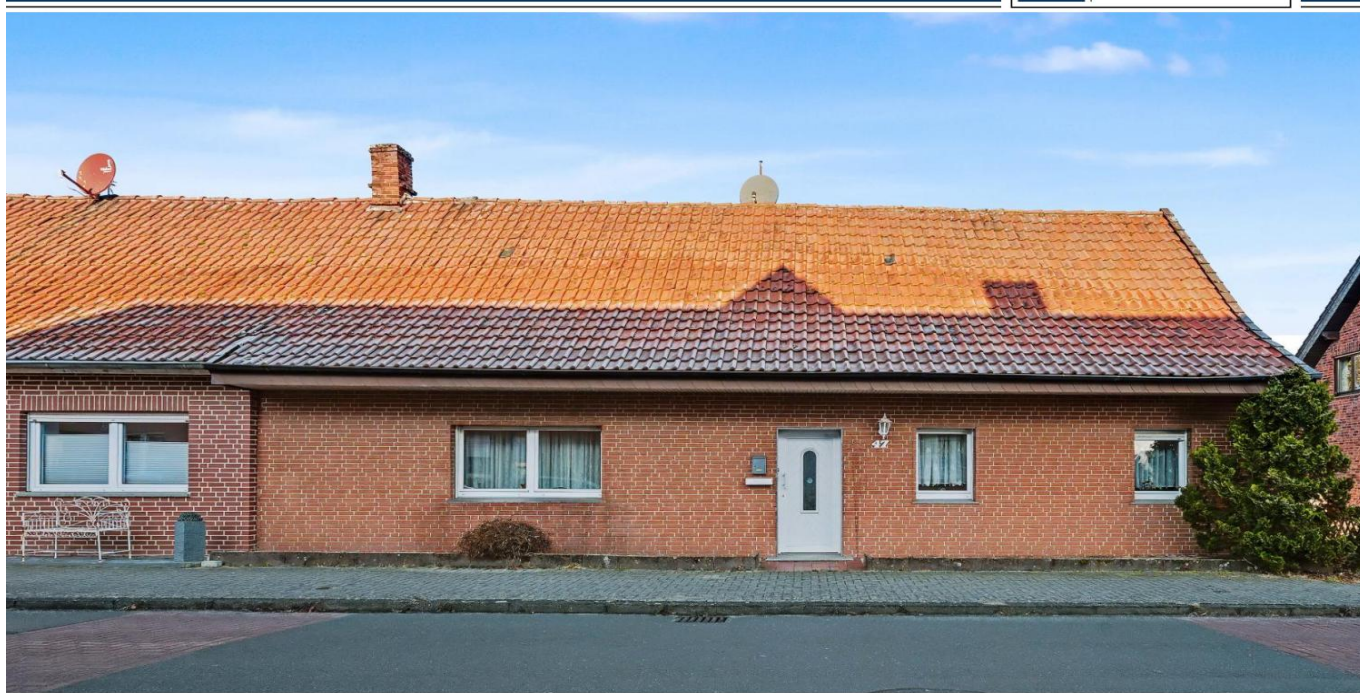


**Ochtrup**

# Kleines Einfamilienhaus mit großem Grundstück

*Número da propriedade: 26150001*



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

**PREÇO DE COMPRA: 199.000 EUR • ÁREA: ca. 86 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 697 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26150001 - 48607 Ochtrup**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26150001 - 48607 Ochtrup

## Numa vista geral

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| Número da propriedade  | 26150001                                |
| Área                   | ca. 86 m <sup>2</sup>                   |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                         |
| Quartos                | 4                                       |
| Quartos                | 3                                       |
| Casas de banho         | 1                                       |
| Ano de construção      | 1920                                    |
| Tipo de estacionamento | 3 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 199.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2013                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida                                 |

Número da propriedade: 26150001 - 48607 Ochtrup

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Procura final de energia                                 | 328.60 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 06.02.2036          | Classificação energética                                 | H                        |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1920                     |

Número da propriedade: 26150001 - 48607 Ochtrup

## O imóvel



Número da propriedade: 26150001 - 48607 Ochtrup

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número da propriedade: 26150001 - 48607 Ochtrup

## O imóvel



Número da propriedade: 26150001 - 48607 Ochtrup

## O imóvel



Número da propriedade: 26150001 - 48607 Ochtrup

## O imóvel



Número da propriedade: 26150001 - 48607 Ochtrup

## O imóvel



Número da propriedade: 26150001 - 48607 Ochtrup

## O imóvel



Número da propriedade: 26150001 - 48607 Ochtrup

## O imóvel



Número da propriedade: 26150001 - 48607 Ochtrup

## O imóvel



**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)

**Número da propriedade: 26150001 - 48607 Ochtrup**

## Uma primeira impressão

**Kleines Einfamilienhaus mit großem Grundstück – zentrale Lage & viel Potenzial**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses kleine, eingeschossige Einfamilienhaus vereint zentrale Lage, großzügiges Grundstück und zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten – perfekt für alle, die sich den Traum vom eigenen Haus nach individuellen Vorstellungen erfüllen möchten.

Auf ca. 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das Haus eine praktische und familienfreundliche Raumaufteilung mit drei Schlafzimmern, einem gemütlichen Wohnzimmer, einer Küche sowie einem Badezimmer. Die ebenerdige Bauweise sorgt für komfortables Wohnen und eignet sich ideal für Paare, Familien oder auch das Wohnen im Alter.

Das Gebäude stammt ursprünglich aus dem Jahr 1920 und wurde 1975 umfassend umgebaut. In den 1990er Jahren erhielt das Haus eine nachträgliche Verblendung der Fassade. Zu den wichtigsten Modernisierungen zählen die Badsanierung im Jahr 2013 sowie der Einbau neuer Fenster und einer neuen Heizung im Jahr 2006. Insgesamt befindet sich die Immobilie in einem renovierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch eine solide Substanz und viel Raum für kreative Ideen.

Ein echtes Highlight ist das ca. 697 m<sup>2</sup> große Grundstück mit Garten – eine grüne Oase mitten in zentraler Lage. Ob Spielbereich für Kinder, Rückzugsort zum Entspannen oder Platz für Hobbygärtner: Hier sind Ihren Vorstellungen kaum Grenzen gesetzt. Ergänzt wird der Außenbereich durch zwei Nebengebäude, die sich ideal als Stauraum, Werkstatt oder Hobbyfläche nutzen lassen. Zudem stehen bis zu drei PKW-Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung.

Die zentrale Lage ermöglicht kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und öffentlichen Verkehrsmitteln – eine ideale Kombination aus Alltagstauglichkeit und Wohnqualität.

**Fazit**

Ein Haus mit Charakter, Geschichte und großem Potenzial! Diese Immobilie bietet die perfekte Grundlage für alle, die ein charmantes Eigenheim suchen und es nach ihren eigenen Wünschen modernisieren möchten.

**Número da propriedade: 26150001 - 48607 Ochtrup**

## **Detalhes do equipamento**

### **Gebäudeausstattung:**

- Das Haus wurde in einer massiven Bauweise errichtet
- 2006 Gasheizung erneuert
- 2006 neue Fenster und Außentüren
- 2013 Badsanierung

### **Innenausstattung:**

- Einbauküche
- Bodenbeläge sind aus Laminat, Fliesen, Linoleum, PVC
- SAT-Anlage
- Holzvertäfelungen

### **Garten:**

- großzügig Gartenbereich mit zwei Nebengebäuden
- Wasserversorgung Brunnenwasser???
- bis zu 3 Stellplätze

**Número da propriedade: 26150001 - 48607 Ochtrup**

## **Tudo sobre a localização**

Das Einfamilienhaus liegt in Ochtrup im Dreiländereck, an der Grenze zu den Niederlanden und dem Bundesland Niedersachsen.

Die Fahrtzeit bis nach Enschede beträgt ca. 15 Minuten.

In Ochtrup befindet sich unter anderem das DOC, eines der größten Outlet-Center Deutschlands.

Die Innenstadt von Ochtrup, sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in einem Umkreis von bis zu ca. zwei Kilometern und sind gut mit dem Fahrrad zu erreichen.

Um Ihre Freizeit individuell gestalten zu können, hat dieser Standort einiges zu bieten.

Tennis-, Fußball oder auch Reitverein sind im direkten Umkreis von weniger als ca. zwei Kilometern und somit auch gut mit dem Fahrrad zu erreichen.

Die Verkehrsanbindungen in Richtung Norden und Richtung Ruhrgebiet sind mit der A31 gut abgedeckt. Auch die A30 Richtung Amsterdam und Hannover/Berlin ist schnell erreichbar. Über die B54 gelangt man in weniger als 30 Minuten nach Münster.

**Número da propriedade: 26150001 - 48607 Ochtrup**

## **Outras informações**

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**Número da propriedade: 26150001 - 48607 Ochtrup**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Michael Knieper**

---

**Marktstraße 20, 48431 Rheine**

**Tel.: +49 5971 - 79 371 0**

**E-Mail: [rheine@von-poll.com](mailto:rheine@von-poll.com)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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