

**Handrup**

# **Ebenerdiges Wohnen mit Komfort: Bungalow mit Sauna, Kamin und Garten**

**Codice oggetto: 26388015**



**PREZZO D'ACQUISTO: 259.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 95,4 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 800 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26388015 - 49838 Handrup**

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

**Codice oggetto: 26388015 - 49838 Handrup**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26388015
Superficie netta	ca. 95,4 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2000

Prezzo d'acquisto	259.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune

**Codice oggetto: 26388015 - 49838 Handrup**

## **Dati energetici**

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>a pavimento</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
<b>Riscaldamento</b>	<b>Gas</b>	<b>Consumo finale di energia</b>	<b>115.67 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
<b>Certificazione energetica valido fino a</b>	<b>19.08.2034</b>	<b>Classe di efficienza energetica</b>	<b>D</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Gas</b>	<b>Anno di costruzione secondo il certificato energetico</b>	<b>2000</b>

Codice oggetto: 26388015 - 49838 Handrup

## La proprietà



Codice oggetto: 26388015 - 49838 Handrup

## La proprietà



Codice oggetto: 26388015 - 49838 Handrup

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Holger Klages  
Bachelor of Arts (B.A.)  
Immobilienmakler (IHK)  
Geschäftstelleninhaber

### Erfolgreicher Immobilienverkauf mit Experten.

Immer up-to-date über die *Wertentwicklung* der eigenen Immobilie/n.

- Aktuelle, sofort verfügbare Marktpreiseinschätzung
- Prognosen zur Kaufpreisentwicklung
- Preisinformationen zu vergleichbaren Immobilien in der Region
- Immobilienwertrechner zur Beurteilung von möglichen Investitionen
- Regelmäßige Updates zur Preisentwicklung



T.: 0591 - 13 05 92 21 | [emsland@von-poll.com](mailto:emsland@von-poll.com) <https://vonpoll.io/bewerten>



Codice oggetto: 26388015 - 49838 Handrup

## La proprietà



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Jetzt kostenlos  
Suchprofil  
anlegen



**Codice oggetto: 26388015 - 49838 Handrup**

## La proprietà



Codice oggetto: 26388015 - 49838 Handrup

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26388015 - 49838 Handrup**

## Una prima impressione

Dieser gepflegte Bungalow aus dem Baujahr 2000 präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 95,4 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von rund 800 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 3 Zimmern, darunter 2 Schlafzimmer und 1 Badezimmer, bietet das Haus eine ansprechende Wohnsituation für individuelle Lebenskonzepte oder eine kleine Familie.

Das freistehende Haus bietet insgesamt drei Zimmer, darunter zwei mögliche Schlafzimmer, die auch flexibel als Büro- oder Arbeitszimmer genutzt werden können, sowie ein Tageslichtbad.

Der Wohnbereich des Hauses zeichnet sich vor allem durch den eingebauten Kaminofen aus, der gerade in den kühleren Monaten für eine gemütliche Wärme sorgt.

Das Tageslichtbad ist mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet und überzeugt durch einen modernen, funktionalen Zuschnitt.

Für Wohlbefinden und Entspannung stehen Ihnen gleich zwei außergewöhnliche Highlights im privaten Sport- und Wellnessbereich im Keller zur Verfügung: Eine finnische Sauna sowie eine separate Infrarotsauna bieten die ideale Möglichkeit, nach einem ereignisreichen Tag zu entspannen.

Diese beiden Wellness-Elemente bieten das ganze Jahr über die Möglichkeit, zu regenerieren und zur Ruhe zu kommen. Gesundheitsbewusste Bewohner profitieren zudem von den vorhandenen Kraft- und Sportgeräten, die das private Fitnessangebot abrunden.

Im Bereich der technischen Ausstattung punktet das Haus mit einer Photovoltaikanlage, die 2021 installiert wurde. Diese unterstützt eine energieeffiziente Nutzung der Immobilie und trägt zu nachhaltigen Energiekosten bei. Zusätzlich sind elektrische Jalousien vorhanden, die ein komfortables Handling der Verschattung und Sonneneinstrahlung ermöglichen.

Die Raumaufteilung mit 3 Zimmern schafft verschiedene Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Wohnbereich, Arbeitszimmer oder Kinderzimmer. Zwei separate Schlafzimmer ermöglichen erholsamen Schlaf und ausreichend Rückzugsmöglichkeiten.

Im Außenbereich überzeugt das Anwesen durch seine großzügige Grundstücksfläche. Hier lässt sich das Leben im Freien vielfältig gestalten – sei es zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern.

**Codice oggetto: 26388015 - 49838 Handrup**

## **Dettagli dei servizi**

- Fußbodenheizung
- Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche
- Kaminofen
- Photovoltaikanlage 2021
- elektrische Jalousien
- finnische Sauna
- Infrarotsauna
- Kraft-/ Sportgeräte
- Wasseranschluss im Außenbereich

**Codice oggetto: 26388015 - 49838 Handrup**

## **Tutto sulla posizione**

Handrup im Emsland besticht durch seine ruhige, sichere und familienfreundliche Atmosphäre, die ein ideales Umfeld für ein behagliches Leben bietet. Die Stadt vereint ländliche Idylle mit einer soliden Infrastruktur, die insbesondere Familien mit Kindern zugutekommt. Die niedrige Kriminalitätsrate und die Nähe zu naturbelassenen Flächen schaffen ein vertrauensvolles und gesundes Lebensumfeld, das Geborgenheit und Stabilität verspricht. Dank der guten Anbindung an die Autobahn A31 sind sowohl Pendler als auch Familien, die Wert auf eine ausgewogene Work-Life-Balance legen, bestens versorgt.

Die unmittelbare Umgebung von Handrup bietet vielfältige Möglichkeiten für eine aktive und gemeinschaftliche Freizeitgestaltung. Sportbegeisterte Familien finden in nur wenigen Gehminuten mehrere Sportplätze, darunter Volleyballfelder und Spielplätze, die zu Bewegung und Spiel im Freien einladen. Für entspannte Stunden im Grünen laden der Bürgerpark sowie weitere nahegelegene Parks zum Verweilen und gemeinsamen Familienausflügen ein. Gemeinschaftliche Veranstaltungen im Schützenhaus bieten darüber hinaus Raum für geselliges Miteinander und fördern den Zusammenhalt in der Nachbarschaft.

Bildungseinrichtungen sind für Familien von zentraler Bedeutung, und Handrup überzeugt hier mit einer hervorragenden Auswahl an Schulen, die fußläufig erreichbar sind. Das Gymnasium Leoninum sowie die Grundschule Handrup liegen nur etwa sechs bis sieben Minuten zu Fuß entfernt und gewährleisten kurze Wege für Kinder jeden Alters. Ergänzt wird das Angebot durch Kindergärten in der näheren Umgebung, die eine liebevolle Betreuung und Förderung der Kleinsten sicherstellen. Die gute Erreichbarkeit der Schulen wird durch nahegelegene Bushaltestellen wie „Gymnasium“ (5 Minuten Fußweg) zusätzlich unterstützt.

Auch in puncto Gesundheit ist Handrup bestens aufgestellt: Ärzte, Zahnärzte und Apotheken sind in wenigen Autominuten erreichbar und bieten eine umfassende medizinische Versorgung für die ganze Familie. Die ruhige Lage und die sichere Umgebung schaffen zudem ein beruhigendes Gefühl von Geborgenheit für Eltern und Kinder gleichermaßen.

Diese harmonische Verbindung aus sicherer Wohnlage, exzellenter Bildungsinfrastruktur und vielfältigen Freizeitangeboten macht Handrup im Emsland zu einem besonders attraktiven Wohnort für Familien, die Wert auf eine ausgewogene, gesunde und gemeinschaftliche Lebensweise legen. Hier finden Sie den idealen Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche Zukunft zu gestalten.

**Codice oggetto: 26388015 - 49838 Handrup**

## **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: 26388015 - 49838 Handrup**

## **Partner di contatto**

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

**Holger Klages**

---

**Castelstraße 6, 49808 Lingen/Ems**

**Tel.: +49 591 - 13 05 92 21**

**E-Mail: [emsland@von-poll.com](mailto:emsland@von-poll.com)**

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

---

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