Spelle

Raum für Ihre Wohnträume – Großzügiges Einfamilienhaus

Objektnummer: 26150045



KAUFPREIS: 559.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 208.59 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 834 m^2

Objektnummer: 26150045 - 48480 Spelle

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

Objektnummer: 26150045 - 48480 Spelle

Auf einen Blick

Objektnummer	26150045
Wohnfläche	ca. 208.59 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	2007
Stellplatz	1 x Carport, 3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	559.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 144 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26150045 - 48480 Spelle

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	100.2 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.06.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2006

Objektnummer: 26150045 - 48480 Spelle

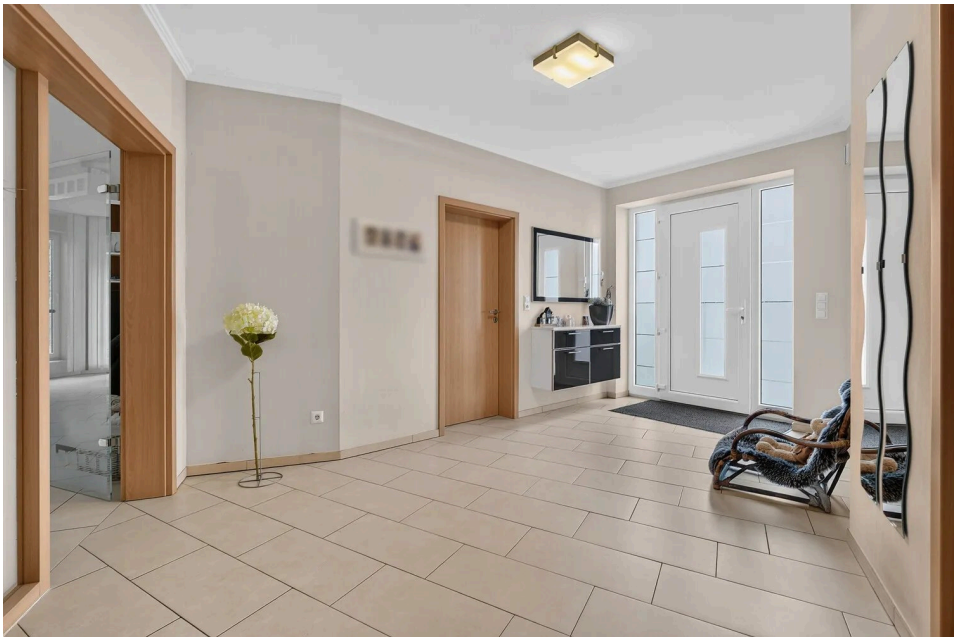
Die Immobilie





Objektnummer: 26150045 - 48480 Spelle

Die Immobilie





Objektnummer: 26150045 - 48480 Spelle

Die Immobilie





Objektnummer: 26150045 - 48480 Spelle

Die Immobilie





Objektnummer: 26150045 - 48480 Spelle

Die Immobilie





Objektnummer: 26150045 - 48480 Spelle

Die Immobilie





Objektnummer: 26150045 - 48480 Spelle

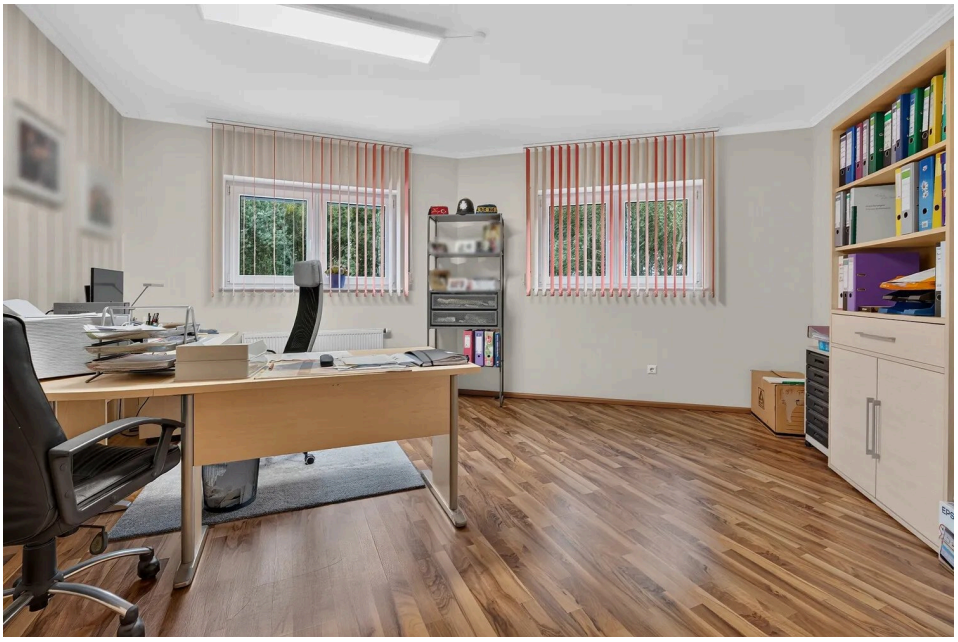
Die Immobilie

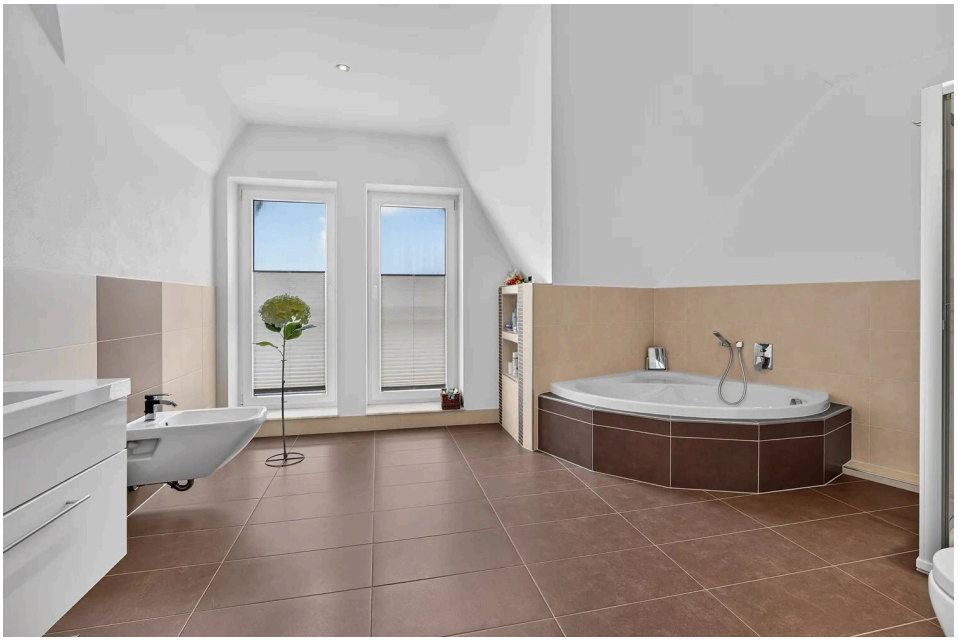




Objektnummer: 26150045 - 48480 Spelle

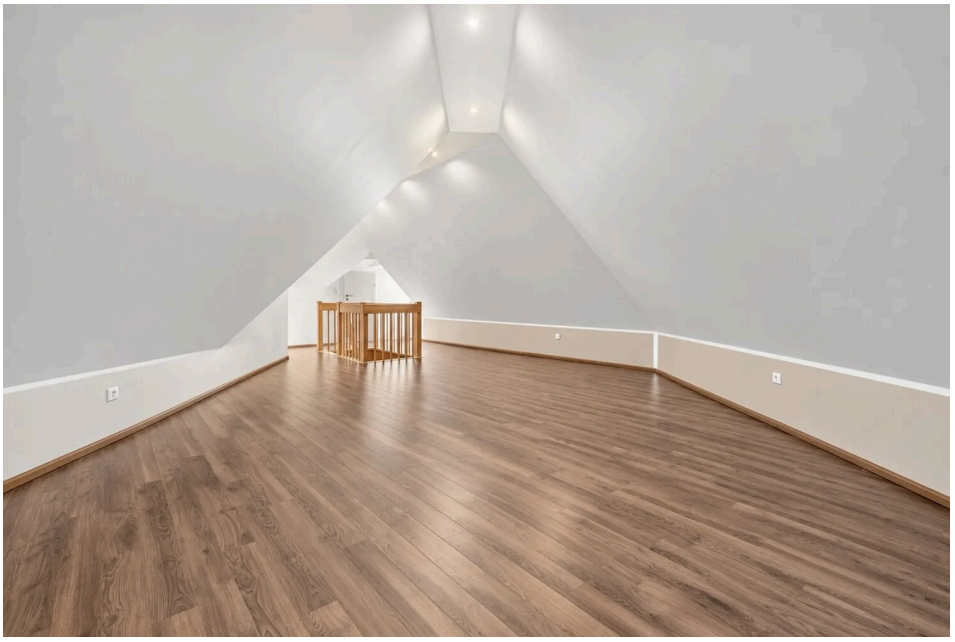
Die Immobilie





Objektnummer: 26150045 - 48480 Spelle

Die Immobilie





Objektnummer: 26150045 - 48480 Spelle

Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2007 bietet mit ca. 208,59 m² Wohnfläche auf zwei Etagen und insgesamt 7 Zimmern viel Platz für Familien und individuelle Wohnbedürfnisse. Das 834 m² große Grundstück ergänzt das großzügige Raumangebot und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Gestaltung des Außenbereichs. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Nachbarschaft und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, eine solide Bauweise und eine gepflegte Ausstattung.

Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohn- und Essbereich den Mittelpunkt des Hauses. Von hier aus gelangt man direkt auf die überdachte Terrasse und in den Garten. Die Küche mit Einbauküche bietet ausreichend Platz für den Alltag und gemeinsame Mahlzeiten. Ein separater Hauswirtschaftsraum sorgt für zusätzlichen Stauraum und praktische Ordnung im Haushalt. Ein separates Gästezimmer sowie das gegenüberliegende Duschbad ergänzen das Raumangebot auf dieser Etage.

Im Obergeschoss befinden sich drei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer und ein Badezimmer, sowie ein großzügiger Raum der sich flexibel nutzen lässt. Die Nutzung und Aufteilung der Zimmer lassen sich individuell nach den Ansprüchen Ihrer Familie gestalten. Die massive Hartholztreppe verbindet das Obergeschoss mit dem ausgebauten Spitzboden. Laminat und Fliesenböden sowie eine Fußbodenheizung im Erdgeschoss und im oberen Badezimmer sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort.

Ein besonderes Plus ist der vollständig ausgebaute Spitzboden, der sich über die gesamte Hausfläche erstreckt und großzügige zusätzliche Nutzungs- und Abstellmöglichkeiten bietet. Ob als Hobbybereich, Arbeitsbereich oder zusätzlicher Rückzugsort – hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten. Die genaue baurechtliche Einordnung und eine gegebenenfalls zulässige Wohnnutzung sind gesondert zu prüfen.

Auch der Außenbereich überzeugt durch praktische Vorzüge: Die Doppelgarage mit elektrischen Tor und separatem Abstellraum, ein Carport sowie drei Außenstellplätze bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzliche Lagermöglichkeiten. Der großzügige Garten und die überdachte Terrasse schaffen Raum für Freizeit, Erholung und gesellige Stunden im Freien.

Das Haus ist bezugsfertig und verbindet ein großzügiges Platzangebot mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einem weitläufigen Grundstück.

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Möglichkeiten dieses Hauses.

Objektnummer: 26150045 - 48480 Spelle

Ausstattung und Details

Gebäudeausstattung:
- Fundament: Beton B 15
- Dach: Satteldachkonstruktion mit beschichteten Tondachziegeln
- Decke: Stahlbetondecken
- Außenfassade: Hohlschichtmauerwerk
- Fenster: Doppelverglasung , Isoglas (Kunststoff)
- teilweise elektrische Rollläden

Innenausstattung:
- Einbauküche
- Bodenbeläge bestehend aus Laminat, Fliesen
- Türen: Innentüren mit Röhrenspansteganlage; Zarge mit Futter und Bekleidung
- Treppe: Hartholztreppenanlage zum Spitzboden
- Innenausstattung im gepflegtem Zustand

Sanitär-, Elektro, und Heizungstechnik :
- Gäste-WC mit Dusche
- Bad mit Badewanne und Dusche
- Kabelanschluss, Glasfaseranschluss und SAT-Anlage
- Gas-Zentralheizung, Fußbodenheizung EG +OG Bad

Stellplätze und Garage:
- Doppelgarage: elektrisches Tor, separater Geräteraum, Abstellraum
- Drei Außenstellplätze
- Carport

Gartenbereich:
- Großzügiger Garten
- Überdachter Terrasse
- Sprinkleranlage
- Mähroboter

Objektnummer: 26150045 - 48480 Spelle

Alles zum Standort

Spelle überzeugt als solider, wachsender Wohnstandort mit einer stabilen wirtschaftlichen Basis, guter regionaler Anbindung und einem angenehm bodenständigen Lebensumfeld. Die Gemeinde verbindet ruhiges Wohnen mit einer gut ausgebauten Infrastruktur und bietet insbesondere Familien eine hohe Lebensqualität. Die Kombination aus kurzen Wegen, einer zuverlässigen Versorgung und einem familienfreundlichen Umfeld macht Spelle zu einem attraktiven Wohnstandort mit langfristiger Perspektive.

Besonders vorteilhaft ist die gute Erreichbarkeit von Kindergärten sowie Grund- und weiterführenden Schulen, die sich in der näheren Umgebung befinden. Auch die medizinische Versorgung ist durch ansässige Hausärzte, Apotheken und Zahnarztpraxen gut gewährleistet. Für den täglichen Einkauf liegt ein Netto-Markt in unmittelbarer Nähe. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, darunter Lidl und Aldi, ergänzen das Angebot und sind ebenfalls gut erreichbar. Nahegelegene Bushaltestellen sorgen zudem für eine praktische Anbindung an das regionale Verkehrsnetz.

Auch im Bereich Freizeit und Erholung hat Spelle einiges zu bieten. Mehrere Spielplätze, Grünflächen und Sportangebote in der Umgebung schaffen attraktive Möglichkeiten für Bewegung und gemeinsame Aktivitäten. Cafés und Restaurants wie das Café am Platz, Monte Bianco oder die Schmiede 1906 runden das Angebot ab und tragen zu einem angenehmen Wohnumfeld bei.

Insgesamt bietet Spelle ein familienfreundliches und gut angebundenes Wohnumfeld, das durch eine gute Nahversorgung, kurze Wege und vielfältige Freizeitmöglichkeiten überzeugt. Die Verbindung aus wirtschaftlicher Stabilität, einer alltagsnahen Infrastruktur und einer angenehmen Wohnatmosphäre macht die Gemeinde zu einem attraktiven Standort für Familien und alle, die Wert auf ein ruhiges, gut organisiertes und lebenswertes Umfeld legen.

Objektnummer: 26150045 - 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: 26150045 - 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