Ochtrup

# Kleines Einfamilienhaus mit großem Grundstück

*Objektnummer: 26150001*



KAUFPREIS: 189.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86 $m^2$ • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 697 $m^2$

Objektnummer: 26150001 - 48607 Ochtrup


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

Objektnummer: 26150001 - 48607 Ochtrup

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26150001 |
| Wohnfläche | ca. 86 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1920 |
| Stellplatz | 3 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 189.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2013 |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 26150001 - 48607 Ochtrup

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 06.02.2036 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 328.6 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H |
| Baujahr laut Energieausweis | 1920 |

Objektnummer: 26150001 - 48607 Ochtrup

# Die Immobilie





Objektnummer: 26150001 - 48607 Ochtrup

# Die Immobilie






Objektnummer: 26150001 - 48607 Ochtrup

# Die Immobilie





Objektnummer: 26150001 - 48607 Ochtrup

# Die Immobilie

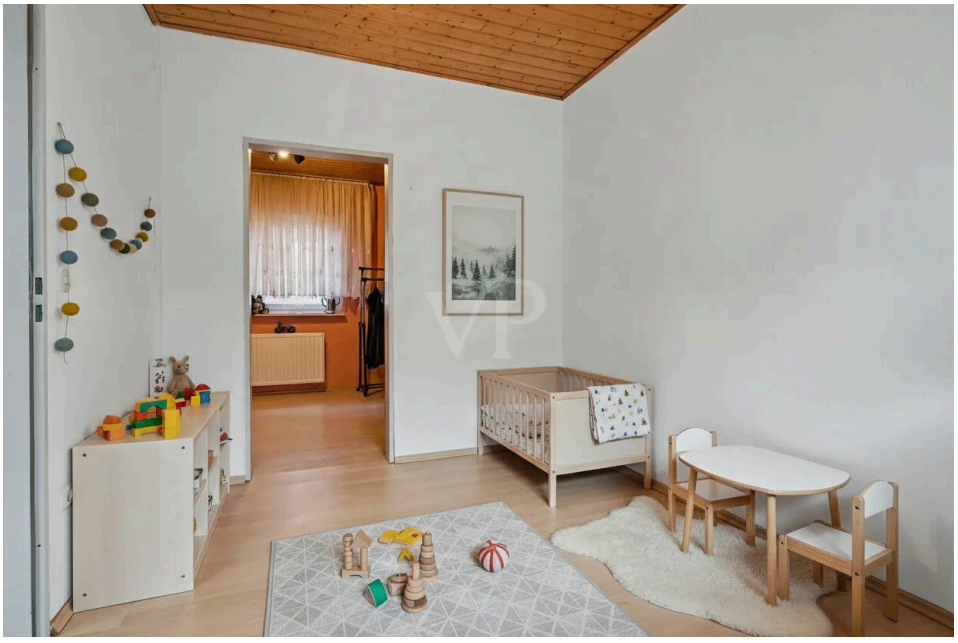




Objektnummer: 26150001 - 48607 Ochtrup

# Die Immobilie





Objektnummer: 26150001 - 48607 Ochtrup

# Die Immobilie





Objektnummer: 26150001 - 48607 Ochtrup

# Die Immobilie





Objektnummer: 26150001 - 48607 Ochtrup

# Die Immobilie





Objektnummer: 26150001 - 48607 Ochtrup

# Ein erster Eindruck

Kleines Einfamilienhaus mit großem Grundstück – zentrale Lage & viel Potenzial

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses kleine, eingeschossige Einfamilienhaus vereint zentrale Lage, großzügiges Grundstück und zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten – perfekt für alle, die sich den Traum vom eigenen Haus nach individuellen Vorstellungen erfüllen möchten.

Auf ca. 86 m² Wohnfläche bietet das Haus eine praktische und familienfreundliche Raumaufteilung mit drei Schlafzimmern, einem gemütlichen Wohnzimmer, einer Küche sowie einem Badezimmer. Die ebenerdige Bauweise sorgt für komfortables Wohnen und eignet sich ideal für Paare, Familien oder auch das Wohnen im Alter.

Das Gebäude stammt ursprünglich aus dem Jahr 1920 und wurde 1975 umfassend umgebaut. In den 1990er Jahren erhielt das Haus eine nachträgliche Verblendung der Fassade. Zu den wichtigsten Modernisierungen zählen die Badsanierung im Jahr 2013 sowie der Einbau neuer Fenster und einer neuen Heizung im Jahr 2006. Insgesamt befindet sich die Immobilie in einem renovierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch eine solide Substanz und viel Raum für kreative Ideen.

Ein echtes Highlight ist das ca. 697 m² große Grundstück mit Garten – eine grüne Oase mitten in zentraler Lage. Ob Spielbereich für Kinder, Rückzugsort zum Entspannen oder Platz für Hobbygärtner: Hier sind Ihren Vorstellungen kaum Grenzen gesetzt. Ergänzt wird der Außenbereich durch zwei Nebengebäude, die sich ideal als Stauraum, Werkstatt oder Hobbyfläche nutzen lassen. Zudem stehen bis zu drei PKW-Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung.

Die zentrale Lage ermöglicht kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und öffentlichen Verkehrsmitteln – eine ideale Kombination aus Alltagstauglichkeit und Wohnqualität.

Fazit

Ein Haus mit Charakter, Geschichte und großem Potenzial! Diese Immobilie bietet die perfekte Grundlage für alle, die ein charmantes Eigenheim suchen und es nach ihren eigenen Wünschen modernisieren möchten.

Objektnummer: 26150001 - 48607 Ochtrup

# Ausstattung und Details

Gebäudeausstattung:
- Das Haus wurde in einer massiven Bauweise errichtet
- 2006 Gasheizung erneuert
- 2006 neue Fenster und Außentüren
- 2013 Badsanierung

Innenausstattung:
- Einbauküche
- Bodenbeläge sind aus Laminat, Fliesen, Linoleum, PVC
- SAT-Anlage
- Holzvertäfelungen

Garten:
- großzügig Gartenbereich mit zwei Nebengebäuden
- Wasserversorgung Brunnenwasser???
- bis zu 3 Stellplätze

Objektnummer: 26150001 - 48607 Ochtrup

# Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus liegt in Ochtrup im Dreiländereck, an der Grenze zu den Niederlanden und dem Bundesland Niedersachsen.
Die Fahrtzeit bis nach Enschede beträgt ca. 15 Minuten.
In Ochtrup befindet sich unter anderem das DOC, eines der größten Outlet-Center Deutschlands.
Die Innenstadt von Ochtrup, sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in einem Umkreis von bis zu ca. zwei Kilometern und sind gut mit dem Fahrrad zu erreichen.
Um Ihre Freizeit individuell gestalten zu können, hat dieser Standort einiges zu bieten. Tennis-, Fußball oder auch Reitverein sind im direkten Umkreis von weniger als ca. zwei Kilometern und somit auch gut mit dem Fahrrad zu erreichen.
Die Verkehrsanbindungen in Richtung Norden und Richtung Ruhrgebiet sind mit der A31 gut abgedeckt. Auch die A30 Richtung Amsterdam und Hannover/Berlin ist schnell erreichbar. Über die B54 gelangt man in weniger als 30 Minuten nach Münster.

Objektnummer: 26150001 - 48607 Ochtrup

# 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: 26150001 - 48607 Ochtrup

# 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