

Ochtrup

# Tolle Alternative zur Eigentumswohnung - RMH in Ochtrup

Objektnummer: 23150032



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 159.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 358 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23150032 - 48607 Ochtrup

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

Objektnummer: 23150032 - 48607 Ochtrup

## Auf einen Blick

Objektnummer	23150032	Kaufpreis	159.000 EUR
Wohnfläche	ca. 85 m <sup>2</sup>	Haus	Reihenmittel
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2005
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1925		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 23150032 - 48607 Ochtrup

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	246.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.08.2033	Energie- Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23150032 - 48607 Ochtrup

## Die Immobilie



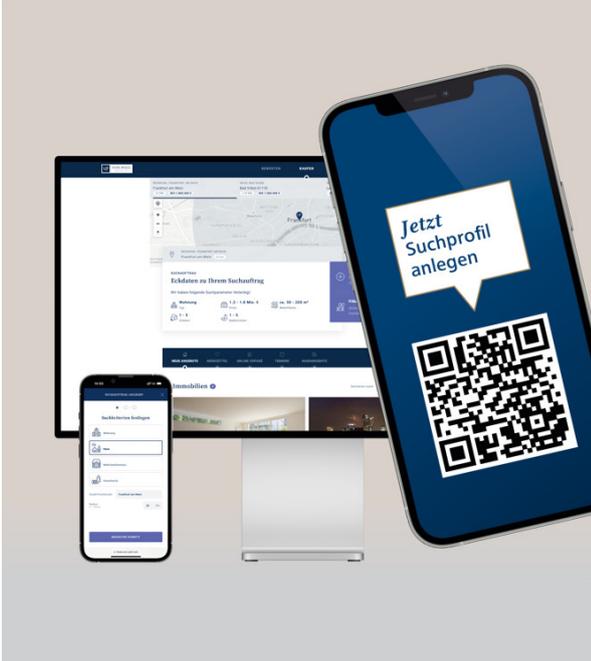
Objektnummer: 23150032 - 48607 Ochtrup

## Die Immobilie



Objektnummer: 23150032 - 48607 Ochtrup

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 23150032 - 48607 Ochtrup

## Die Immobilie



Objektnummer: 23150032 - 48607 Ochtrup

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

Objektnummer: 23150032 - 48607 Ochtrup

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
+49 (0) 5971 - 79 3710  
Wir freuen uns von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com/rheine](http://www.von-poll.com/rheine)

Objektnummer: 23150032 - 48607 Ochtrup

## Ein erster Eindruck

Wir freuen uns Ihnen dieses gut geschnittene Reihenmittelhaus in Ochtrup vorstellen zu dürfen. Die Immobilie wurde 1925 auf einem ca. 358,50 m<sup>2</sup> großem Grundstück errichtet und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup>, sowie 5 Zimmern. Eine attraktive Immobilie für Familien oder Paare, die auf der Suche nach einem Eigenheim sind. Sie betreten die Immobilie und befinden sich in der Diele. Von hier aus gelangen Sie in den offen gestalteten Wohn- & Essbereich der Immobilie. Der Essbereich verfügt über eine großzügige Fensterfläche, die Ihnen den direkten Blick in den Wintergarten bietet und den Raum lichtdurchflutet. Angrenzend an den Essbereich finden Sie die Küche, mit dem dahinterliegenden Badezimmer. Das Bad ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet. Von der Küche aus gelangen Sie in den Wintergarten, welcher Ihnen einen schönen Blick in Ihren Garten schenkt und zum Verweilen einlädt. Der Garten ist gradlinig geschnitten und verfügt ebenfalls noch über einen gepflasterten Terrassenbereich, eine Rasenfläche und ein Gartenhaus, in dem Sie Ihre Gartengeräte verstauen können. Zurück in der Immobilie, führt Sie eine massive Holzterrasse in das Obergeschoss, wo Sie die drei Schlafzimmer finden. Über eine weitere Holzterrasse gelangen Sie in das Dachgeschoss, welches Ihnen noch ausreichend Ausbaupotenzial bietet. Durch das Ausbauen des Dachgeschosses können Sie weitere Wohnfläche generieren und ein bis zwei Räume schaffen. Die Immobilie ist Teilunterkellert und verfügt somit noch über Stellfläche für Ihren hauseigenen Vorrat. Die Heizungsanlage stammt aus dem Jahr 2005. Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gern persönlich.

Objektnummer: 23150032 - 48607 Ochtrup

## Ausstattung und Details

### Ausstattung des Gebäudes:

- Massivbau, zweischalliges Ziegelmauerwerk
- Klinkerfassade
- Holzbalkendecke
- Satteldachkonstruktion mit Tondachziegel
- Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Treppenanlage als Hartholztreppe
- Weichholztreppe zum Keller
- Gebäude ist teilweise unterkellert

### Sanitär-, Elektro- und Heizungstechnik

- Gasbrennwertanlage als Zentralheizungssystem, BJ. 2005
- Heizkörper: Heizkörper im gesamten Wohnhaus
- Elektrotechnik und Schaltschrank BJ. 1970-1980
- SAT-Anschluss verfügbar
- Badezimmer BJ. 1970-1980

### Fenster, Türen und Innenausbau

- Kunststofffenster mit Isolierverglasung BJ. 1983
- Rollläden manuell
- einfache Holztüren EG BJ. 1970-1980 und OG BJ. 1925
- Bodenbeläge: Parkett, Teppichboden, Fliesen
- Einbauküche BJ. 1980 einfacher Standard mit allen notwendigen Elektrogeräten

### Stellplätze und Garten:

- Ein Freiplatz steht zur Verfügung
- Wintergarten BJ. 1980
- kleiner Garten, liebevoll angelegt mit gepflasterter Terrasse

Objektnummer: 23150032 - 48607 Ochtrup

## Alles zum Standort

Die Stadt Ochtrup liegt im Dreiländereck, an der Grenze zu den Niederlanden und dem Bundesland Niedersachsen. Die Fahrtzeit bis nach Enschede, in den Niederlanden beträgt ca. 15 Minuten. Der nächstgrößte Flughafen Münster/Osnabrück ist in ca. 35 Minuten erreicht. Auch die Anbindung an die nächstgrößten Städte Münster und Osnabrück betragen gerade einmal 45 Minuten. In Ochtrup befindet sich unter anderem auch das DOC, eines der größten Outlet-Center Deutschlands. Unter anderem deswegen verfügt die Stadt über eine gute Infrastruktur und einen lukrativen Arbeitsmarkt. Die Immobilie selbst findet sich in unmittelbarer Nähe zu Banken, Ärztezentren, Apotheken und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten. Schulen, Kindergärten, die Bushaltestelle, der Bahnhof sowie die Innenstadt sind fußläufig oder mit dem Fahrrad bequem zu erreichen. Das Designer-Outlet ist in nur 5 Minuten gut mit dem Fahrrad zu erreichen.

Objektnummer: 23150032 - 48607 Ochtrup

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 246.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1925. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 23150032 - 48607 Ochtrup

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Knieper

---

Marktstraße 20 Rheine  
E-Mail: [rheine@von-poll.com](mailto:rheine@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)