Kindergarten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Eine Realschule und ein Gymnasium erreichen Sie in ca. 15 Minuten mit dem Auto in der nah gelegenen Stadt Rheine. Dinge des täglichen Bedarfs erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß. Um aber auch Ihre Freizeit kreativ zu gestalten, befinden sich diverse Sportvereine in direkter Umgebung und vervollständigen das Angebot dieser Immobilie.**

**Codice oggetto: 26159005 - 48477 Hörstel / Dreierwalde - Hörstel**

## **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: 26159005 - 48477 Hörstel / Dreierwalde - Hörstel**

## **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](mailto:rheine@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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