Tecklenburg

In Hanglage von Tecklenburg - Ein Reihenendhaus mit Weitblick und 2 Wohneinheiten

Objektnummer: 24150043



KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 117.95 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 617 m^2

Objektnummer: 24150043 - 49545 Tecklenburg

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

Objektnummer: 24150043 - 49545 Tecklenburg

Auf einen Blick

Objektnummer	24150043
Wohnfläche	ca. 117.95 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1982
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	349.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24150043 - 49545 Tecklenburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	10.04.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	192.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1982

Objektnummer: 24150043 - 49545 Tecklenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 24150043 - 49545 Tecklenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 24150043 - 49545 Tecklenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 24150043 - 49545 Tecklenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 24150043 - 49545 Tecklenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 24150043 - 49545 Tecklenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 24150043 - 49545 Tecklenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 24150043 - 49545 Tecklenburg

Ein erster Eindruck

In ruhiger und gefragter Lage von Tecklenburg befindet sich dieses gepflegte Reihenendhaus, das mit seiner Hanglage einen besonders schönen Blick ins Grüne bietet.

Dieses Reihenendhaus ist Teil eines im Jahr 1982 errichteten Reihenhausensembles und befindet sich auf einem ca. 617 m² großen Grundstück. Ein gepflegter Vorgarten sorgt für einen ansprechenden ersten Eindruck. Auf der Rückseite schließt sich ein bepflanzter Hang an, der für eine angenehme Abschirmung und Privatsphäre sorgt. Dahinter befindet sich eine zusätzliche Wiesenfläche.

Die Immobilie verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 118 m² und ist in zwei separate Einheiten aufgeteilt. Dadurch ergeben sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sei es für die eigene Nutzung mit zusätzlicher Vermietung, als Mehrgenerationenhaus oder als reine Kapitalanlage.

Im Untergeschoss befindet sich ein rund 31 m² großes Apartment, das derzeit vermietet ist. Der Wohn- und Kochbereich ist offen gestaltet und lässt sich individuell einrichten. Ein Schlafzimmer sowie ein Duschbad ergänzen diese Einheit. Darüber hinaus stehen auf dieser Ebene der Heizungraum zur Verfügung, der zusätzlich Stauraum bieten.

Die Hauptwohnung erstreckt sich über das Erd- und das Dachgeschoss und umfasst etwa 87 m² Wohnfläche. Im Erdgeschoss bildet der Wohnbereich mit Zugang zur Loggia das Herzstück der Wohnung. Von hier aus genießen Sie einen schönen Ausblick ins Grüne. Ein Zimmer, das wahlweise als Schlafzimmer oder Büro genutzt werden können sowie die angrenzende Küche und das Badezimmer mit Dusche vervollständigen diese Etage.
Im Dachgeschoss stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel nutzen lassen. Ein zusätzliches Badezimmer mit Badewanne erhöht den Wohnkomfort.

Es stehen zwei Stellplätze direkt vor und einer neben dem Haus zur Verfügung.

Diese Immobilie vereint eine ruhige Wohnlage mit durchdachter Aufteilung und bietet sowohl Eigennutzern als auch Investoren interessante Perspektiven.

Objektnummer: 24150043 - 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 (OG)
- Tageslichtbad mit Badewanne, vollverfliest, Schrägen vertäfelt (DG)
- Elektrotechnik und Schaltschrank Bj. 1982
- Gas-Zentralheizung, Bj. 2005

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

Stellplätze und Gartenanlage:
- 3 Stellplätze
- Terrasse
- Vorgarten, Wiese

Objektnummer: 24150043 - 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: 24150043 - 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: 24150043 - 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