

Mettingen

# Rarität für Selbstständige! Junge Betriebs- und Wohnimmobilie mit Lagerhalle

Número da propriedade: 25159012



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

PREÇO DE COMPRA: 695.000 EUR • ÁREA: ca. 169 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 1.417 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25159012 - 49497 Mettingen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25159012 - 49497 Mettingen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25159012	Preço de compra	695.000 EUR
Área	ca. 169 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de quadril	Modernização / Reciclagem	2018
Quartos	6	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Casas de banho	1		
Ano de construção	2012		
Tipo de estacionamento	2 x Car port, 6 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 25159012 - 49497 Mettingen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	23.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	28.09.2035	Classificação energética	A+
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2012

Número da propriedade: 25159012 - 49497 Mettingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25159012 - 49497 Mettingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25159012 - 49497 Mettingen

## O imóvel



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

Marktpreis	Veränderung
4.150€	+8,8%
513.25€	+8,8%
666.65€	+8,8%

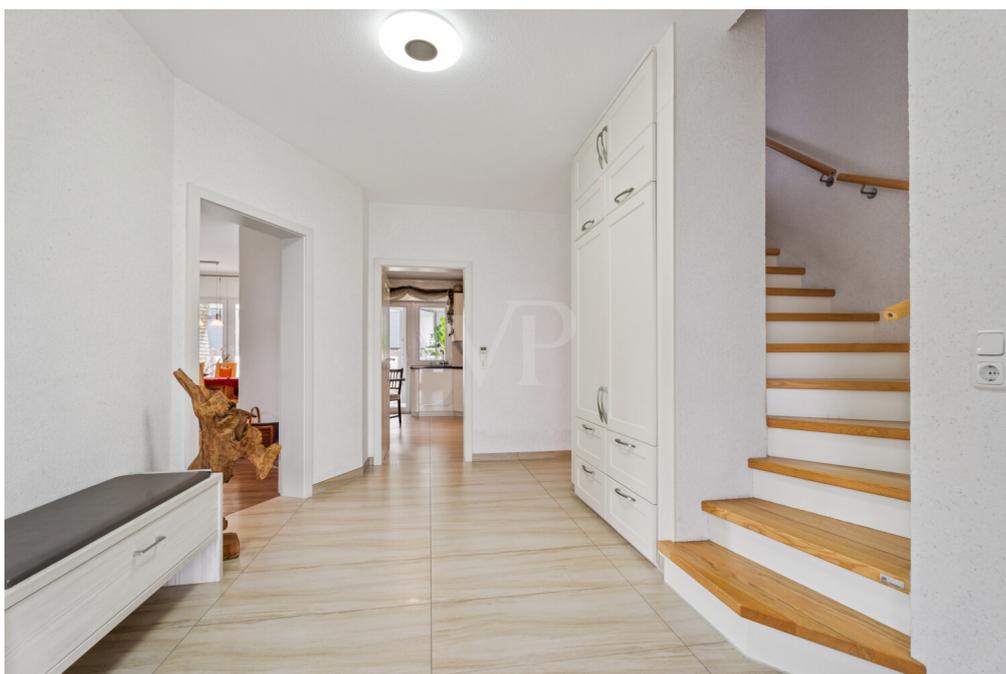
Número da propriedade: 25159012 - 49497 Mettingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25159012 - 49497 Mettingen

## O imóvel



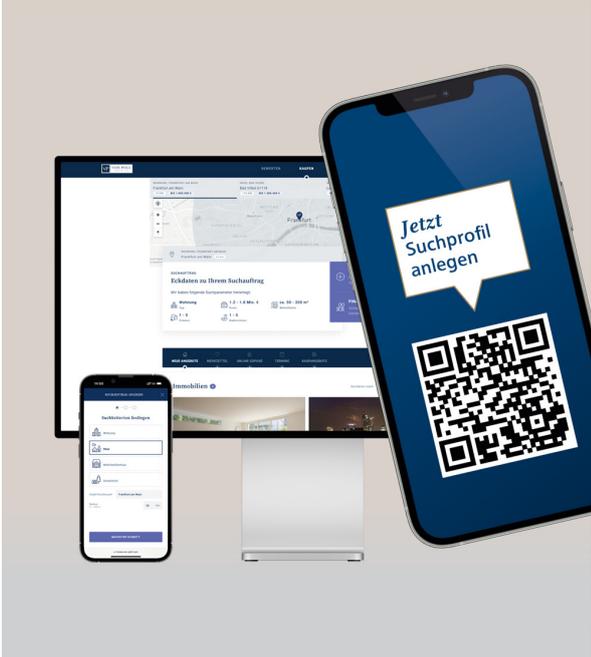
Número da propriedade: 25159012 - 49497 Mettingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25159012 - 49497 Mettingen

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Número da propriedade: 25159012 - 49497 Mettingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25159012 - 49497 Mettingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25159012 - 49497 Mettingen

## O imóvel



Ihre Immobilienspezialisten in Rheine und Ibbenbüren

T.: 05971 - 79 371 0 | [rheine@von-poll.com](mailto:rheine@von-poll.com)  
T.: 05971 - 79 371 20 | [ibbenbueren@von-poll.com](mailto:ibbenbueren@von-poll.com)

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

Número da propriedade: 25159012 - 49497 Mettingen

## Uma primeira impressão

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint Wohnen, Arbeiten und Wohlfühlen auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.417 m<sup>2</sup>. Sie bietet ideale Voraussetzungen für Selbstständige, Freiberufler oder Familien, die Leben und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten.

Beim Betreten der Anlagen erkennt man bereits den Kunden- und Gewerbebereich. Hier stehen ca. 56 m<sup>2</sup> für Kundschaft und/oder als Bürofläche zur Verfügung. Zuletzt wurden die Räumlichkeiten als Küchenstudio genutzt. Der private lichtdurchflutete Wohnbereich kann über die Nebeneingangstür erreicht werden, wo sich auf etwa 87 m<sup>2</sup> vier weitere Zimmer verteilen. Im Erdgeschoss findet sich der klassische Bungalowstil wieder. Mit zwei möglichen Schlafräumen, einem großen Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche sowie einem Gäste- WC und einem Vollbad, die meisten mit einer komfortablen Fußbodenheizung ausgestattet, erfüllt das Eigenheim alle Annehmlichkeiten. Der ausgebaute Spitzboden ist ein weiteres Highlight. Die zwei weitläufigen Räume fungieren aktuell als Büro und weiteres Schlafzimmer. Der Wintergarten mit eigener Küche als auch die überdachte Terrasse rundet das Wohnerlebnis ab und schafft zusätzlichen Raum für gesellige Stunden mit den Liebsten.

Der Außenbereich wird Sie ebenfalls begeistern. Über die aufwendige gepflasterte Auffahrt gelangen Sie zu der ca. 147 m<sup>2</sup> großen Lagerhalle. Diese ist in zwei Räume unterteilt und mit zwei elektrischen Toren ausgestattet. Im Spitzboden der Halle befinden sich zusätzliche Abstellmöglichkeiten – perfekt für Material, Waren oder Geräte. Der vorhandene Carport mit Abstellraum bietet Platz für zwei Autos sowie Gartengeräte oder Ähnliches. Hinter der Lagerhalle haben die Eigentümer einen wundervollen Kräuter- und Gemüsegarten angelegt. Die schönen Obstbäume und die äußerst gepflegte Grünfläche runden das Angebot dieser vielseitig nutzbaren Immobilie ab.

Überzeugen Sie sich bei der nächsten Besichtigung selber von dem "Multitalent". Der Bungalow kombiniert eine attraktive Wohnlösung mit funktionalen Gewerbeflächen und viel Platz für individuelle Ideen. Perfekt für alle, die modernes Wohnen mit einer praktischen Arbeitsumgebung verbinden möchten. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihren Kontakt!

Número da propriedade: 25159012 - 49497 Mettingen

## Detalhes do equipamento

Gebäudeausstattung (Bungalow):

- Walmdachkonstruktion mit glasierten Tondachziegeln
- massives Mauerwerk mit Klinkerfassade
- Wärmedämmung nach 2012
- Doppelverglasung der Kunststofffenster
- Fall- und Regenrinnen aus Kupfer
- hochwertige Türanlage

Innenausstattung:

- Innenwände in massiver Ausführung
- massive Holztüren
- Bodenbeläge: hochwertige Fliesen, Laminat
- Bad mit Dusche und Wanne ausgestattet
- Gäste-WC im EG

Technik:

- Gas-Brennwerttherme Bj. 2012
- Fußbodenheizung im Wohnzimmer, Bad und Flur
- Satellitenanlage

möglicher Gewerbebereich im Haus:

- eigener Eingang für potentielle Kunden
- große Ladenfläche mit Empfangsbereich
- kleine Einbauküche mit Gäste- WC
- Durchgang zum Haupthaus vorhanden

Lagerhalle:

- mit Sektionaltoren ausgestattet
- Spitzboden für zusätzliche Lagerfläche

Gartenbereich:

- großzügig beplasterte Auffahrt
- ansprechend angelegte Grünflächen
- pflegeleichter, eingefriedeter Gartenbereich
- separater Gartenabschnitt für Gemüseanbau
- Wintergarten mit Außenküche
- überdachter Terrassenbereich
- schöner Baumbestand

Stellplätze:

- Carport für 2 Stellplätze
- lange Auffahrt bietet Platz für etwa 5-6 zusätzliche Stellplätze

Número da propriedade: 25159012 - 49497 Mettingen

## Tudo sobre a localização

Das Betriebshaus mit Lagerhalle liegt in attraktiver Lage im Industriegebiet von Mettingen. Kurze Wege zu wichtigen Verkehrsanbindungen ermöglichen eine schnelle An- und Abfahrt für Mitarbeiter und/ oder Lieferungen. Gleichzeitig erreichen Sie den Kindergarten Kinderland Mettingen sowie die Paul-Gerhardt Grundschule in wenigen Fahrminuten. Die Nahversorgung ist mit Supermärkten wie beispielsweise Edeka oder dem Hausärzteezentrum gegeben. Zu dem Sportverein VfL Eintracht Mettingen und auch zu den bekannten Restaurants gelangen Sie in weniger als 2 Kilometer.

Die seit 1992 als Erholungsort anerkannte Gemeinde Mettingen gehört zum Kreis Steinfurt und befindet sich an der Landesgrenze zu Niedersachsen. Die zentrale Lage ermöglicht eine zügige Anbindung an die umliegenden größeren Städte, Osnabrück ist zum Beispiel etwa 20 km entfernt. Mettingen wird aufgrund der zahlreichen Tüöttenvillen als Tüöttendorf bezeichnet und bietet grundsätzlich vielfältige Freizeitangebote in der näheren Umgebung. Darüber hinaus ist es ein leistungsfähiger Wirtschaftsstandort. Diverse Gewerbebetriebe in unmittelbarer Umgebung sorgen für ein dynamisches Umfeld und interessante Synergien.

Número da propriedade: 25159012 - 49497 Mettingen

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 23.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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. **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.

Número da propriedade: 25159012 - 49497 Mettingen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Michael Knieper

---

Marktstraße 20, 48431 Rheine

Tel.: +49 5971 - 79 371 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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