Spelle

Zwei Einheiten, viele Möglichkeiten – vermietete Immobilie in Spelle

Objektnummer: 26150038



KAUFPREIS: 525.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 237 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1174 m²

Objektnummer: 26150038 - 48480 Spelle

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

Objektnummer: 26150038 - 48480 Spelle

Auf einen Blick

Objektnummer	26150038
Wohnfläche	ca. 237 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1940
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Garage

Kaufpreis	525.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26150038 - 48480 Spelle

Auf einen Blick: Energiedaten

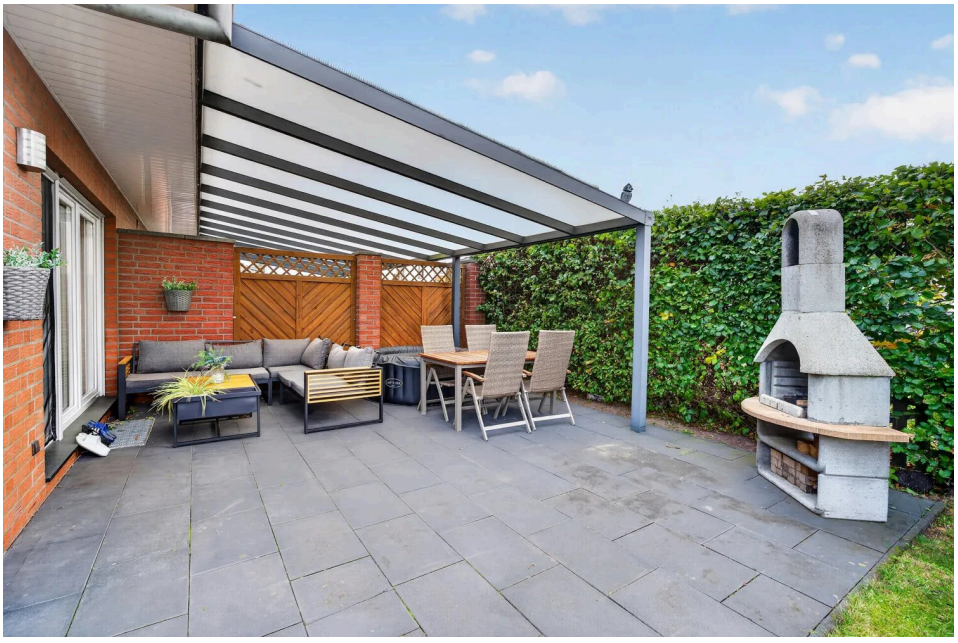
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	23.06.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	176 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1922

Objektnummer: 26150038 - 48480 Spelle

Die Immobilie





Objektnummer: 26150038 - 48480 Spelle

Die Immobilie





Objektnummer: 26150038 - 48480 Spelle

Die Immobilie





Objektnummer: 26150038 - 48480 Spelle

Die Immobilie





Objektnummer: 26150038 - 48480 Spelle

Die Immobilie





Objektnummer: 26150038 - 48480 Spelle

Die Immobilie





Objektnummer: 26150038 - 48480 Spelle

Die Immobilie





Objektnummer: 26150038 - 48480 Spelle

Die Immobilie





Objektnummer: 26150038 - 48480 Spelle

Die Immobilie



Objektnummer: 26150038 - 48480 Spelle

Ein erster Eindruck

Das im Jahr 1940 errichtete Zweifamilienhaus verfügt über ca. 254,47 m² Wohnfläche und weitere Bebauungsmöglichkeit auf einem ca. 1.174 m² großen Grundstück. Die zwei eigenständigen Wohneinheiten befinden sich nicht – wie bei einem klassischen Zweifamilienhaus üblich – übereinander, sondern nebeneinander. Dadurch vermittelt jede Einheit den Charakter eines eigenen Hauses und bietet den Bewohnern jeweils einen eigenen Garten. Die Wohneinheit 1 verfügt über ca. 117,62 m² Wohnfläche, die Wohneinheit 2 über ca. 136,85 m² Wohnfläche.

Beide Wohneinheiten sind derzeit vermietet.
Die Linke Einheit ist für monatlich 721,44 € + 60,00 € Nebenkosten vermietet.
Die Rechte Einheit ist für monatlich 723,80 € + 65,00 € Nebenkosten vermietet.
Die monatliche Nettokaltmiete beträgt somit insgesamt 1.445,24 €, was einer jährlichen Nettokaltmiete von 17.342,88 € entspricht.

Die Einheiten bieten jeweils großzügige Wohn- und Nutzflächen und sind eigenständig nutzbar. Die Aufteilung ermöglicht unterschiedliche Nutzungskonzepte, beispielsweise die weitere vollständige Vermietung oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Das Gebäude wurde im Jahr 2012 umfassend kernsaniert und dabei vollständig modernisiert. Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem sämtliche Fenster, Türen, Leitungssysteme sowie die Heizungsanlage erneuert. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Zentralheizung in Kombination mit Fußbodenheizung.

Das großzügige Grundstück ergänzt die Immobilie ideal und bietet viel Platz im Außenbereich. Durch die zwei eigenständigen Wohneinheiten bietet das Objekt ein hohes Maß an Flexibilität hinsichtlich der Nutzung. Sowohl eine vollständige Vermietung als auch die Kombination aus Eigennutzung einer Einheit und Vermietung der zweiten Wohneinheit sind denkbar. Mit der Gesamtwohnfläche, der Grundstücksgröße und der bereits bestehenden Vermietung verbindet die Immobilie attraktive Voraussetzungen für eine Kapitalanlage mit interessanten Möglichkeiten für Eigennutzer.

Darüber hinaus bietet das großzügige Grundstück die Möglichkeit einer zusätzlichen Bebauung. Eine positive Bauvoranfrage für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohneinheiten liegt bereits vor. Somit eröffnet sich für zukünftige Eigentümer weiteres attraktives Entwicklungspotenzial, insbesondere im Hinblick auf die Schaffung zusätzlichen Wohnraums und weiterer Mieteinnahmen.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen und dem

Potenzial dieser Immobilie überzeugen. Für weitere Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26150038 - 48480 Spelle

Ausstattung und Details

Gebäudeausstattung:
- Massivbauweise
- Verblendfassade aus Klinker bzw. Ziegel
- Massive Stahlbetondecken
- Neue Dacheindeckung in 2018 und verbesserter Wärmedämmung aus dem Jahr 2012
- Granittreppenanlage mit Edelstahlgeländer
- Teilunterkellerung vorhanden

Sanitär-, Elektro- und Heizungstechnik:
- Zentralheizung mit Gasbefeuerung, Modernisierung der Heizungsanlage im Jahr 2012
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss sowie in den Bädern im Obergeschoss
- Modernisierung der Leitungs- und Anschlusssysteme für Strom, Gas, Wasser und Abwasser im Jahr 2012
- Zwei Bäder, modernisiert im Jahr 2012
- Warmwasserversorgung vorhanden

Fenster, Türen und Innenausstattung:
- Kunststofffenster mit Zweifachverglasung
- Modernisierung der Fenster und Außentüren in den Jahren 2012 und 2023
- Innenausbau einschließlich Decken, Fußböden und Treppen im Jahr 2012 modernisiert
- Bodenbeläge: Fliesen und Laminat
- Grundrissgestaltung im Jahr 2012 wesentlich verbessert

Stellplätze und Gartenanlage:
- Zwei Stellplätze sowie ein Carport-Stellplatz
- Garten vorhanden
- Jede Einheit verfügt über eine überdacht Terrasse

Objektnummer: 26150038 - 48480 Spelle

Alles zum Standort

Spelle verbindet als wirtschaftlich stabile Gemeinde eine verlässliche Lebensqualität mit einer angenehm ruhigen Wohnatmosphäre. Der Ort profitiert von einer starken lokalen Beschäftigungsbasis, einer gewachsenen Eigentümerstruktur und kontinuierlichen Investitionen in Wohngebiete und Infrastruktur. Für Familien entsteht daraus ein Umfeld, das Beständigkeit, kurze Wege und eine solide Perspektive auf lange Sicht vereint.

Im direkten Umfeld zeigt sich Spelle von seiner besonders familienfreundlichen Seite: überschaubar, gepflegt und mit einem harmonischen Miteinander, das den Alltag angenehm erleichtert. Die gute regionale Anbindung unterstützt flexible Wege im täglichen Leben, während die ruhige Wohnlage ein Gefühl von Geborgenheit vermittelt. Gerade für Familien, die Wert auf ein verlässliches Umfeld und eine nachhaltige Wohnqualität legen, bietet dieser Standort eine sehr stimmige Basis.

Auch die Nahversorgung ist komfortabel organisiert: Ein Netto Marken-Discount liegt bereits in rund 8 Minuten zu Fuß, Aldi in etwa 13 Minuten und Lidl in rund 15 Minuten. Für die medizinische Versorgung stehen das HausarztZentrum und die Rats-Apotheke jeweils in etwa 11 Minuten zu Fuß zur Verfügung; weitere Apotheken und Zahnarztpraxen ergänzen das Angebot in kurzer Distanz. Im Bereich Bildung überzeugt die Lage mit mehreren Kindergärten in etwa 12 bis 13 Minuten Fußweg sowie der Grundschule St. Johannes, der Johannes-Grundschule, der Haupt- und Realschule und der Oberschule Spelle mit gymnasialem Angebot, die jeweils in rund 15 Minuten erreichbar sind. Für Freizeit und Bewegung sorgen mehrere Spielplätze bereits in 2 bis 4 Minuten zu Fuß, zudem laden Sport- und Grünflächen wie der Florian-Park oder weitere Anlagen in angenehmer Nähe zu aktiven Momenten im Alltag ein. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit der Bushaltestelle Schweer in etwa 7 Minuten und dem Rathaus/ZOB in rund 14 Minuten bequem gegeben.

Damit präsentiert sich Spelle als ein Standort, der für Familien mit Blick auf Bildung, Versorgung, Freizeit und Verlässlichkeit besonders überzeugend ist.

Objektnummer: 26150038 - 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: 26150038 - 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