

Geeste / Dalum

# Modernes und helles EFH mit großem Garten zentral in Geeste/ Dalum

????????? ??????????: 24388025



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

???? ??????: 420.000 EUR • ??????????: ca. 139 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 810 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24388025 - 49744 Geeste / Dalum

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24388025 - 49744 Geeste / Dalum

?? ??? ??????

???????? ??????????	24388025	????? ???????	420.000 EUR
????????????	ca. 139 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????????	5	????????????????	????????????????
???????????? ???	4	????????????	Käuferprovision
????????	1		beträgt 3,57 % (inkl.
????? ?????????????	2011		MwSt.) des
????? ?????????????	2 x ?????????????	????????	beurkundeten
????? ?????????????	????? ?????????????	????????????	Kaufpreises
		????????	???????
		????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		??????	??????
		??????	???????, WC
			????????????, ??????,
			?????,
			????????????????
			???????

???????? ??????????: 24388025 - 49744 Geeste / Dalum

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	???????	78.20 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????????	19.08.2034	?????????????	
???????????????????		?????????????	
?????????? ???		?????????????	C
????? ????????????	??????	?????????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 24388025 - 49744 Geeste / Dalum

?? ?????????



???????? ??????????: 24388025 - 49744 Geeste / Dalum

?? ?????????



??????? ???????: 24388025 - 49744 Geeste / Dalum

?? ????????



??????? ???????: 24388025 - 49744 Geeste / Dalum

?? ????????



??????? ???????: 24388025 - 49744 Geeste / Dalum

?? ????????



??????? ???????: 24388025 - 49744 Geeste / Dalum

?? ????????



??????? ???????: 24388025 - 49744 Geeste / Dalum

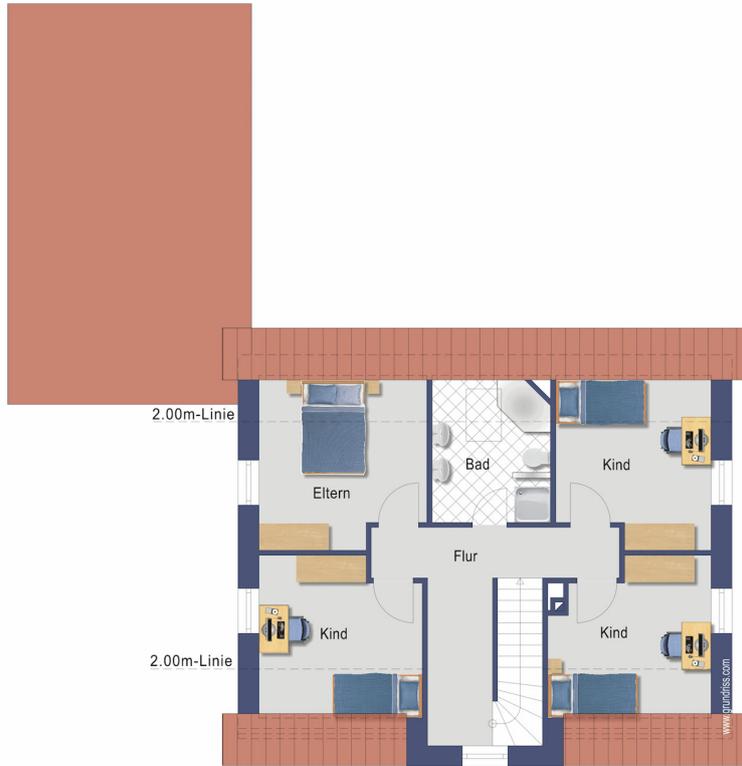
?? ????????



??????? ????????: 24388025 - 49744 Geeste / Dalum

??????





Dachgeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????

??????? ???????: 24388025 - 49744 Geeste / Dalum

??? ?????? ???????????

Dieses gepflegte und schöne Einfamilienhaus wurde inmitten eines Neubaugebietes in Geeste/ Dalum 2011 errichtet. Ca. 139 m<sup>2</sup> Wohnfläche bieten Ihnen und Ihrer Familie viel Platz zum Wohlfühlen. Das Grundstück ist ca. 810 m<sup>2</sup> groß. Sie betreten die Immobilie durch den Haupteingang oder den HWR, welchen Sie praktischerweise direkt von der Auffahrt aus betreten. Beide Eingänge führen in den Flur des Erdgeschosses. Von hier gelangen Sie in den großzügigen und hellen Koch-/ Wohn-/ und Essbereich, wo sich Ihr tägliches Leben abspielt. Die offene Küche lässt Sie auch weiterhin am Geschehen teilhaben, während Sie für Ihre Liebsten kochen. Durch die Doppelflügel-Glastüren im Koch- und Essbereich gelangen Sie auf die teilüberdachte Terrasse und in den Garten. Der Kamin und die im gesamten Objekt installierte Fußbodenheizung sorgen für wohlige Wärme in der kommenden kalten Jahreszeit. Stauraum bietet neben dem HWR auch ein weiterer Abstellraum. Ein Gäste-WC rundet das Erdgeschoss ab. Im Obergeschoss finden Sie insgesamt vier Zimmer, welche als Schlaf- oder Kinderzimmer dienen, oder flexibel als Büro nutzbar sind. Das helle Tageslichtbad bietet neben einer bodengleichen Dusche auch eine Badewanne. Der gepflegte und eingewachsene Garten lässt Sie auf einer großen, ebenen Rasenfläche die Zeit im freien genießen. Sie sind umgeben von diversen Obst- und Nussbäumen sowie Obststräuchern. Durch die Grundwasserpumpe im Gerätehaus und mehrere Zapfstellen ist die Bewässerung und Pflege Ihrer Pflanzen kinderleicht. Ihre Gartengeräte, Fahrräder und allerlei Dinge mehr, stellen Sie sicher im Gartenhaus unter. Ihre PKW stellen Sie direkt am Haus ab. Es liegen bereits eine Baugenehmigung und Pläne mit allen Maßen für die Errichtung einer Garage vor.

??????? ???????: 24388025 - 49744 Geeste / Dalum

????????????????? ??? ??????????

- Solarthermie
- Kamin
- Grundwasserpumpe mit mehreren Zapfstellen
- mehrere schaltbare Steckdosen im Garten
- Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche und Badewanne
- vorwiegend elektr. Jalousien im EG
- Fußbodenheizung
- Einbauküche
- Dreifachverglasung
- teilüberdachte Terrasse 2019
- Baugenehmigung für Garage liegt vor
- ausbaufähiger Dachboden
- diverse Obst- und Nussbäume (u.a. Apfel, Birne, Walnuss, Haselnuss) sowie Obststräucher (Heidel-, Johannes- und Himbeere) vorhanden

??????? ???????: 24388025 - 49744 Geeste / Dalum

??? ??? ??? ????????????

Dalum ist ein Ortsteil der Gemeinde Geeste im westlichen Emsland, nahe dem Fluss Ems gelegen. Zur Gemeinde Geeste gehören die Ortsteile Geeste, Groß- und Klein Hesepe, Osterbrock, Bramhar, Varloh und Dalum mit der Siedlung Großer Sand. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Geester Speicherbecken, mit Restaurant und Bademöglichkeiten. Die Gemeinde Geeste grenzt im Nordwesten an die Gemeinde Twist, im Norden an die Stadt Meppen, im Osten an die Stadt Haselünne und die Samtgemeinde Lengerich. Südlich liegt die Stadt Lingen, sowie die Gemeinde Wietmarschen in der Grafschaft Bentheim. Zwischen der Bundesautobahn A 31 und der Bundesstraße B 70 gelegen profitiert die Gemeinde Geeste sowie das gesamte Emsland von ausgezeichneten Verkehrsanbindungen. Die Bundesautobahnen A 31 und A 30 verbinden Geeste mit dem internationalen Fernstraßennetz. Eine familienfreundliche Infrastruktur mit Kindergarten, Grund- und Oberschule, Sportvereinen, Ärzten, einem Schwimmbad und Einkaufsmöglichkeiten ist vorhanden.

??????? ????????: 24388025 - 49744 Geeste / Dalum

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 78.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. 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.

???????? ??????????: 24388025 - 49744 Geeste / Dalum

?????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Uwe Hagemann

---

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)