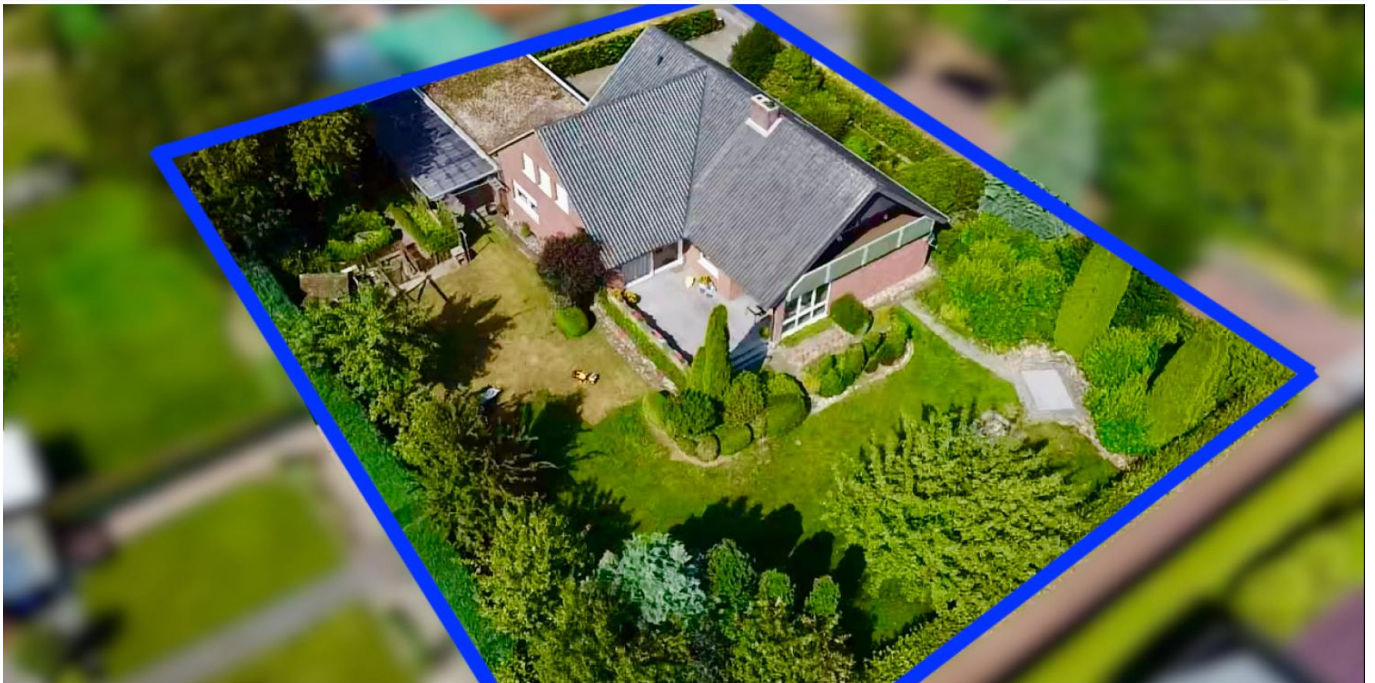


Thuine

# Großzügiges Wohnen in ruhiger und zentraler Lage von Thuine

Objektnummer: 24388012



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

KAUFPREIS: 339.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 249 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.400 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24388012 - 49832 Thuine

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

Objektnummer: 24388012 - 49832 Thuine

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24388012                  |
| Wohnfläche   | ca. 249 m <sup>2</sup>    |
| Zimmer       | 8                         |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1978                      |
| Stellplatz   | 4 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 339.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2011                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 24388012 - 49832 Thuine

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF                      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 178.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 28.07.2034     | Energie-Effizienzklasse     | F                           |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1978                        |

Objektnummer: 24388012 - 49832 Thuine

## Die Immobilie



Objektnummer: 24388012 - 49832 Thuine

## Die Immobilie



Objektnummer: 24388012 - 49832 Thuine

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 24388012 - 49832 Thuine

## Die Immobilie





Objektnummer: 24388012 - 49832 Thuine

## Die Immobilie



Objektnummer: 24388012 - 49832 Thuine

## Die Immobilie



Objektnummer: 24388012 - 49832 Thuine

## Die Immobilie



Holger Klages  
Bachelor of Arts (B.A.)  
Immobilienmakler (IHK)  
Geschäftstelleninhaber

Erfolgreicher  
Immobilienverkauf  
mit Experten.



Immer up-to-date über die *Wertentwicklung* der eigenen Immobilie/n.

- Aktuelle, sofort verfügbare Marktpreiseinschätzung
- Prognosen zur Kaufpreisentwicklung
- Preisinformationen zu vergleichbaren Immobilien in der Region
- Immobilienwertrechner zur Beurteilung von möglichen Investitionen
- Regelmäßige Updates zur Preisentwicklung



T.: 0591 - 13 05 92 21 | [emsland@von-poll.com](mailto:emsland@von-poll.com)

<https://vonpoll.io/bewerten>

Objektnummer: 24388012 - 49832 Thuine

## Die Immobilie



Objektnummer: 24388012 - 49832 Thuine

## Die Immobilie



Objektnummer: 24388012 - 49832 Thuine

## Die Immobilie



Objektnummer: 24388012 - 49832 Thuine

## Die Immobilie



Objektnummer: 24388012 - 49832 Thuine

## 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: 24388012 - 49832 Thuine

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus im Herzen von Thuine bietet Ihnen auf ca. 249 m<sup>2</sup> viel Platz für Sie und Ihre Familie. Das Objekt ist ruhig gelegen am Ende einer Sackgasse und dennoch zentral im Ort. Die Immobilie wurde 1978 auf zwei Flurstücken mit einer Gesamtgröße von ca. 1.400 m<sup>2</sup> errichtet. Sie betreten die Immobilie durch den Haupteingang oder die Küche, welche an die großzügige, breite Auffahrt mit der Doppelgarage angeschlossen ist. Der große Eingangsbereich verbindet alle Räume des Erdgeschosses miteinander. Von hier gelangen Sie ebenfalls in das Obergeschoss und in den Keller. Das helle Wohn- und Esszimmer sind voneinander getrennt, lassen sich jedoch mit nur wenig Aufwand zu einem großzügigen Raum zusammenfassen. Die Küche wird durch eine Schiebetür abgetrennt. Im Kaminzimmer finden Sie bei herrlicher Wärme Ruhe auch in der kommenden kalten Jahreszeit. Auf die herrliche, teilüberdachte Terrasse und in den Garten in Süd-West-Ausrichtung gelangen Sie durch das Wohnzimmer oder ein mögliches Schlafzimmer. Die Terrasse verfügt über zwei Markisen. Ein weiteres Zimmer ist flexibel als Büro oder weiteres Schlafzimmer nutzbar. Im Badezimmer finden Sie eine Badewanne und eine Dusche. Das separate Gäste-WC rundet das Erdgeschoss ab. Das Obergeschoss ist als eigene Wohneinheit nutzbar, hier finden Sie neben drei möglichen Schlafzimmern auch ein großes Wohnzimmer, eine Küche mit Einbauküche und ein Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne sowie ein separates WC. Zwei Abstellräume bieten Stauraum für allerlei Dinge. Einen herrlichen Blick in den Garten erhalten Sie von der Loggia in Süd-Ausrichtung, welche Sie von zwei der Zimmer betreten. Die Immobilie ist komplett unterkellert. Der komplett geflieste Keller besteht aus sechs Räumen und einem weiteren Badezimmer mit Dusche. Nahezu alle Räume des Kellers sind beheizbar. Ihren PKW stellen Sie trocken und sicher in der Doppelgarage oder auf der geräumigen Auffahrt ab. Neben der Doppelgarage finden Sie einen Fahrradraum mit Zugang zum Keller. Dahinter befindet sich ein Geräteraum im Garten und eine weitere, überdachte Terrasse. Mehrere Obstbäume dienen der Selbstverpflegung.

Objektnummer: 24388012 - 49832 Thuine

## Ausstattung und Details

- Einbauküche im EG
- Einbauküche im OG
- Tageslichtbad EG mit Dusche und Badewanne
- Tageslichtbad OG mit Dusche und Badewanne
- Kamin
- Keller beheizbar
- Badezimmer KG mit Dusche
- Doppelgarage
- 2 Markisen
- Garten in Süd-West-Ausrichtung
- Obstbaumbestand im Garten (Kirsche, Apfel)

**Objektnummer: 24388012 - 49832 Thuine**

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Thuine liegt im Süden des Landkreises Emsland. Die Gemeinde gehört zu der Samtgemeinde Freren und zählt ca. 2.000 Einwohner. Thuine liegt an der Bundesstraße 214, ca. 12 km östlich der Stadt Lingen (Ems) und ca. 50 km nordwestlich von Osnabrück. Vor Ort finden Sie Arztpraxen und Gesundheitseinrichtungen (Allgemein-, Augen-, Zahnmedizin, Gynäkologie), Kinder- und Jugendpsychiatrie, Physiotherapie sowie eine Apotheke. Auch an weiterer Infrastruktur mangelt es nicht: Kindertagesstätte inkl. Krippengruppe, Grundschule, Haupt- und Realschule, BBS, Supermarkt und Bäckereien finden Sie vor Ort.

Objektnummer: 24388012 - 49832 Thuine

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 178.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 24388012 - 49832 Thüne

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Holger Klages

---

Castellstraße 6 Emsland  
E-Mail: [emsland@von-poll.com](mailto:emsland@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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