

# Exposé

## Einfamilienhaus in Spelle

### Architektenhaus in City Lage **PROVISIONSFREI**



Objekt-Nr. OM-466419

### Einfamilienhaus

Verkauf: **639.000 €**

Ansprechpartner:  
Ludger Müller

48480 Spelle  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1990	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.032,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Etagen	1	Badezimmer	1
Zimmer	6,00	Garagen	2
Wohnfläche	246,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	4
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie suchen ein gepflegtes Haus mit schönem Garten? Ein individuelles Haus mit optimaler Platznutzung für Ihre Familie? Dann legen Sie Ihr Augenmerk auf diese Immobilie mit großem und tollem Grundstück in TOP LAGE von Spelle! Die direkte Nachbarschaft, zeichnet ein hochwertiges Wohnumfeld mit familienfreundlicher Infrastruktur:

- verkehrsberuhigter Bereich / Spielstraße
- fußläufige Nähe aller notwendigen Versorgungseinrichtungen / Ärzte, Ämter etc.
- Einkaufsmöglichkeiten mit den Dingen des täglichen Bedarfs sehr gut zu erreichen
- Kita, Grund- und weiterführende Schulen sind in unmittelbarer Nähe

Das rote Klinkerhaus wurde 1989/90 auf einem insgesamt 1032 m<sup>2</sup> großen Grundstück in massiver Bauweise erstellt und verfügt insgesamt über 246 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Räume teilen sich wie folgt auf:

Erdgeschoss:

- einladende und großzügige Eingangsdiele
- Gästezimmer
- Gäste-WC
- Hauswirtschaftsraum mit Zugang zum Garten
- geräumige Küche mit Zugang zum Garten
- gemütliches Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
- gemütliches Esszimmer
- Hauswirtschaftsraum mit Zugang zum Garten
- Heizungsraum/-Anlagenraum mit Zugang zum Garten

Obergeschoss:

- großer Flur mit
- drei Kinderzimmer
- ein Elternschlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Wanne (Bj.2013)
- begehbare Kleiderschrank
- Dachboden

Nicht einsehbares großes Gartengrundstück mit schöner angelegter Bepflanzung und viel Natursteinoptik. Eigene Wasserversorgung zum Bewässern des Gartens durch Brunnen.

Doppelcarport und zusätzliche Stellplätze für insgesamt 4 Fahrzeuge.

## Ausstattung

Ausstattung

- vorbereitet auf Wärmepumpe durch Fußbodenheizung im kompletten Haus (Erd- und

Obergeschoss), komplette Wartung und Erneuerung der Verteiler in 2016

- vorbereitet für Solaranlage / ganztägige Sonneneinstrahlung durch optimale Hausausrichtung / Smart Meter Stromzähler schon installiert
- vorbereitet für Glasfaseranschluss, liegt am Haus
- vorbereitet für Laden eines E-KFZ, WallBox-Stromanschluß liegt schon am Haus
- Gas-Brennwerttherme und Warmwasserspeicher von 2015
- nachhaltige Holzfenster mit 2-fach Verglasung
- ausgebaute Nutzfläche im kompletten Dachgeschoss (inkl. komplett Isolierung)
- hochwertige Einbauküche aus Bj.2013 ist inklusive
- hochwertiges modernes Bad aus Bj.2013
- elektronische Markise
- Wohn-Essbereich mit Kamin
- und weitere Highlights (wie Lichtsystem, Gardinen, Plissees, begehbarer Kleiderschrank etc.)

Energieeffizienz: Durch den kompletten Dachgeschossausbau mit der dazugehörigen Dämmung und Isolierung, ist das Haus gesehen auf die Wohnfläche sehr energieeffizient, und somit für die Zukunft gut gerüstet. Durch den Einbau einer Wärmepumpe oder durch Dachsolar oder beide Maßnahmen zusammen, wäre eine Reduzierung des

Gesamtenergiebedarfs möglich, um die Energieeffizienzklasse A / B zu erreichen.

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Gemeinde Spelle ist eine Mitgliedsgemeinde und der Sitz der Samtgemeinde Spelle im Landkreis Emsland in Niedersachsen. Die Gemeinde hat etwa 10.000 Einwohner und eine Fläche von 34,20 km<sup>2</sup>.

Das Haus befindet sich direkt im Ortskern der Gemeinde Spelle. Die Umgebung ist geprägt durch kleine bis mittelgroße Wohn- und Geschäftshäuser sowie historische Bausubstanz. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Grundschule, der Kindergarten und die weiterführende Schule der Gemeinde. Abgerundet wird die gute Lage durch eine Vielzahl von Geschäften, darunter Lebensmittelgeschäfte, Bekleidungsgeschäfte, Einrichtungshäuser, Apotheken und Drogerien.

Die Verkehrsanbindung ist durch die Nähe zur Bundesstraße B70 und zur Auto-bahn A31 (E30) als gut zu bezeichnen. Der nächstgelegene Flughafen ist der Flughafen Münster/Osnabrück in ca. 40 km Entfernung. Spelle selbst liegt ca. 20 km südlich von Lingen und ca. 40 km nördlich von Münster. Die nächsten größeren Städte sind Rheine, Osnabrück und Enschede in den Niederlanden.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	88,31 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



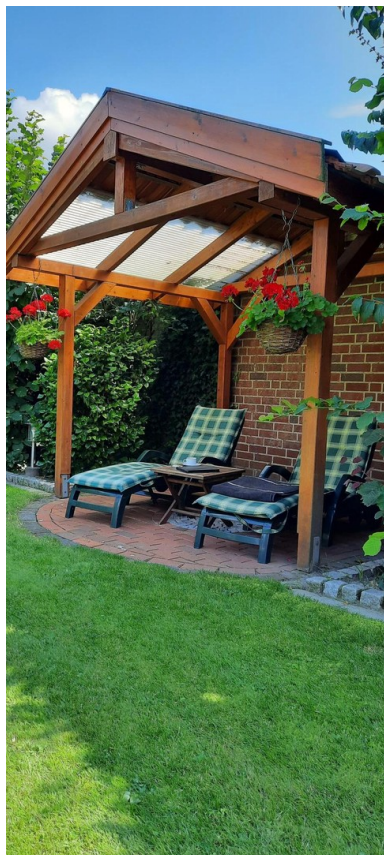
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

