

Wettringen

# Bungalow an den Haddorfer Seen

Número da propriedade: 25150018



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

PREÇO DE COMPRA: 159.000 EUR • ÁREA: ca. 77 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 413 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25150018 - 48493 Wettringen

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

Número da propriedade: 25150018 - 48493 Wettringen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25150018
Área	ca. 77 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1970
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	159.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2009
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25150018 - 48493 Wettringen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás liquefeito	Procura final de energia	241.90 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	29.10.2035	Classificação energética	G
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1980



Número da propriedade: 25150018 - 48493 Wettringen

## O imóvel





Número da propriedade: 25150018 - 48493 Wettringen

## O imóvel



Número da propriedade: 25150018 - 48493 Wettringen

## 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: 25150018 - 48493 Wettringen

## O imóvel



Número da propriedade: 25150018 - 48493 Wettringen

## O imóvel





Número da propriedade: 25150018 - 48493 Wettringen

## O imóvel



Número da propriedade: 25150018 - 48493 Wettringen

## 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)





Número da propriedade: 25150018 - 48493 Wettringen

## O imóvel





Número da propriedade: 25150018 - 48493 Wettringen

## O imóvel



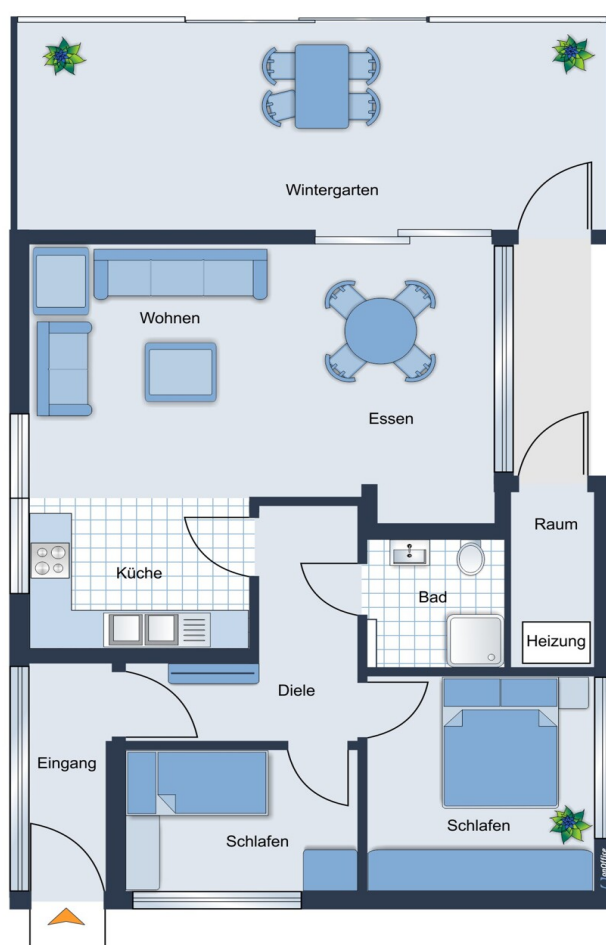
Ihre Immobilienspezialisten in Rheine und Ibbenbüren

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: 25150018 - 48493 Wettringen

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25150018 - 48493 Wettringen

## Uma primeira impressão

Dieses charmante Ferienhaus bietet einen behaglichen Rückzugsort für erholsame Auszeiten in naturnaher Umgebung. Ob für entspannte Wochenenden oder längere Aufenthalte – die Immobilie überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, angenehmem Wohnambiente und viel Ruhe.

Das ca. 413 m<sup>2</sup> große Grundstück ist liebevoll angelegt und verfügt über eine Garage sowie eine praktische Gartenhütte. Die vorhandene Grünfläche bietet vielfältige Möglichkeiten zum Entspannen, Gärtnern oder Spielen und schafft eine angenehme Verbindung zur Natur.

Im Inneren des Hauses erwartet Sie ein offener Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche. Die offene Gestaltung sorgt für ein freundliches Raumgefühl und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Stunden mit Familie oder Gästen. Der angrenzende Wintergarten erweitert den Wohnbereich und ermöglicht zu jeder Jahreszeit einen schönen Blick ins Grüne.

Zwei Schlafzimmer bieten Rückzugsmöglichkeiten für Eigentümer und Gäste. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und funktional gestaltet.

Número da propriedade: 25150018 - 48493 Wettringen

## Detalhes do equipamento

### Gebäudeausstattung:

- Außenwände bestehen aus massivem Mauerwerk mit Verblender und Holzverkleidung
- Holzbalkendecke
- Satteldachkonstruktion mit Betondachziegeln

### Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- Gasbrennwertanlage, Bj. 2009 als Zentralheizungssystem
- Radiatoren-Heizkörper im gesamten Wohnhaus
- Elektrotechnik und Schaltschrank Bj. 1980
- SAT-Anlage
- Glasfaser

### Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Doppelverglaste Fenster aus Holz und Kunststoff
- Elektrische Rollläden

### Stellplätze und Gartenanlage:

- Einzelgarage mit elektrischem Tor
- Hofeinfahrt gepflastert
- Eingefriedeter Hintergarten
- Geräteschuppen
- Besucherstellplätze

Número da propriedade: 25150018 - 48493 Wettringen

## Tudo sobre a localização

Wettringen ist eine reizvolle Gemeinde im Kreis Steinfurt, eingebettet in eine sanfte Hügellandschaft mit weitläufigen Feldern. Die naturnahe Umgebung und das aktive Gemeindeleben machen den Ort besonders lebenswert. Vor allem Wanderer und Radfahrer schätzen die gut ausgebauten Wege durch die idyllische Landschaft.

Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie das Freibad, ein Wasserspielplatz und ein Kletterpark bieten Abwechslung für Familien und Naturfreunde. Darüber hinaus sorgen Veranstaltungen wie das traditionelle Volksfest und der stimmungsvolle Weihnachtsmarkt für kulturelle Höhepunkte im Jahresverlauf.

Wettringen überzeugt mit einer hohen Lebensqualität und einer lebendigen, freundlichen Gemeinschaft. Wer die Ruhe des Landlebens schätzt und dennoch nicht auf städtische Angebote verzichten möchte, findet hier den idealen Wohn- oder Ferienort. Die gute Anbindung an die nahegelegene Stadt Rheine eröffnet zusätzliche Möglichkeiten für Shopping, Gastronomie und kulturelle Erlebnisse.

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Feriengebiet im Wettringer Ortsteil Haddorf, nur wenige Schritte vom idyllischen Haddorfer See entfernt. Die besonders friedliche Lage macht dieses Ferienhaus zu einem idealen Rückzugsort für Erholungssuchende.

Mit dem Auto erreichen Sie Rheine in etwa 15 Minuten. Dort erwarten Sie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Restaurants und weitere Freizeitangebote.

Auch verkehrstechnisch ist das Feriengebiet gut angebunden: Die Autobahnkreuze A30/A31 bei Schüttorf sind nur rund 15 Kilometer entfernt und bieten eine direkte Verbindung ins Ruhrgebiet oder Richtung Nordsee – ideal für Wochenendtrips oder die bequeme Anreise.

Número da propriedade: 25150018 - 48493 Wettringen

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 241.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25150018 - 48493 Wettringen

## 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)