Greven

Ein Zuhause mit Charakter – gepflegtes Einfamilienhaus mit viel Platz für die ganze Familie

Objektnummer: 26150036



KAUFPREIS: 570.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 580 m²

Objektnummer: 26150036 - 48268 Greven

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

Objektnummer: 26150036 - 48268 Greven

Auf einen Blick

Objektnummer	26150036
Wohnfläche	ca. 135 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1975
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	570.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26150036 - 48268 Greven

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieausweis gültig bis	22.08.2036
Befeuerung	Pelletheizung

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	101.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 26150036 - 48268 Greven

Die Immobilie





Objektnummer: 26150036 - 48268 Greven

Die Immobilie





Objektnummer: 26150036 - 48268 Greven

Die Immobilie





Objektnummer: 26150036 - 48268 Greven

Die Immobilie





Objektnummer: 26150036 - 48268 Greven

Die Immobilie





Objektnummer: 26150036 - 48268 Greven

Die Immobilie





Objektnummer: 26150036 - 48268 Greven

Die Immobilie





Objektnummer: 26150036 - 48268 Greven

Die Immobilie





Objektnummer: 26150036 - 48268 Greven

Ein erster Eindruck

Ein Haus mit ruhigem Selbstbewusstsein, gewachsen seit 1975 und in den vergangenen Jahren mit viel Sorgfalt weiterentwickelt. Mit rund 135 m² Wohnfläche, einem ca. 580 m² großen Grundstück und einer familienfreundlichen Raumaufteilung bietet dieses Einfamilienhaus ideale Voraussetzungen für alle, die Wert auf Platz, Wohnqualität und ein gepflegtes Zuhause legen. Hier stehen nicht kurzfristige Trends im Mittelpunkt, sondern Beständigkeit, kontinuierliche Modernisierungen und ein Wohnkonzept, das sich flexibel an unterschiedliche Lebensphasen anpasst.

Im Zuge der umfangreichen Umbaumaßnahmen in den Jahren 2006 und 2007 wurde die Immobilie in wesentlichen Bereichen weiterentwickelt. Der großzügige, separat angelegte Wohnbereich mit echtem Specksteinofen, der die Wärme bis zu 48 Stunden halten kann, bildet den Mittelpunkt des Hauses und bietet viel Platz für das tägliche Familienleben sowie gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Die geschlossene Küche überzeugt durch ihre großzügige Gestaltung, große Fensterfronten und den direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten. So entstehen kurze Wege ins Freie und ein heller, freundlicher Mittelpunkt für den Familienalltag.

Im Dachgeschoss entstand durch den Ausbau ein großzügiges Atelierzimmer mit viel Tageslicht, das sich hervorragend als Arbeits-, Hobby- oder zusätzlicher Wohnraum eignet. Bei Bedarf lässt sich dieser Bereich mit überschaubarem Aufwand wieder in zwei separate Zimmer aufteilen. Aktuell verfügt die Immobilie über vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer. Durch die mögliche Teilung kann das Haus auf bis zu fünf Zimmer erweitert werden und passt sich damit flexibel unterschiedlichen Lebenssituationen an. Das Badezimmer sowie das separate Gäste-WC präsentieren sich in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand.

Auch technisch wurde das Haus kontinuierlich und mit Blick auf Nachhaltigkeit weiterentwickelt. Dachstuhl und Dacheindeckung wurden erneuert und gedämmt, moderne Kunststofffenster eingebaut, die Hauselektrik modernisiert und eine Kellerabdichtung vorgenommen. Ergänzende Dämmmaßnahmen an der Gebäudehülle sowie der Kellerdecke verbessern zusätzlich die energetischen Eigenschaften. Für eine effiziente Wärmeversorgung sorgen eine Holz-Pelletheizung, ein wasserführender Kamin, eine Solarthermieanlage und eine PV-Anlage inklusive Batteriespeicher. Insbesondere in den Übergangszeiten im Frühjahr und Herbst kann die Solarthermie die Wärmeversorgung unterstützen und die Heizungsanlage entsprechend entlasten. Eine Erweiterung der Anlage ist auch vorbereitet und ebenso ist für die Elektromobilität bereits vorgesorgt, da die Anschlüsse für eine Wallbox vorhanden sind. Natürlich darf hier auch ein Glasfaseranschluss nicht fehlen.

Der liebevoll angelegte Außenbereich rundet das Gesamtbild ab. Der Gartenbereich

bietet viel Platz zum Spielen, Entspannen oder Gärtnern. Die Terrasse ist direkt von der Küche erreichbar und erweitert den Wohnbereich in den Sommermonaten auf angenehme Weise ins Freie. Ein Gartenhaus mit Freisitz ergänzt den Außenbereich und für die Fahrzeuge stehen zwei Garagen sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze zur Verfügung. Auch der Keller wurde funktional erweitert und bietet neben praktischen Lagerflächen ein separates Kellerbüro, welches sich ideal für Homeoffice oder Hobbys eignet.

Dieses Einfamilienhaus überzeugt durch seine kontinuierliche Pflege, zahlreiche Modernisierungen und ein Wohnkonzept, das sich flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen lässt. Die gelungene Verbindung aus großzügigem Platzangebot, nachhaltiger Heiztechnik, energetischen Verbesserungen und einem gepflegten Gesamtzustand macht diese Immobilie zu einem Zuhause mit langfristiger Perspektive.

Überzeugen Sie sich selbst von der angenehmen Wohnatmosphäre und den vielfältigen Möglichkeiten dieses Hauses.

Objektnummer: 26150036 - 48268 Greven

Ausstattung und Details

Gebäudeausstattung:
- Massives Mauerwerk aus Kalksandstein
- Fassade mit Verblendmauerwerk
- Anbau in Holzständerbauweise, Bj. 2007
- Umfassende Sanierungsmaßnahmen, Bj. 2007
- Satteldachkonstruktion mit Flachdachanbau
- Gepflegter Gesamtzustand

Sanitär-, Elektro- und Heizungstechnik:
- Photovoltaikanlage, Bj. 2025, mit ca. 7,83 kWp sowie Batteriespeicher (ca. 5,12 kWh)
- Pellet-Zentralheizung, Bj. 2021
- Warmwasserbereitung über Solarthermie, inkl. Erweiterungsmöglichkeit
- Wasserführende Kaminanlage
- Specksteinofen aus 100% Speckstein
- Hauselektrik und Leitungssysteme, Bj. 2006, 2025 teilweise überarbeitet
- Schmutzwasserleitungen im KG erneuert, Bj. 2021
- Glasfaser- und Satellitenanschluss vorhanden
- Vorbereitung und Anschlüsse für eine Wallbox vorhanden

Fenster, Türen und Innenausstattung:
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung, Bj. 2006
- Aluminiumfenster im Anbau, Bj. 2007
- Rollläden manuell, im Wohnbereich EG elektrisch
- Elektrisch betriebene Raffstoreanlage im Anbau
- Bodenbeläge: Parkett, Kork und Fliesen
- Badezimmer mit Dusche und Waschtisch, Bj. 2009
- Gäste-WC, Bj. 2009
- Innenausbau umfassend modernisiert, Bj. 2007
- Haustür, Bj. 2013
- Einbauküche im Kaufpreis enthalten

Garage, Stellplätze und Garten:
- Massive Einzelgarage mit Sektionaltor
- Fertiggarage vorhanden
- Großzügige Terrasse, Bj. 2007
- Garten- und Gerätehaus, Bj. 2003 (umgebaut und erweitert)
- Außenanlagen neu gestaltet, Bj. 2006

Objektnummer: 26150036 - 48268 Greven

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Greven. Das familienfreundliche Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern, verkehrsberuhigten Wohnstraßen sowie einer angenehmen Nachbarschaft. Die harmonische Bebauung und die ruhige Atmosphäre schaffen ideale Voraussetzungen für alle, die ein sicheres und entspanntes Zuhause in einem gewachsenen Wohngebiet suchen.

Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Mikrolage. Kindergärten, Schulen, Spiel- und Sportmöglichkeiten sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in komfortabler Entfernung und ermöglichen kurze Wege im Alltag. Das Wohnumfeld bietet Kindern viel Platz zum Spielen und Familien ein hohes Maß an Sicherheit und Lebensqualität. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer sehr guten Infrastruktur, die den Alltag angenehm und unkompliziert gestaltet.

Greven zählt zu den gefragtesten Wohnstandorten im Münsterland und überzeugt durch seine gelungene Verbindung aus naturnahem Wohnen, moderner Infrastruktur und einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Die Stadt bietet ein umfangreiches Bildungsangebot, eine sehr gute medizinische Versorgung sowie zahlreiche Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten. Das lebendige Stadtzentrum mit seinen Cafés, Restaurants und vielfältigen Geschäften ist in wenigen Minuten erreichbar und trägt zusätzlich zur hohen Wohnattraktivität bei.

Einen besonderen Freizeit- und Erholungswert bieten die nahegelegenen Emsauen sowie die zahlreichen Grünflächen, Rad- und Spazierwege rund um Greven. Sportvereine, Freizeiteinrichtungen und kulturelle Angebote schaffen ein abwechslungsreiches Freizeitangebot für alle Generationen und unterstreichen die hohe Lebensqualität des Standortes.

Auch die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen. Über die Autobahn A1 sowie den Bahnhof Greven bestehen hervorragende Verbindungen in Richtung Münster, Osnabrück und das Ruhrgebiet. Der internationale Flughafen Münster/Osnabrück ist ebenfalls in wenigen Fahrminuten erreichbar und macht den Standort insbesondere für Berufspendler und Vielreisende besonders attraktiv.

Die Kombination aus einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage, kurzen Wegen im Alltag, einer ausgezeichneten Infrastruktur sowie dem hohen Freizeit- und Erholungswert macht Greven zu einem der beliebtesten Wohnstandorte im Münsterland. Ein Umfeld, das Familien, Paaren und Eigennutzern beste Voraussetzungen für ein langfristig attraktives Zuhause bietet und Lebensqualität auf besonders angenehme Weise erlebbar macht.

Objektnummer: 26150036 - 48268 Greven

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: 26150036 - 48268 Greven

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