

Exposé

Mehrfamilienhaus in Thuine

Mehrfamilienhaus Mehrgenerationen Wohnen und Arbeiten im Emsland ruhige Lage PV Anlage



Objekt-Nr. OM-465671

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **379.000 €**

49832 Thuine
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1982	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	1.198,00 m ²	Badezimmer	4
Zimmer	7,50	Garagen	2
Wohnfläche	265,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Architektenhaus mit vielen Möglichkeiten in ruhiger Sackgassenendlage modernisiert mit neuer Photovoltaikanlage und Speicher

Dieses helle Architektenhaus kann sowohl als Zweifamilienhaus, Mehrgenerationenhaus genutzt werden, aber auch Wohnen und Arbeiten lässt sich hier gut kombinieren. Das besondere Highlight ist das großzügige Wohnzimmer mit Zugang zu drei Terrassen, ob zum Frühstück, Mittag oder zum Abend, hier kann man den ganzen Tag die Sonne genießen.

Wohntyp: Architektenhaus

Wohnfläche: ca. 265 qm

Kaufpreis: 379.000 €

Baujahr: 1982

Objektzustand: Modernisiert

Heizungsart: zentral

Energieausweis

Es befindet sich am Ende einer Sackgasse in verkehrsberuhigter Lage auf einem etwa 1.198 m² großen Grundstück - sehr zentral in Thuine.

Das gesamte Erdgeschoss ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. 2025 wurden die letzten Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Unter anderem wurde eine neue Photovoltaikanlage mit einem 9,6 kWh Speicher installiert.

Ein Glasfaseranschluss ist vorhanden.

Fahren Sie gemütlich in die extra große Einfahrt und parken bequem Ihr Auto vor dem Haus oder in der Garage. Sie können Ihren Einkauf auch bequem durch die Garage, über den Hauswirtschaftsraum hineinbringen.

Sie betreten barrierefrei das schöne Architektenhaus und stehen dann im hellen Hausflur. Hinter einer gläsernen Eingangstüre befindet sich eine geräumige Diele. Hier finden Sie genügend Platz, um Ihre Gäste willkommen zu heißen. Es gibt eine Garderobe und ein Gäste WC. Von der Diele zu Ihrer Rechten

befindet sich ein großes Zimmer, welches idealerweise als Gästezimmer, Schlafzimmer oder als Büro genutzt werden kann. Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich die Küche mit einer hochwertigen Einbauküche. Von dort gelangen Sie praktischerweise in einen Hauswirtschaftsraum, der mit der Garage und dem Garten verbunden ist. So können Sie immer bequem und trockenen Fußes Ihre Einkäufe ins Haus bringen. Das große, gemütliche Wohn-Esszimmer lässt sich von der Küche und von der Diele aus betreten. Die Aufteilung in drei verschiedene Bereiche, Esszimmer, Wohnzimmer und Kaminzimmer verleihen dem Raum das besondere Etwas. Hier muss man sich einfach wohlfühlen. Entspannen Sie sich bei einer gemeinsamen Mahlzeit im Esszimmer oder gemütlich vor dem Kamin, oder genießen Sie von der Couch im Wohnzimmer aus einfach nur den herrlichen Blick in Ihren Garten. Durch die vielen bodentiefen Fenster haben Sie einen tollen Blick nach draußen und helle Räume. Die Terrassen sind so angelegt, das Sie den ganzen Tag mit der Sonne wandern können.

Über eine massive Holzterrasse gelangen Sie in das Obergeschoss, welches in zwei große Bereiche unterteilt ist. Im rechten Bereich befindet sich das große Masterbad, ein Ankleideraum und ein Schlafzimmer mit großem Balkon.

In der linken Hausseite des Obergeschosses befindet sich eine Einliegerwohnung mit einem Schlafzimmer, einem Badezimmer, Küche mit Einbauküche und einem großen Wohnraum mit Zugang zu einer überdachten Loggia. Das lässt keine Wünsche offen, ob Mehrgenerationenwohnen oder als eine zusätzliche Mieteinnahme.

Das Haus ist komplett unterkellert, auch hier gibt es ein Badezimmer. Der Wohnkeller könnte für Gäste die über Nacht bleiben, als Fitnessraum oder zum Arbeiten genutzt werden.

Ausstattung

Das großzügige Architektenhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 265 m², einer großen Doppelgarage und mehreren Parkplätzen vor dem Haus. Es wurde 1982 in massiver Bauweise errichtet, die

Aufteilung ist wie folgt:

Erdgeschoss:

- Windfang 3,77 m²
- Diele und Garderobe 12,66 m²
- Gäste WC 2,34 m²
- Büro / Arbeiten / Schlafen 14,07 m²
- Wohnen / Essen / Kamin 57,43 m² mit Zugang zu den jeweiligen Terrassen in Süd, Ost und Westlage
- Küche 16,89 m²
- HWR 8,32 m² mit Nebeneingang und Zugang zur Garage

Dachgeschoss:

- Flur 6,46 m²
- Schlafen 18,12 m² mit großzügiger Ankleide und Zugang zum Balkon
- Badezimmer 14,15 m²
- Wohnen 29 m² mit Zugang zur Loggia, dieser Raum könnte auch wieder in zwei Schlafzimmer aufgeteilt werden.
- Küche 8,60 m² könnte auch als Büro oder Schlazimmer genutzt werden
- Schlafen 11,47 m²
- Badezimmer 3,42 m²

Die Immobilie verfügt über einen Keller der sich wie folgt aufteilt:

- Flur
- großzügiger Wohnkeller 41,52 m²
- Heizungsraum,

Duschbad 5,27 m²

sowie einen Werkraum und einen Vorratsraum.

Ausstattung:

- Neue Photovoltaikanlage mit 9,6 kWh Speicher 2024
- Bodentiefe Fenster
- Pflegeleichter Garten mit 3 Terrassen
- Iso Fenster mit Rollläden (teilweise elektrisch)
- Neue Oberböden im gesamten Obergeschoss 2024
- Modernisierung der Badezimmer 2023 und 2024
- Glasfaseranschluss
- Fußbodenheizung zentral Heizung Gas
- zwei Einbauküchen

- Travertinboden im Erdgeschoss
- Granitsteinteppich im Keller
- Kaminzimmer
- Einliegerwohnung
- Doppelgarage

In dem pflegeleichten Garten sind zwei Apfelbäume, ein Kirschbaum, ein Walnussbaum, zahlreiche blühende Bäume und Sträucher.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Privatverkauf ohne Provision direkt vom Eigentümer

Lage

Diese Immobilie liegt ruhig am Ende einer Sackgasse und trotzdem sehr zentral im Herzen von Thuine.

Ärzte, Apotheken, diverse Schulen, Bildungseinrichtungen, Kindergärten, Krankenhaus und genügend Einkaufsmöglichkeiten, können Sie gut zu Fuß oder mit dem Rad erreichen.

Gute schnelle Verkehrsanbindung Richtung Lingen, Fürstenau, Lengerich, Messingen, Freren und Hopsten. Über die A 30 erreichen Sie Enschede und Amsterdam. Die A 31 verbindet Sie mit Münster und dem Ruhrgebiet. Die nächsten größeren Städte Osnabrück, Rheine, Meppen, Nordhorn erreichen Sie auch schnell mit dem Auto.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	129,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

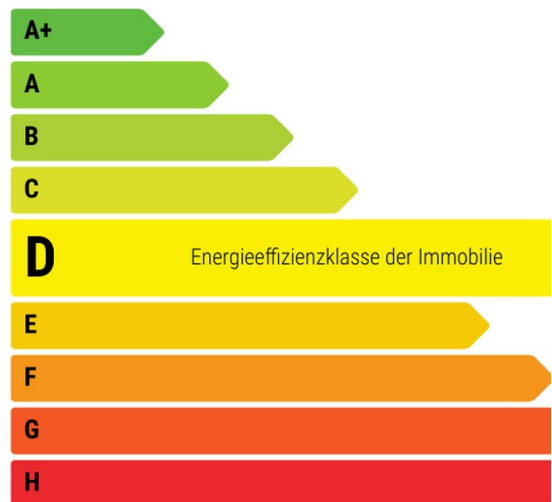


Exposé - Galerie

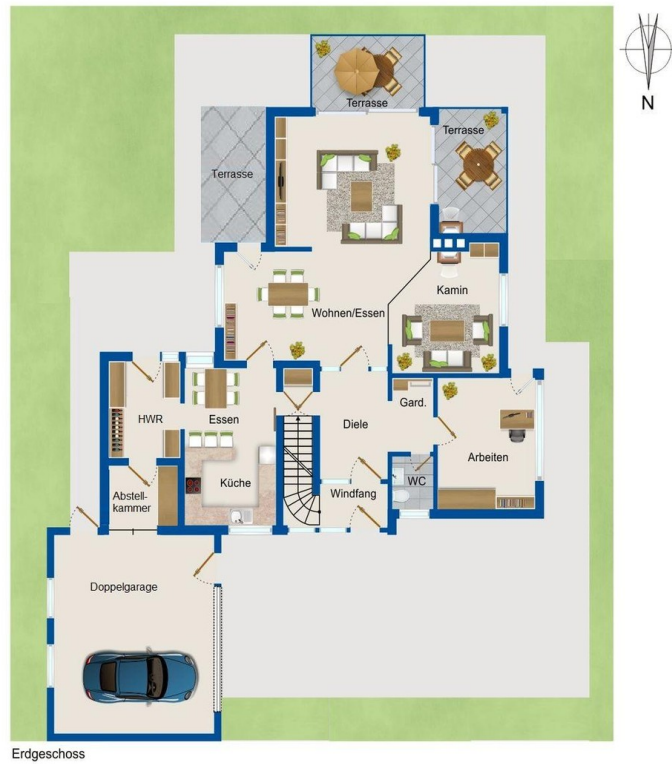


Angaben zum Energieausweis

Energieausweis	Vorhanden
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung/Energieträger	Gas
Baujahr	1982
Letzte Modernisierung	2018
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Energiekennwert	129.5 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	D
Ausweis erstellt am	21.06.2023
Ausweis gültig bis	20.06.2033



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

