Spelle

Wohnen und Wohlfühlen – Gemütliches Einfamilienhaus mit Garten und Nebengebäuden!

Objektnummer: 26150010



KAUFPREIS: 319.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 882 m²

Objektnummer: 26150010 - 48480 Spelle

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

Objektnummer: 26150010 - 48480 Spelle

Auf einen Blick

Objektnummer	26150010
Wohnfläche	ca. 155 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1967
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	319.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 125 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26150010 - 48480 Spelle

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	06.06.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	143.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 26150010 - 48480 Spelle

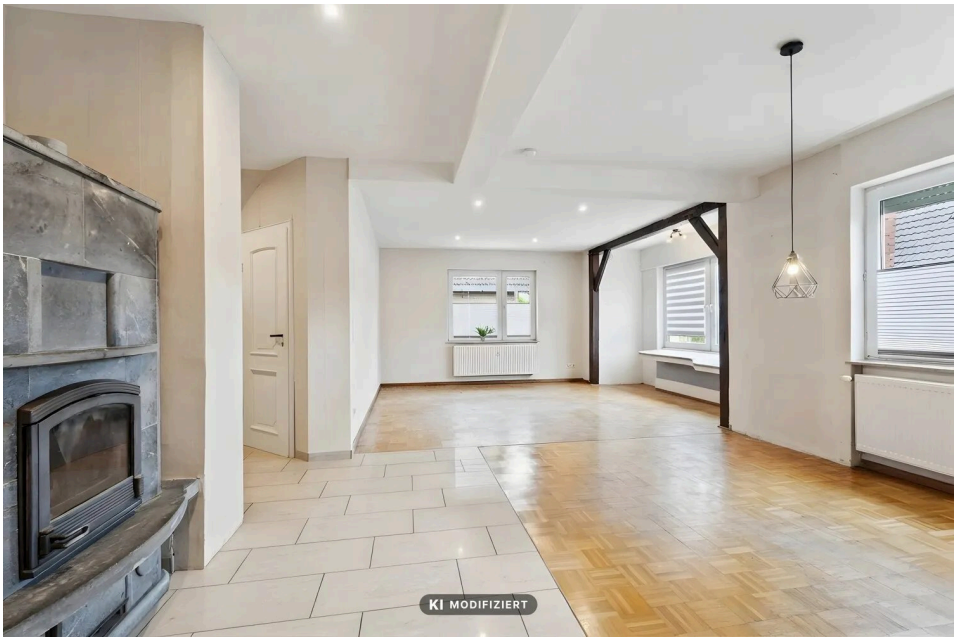
Die Immobilie





Objektnummer: 26150010 - 48480 Spelle

Die Immobilie

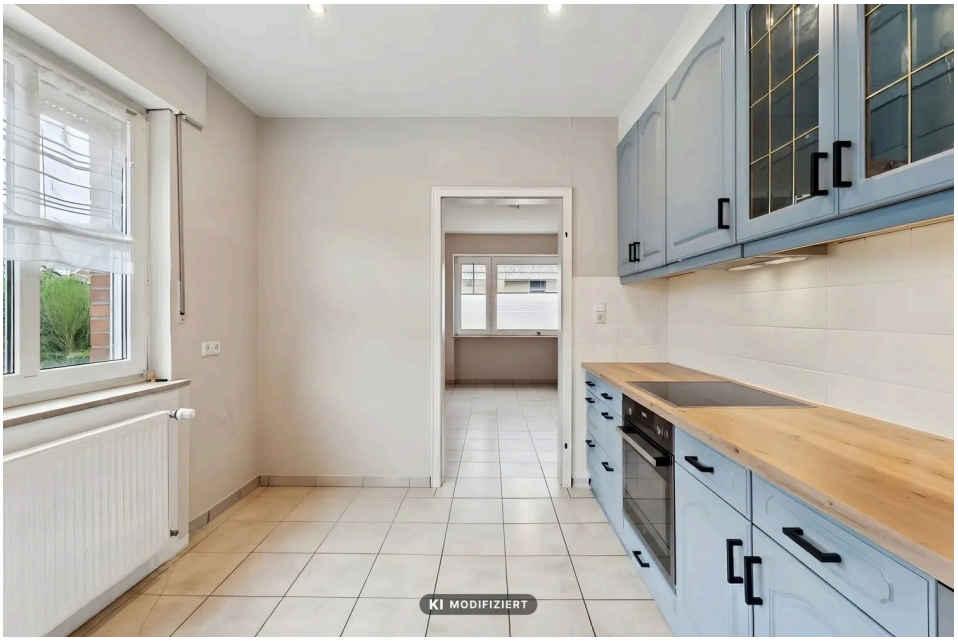




Objektnummer: 26150010 - 48480 Spelle

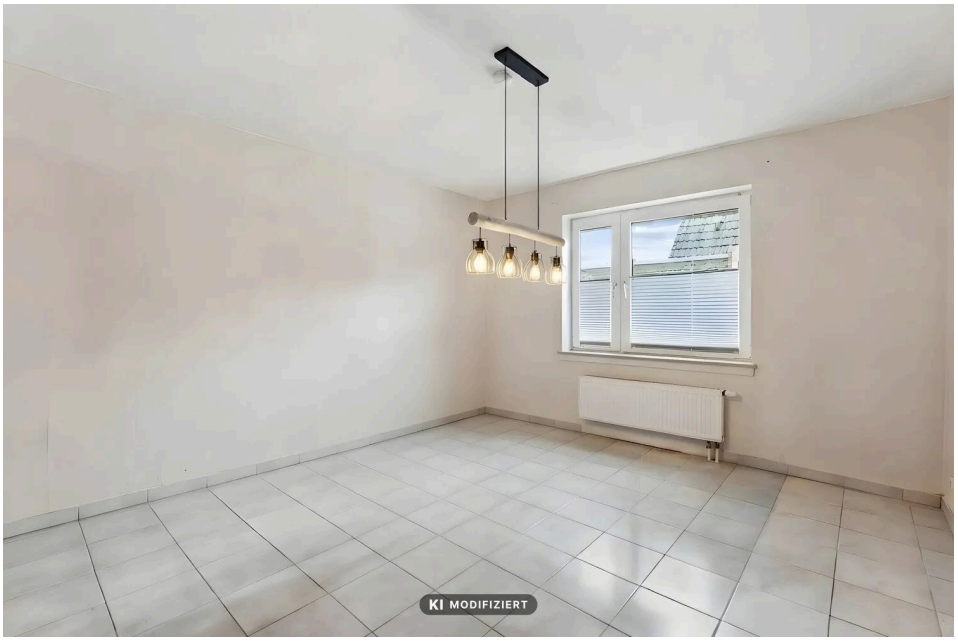
Die Immobilie





Objektnummer: 26150010 - 48480 Spelle

Die Immobilie





Objektnummer: 26150010 - 48480 Spelle

Die Immobilie





Objektnummer: 26150010 - 48480 Spelle

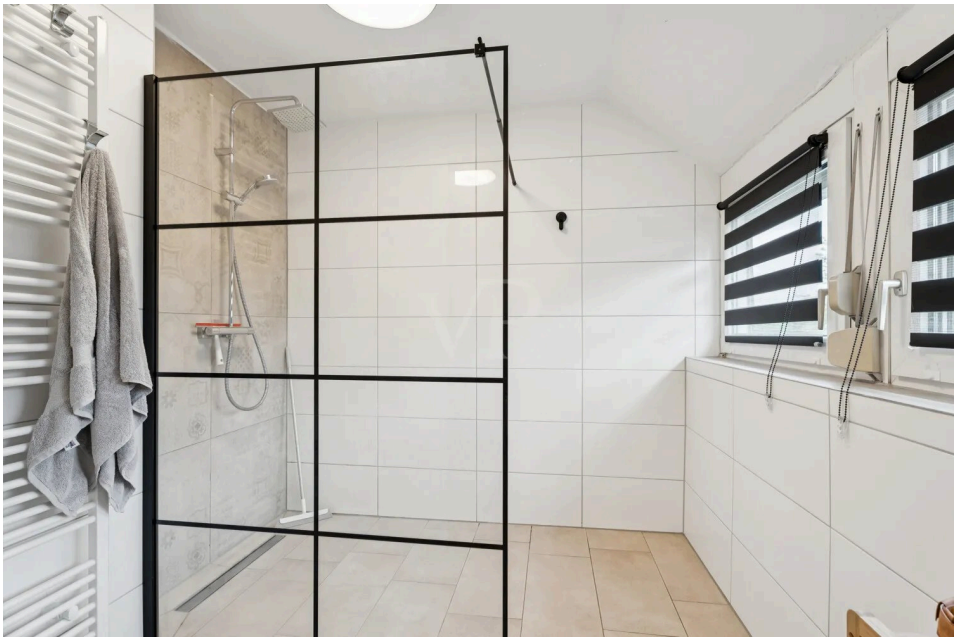
Die Immobilie





Objektnummer: 26150010 - 48480 Spelle

Die Immobilie

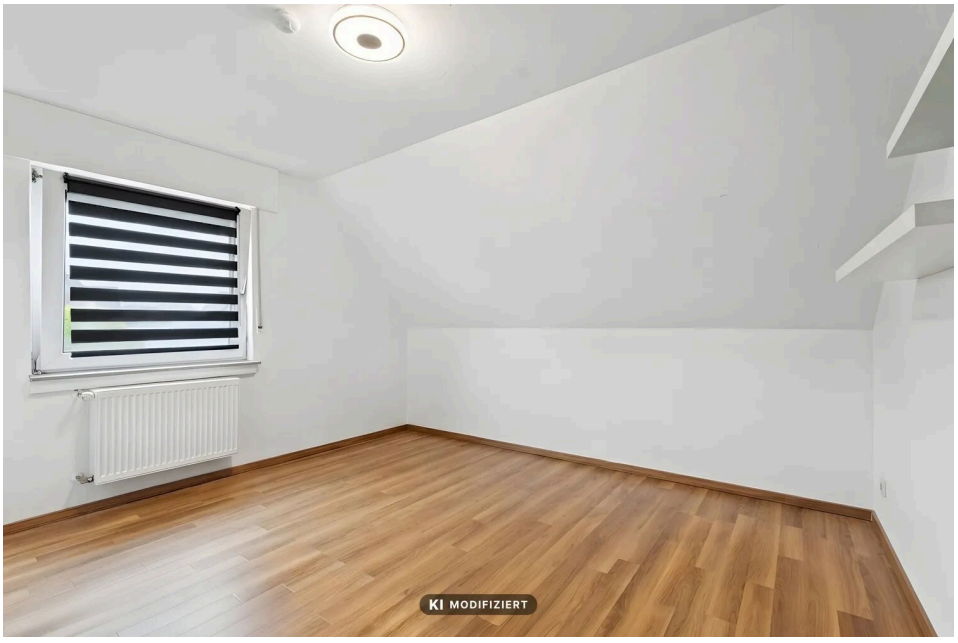




Objektnummer: 26150010 - 48480 Spelle

Die Immobilie





Objektnummer: 26150010 - 48480 Spelle

Die Immobilie





Objektnummer: 26150010 - 48480 Spelle

Die Immobilie





Objektnummer: 26150010 - 48480 Spelle

Ein erster Eindruck

Auf rund 153 m² Wohnfläche erwartet Sie ein gepflegtes Einfamilienhaus mit ausreichend Platz für den Familienalltag. Das ca. 882 m² große Grundstück bietet zusätzlichen Freiraum und verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Insgesamt stehen fünf Zimmer zur Verfügung, darunter vier Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer. Damit eignet sich die Immobilie besonders für Familien und alle, die Wert auf ein vielseitig nutzbares Zuhause legen.

Ursprünglich im Jahr 1967 in massiver Bauweise errichtet, wurde das Wohnhaus über die Jahre kontinuierlich instand gehalten. Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen erfolgten zuletzt im Jahr 2022. Darüber hinaus ist das Gebäude teilunterkellert und verfügt über einen separaten Kelleraußenzugang. Die Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung und lässt sich an unterschiedliche Wohnbedürfnisse anpassen.

Im Erdgeschoss bildet das geräumige Wohnzimmer mit Stäbchenparkett einen angenehmen Mittelpunkt des Hauses. Für zusätzliche Behaglichkeit sorgt hier ein Specksteinofen, der insbesondere an kühleren Tagen eine angenehme Wohnatmosphäre schafft und zugleich unterstützend zur Beheizung genutzt werden kann. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Duschbad, ein Esszimmer sowie die angrenzende Küche. Von der Küche aus besteht ein direkter Zugang nach draußen, sodass der Außenbereich auf kurzem Wege erreichbar ist.

Das Dachgeschoss bietet drei weitere Schlafzimmer und schafft damit ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für die Bewohner. Ein neuwertiges Badezimmer mit Dusche ergänzt das Raumangebot auf dieser Etage und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Auch im Außenbereich stehen verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung: Eine Terrasse und der Garten laden zum Verweilen und Entspannen ein. Verschiedene Nebengebäude ergänzen das Platzangebot und bieten zusätzliche Nutz- und Abstellmöglichkeiten.

Mehrere Fahrzeuge finden bequem auf der Einfahrt Platz. Von dort besteht zugleich ein direkter Zugang zu den beiden Garagen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lernen Sie die Immobilie persönlich kennen.

Objektnummer: 26150010 - 48480 Spelle

Ausstattung und Details

Gebäudeausstattung:
- Satteldach
- Betondachziegel
- Dachschrägen mit Hohlschichtdämmung
- massives zweischaliges Mauerwerk mit Hohlschichtdämmung
- Holzbalkendecke mit Füllung
- teilunterkellert

Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:
- Gas-Heizung und Leitungen aus 2022
- Wasser- und Abwasserleitungen aus 2022
- Tageslichtbad mit Dusche, vollverfliest (EG)
- Tageslichtbad mit Dusche, halbhoch gefliest, modernisiert (DG)
- Fußbodenheizung im Bad (DG)
- Alle Heizungsnischen geschlossen
- Neue Heizkörper im gesamten Haus
- Glasfaser- und Kabelanschluss
- Specksteinofen

Fenster, Türen und Innenausstattung:
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Manuelle Rollläden
- Alle Rollladenkästen erneuert und gedämmt
- Haustür aus Holz und Glas
- Bodenbeläge: Parkett, Fliesen, Vinyl

Gartenanlage:
- Nebengebäude
- Garage mit Grube
- Terrasse
- Keller-Außenzugang

Objektnummer: 26150010 - 48480 Spelle

Alles zum Standort

Spelle überzeugt als charmante, ländlich geprägte Gemeinde mit familienfreundlicher Atmosphäre und hoher Lebensqualität. Die überschaubare Größe sorgt für ein angenehmes Miteinander, während die gute Infrastruktur eine zuverlässige Anbindung an umliegende Städte gewährleistet. So lassen sich Beruf und Privatleben optimal verbinden.

Besonders für Familien bietet die Umgebung ideale Voraussetzungen: Mehrere Spielplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe und laden zu entspannten Stunden im Freien ein. Der Bürgerpark ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar und bietet großzügige Grünflächen für Spaziergänge und gemeinsame Freizeitaktivitäten. Auch Sportanlagen und Bolzplätze sorgen für abwechslungsreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung.

Kindergärten und Grundschulen sind bequem fußläufig erreichbar und machen den Alltag für Familien besonders unkompliziert. Eine gute medizinische Versorgung durch nahegelegene Apotheken, Ärzte und Zahnärzte sorgt zusätzlich für Sicherheit. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich ebenfalls in der Nähe.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen gewährleistet und bietet zusätzliche Flexibilität im Alltag.

Insgesamt vereint Spelle naturnahes Wohnen mit einer soliden Infrastruktur und einem starken Gemeinschaftsgefühl – ein idealer Wohnort für Familien, die Wert auf Ruhe, Sicherheit und Lebensqualität legen.

Objektnummer: 26150010 - 48480 Spelle

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: 26150010 - 48480 Spelle

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