Wietmarschen

Familienglück auf dem Land: Einfamilienhaus mit Carport

Objektnummer: 26242035



KAUFPREIS: 420.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 156.8 m^2 • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 604 m^2

Objektnummer: 26242035 - 49835 Wietmarschen

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

Objektnummer: 26242035 - 49835 Wietmarschen

Auf einen Blick

Objektnummer	26242035
Wohnfläche	ca. 156.8 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4.5
Badezimmer	2
Baujahr	2002
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	420.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 62 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26242035 - 49835 Wietmarschen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	159.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.07.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2002

Objektnummer: 26242035 - 49835 Wietmarschen

Die Immobilie





Objektnummer: 26242035 - 49835 Wietmarschen

Die Immobilie





Objektnummer: 26242035 - 49835 Wietmarschen

Die Immobilie





Objektnummer: 26242035 - 49835 Wietmarschen

Die Immobilie





Objektnummer: 26242035 - 49835 Wietmarschen

Die Immobilie





Objektnummer: 26242035 - 49835 Wietmarschen

Die Immobilie





Objektnummer: 26242035 - 49835 Wietmarschen

Die Immobilie





Objektnummer: 26242035 - 49835 Wietmarschen

Die Immobilie





Objektnummer: 26242035 - 49835 Wietmarschen

Die Immobilie





Objektnummer: 26242035 - 49835 Wietmarschen

Die Immobilie





Objektnummer: 26242035 - 49835 Wietmarschen

Die Immobilie





Objektnummer: 26242035 - 49835 Wietmarschen

Die Immobilie





Objektnummer: 26242035 - 49835 Wietmarschen

Die Immobilie



Objektnummer: 26242035 - 49835 Wietmarschen

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26242035 - 49835 Wietmarschen

Ein erster Eindruck

Ruhe, Natur, Platz – ist das, was Sie sich für Ihre Familie schon immer gewünscht haben?
In Wietmarschen, nur wenige Autominuten von der A31 entfernt, steht ein Haus, das mit Ihrer Familie mitwächst. Hier verbinden sich ländliche Ruhe und gute Anbindung.

Auf ca.157 m² Wohnfläche findet das Familienleben, nach erfolgter Modernisierung des Innenausbaus, genau den Raum, den es braucht.
Im Erdgeschoss kommt die Familie zusammen: Der offene Wohn- und Essbereich wird durch einen Wintergartenausbau erweitert. Direkt angrenzend liegt die Küche mit Kochinsel, das Herzstück des Hauses.
Ein Hauswirtschaftsraum, bereits mit Mobiliar ausgestattet, schafft zusätzlichen Stauraum und hält den Alltag organisiert.

Über die Wendeltreppe gelangt man ins Dachgeschoss. Hier befindet sich eine gemütliche Leseecke mit Blick auf das nachbarschaftliche Geschehen.
Die beiden Kinderzimmer teilen sich ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC und Waschbecken.
Das Elternschlafzimmer verfügt über ein eigenes Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Badewanne und zwei Waschbecken.
Ein weiteres Zimmer bietet flexible Möglichkeiten: als ruhiges Homeoffice für konzentriertes Arbeiten oder als Ankleideraum. Ganz so, wie es Ihr Leben gerade verlangt. Ein Abstellraum im Dachgeschoss mit Zugang zum Spitzboden rundet die Möglichkeiten ab.

Der Garten lädt im Sommer zum Toben, Spielen und Grillen ein und bleibt auch in der kalten Jahreszeit ein Ort zum Genießen. Das Gartenhaus bietet Platz zum Beispiel für eine Sauna, einen Rückzugsort oder eine Werkstatt.

Das Haus wurde 2002 mit einem Stahl-Holzrahmenbau und Klinkerverblendung errichtet. Eine Photovoltaikanlage mit Wallbox macht Sie ein Stück unabhängiger und lädt Ihr E-Auto direkt zu Hause.

Überzeugen Sie sich selbst, wie sich Ankommen anfühlt, und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ein Link zur Online-Besichtigung steht für Sie bereit. Fragen Sie diesen gerne an.

Objektnummer: 26242035 - 49835 Wietmarschen

Ausstattung und Details

Haus
- offene Küche ausgestattet mit einer Einbauküche mit integrierter Kochinsel und Elektrogroßgeräten
- Domestic Fussboden (2022) in Küche, im HWR und Gäste-WC
- direkter Zugang von Hauswirtschaftsraum zum Carport
- lichtdurchfluteteter Wohnbereich mit Wintergartenausbau und Blick in den Garten
- Fußbodenheizung in Wohn-Essbereich, Küche, Wintergarten, Fußbodenerwärmung über Rücklauf in beiden Badezimmern im Dachgeschoss
- elektrisch bedienbare Jalousien in Wohn-, Essbereich und Küche
- manuell bedienbare Jalousien im Dachgeschoss
- Elternbad mit Badewanne, Dusche, WC und zwei Waschbecken
- Kinderbad mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken
- Gasheizung Junkers von 2002
- Glasfaseranschluss

Aussenanlagen
- Garten in Westausrichtung
- Überdachte Terrasse
- Gartenhaus
- Gartenhäusschen (für Gartengeräte)
- Wallbox aus dem Jahr 2023
- PV-Anlage (aus dem Jahr 2023 mit 13,09 kWp für nachhaltigen und günstigen Strom vom eigenen Dach), inkl. 10kWp Speicher und monatlicher Einspeisevergütung i.H.v. 45,00€

Mitverkauftes Inventar:
- Einbauküche inkl. bestehende Elektrogroßgeräte (Induktionsherd, Backofen)
- Einbaumobiliar im Hauswirtschaftsraum inkl. Kühlschrank
- Regalsystem im Geräteraum
- Gartenhaus
- PV Anlage, inkl. Speicher
- Wallbox

Objektnummer: 26242035 - 49835 Wietmarschen

Alles zum Standort

Die Gemeinde Wietmarschen hat sich aufgrund der günstigen Lage zwischen den Mittelzentren Lingen (Ems) und Nordhorn zu einer idealen Wohngemeinde entwickelt. Günstige Baulandpreise sorgen dafür, dass trotz stagnierender Baukonjunktur noch viele Einfamilienhäuser gebaut werden. Viel Grün in den verkehrsberuhigt ausgebauten neuen Siedlungen sorgen für ein angenehmes Wohnumfeld. Die Restaurierung des historischen Stiftsbereiches, viele Dorferneuerungsmaßnahmen und die Ausweisung neuer Rad- und Wanderwege haben Wietmarschen zu einem beliebten Ausflugsziel gemacht.

Die Ausweisung des Gewerbegebietes am Knotenpunkt der A 31/B 213 im Ortsteil Lohne hat sich als idealer Standort für viele neue Gewerbebetriebe erwiesen. Die zentrale Lage mit einem großen Einzugsgebiet lässt eine Vielzahl weiterer Gewerbeansiedlungen erwarten.

Die Gemeinde Wietmarschen mit seinen über 12.500 Einwohnern verfügt über eine gute Ausstattung mit den Einrichtungen der täglichen Daseinsvorsorge und ist stets bemüht, durch eine Verbesserung und Erweiterung aller Einrichtungen, die den Bürgern dienen, die Lebensqualität zu erhöhen.

Objektnummer: 26242035 - 49835 Wietmarschen

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: 26242035 - 49835 Wietmarschen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Georg H. Pauling

Bentheimer Straße 9, 48529 Nordhorn
Tel.: +49 5921 - 71 39 93 0
E-Mail: grafschaft.bentheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com