Tecklenburg

Wohnen oder investieren - Reihenmittelhaus mit 2 Wohneinheiten und Weitblick!

Objektnummer: 24150042



KAUFPREIS: 320.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 114.5 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 441 m²

Objektnummer: 24150042 - 49545 Tecklenburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24150042 - 49545 Tecklenburg

Auf einen Blick

Objektnummer	24150042
Wohnfläche	ca. 114.5 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1982
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	320.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24150042 - 49545 Tecklenburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	10.04.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	168.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1982

Objektnummer: 24150042 - 49545 Tecklenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 24150042 - 49545 Tecklenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 24150042 - 49545 Tecklenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 24150042 - 49545 Tecklenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 24150042 - 49545 Tecklenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 24150042 - 49545 Tecklenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 24150042 - 49545 Tecklenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 24150042 - 49545 Tecklenburg

Ein erster Eindruck

In begehrter Hanglage von Tecklenburg erwartet Sie dieses gepflegte Reihenmittelhaus mit herrlichem Ausblick.
Die Immobilie gehört zu einem 1982 erbauten Reihenhaus und steht auf einem ca. 441 m² großen Grundstück. Vor dem Haus befindet sich ein gepflegter Vorgarten, während sich hinter dem Haus ein bepflanzter Hang anschließt, der für eine angenehme Privatsphäre sorgt. Dahinter liegt zusätzlich eine Wiese, die das Grundstück optisch erweitert und den grünen, naturnahen Eindruck abrundet.

Das Reihenmittelhaus überzeugt durch seine durchdachte Aufteilung in zwei separate Wohneinheiten und bietet somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob zur Eigennutzung, als Mehrgenerationenlösung oder zur (teilweisen) Vermietung.

Auf der ersten Ebene befindet sich ein ca. 27 m² großes Apartment mit zwei Zimmern - ideal für Singles, Pendler oder als attraktive Vermietungsmöglichkeit.
Rechter Hand erschließt sich der Wohn-, Ess- und Kochbereich mit einer praktischen Nische für eine Einbauküche sowie einem schönen Ausblick. Vom Flur aus gelangen Sie linker Hand in das Badezimmer mit Dusche und weiter in das Schlafzimmer, das durch die Hanglage im Souterrain-Stil angeordnet ist.
Ein großzügiger Kellerraum, der ebenfalls durch die Hanglage begünstigt wird, bietet zusätzlichen Stauraum.

Über das Treppenhaus erreichen Sie die ca. 88 m² große Hauptwohnung mit insgesamt drei Zimmern. Durch die Hanglage präsentiert sich diese Ebene teilweise als Erdgeschoss und teilweise als Obergeschoss.
Vom Flur aus sind alle Räume bequem erreichbar: Auf der linken Seite befindet sich ein vielseitig nutzbarer Raum. Angrenzend schließt sich die Küche an, die einen direkten Zugang zur Terrasse bietet. Das Wohnzimmer ist benachbart und verfügt über einen Kamin (derzeit stillgelegt), einen schönen Ausblick sowie einen Zugang zur Loggia – ideal, um die frische Luft und die Aussicht zu genießen.
Auf der rechten Seite befindet sich das Badezimmer mit Dusche und Anschlussmöglichkeiten für eine Waschmaschine.

Eine weitere Treppe führt Sie in das Dachgeschoss, wo sich ein zusätzliches Zimmer befindet, das flexibel genutzt werden kann. Ein weiteres Badezimmer, welches mit einer Badewanne ausgestattet ist und ebenfalls über Anschlüsse für eine Waschmaschine verfügt, sorgt für zusätzlichen Komfort, während ein weiterer Raum als praktische Nutzfläche zur Verfügung steht.

Zum Haus gehören zwei Stellplätze, die sich direkt vor dem Gebäude befinden und die den Alltag besonders komfortabel gestalten.

Dieses Reihenmittelhaus vereint ruhiges Wohnen in zentraler Lage mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und bietet somit den idealen Ort für Ihr neues Zuhause oder eine nachhaltige Investition.

In Kürze wird zudem auch das benachbarte Reihenendhaus zum Verkauf angeboten. Dieses ist in Aufbau und Grundriss weitgehend vergleichbar. Das dortige Apartment ist derzeit vermietet und bietet somit eine interessante zusätzliche Perspektive.

Objektnummer: 24150042 - 49545 Tecklenburg

Ausstattung und Details

Gebäudeausstattung:
- Außenwand (KG): 36,5 cm KS-Mauerwerk, 1,5 cm Zementputz
- Innenwand tragend (KG): 24 cm bzw. 17,5 cm KS-Mauerwerk
- Innenwand nicht tragend (KG): 11,5 cm KS-Mauerwerk
- Decken und Boden (KG): 3 cm Verbundestrich, 15 cm Beton Folie, Asche
- Außenwand: 1,5 cm Putz; 24 cm KS-Mauerwerk, 6 cm Dämmung, Luftschicht, 11,5 cm Verblendung
- Innenwand tragend: 24 cm bzw. 17,5 cm KS-Mauerwerk, 1,5 cm Innenputz beidseitig
- Innenwand nicht tragend: 11,5 cm Gasbetonstein, 1,5 cm Innenputz beidseitig
- Wohnungstrennwände: 1,5 cm Putz; 17,5 cm KS-Mauerwerk, 2 cm Fugenpappe, 17,5 cm KS-Mauerwerk, 1,5 cm Putz
- Innenraum (Treppenraum): 24 cm KS-Mauerwerk, 1,5 cm Innenputz beidseitig
- Decken und Boden (Erdreich): 10 cm schwimmender Estrich, Abdichtung 15 cm Sperrbeton, Folie, Asche
- Decken und Boden (EG): 8 cm schwimmender Estrich, 16 cm Beton, B 25 1,5 cm Innenputz
- Decken und Boden (DG): Dachpfannen auf Lattung, Unterspannbahn, 12 cm Dämmung zwischen den Sparren Holzverkleidung oder Gipskartonplatte
- Dach: Satteldach 28° Betondachstein auf Lattung grau / Schieferton
- Dachdeckung: Dachpfannen auf Lattung, Unterspannbahn, 12 cm Dämmung zwischen den Sparren, Holzverkleidung / Gipskartonplatten

Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:
- Tageslichtbad mit Dusche (EG):
- Tageslichtbad mit Dusche und 2 Waschtischen, vollverfliest (OG)
- Tageslichtbad mit Badewanne, vollverfliest, Schrägen vertäfelt, (DG)
- Elektrotechnik und Schaltschrank aus dem Baujahr
- Kamin (OG)
- Gas-Zentralheizung, Bj. 2018

Fenster, Türen und Innenausstattung:
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung [1982]
- Manuelle Rollläden
- Haustür aus Holz und Glas
- Bodenbeläge: Fliesen, Vinyl, Teppich

Stellplätze und Gartenanlage:
- 2 Stellplätze
- Terrasse
- Vorgarten

Objektnummer: 24150042 - 49545 Tecklenburg

Alles zum Standort

Eingebettet in die reizvolle Landschaft des Tecklenburger Landes verbindet diese Lage auf ideale Weise ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung an städtische Angebote. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, gepflegten Wohnhäusern und einer angenehmen, familienfreundlichen Nachbarschaft.

Die historische Altstadt von Tecklenburg mit ihren charmanten Fachwerkhäusern, Cafés und Restaurants ist nur wenige Minuten entfernt und lädt zum Verweilen ein. Ein besonderes kulturelles Highlight ist die bekannte Freilichtbühne Tecklenburg, die jährlich mit abwechslungsreichen Programmen ein großes Publikum begeistert.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe, während die umliegenden Städte wie Osnabrück und Münster eine erweiterte Auswahl an Shopping-, Gastronomie- und Freizeitangeboten bieten und bequem erreichbar sind.

Die medizinische Versorgung ist durch Allgemeinmediziner, Fachärzte, Apotheken sowie nahegelegene Kliniken umfassend gewährleistet. Auch im Bereich Bildung ist die Lage gut aufgestellt: Ein Gymnasium befindet sich in kurzer Entfernung, ebenso wie Kindergärten, Grundschulen und weitere Bildungsangebote in der Umgebung.

Für Naturliebhaber und Aktive eröffnet die Nähe zum Teutoburger Wald zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Ob Wandern, Radfahren oder sportliche Aktivitäten in örtlichen Vereinen – hier kommt jeder auf seine Kosten.

Abgerundet wird das attraktive Gesamtbild durch eine pendlerfreundliche Infrastruktur mit guter Anbindung an Bundesstraßen, Autobahnen und den öffentlichen Nahverkehr. Diese Lage bietet somit eine perfekte Kombination aus Erholung im Grünen und komfortabler Erreichbarkeit urbaner Zentren.

Objektnummer: 24150042 - 49545 Tecklenburg

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 24150042 - 49545 Tecklenburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Knieper

Marktstraße 20, 48431 Rheine
Tel.: +49 5971 - 79 371 0
E-Mail: rheine@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com