

Metelen

# Lassen Sie die Sonne ins Haus - modernes Eigenheim in beliebter Lage von Metelen

Objektnummer: 24150005



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

**KAUFPREIS: 379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 131 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 644 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24150005 - 48629 Metelen

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

Objektnummer: 24150005 - 48629 Metelen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24150005	Kaufpreis	379.000 EUR
Wohnfläche	ca. 131 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	01.05.2024	Modernisierung / Sanierung	2021
Zimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	3	Bauweise	Holz
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baujahr	2008	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 24150005 - 48629 Metelen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	83.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.02.2032	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24150005 - 48629 Metelen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24150005 - 48629 Metelen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24150005 - 48629 Metelen

## Die Immobilie



**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: 24150005 - 48629 Metelen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24150005 - 48629 Metelen

## 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: 24150005 - 48629 Metelen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24150005 - 48629 Metelen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 24150005 - 48629 Metelen

## Ein erster Eindruck

Hereinspaziert! Denn die Attribute hell, modern und einladend beschreiben diese Immobilie aus dem Baujahr 2008 sehr treffend. Bereits bei der Anfahrt auf das Eckgrundstück bemerkt man den neuwertigen und gepflegten Zustand und macht neugierig auf die Innenausstattung. Im Eingangsbereich wurde der Hausanschlussraum sowie das Gäste- WC geplant. Die Diele führt zur Linken in das großzügige Wohnzimmer. Der integrierte verglaste Wintergarten ist das absolute Highlight und lässt die Sonne ins Haus. Von hier aus haben Sie auch einen direkten Zugang auf die Terrasse. Sollte es in den Sommermonaten doch zu heiß werden, regulieren Sie die Temperaturen doch gerne mit der eingebauten Klimaanlage. An kalten Tagen sorgt der eingebaute Kamin für Gemütlichkeit. Angrenzend läuft man in die Küche. Die Arbeitsplatten, Elektrogeräte, Armaturen und das Waschbecken wurden vor etwa 4 Jahren erneuert. An der Esstheke können Sie morgens entspannt Ihren Kaffee genießen. In der oberen Etage befindet sich ein Schlafraum mit Ankleidebereich. Falls notwendig könnte man aus dem diesem Raum mit wenig Aufwand ein zusätzliches separates Kinderzimmer errichten. Ein Büro und das exklusive Bad ergänzen die komfortable Wohnfläche von etwa 131 m<sup>2</sup>. Das Bad ist mit einem Waschbecken, einer Wanne und Dusche ausgestattet. Der Außenbereich begeistert ebenfalls mit viel Platz auf 644 m<sup>2</sup>. Über das Tor gelangt man zu der Einzelgarage. Das Grundstück ist komplett eingefriedet und liebevoll mit verschiedenen Bäumen, Beeten, viel Grünfläche, einem Wasserspiel und Teich angelegt. Freuen Sie sich auf gesellige Grillnachmittage mit Familie und Freunden in privater Umgebung. Annehmlichkeiten wie die Bewässerungsanlage, Starkstrom in der Garage, eine vorhandene Grundwasserpumpe als auch der Holzschuppen runden das Angebot ab. Der erste Eindruck hat Sie auch neugierig gemacht? Überzeugen Sie sich bei der nächsten Besichtigung selbst von der besonderen Grundrissgestaltung sowie der schönen Lage dieser modernen Immobilie.

Objektnummer: 24150005 - 48629 Metelen

## Ausstattung und Details

### Gebäudeausstattung:

- Satteldachkonstruktion mit Betondachsteinen
- Holzständerbauweise mit Mineralputzfassade
- Doppelverglasung, Isoglas (Kunststoff)
- Rinnen und Fallrohre aus Kunststoff

### Innenausstattung:

- hochwertiger Wintergarten mit Glasfassade
- massive Holztüren, Glastüren
- Bodenbeläge: Laminat, Fliesen und Teppichboden
- moderne Holztreppe
- manuelle Rollläden, elektrische Rollläden im EG
- Kaminanlage
- Gäste- WC im EG
- Badezimmer mit exklusiven italienischen Fliesen, Wanne, bodengleicher Dusche und zwei Waschbecken ausgestattet

### Technik:

- Gasbrennwertanlage
- Zentralheizung
- Fußbodenheizung im EG und im Bad OG
- Klimaanlage EG
- Grundwasserpumpe
- Starkstromanschluss in Garage vorhanden

### Stellplätze:

- Einzelgarage mit elektrischem Tor
- zwei Stellplätze

### Garten:

- großzügige Terasse
- liebevoll und pflegeleicht mit Bäumen, Beeten, Wasserspiel und Teich angelegt
- Bewässerungsanlage
- Grundwasserpumpe
- Holzschuppen

Objektnummer: 24150005 - 48629 Metelen

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einem klassischen Siedlungsgebiet. Eine Grundschule sowie ein Supermarkt sind fußläufig erreichbar. Für Freizeitmöglichkeiten stehen das Eisenbahnmuseum, die Plagemanns Mühle sowie das Dino Zoo oder die Metelener Heide zur Verfügung. Sportliche Aktivitäten bietet beispielsweise der Tennisverein TC Metelen 64 e.V. oder Fußballverein FC Matellia 08 Metelen e.V. Metelen ist eine kleine aber feine Gemeinde im nördlichen Münsterland, Nordrhein-Westfalen. Die Gemeinde hat eine Bevölkerung von etwa 6.000 Einwohnern. Die Umgebung ist von einer malerischen Landschaft geprägt, die viele Optionen zum Wandern, Radfahren und Entspannen bietet. Metelen hat ebenfalls eine gute Verkehrsanbindung an die Autobahn A31 und die Bundesstraße B70, die den Ort mit umliegenden Städten wie Gronau, Steinfurt oder Münster verbinden.

Objektnummer: 24150005 - 48629 Metelen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.2.2032. Endenergieverbrauch beträgt 83.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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. 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: 24150005 - 48629 Metelen

## 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)