

Hopsten – Hopsten

## 3-Zimmer DG-Wohnung in Siedlungslage

Objektnummer: 22150058\_3



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

MIETPREIS: 820 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 22150058\_3 - 48496 Hopsten – Hopsten

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

Objektnummer: 22150058\_3 - 48496 Hopsten – Hopsten

## Auf einen Blick

|               |                                  |                       |   |
|---------------|----------------------------------|-----------------------|---|
| Objektnummer  | 22150058_3                       | Wohnungstyp           | Dachgeschoss  |
| Wohnfläche    | ca. 80 m <sup>2</sup>            | Zustand der Immobilie | gepflegt  |
| Dachform      | Satteldach                       | Bauweise              | Massiv  |
| Bezugsfrei ab | 01.08.2024                       | Nutzfläche            | ca. 0 m <sup>2</sup>                                      |
| Etage         | 2                                | Ausstattung           | Terrasse, Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche, Balkon |
| Zimmer        | 3                                |                       |   |
| Schlafzimmer  | 2                                |                       |   |
| Badezimmer    | 1                                |                       |   |
| Baujahr       | 2022                             |                       |   |
| Stellplatz    | 1 x Freiplatz, 15 EUR<br>(Miete) |                       |   |

Objektnummer: 22150058\_3 - 48496 Hopsten – Hopsten

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |                            |                             |                            |
|-------------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                   | Fußbodenheizung            | Energieausweis              | Bedarfsausweis             |
| Wesentlicher<br>Energieträger | LUFTWP                     | Endenergiebedarf            | 12.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis<br>gültig bis  | 18.11.2032                 | Energie-<br>Effizienzklasse | A+                         |
| Befuerung                     | Luft/Wasser-<br>Wärmepumpe |                             |                            |

Objektnummer: 22150058\_3 - 48496 Hopsten – Hopsten

## Die Immobilie



Objektnummer: 22150058\_3 - 48496 Hopsten – Hopsten

## Die Immobilie



Objektnummer: 22150058\_3 - 48496 Hopsten – Hopsten

## Die Immobilie



Objektnummer: 22150058\_3 - 48496 Hopsten – Hopsten

## 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: 22150058\_3 - 48496 Hopsten – Hopsten

## Ein erster Eindruck

Dachgeschoss-Neubauwohnung in einem 4-Parteien Mehrfamilienhaus im KfW40 EE-Standard. Wir freuen uns Ihnen diese Neubauwohnung vorstellen zu dürfen. Mit einem modernen und gradlinigen Grundrisskonzept und einer Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup> ist diese Mietwohnung perfekt für eine kleine Familie oder ein Paar geeignet. Durch den guten Energiestandard sichern Sie sich eine energieeffiziente Wohnung und sind nicht abhängig von der Gas- und Ölversorgung. Sie betreten die Immobilie über einen gemeinsamen Eingangsbereich. Eingetreten befinden Sie sich im großzügigen Flurbereich mit eingebauter Garderobe wieder. Von hieraus können Sie alle Räumlichkeiten der Wohnung betreten. Es stehen Ihnen als Mieter zwei Schlafzimmer und ein offener Wohn- und Essbereich mit Einbauküche zur Verfügung. Das Badezimmer, mit ebenerdiger Dusche, wurde voll gefliest und mit wertigen Armaturen ausgestattet. Ein Abstellraum mit Anschlüssen für den Trockner und Waschmaschine darf hier natürlich nicht fehlen. Die Räumlichkeiten sind mit einem Designboden in Holzoptik versehen. Alle Räumlichkeiten der Wohnung sind durch bodentiefe Fensterelemente lichtdurchflutet und es entsteht ein freundliches Wohnerlebnis, welches die hohen Erkerbauten nochmal unterstrichen wird. Den eigenen Balkon können Sie über den Wohnbereich erreichen. Abgerundet wird das Mietangebot durch die mögliche Abstellfläche im Spitzboden und einen exklusiven Stellplatz für die Wohneinheit, sowie zwei weiteren Besucherstellplätzen, die von allen Gästen der Bewohner genutzt werden können. Auch eine Einhausung für Fahrräder kann genutzt werden, so dass hier auch wertige Fahrräder einen sicheren Unterstand haben. Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, kontaktieren Sie uns und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 22150058\_3 - 48496 Hopsten – Hopsten

## Ausstattung und Details

### Gebäudeausstattung

- KfW40 EE-Standard für modernsten Standard
- Verblendermauerwerk mit modernen Klinkerstein
- Satteldachkonstruktion mit Gauben und verzinkten Fallrohren

### Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- Neuwertige Bad- und Sanitärobjekte mit Armaturen
- Badezimmer mit Glastrennwänden versehen
- Zeitaktuelle Elektroinstallation mit zahlreichen Steckdosen etc.
- Heizungsanlage als Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung mit elektrischen Raumtemperaturfühler

### Fenster und Türen:

- Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
- Bodentiefe Verglasungen im gesamten Wohnhaus
- Velux-Dachflächenfenster im Dachgeschoss
- Elektrische Rollläden im gesamten Wohnhaus
- Aufbauleuchten im Wohn- und Essbereich sowie Flur
- Moderne Haustüranlage mit Gegensprechanlage
- Innentüren in weißer Ausführung

### Innenausstattung:

- Einbauküche, im Mietpreis i.H.v 75,00 € mtl. enthalten
- Einbaugarderobe, im Mietpreis i.H.v. 25,00 € mtl. enthalten
- Bodenbelag Nichtwohnräume: Fliesen
- Bodenbeläge Wohnräume: Designboden in heller Holzoptik
- Innenwände mit Malervlies glatt und weiß gestrichen

### Außenanlagen/Garage:

- 4 Hauseigene Stellplätze zzgl. 15 € monatlich
- 2 freie Besucherstellplätze
- Balkon mit großzügiger Verglasung in den DG-Wohnungen
- Spitzboden als Ablage für die DG-Wohnungen nutzbar
- Abschließbare Nebenanlage für Fahrräder

Objektnummer: 22150058\_3 - 48496 Hopsten – Hopsten

## Alles zum Standort

Das Mehrfamilienhaus liegt in einer ruhigen Sackgassenlage in der Ortschaft Hopsten. Einkaufsmöglichkeiten, KiTa, sowie div. Angebote zur ärztlichen Versorgung und/oder weiterer Angebote sind im Radius von bis zu 600m zu erreichen. Allgemein lässt es sich in Hopsten gut leben. Trotz der Ortschaft ist die gute Versorgung mit einer der Argumente warum gerade junge Familien hier ihre Zelte aufschlagen. Viele junge Familien sorgen für einen tollen Wohnwert in der Gemeinde, die nah ans Emsland grenzt. Die schöne umgebende Landschaft, schicke Viertel in den Wohnträume wahr werden können oder die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten sind weitere Gründe, die Hopsten so lebens- und liebenswert machen. Das gut ausgebaute Straßennetz ermöglicht eine hervorragende Mobilität. Über die Landstraßen gelangt man auf die wichtigen Bundesstraßen B70 und B214. Es ist auch eine Anbindung an die Autobahn A 30 vorhanden. Der öffentlichen Verkehrsmittel per Bus können hier gut genutzt werden.

Objektnummer: 22150058\_3 - 48496 Hopsten – Hopsten

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.11.2032. Endenergiebedarf beträgt 12.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 22150058\_3 - 48496 Hopsten – Hopsten

## 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)