

Tecklenburg / Leeden – Lengerich

# Neubau eines EFH mit PV-Anlage als klimafreundlicher Neubau - DGNB Zertifikat für volle Förderung!

Objektnummer: 19150009\_06.1



KAUFPREIS: 670.599 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 183,2 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 699 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 19150009\_06.1 - 49545 Tecklenburg / Leeden – Lengerich

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

Objektnummer: 19150009\_06.1 - 49545 Tecklenburg / Leeden – Lengerich

## Auf einen Blick

Objektnummer	19150009_06.1
Wohnfläche	ca. 183,2 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2024
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	670.599 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises vom Grundstückskaufvertrag.
Zustand der Immobilie	projektiert
Bauweise	Fertigteile
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 19150009\_06.1 - 49545 Tecklenburg / Leeden – Lengerich

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energie-Effizienzklasse	A+

Objektnummer: 19150009\_06.1 - 49545 Tecklenburg / Leeden – Lengerich

## Die Immobilie





Objektnummer: 19150009\_06.1 - 49545 Tecklenburg / Leeden – Lengerich

## Die Immobilie



Marktpreis	Veränderung
4.150€	+8,8%
513,35€	+8,8%
666,65€	+8,8%

**VP 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: 19150009\_06.1 - 49545 Tecklenburg / Leeden – Lengerich

## Die Immobilie



Objektnummer: 19150009\_06.1 - 49545 Tecklenburg / Leeden – Lengerich

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



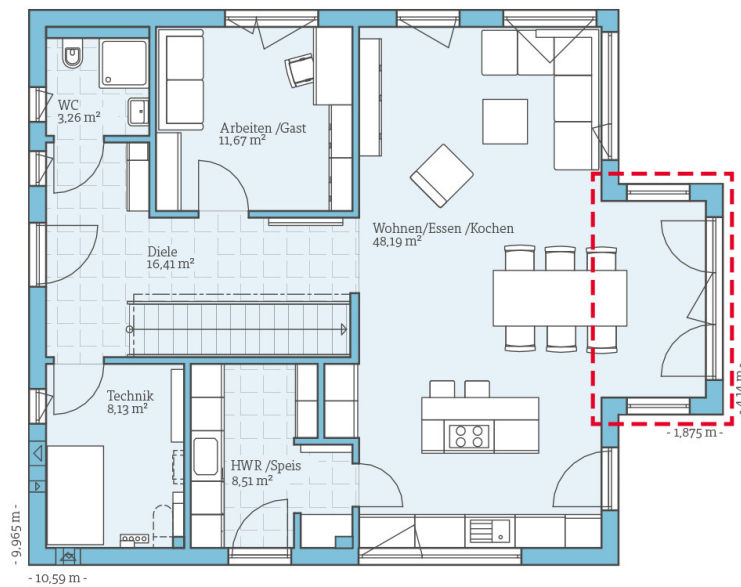
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

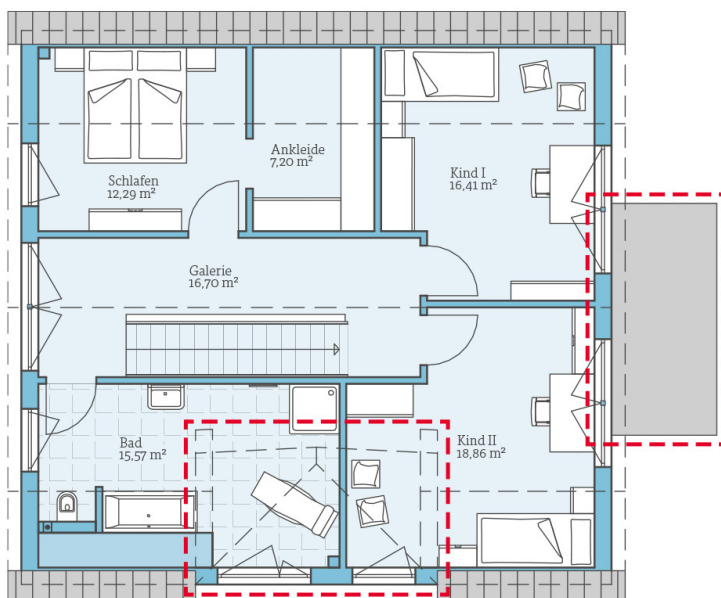
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 19150009\_06.1 - 49545 Tecklenburg / Leeden – Lengerich

## 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: 19150009\_06.1 - 49545 Tecklenburg / Leeden – Lengerich

## Ein erster Eindruck

Attraktives Grundstück mit Planung für ein großzügig gestaltetes Einfamilienhaus im Einzugsgebiet von Osnabrück. Wir freuen uns, Ihnen ein Grundstück mit Festpreisgarantie für das Einfamilienhaus anbieten zu können. Das geplante Einfamilienhaus wird von dem renommierten Haushersteller Hanse Haus GmbH auf dem ca. 699,00 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. Insgesamt verfügt das Einfamilienhaus über eine Wohnfläche von ca. 183,20 m<sup>2</sup>. Das Grundstück selbst befindet sich in ruhiger und sehr zentraler Lage der Ortschaft Leeden. Als Bebauungsmöglichkeit ist hier eine reine Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss zulässig. Die Planung dieses Einfamilienhauses besticht vor allem durch einen durchdachten und offenen Grundriss. In diesem Bauvorhaben können Sie Ihr Familienglück finden und sich eine Wohlfühloase schaffen. Gerne führen wir Sie gedanklich durch das Bauvorhaben. Sie betreten das Haus über die Diele mit dem sehr stilvollen Treppenhaus. Von hier aus haben Sie Zugang zu allen Räumen des Erdgeschosses. Im Erdgeschoss stehen Ihnen ein Technikraum, das Gäste-WC, ein Büro/Gästezimmer und der großzügig gestaltete Wohnbereich mit offener Küche, Erkerbereich und Zugang zum HWR-Raum zur Verfügung. Bodentiefe Fenster durchfluten den Wohnbereich mit Tageslicht. Die stilvolle Treppe führt ins Dachgeschoss auf die schöne offene Galerie, die wie die Diele im Erdgeschoss alle Räume erschließt. Hier stehen Ihnen zwei geplante Kinderzimmer, ein großzügiges Bad sowie das Hauptschlafzimmer mit Ankleide zur Verfügung. Das Bad wird durch den Erker ausgebaut und die entsprechenden Fensterelemente zur Wellness-Oase. Es verfügt über eine freistehende Badewanne, eine bodengleiche Dusche, einen Waschtisch und einen abgetrennten WC-Bereich. Den Gartenbereich können Sie ganz nach Ihrem persönlichen Geschmack gestalten und hier Ihrem grünen Daumen freien Lauf lassen. Für das Abstellen Ihres PKWs haben Sie die Möglichkeit, sich noch eine entsprechende Einzelgarage planen zu lassen. Gerne geben wir Ihnen in einem persönlichen Gespräch weitere Informationen, besprechen mit Ihnen den Bebauungsplan, stellen Ihnen das Bauvorhaben noch genauer vor und erläutern Ihnen die bestehenden Rahmenbedingungen für das zu verkaufende Grundstück. Alle Versorgungsleitungen wie Wasser, Gas, Strom und Abwasser liegen bis zur Grundstücks-/Straßengrenze. Der Endausbau des gesamten Baugebietes erfolgt im Sommer dieses Jahres. Nach Fertigstellung und Abnahme durch die Stadt werden für die Erschließungsmaßnahmen weitere 50,00 €/m<sup>2</sup> fällig. Darüber hinaus wird eine Bauverpflichtung bis maximal 2 Jahre nach Kauf festgelegt.

Objektnummer: 19150009\_06.1 - 49545 Tecklenburg / Leeden – Lengerich

## Ausstattung und Details

Gebäudeausstattung/Förderprogramme:

- Effizienzhaus 40+ mit DGNB-Zertifizierung, Förderfähig nach KfW-Standard
- Festpreisangebot: 15 Monate Preisbindung
- Alle Baunebenkosten (Statik, Architekt, Bauleitung etc.) enthalten
- Satteldach mit Betondachsteinen, Farbe nach Wunsch
- Rinnen und Fallrohre aus Titanzink, Farbe nach Wunsch
- Spitzboden begehbare
- 30 Jahre Garantie vom Hersteller

Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- Luft-Wasser Wärmepumpe, Markenhersteller
- Komfortable Fußbodenheizung
- PV-Anlage mit 7,04 kWp + Speicher 6,5 kWh
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Kühlfunktion im Heizkreislauf integriert
- Komplette Sanitärinstallation
- Sanitärausstattung mit Einbauwanne, 2 Duschen, 1 Porzellanwaschtisch, 1 Handwaschbecken, 2 Hänge-WC's im Leistungsumfang enthalten.
- Zeitaktuelle Elektroinstallation mit ausreichend Brennstellen und Steckdosen

Fenster und Türen:

- Fenster mit 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung
- Fenster mit elektr. Kunststoffrollläden
- Innentüren inkl. Zargen nach Muster in Aluminium oder Edelstahl nach Wunsch
- Haustürrfüllung mit Dreifachverglasung

Wand- und Bodenbeläge:

- Fliesen nach Muster im Erdgeschoss
- Laminatboden nach Muster im Dachgeschoss
- Weiße Holzsockelleisten im EG und im DG
- Wände in Q3-Putz gespachtelt und geschliffen, außer im HWR/Technik mit Q2-Putz
- Wände und Decken komplett weiß gestrichen

Der angegebene Preis bezieht sich auf die maximale Ausbaustufe. Es können jedoch beim Bauunternehmen verschiedene Ausbaustufen individuell vereinbart werden, um hier auch Eigenleistungen zu erbringen. Die entsprechenden Ausbaustufen entnehmen Sie bitte der entsprechenden Kalkulation zum Bauvorhaben.

- Stufe 1: Ausbauhaus
- Stufe 2: Technikfertig
- Stufe 3: Fastfertig



- Stufe 4: Schlüsselfertig

Objektnummer: 19150009\_06.1 - 49545 Tecklenburg / Leeden – Lengerich

## Alles zum Standort

Leeden ist eine Gemeinde im Tecklenburger Land im Kreis Steinfurt mit ca. 2.300 Einwohnern. Der Ort liegt zwischen Münster und Osnabrück am Teutoburger Wald, gut einen Kilometer südöstlich der Autobahn A1, direkt an der Landesgrenze zu Niedersachsen. Zu Leeden gehören die Gemeinden Hagen am Teutoburger Wald und Hasbergen. Besonders familienfreundlich ist die Lage des Grundstücks in einem Neubaugebiet. Es liegt ruhig, aber dennoch in der Nähe der großen Zentren wie Osnabrück und Münster. Die Dinge des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit zu erreichen, denn der Standort dieser Immobilie überzeugt durch eine perfekte Infrastruktur, sowohl Kindergärten und Schulen als auch Einkaufsmöglichkeiten oder eine Werkstatt befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind somit bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Das gesamte Baugebiet liegt an einer Straße und ist somit nicht nur verkehrstechnisch gut erschlossen, sondern auch von Natur und angrenzenden Wohngebieten umgeben, in denen Ihre Kinder schnell Freunde finden oder Sie auf direktem Weg an Ihr Ziel gelangen. Außerdem befindet sich in unmittelbarer Nähe auch der Tecklenburger Wald, der zu gemütlichen Spaziergängen oder tollen Erlebnistouren einlädt.

Objektnummer: 19150009\_06.1 - 49545 Tecklenburg / Leeden – Lengerich

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 19150009\_06.1 - 49545 Tecklenburg / Leeden – Lengerich

## 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)