Wettringen

Viel Raum zum Wohnen, Arbeiten & Gestalten – Einfamilienhaus mit vielen Möglichkeiten!

Objektnummer: 26150032



KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 156 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 611 m²

Objektnummer: 26150032 - 48493 Wettringen

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

Objektnummer: 26150032 - 48493 Wettringen

Auf einen Blick

Objektnummer	26150032
Wohnfläche	ca. 156 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1972
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	350.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2009
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26150032 - 48493 Wettringen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	03.08.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	229.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26150032 - 48493 Wettringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26150032 - 48493 Wettringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26150032 - 48493 Wettringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26150032 - 48493 Wettringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26150032 - 48493 Wettringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26150032 - 48493 Wettringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26150032 - 48493 Wettringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26150032 - 48493 Wettringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26150032 - 48493 Wettringen

Die Immobilie



Objektnummer: 26150032 - 48493 Wettringen

Ein erster Eindruck

Viel Raum eröffnet viele Möglichkeiten – und davon bietet dieses Haus mehr als genug. Auf rund 156 m² Wohnfläche verteilen sich ein großzügiger Wohnbereich, flexibel gestaltbare Räume und viel Platz für individuelle Ideen.

Das 1972 errichtete Einfamilienhaus steht auf einem 611 m² großen Grundstück und überzeugt vor allem durch sein vielseitiges Raumangebot. Der Wohnbereich umfasst 5,5 Zimmer, zwei Küchen, zwei Bäder und ein Gäste-WC. Ergänzt wird dieser durch den separaten Bürobereich mit zwei weiteren Räumen sowie einem Bad und einem Gäste-WC.

Insgesamt befindet sich die Immobilie in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet damit die Möglichkeit, die vorhandene Substanz aufzugreifen und die Räume nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren und neu zu gestalten.

Bereits im Eingangsbereich zeigt sich der besondere Charakter der Architektur. Natursteinboden, die offene Holztreppe mit Metallgeländer und die großzügige Gestaltung prägen die Diele und sorgen für eine einladende Atmosphäre.
Gemütlicher Mittelpunkt des Erdgeschosses ist das Wohnzimmer mit seinem gemauerten Kaminofen.
Direkt anschließend bietet das helle Esszimmer mit seinem großen Fenster ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Abende. Von hier führt der Weg weiter in die Küche. An diese schließt sich eines der Bäder an, das sowohl mit Dusche als auch mit Badewanne ausgestattet ist.
Besonders schön ist die Verbindung zwischen Wohnraum und Garten. Eines der Schlafzimmer im Erdgeschoss verfügt über einen direkten Zugang zur Terrasse und ins Grüne. Aktuell wird der Raum durch einen Einbauschrank unterteilt, wodurch sich unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten ergeben. Mit wenigen Veränderungen lässt sich die Aufteilung an die eigenen Bedürfnisse anpassen.

Zusätzliche Flexibilität bietet der 1975 errichtete Anbau. Zwei Räume – davon ein Durchgangszimmer zum Wohnbereich –, ein eigenes Bad und ein Gäste-WC sowie der separate Eingang schaffen einen Bereich, der sich sehr gut als Büro oder Arbeitsbereich nutzen lässt. Ebenso sind andere Nutzungen, beispielsweise für Gäste oder als Hobbybereich, denkbar. Von hier besteht außerdem ein direkter Zugang zu einem eigenen Kellerbereich, der vom übrigen Keller des Hauses getrennt ist.

Im Obergeschoss eröffnet sich noch einmal ein eigenständiger Wohnbereich, der derzeit als separate Wohneinheit gestaltet ist.
Die vorhandene zweite Küche bietet einen direkten Zugang zur Loggia, die sich über die gesamte Länge dieser Hausseite erstreckt.

Direkt nebenan befindet sich das Schlafzimmer, das ebenfalls Zugang zur Loggia bietet. So entsteht eine schöne Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.
Auf der gegenüberliegenden Seite des Obergeschosses liegt der großzügige Wohn- und Essbereich. Auch hier erstreckt sich eine Loggia über die gesamte Hauslänge und erweitert den Wohnraum nach draußen. Der vorhandene Schornstein teilt den Raum und bietet zugleich die Möglichkeit, einen Kamin anzuschließen.
Komplettiert wird diese Etage durch ein Tageslichtbad mit großer Badewanne und separater Dusche.

Auch im Außenbereich steht viel Platz zur Verfügung. Der Garten mit viel Grün und einer großzügigen, teilweise überdachten Terrasse bietet eine angenehme Umgebung für entspannte Stunden im Freien.

Eine Außentreppe im Garten führt in einen bislang nicht ausgebauten Bereich des Hauses. Der großzügige Raum bietet eine interessante Ausbaureserve und damit zusätzliche Möglichkeiten für eine zukünftige Nutzung.

Für ein Auto steht eine Garage mit direktem Zugang zum Garten zur Verfügung. Zwei zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück ergänzen das Angebot.

Dieses Haus bietet viel Raum für eigene Ideen und vielseitige Möglichkeiten zum Wohnen und Arbeiten.
Neugierig geworden? Melden Sie sich gerne bei uns.

Objektnummer: 26150032 - 48493 Wettringen

Ausstattung und Details

Gebäudeausstattung:
- Massiv gebautes Einfamilienhaus, Baujahr 1972
- Wohnfläche ca. 156 m²
- Außenwände: Luftschichtmauerwerk
- Fassade: Verblendung
- Decken: Stahlbeton
- Decke (über DG): Holzbalken
- Satteldach
- Dachkonstruktion: Holz und Pfettendach
- Dachdeckung: Dachziegel
- Dachrinnen: Zink 0,7 mm
- Abfallrohre: Guß, in der Wand eingebaut
- Böden: Zementestrich
- Treppen: Holz und Stahl

Sanitär-, Elektro- und Heizungstechnik:
- Gäste-WC (EG): Fenster, halbhoch gefliest
- Gäste-WC (EG Anbau): Fenster, halbhoch gefliest
- Bad (EG): Dusche, Wanne, kleines Fenster, dreiviertelhoch gefliest
- Bad (EG Anbau): Dusche, vertäfelt
- Bad (DG): Dusche, Wanne, Fenster, halb- bis dreiviertelhoch gefliest
- Leitungen und Elektrotechnik überwiegend aus dem Baujahr
- Glasfaseranschluss
- Gas-Zentralheizung (Baujahr 2009)
- Plattenheizkörper
- Gemauerter Kaminofen

Fenster, Türen und Innenausstattung:
- Holzfenster mit Doppelverglasung (Baujahr 1986)
- Teilweise manuelle Rollläden
- Türen: Holz mit Hebetürbeschlag
- Holztreppe mit Metallgeländer
- Bodenbeläge: Laminat, Fliesen, PVC, Naturstein und Teppich
- Holzvertäfelungen in Teilbereichen

Außenbereich:
- Grundstücksfläche ca. 611 m²
- Eingezäunter/ eingefriedeter Garten
- Terrasse, teilweise überdacht
- Loggien auf beiden Hausseiten (Ost- und Westausrichtung)
- Gepflasterte Einfahrt
- Garage
- Zwei PKW-Stellplätze

Anbau (Baujahr 1975)
- Nutzfläche ca. 42 m²
- Wände: Luftschichtmauerwerk mit Wärmeisolierung, Hintermauerung Holz
- Isolierung: waagerecht 2× 5000er Bitumenpappe
- Decken: Holzbalken
- Dach: Flachdach als Kiesschüttdach
- Fenster: Holz

Objektnummer: 26150032 - 48493 Wettringen

Alles zum Standort

Wettringen im Kreis Steinfurt überzeugt durch seinen charmanten, ländlich geprägten Charakter und eine hohe Wohnqualität in einer gewachsenen Gemeinde. Mit rund 8.200 Einwohnern bietet der Ort eine angenehme Mischung aus Ruhe, Naturverbundenheit und einer guten Infrastruktur für den täglichen Bedarf.

Die Wohnlage verbindet ein ruhiges Umfeld mit einer guten Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen. Kindertagesstätten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und verschiedene Dienstleistungen befinden sich in der näheren Umgebung und machen die Organisation des Familienalltags komfortabel. Die überschaubare Gemeindegröße und die gewachsene Nachbarschaft schaffen ein angenehmes Wohnumfeld für Familien, Paare und alle, die naturnah leben möchten.

Wettringen bietet vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Zahlreiche Rad- und Spazierwege, Sportangebote, Spielplätze sowie die umliegende Münsterländer Landschaft laden zu Aktivitäten im Freien ein. Die naturnahe Umgebung sorgt für einen hohen Erholungswert und bietet Raum für gemeinsame Freizeitmomente.

Auch die Versorgung ist gut aufgestellt: Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Angebote und weitere Dienstleistungen sind vor Ort vorhanden und gut erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr ergänzt die Infrastruktur und ermöglicht eine Verbindung innerhalb der Gemeinde sowie zu den umliegenden Orten.

Durch die Kombination aus ruhigem Wohnen, einer guten Grundversorgung und einem hohen Freizeitwert bietet Wettringen ideale Voraussetzungen für alle, die eine entspannte Wohnlage mit guter Anbindung und viel Natur schätzen.

Objektnummer: 26150032 - 48493 Wettringen

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: 26150032 - 48493 Wettringen

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