

Spelle

# Gemütliches Zuhause in ruhiger Lage – Familienfreundliche Doppelhaushälfte in Lünne/ Varenrode

**CODICE OGGETTO: 24150033**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 220.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 101,11 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 310 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24150033 - 48480 Spelle**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24150033 - 48480 Spelle**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24150033
Superficie netta	ca. 101,11 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a falde spezzate
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1994
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	220.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

**CODICE OGGETTO: 24150033 - 48480 Spelle**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	52.83 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	19.09.2034	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24150033 - 48480 Spelle

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24150033 - 48480 Spelle

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24150033 - 48480 Spelle

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24150033 - 48480 Spelle

## La proprietà



**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)





CODICE OGGETTO: 24150033 - 48480 Spelle

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24150033 - 48480 Spelle

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24150033 - 48480 Spelle

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

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

CODICE OGGETTO: 24150033 - 48480 Spelle

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24150033 - 48480 Spelle

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24150033 - 48480 Spelle

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24150033 - 48480 Spelle

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

A photograph of a Von Poll Immobilien office building. The building has a dark blue facade with white accents and the company logo. A family consisting of a woman, a man, and a young child are standing outside, looking at a red folder held by the woman. The scene is set in a sunny, outdoor environment.

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)

**CODICE OGGETTO: 24150033 - 48480 Spelle**

## Una prima impressione

Erfüllen Sie sich mit dieser gepflegten Doppelhaushälfte in Lünne-Varenrode den Traum vom Eigenheim! Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend und bietet perfekte Voraussetzungen für Familien, die Wert auf eine naturnahe Lage legen. Das Haus wurde 1994 auf einem ca. 310 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 101 m<sup>2</sup>, die sich über zwei Etagen erstreckt. Dank der durchdachten Raumaufteilung bietet es sowohl Platz als auch Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Beim Betreten des Erdgeschosses gelangen Sie über den Flur in alle Bereiche des Hauses. Links liegt die Küche, die im Jahr 2019 mit einer modernen, hochwertigen Einbauküche ausgestattet wurde – ideal für Kochliebhaber. Eine Tür verbindet diesen Raum mit dem hellen Wohnzimmer, das über einen Zugang zum Wintergarten verfügt. Weiter gelangen Sie in den eingezäunten Garten, der Ihnen einen angenehmen Rückzugsort an der frischen Luft sowie einen Platz für gemütliche Grillabende bietet. Rechts vom Flur befindet sich ein Gäste-WC sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum, der wertvollen Stauraum, beispielsweise für Haushaltsgeräte, bietet. Über die Steintreppe gelangen Sie in das Dachgeschoss, wo das Hauptbadezimmer mit Dusche und Badewanne auf Sie wartet – ein Ort zum Entspannen. Auf dieser Etage befinden sich zudem zwei gemütliche Schlafzimmer sowie ein kleinerer Raum, der sich dank des Einbauschranks hervorragend als Büro eignen würde. Ein weiteres Zimmer wurde geschickt umfunktioniert und dient aktuell als Durchgangszimmer, um den Zugang zum Spitzboden zu ermöglichen. Hier steht Ihnen eine zusätzliche Nutzfläche, die vielseitig verwendet werden kann, zur Verfügung. Abgerundet wird dieses Wohnangebot durch ein Carport mit zusätzlicher Abstellfläche, die sich ideal für Fahrräder oder Gartengeräte eignet, sowie einen praktischen Schuppen, der weiteren Stauraum schafft. Diese Doppelhaushälfte bietet Ihnen mit einer durchdachten Raumaufteilung ein gemütliches Zuhause in einem familienfreundlichen Wohngebiet und den perfekten Ort, um gemeinsam das Leben zu genießen. Kontaktieren Sie uns umgehend, um mehr über diese Doppelhaushälfte zu erfahren.



**CODICE OGGETTO: 24150033 - 48480 Spelle**

## Dettagli dei servizi

### Gebäudeausstattung:

- Massives, Hohlschicht-Kalksandsteinmauerwerk
- Rote Verblendfassade
- Massive Stahlbetondecken
- Satteldachkonstruktion mit Tondachziegel
- Rinnen und Fallrohre aus Kupfer
- Massive geflieste gewendelte Stahlbetontreppe vom EG ins DG
- Gewendelte Hartholztreppe vom DG in den Spitzboden

### Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- Gas-Sammelheizung, Bj. 1994
- Radiatoren-Heizkörper im gesamten Wohnhaus
- Elektrotechnik und Schaltschrank aus dem Ursprungsbaujahr
- Kabelanschluss vorhanden
- Bad aus dem Ursprungsbaujahr, Dusche und Wanne, raumhoch gefliest, Dachschräge tapeziert
- Gäste-WC vorhanden, raumhoch gefliest

### Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Kunststofffenster mit Doppelverglasung aus dem Ursprungsbaujahr
- Doppelflügelige Tür im Wohn- und Essbereich
- Manuelle Rollläden im gesamten Wohnhaus
- Bodenbeläge: Fliesen, Kork, Teppich
- Einbauschränke
- Einbauküche Bj. 2019 mit hochwertigen E-Geräten

### Stellplätze und Gartenanlage:

- Wintergarten
- Carport mit zusätzlicher Abstellfläche
- Terrasse gepflastert
- weitere überdacht Terrasse
- eingezäunter bzw. eingefriedeter Garten

**CODICE OGGETTO: 24150033 - 48480 Spelle**

## Tutto sulla posizione

Das Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend von Lünne / Varenrode. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte und Fachgeschäfte, sind in der Nähe und mit dem Auto schnell erreichbar. Auch das Ortszentrum von Lünne mit weiteren Dienstleistungen und Einzelhandelsgeschäften ist nur wenige Minuten entfernt. Für die ärztliche Versorgung stehen in unmittelbarer Nähe Allgemeinmediziner und Apotheken zur Verfügung. In der Umgebung befinden sich Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen, die mit dem Auto oder dem Bus schnell erreicht sind. Die ländliche Umgebung bietet Möglichkeiten für Spaziergänge und Radtouren. Zudem gibt es verschiedene Freizeitangebote wie Sportvereine und lokale Gemeinschaftseinrichtungen. Durch die Bundesstraße B70 ist sind die Nachbarorte schnell zu erreichen und ist eine gute Verbindung zu größeren Städten wie Meppen und Lingen sowie zu überregionalen Verkehrswegen geboten. Auch die öffentlichen Verkehrsanbindungen, wie verschiedene Buslinien sorgen für eine zusätzliche Flexibilität.

**CODICE OGGETTO: 24150033 - 48480 Spelle**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 52.83 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

**CODICE OGGETTO: 24150033 - 48480 Spelle**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Michael Knieper

---

Marktstraße 20 Reno  
**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)