

Uelsen

# Einfamilienhaus nahe der niederländischen Grenze; mit Garage, Geräteraum und grosser Terrasse

CODICE OGGETTO: 24242006

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 305.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 719 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24242006 - 49843 Uelsen**

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

**CODICE OGGETTO: 24242006 - 49843 Uelsen**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24242006
Superficie netta	ca. 130 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	17.05.2024
Vani	5
Bagni	1
Anno di costruzione	1990
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	305.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2011
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 32 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

**CODICE OGGETTO: 24242006 - 49843 Uelsen**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	123.86 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	25.02.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas		



CODICE OGGETTO: 24242006 - 49843 Uelsen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24242006 - 49843 Uelsen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24242006 - 49843 Uelsen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24242006 - 49843 Uelsen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24242006 - 49843 Uelsen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24242006 - 49843 Uelsen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24242006 - 49843 Uelsen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24242006 - 49843 Uelsen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24242006 - 49843 Uelsen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24242006 - 49843 Uelsen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24242006 - 49843 Uelsen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24242006 - 49843 Uelsen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24242006 - 49843 Uelsen

## La proprietà



Hat Ihnen unser Service gefallen ?

Dann hinterlassen Sie uns doch gerne eine Bewertung in unserem Google-Business Eintrag.

Sie finden uns in der Google-Suche mit den Suchbegriffen:

- Von Poll Immobilien Grafenschaft Bentheim - Nordhorn
- Von Poll Immobilien Grafenschaft Bentheim - Bad Bentheim

oder scannen Sie ganz einfach mit Ihrem Mobiltelefon den folgenden QR-Code:

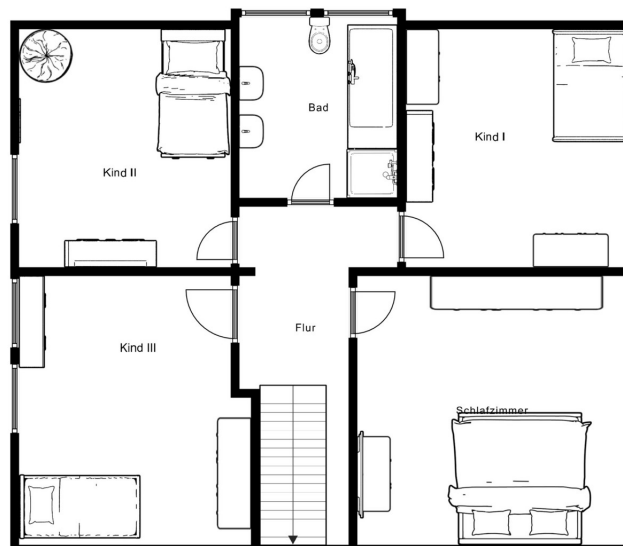
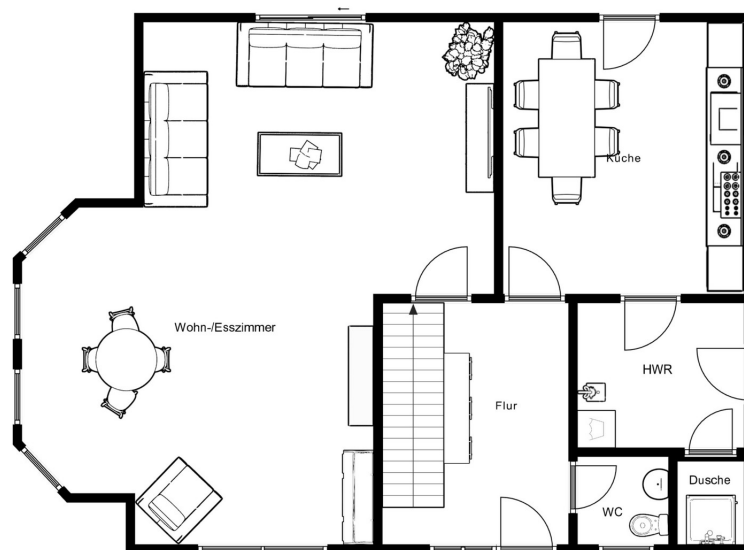


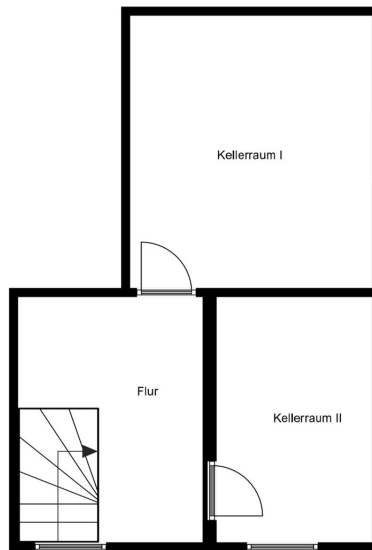
Ihre Zufriedenheit liegt uns sehr am Herzen, dementsprechend freuen wir uns immer über ein positives Feedback oder Verbesserungsvorschläge.

- Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team aus der Grafenschaft Bentheim-

CODICE OGGETTO: 24242006 - 49843 Uelsen

# Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24242006 - 49843 Uelsen**

## Una prima impressione

Ein Haus in naturnaher Lage? Mit Garage, Geräteraum und Stellplatzmöglichkeit für ein Wohnmobil? Einen kaum einsehbaren Garten in dem man die Ruhe und Privatsphäre im eigenen Zuhause genießen kann? Genau das erwartet neue Eigentümer hier: In beliebter Lage von Uelsen wurde 1990 auf einem ca. 719 m<sup>2</sup> großen Grundstück dieses charmante Einfamilienhaus mit Ständerker, Garage und Geräteraum errichtet. Auf einer Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> verteilen sich insgesamt 5 Zimmer. Die moderne Grundrissplanung bietet einer Familie mit Kindern oder einer Home-Office-Anforderung eine gute Basis, um nach Renovierung aus diesem Haus ein Zuhause zu schaffen. Von der Diele gelangt man in das große Wohn-Esszimmer, in dem der Ständerker für den Blickfang sorgt und durch große Fensterflächen, versehen mit Sprossen, viel Tageslicht reinkommen kann. Die direkt angrenzende Küche ist durch eine Schiebetür vom Wohnzimmer getrennt. Die vorhandene Einbauküche inklusive Elektrogeräte ist im Kaufpreis enthalten. Die Küche ist auch über die Diele und den Hauswirtschaftsraum mit Nebeneingang erreichbar. Von hier aus lässt sich auch der liebevoll angelegte Garten begehen. Im Dachgeschoss befinden sich insgesamt 4 Schlafzimmer und ein Bad mit Badewanne, Dusche, WC und zwei Waschbecken. Der Teilkeller umfasst zwei Räume, hier befindet sich auch die Heizungsanlage aus dem Baujahr und Platz für die Waschmaschine. Die großzügige Terrasse bietet genug Platz für die ganze Familie. Platz gibt es auch in der Garage mit angrenzendem Geräteraum: Hier bietet sich eine Hobbywerkstatt. Das Gartenhaus ist im Kaufpreis inklusive. Es befindet sich außerdem ein Anhängerstellplatz hinter dem Geräteraum und eine Grundwasserpumpe die den vorhandenen Teich und das Grün im Garten versorgen kann. Insgesamt bietet diese Immobilie viel Potenzial für eine individuelle Gestaltung und ein gemütliches Zuhause für eine Familie, die nach Ruhe in einer naturnahen, familiären Nachbarschaft sucht. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns über Ihre Anfrage - telefonisch, per Email oder dem Kontaktformular. Ein Link zur Online-Besichtigung steht bereit - fragen Sie diesen gerne an.

**CODICE OGGETTO: 24242006 - 49843 Uelsen**

## Dettagli dei servizi

Besondere Ausstattungsmerkmale:

- Einfamilienhaus mit Garage und Geräteraum
- Wohn-Esszimmer mit angrenzender Küche
- Einbauküche inklusive Elektrogeräte (Backofen, Ceranherd, Abzugshaube, Kühlschrank, Spülmaschine)
- Hauswirtschaftsraum mit Waschbecken und Dusche, Nebeneingangstür
- Zugang zur überdachten Terrasse von Küche aus
- Gäste-WC
- Dachgeschoss: hier befinden sich insgesamt 4 Schlafzimmer und ein Bad
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, zwei Waschbecken und WC
- Teilkeller umfasst zwei Räume: hier befindet sich auf die Heizungsanlage und Platz für die Waschmaschine
- Garage
- Geräteraum mit Hobbywerkstatt, 16A und 32A Stromanschluss
- Anhängerstellplatz hinter dem Geräteraum
- grosszügige Terrasse
- Gartenhaus
- Grundwasserpumpe

**CODICE OGGETTO: 24242006 - 49843 Uelsen**

## Tutto sulla posizione

Die Samtgemeinde Uelsen liegt in einer landschaftlich reizvollen Umgebung im äußersten Westen Niedersachsens, unweit der niederländischen Grenze. Durch die gute Verkehrsanbindung zur B 403 und A31 haben sich viele mittelständische Unternehmen in den Gewerbegebieten von Uelsen niedergelassen. Der Ort bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur: Supermärkte, Banken, Apotheken und Ärzte sind in nur wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Am Ort befinden sich mehrere Kindergärten sowie eine Grund- und Hauptschule. Das Gymnasium befindet sich im Nachbarort in ca. 8 km Entfernung. Diverse Freizeitattraktionen wie das Waldfreibad, der Abenteuerspielplatz, der Ferienpark Grafschaft Bentheim, der Bronzezeithof und viele Rad- und Wanderwege zeichnen den Ort zu einem beliebten Ausflugs- und Erholungsgebiet aus.



**CODICE OGGETTO: 24242006 - 49843 Uelsen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 123.86 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24242006 - 49843 Uelsen**

## Partner di contatto

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

Georg H. Pauling

---

Bentheimer Straße 9 Graftschaft Bentheim - Nordhorn  
E-Mail: [grafschaft.bentheim@von-poll.com](mailto:grafschaft.bentheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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