Tecklenburg / Leeden – Leeden

Idyllisches wohnen: Vielseitige Doppelhaushälfte mit Potenzial zur individuellen Gestaltung!

Objektnummer: 24150050

KAUFPREIS: 230.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 134,07 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 970 m²

Objektnummer: 24150050 - 49545 Tecklenburg / Leeden – Leeden

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

Objektnummer: 24150050 - 49545 Tecklenburg / Leeden – Leeden

Auf einen Blick

Objektnummer	24150050
Wohnfläche	ca. 134,07 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1939
Stellplatz	2 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	230.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 118 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24150050 - 49545 Tecklenburg / Leeden – Leeden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	03.05.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	292.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1939

Objektnummer: 24150050 - 49545 Tecklenburg / Leeden – Leeden

Die Immobilie

Objektnummer: 24150050 - 49545 Tecklenburg / Leeden – Leeden

Die Immobilie

Objektnummer: 24150050 - 49545 Tecklenburg / Leeden – Leeden

Die Immobilie

Objektnummer: 24150050 - 49545 Tecklenburg / Leeden – Leeden

Die Immobilie

Objektnummer: 24150050 - 49545 Tecklenburg / Leeden – Leeden

Die Immobilie

Objektnummer: 24150050 - 49545 Tecklenburg / Leeden – Leeden

Die Immobilie

Objektnummer: 24150050 - 49545 Tecklenburg / Leeden – Leeden

Die Immobilie

Objektnummer: 24150050 - 49545 Tecklenburg / Leeden – Leeden

Die Immobilie

Objektnummer: 24150050 - 49545 Tecklenburg / Leeden – Leeden

Die Immobilie

Objektnummer: 24150050 - 49545 Tecklenburg / Leeden – Leeden

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

0800 – 333 33 09

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Objektnummer: 24150050 - 49545 Tecklenburg / Leeden – Leeden

Ein erster Eindruck

Am ruhigen Ortsrand von Leeden, umgeben von Feldern und weiter Landschaft, befindet sich diese Doppelhaushälfte auf einem ca. 970?m² großen Grundstück. Das Haus wurde schätzungsweise in den 1930er-Jahren erbaut und vermutlich in den 1980er-Jahren saniert. Derzeit befindet es sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet viel Potenzial für eine individuelle Gestaltung – optimal, wenn Sie ein Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen schaffen möchten.

Mit einer Wohnfläche von ca. 134?m² verfügt das Haus über sechs Zimmer, zwei Bäder und eine Küche, die ausreichend Platz für die ganze Familie oder großzügige Wohnideen bietet.

Die Raumaufteilung im Detail:
Beim Betreten des Erdgeschosses empfängt Sie ein Flur. Rechts davon liegt das Badezimmer, das mit einer Dusche, einer Badewanne und einem Anschluss für eine Waschmaschine ausgestattet ist. Direkt angrenzend finden Sie die großzügige Küche mit Essbereich, die sich perfekt als zentraler Ort für den Alltag eignet und viel Platz für Ihre persönliche Gestaltung bietet. Eine Verbindungstür führt in das helle Wohnzimmer, das durch seinen weiten Ausblick in den Garten und über die angrenzenden Felder eine einladende Atmosphäre schafft – ein idealer Ort zum Entspannen. Ein benachbarter Raum lässt sich flexibel als Schlafzimmer, Büro, Gäste- oder Hobbyzimmer nutzen – ganz wie Sie es brauchen. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie zurück in den Flur und von dort über eine Holztreppe ins Dachgeschoss.

Dort erwarten Sie vier unterschiedlich große Zimmer. Eines davon verfügt über einen Balkon mit Blick ins Grüne sowie einen direkten Zugang zu einem weiteren Badezimmer, das mit einer Dusche, einer Badewanne und einem Bidet ausgestattet ist. Durch die frühere Verwendung als Küche ermöglicht ein weiterer Raum eine vielseitige Nutzung.

Die Terrasse lädt zum Verweilen im Freien ein – hier können Sie die Ruhe sowie die Natur genießen. Zudem sorgt ein kleiner Teich im Garten für eine besonders idyllische Stimmung.

Der Dachboden verfügt über eine großzügige Abstellfläche. Ergänzend dazu finden Sie im Keller zwei weitere Räume, die einen weitern Stauraum bieten. Einer der Räume ermöglicht einen direkten Zugang nach draußen sowie zum Heizungsraum, in dem die Öl-Zentralheizung platziert wurde.

Im Jahr 1993 wurde ein Nebengebäude errichtet, das Ihnen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung stellt und sich ganz nach Ihren Bedürfnissen verwenden lässt. Neben ausreichend Platz für bis zu drei Autos, bietet es zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte, Werkzeuge und Hobbyprojekte. Der großzügige Dachboden erweitert die Möglichkeiten und eignet sich ideal als Abstellfläche.

Die Wasserversorgung erfolgt über einen eigenen Brunnen, die Abwasserentsorgung über ein 3-Kammer-System – typisch für die ruhige Außenbereichslage.

Dieses Haus in Leeden verbindet naturnahe Lage mit viel Entwicklungspotenzial. Wenn Sie auf der Suche nach einem ruhigen Ort sind, den Sie nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten, dann lohnt sich ein genauer Blick.
Kontaktieren Sie uns gerne, um weitere Informationen zu erhalten und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Objektnummer: 24150050 - 49545 Tecklenburg / Leeden – Leeden

Ausstattung und Details

Gebäudeausstattung
- ursprünglich Holzbauweise
- Satteldachkonstruktion mit Pfannendach
- Geschossdecke: Beton (nachträglich)
- Fassade: Klinker (nachträglich - ca. 90er Jahre)
- Fenster: doppeltverglast, Holz (1983 / 1984)
- manuelle Rollläden
- teilweise unterkellert

Innenausstattung:
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat, Teppich
- Deckenverkleidung: vertäfelt
- Treppe: Holz
- Innentüren: Holz
- Bad (EG):

1 Waschtisch, WC, Dusche, Badewanne, Waschmaschinenanschluss, vollständig gefliest, Decke Vertäfelt, Fenster (ca. 90er Jahre saniert)
- Bad (DG):

1 Waschtisch, WC, Bidet, Dusche, Badewanne, vollständig gefliest, Decke Vertäfelt, Fenster

Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:
- Wasserversorgung durch eigenen Brunnen
- 3-Kammer-System
- Schaltkästen (ca. 1984)
- Plattenheizkörper
- Öl-Zentralheizung mit Kunststofftanks (1988)

Nebengebäude (ca. 1992)
- Doppelgarage
- Geräteraum
- ca. 98,66 m² Nutzfläche

Objektnummer: 24150050 - 49545 Tecklenburg / Leeden – Leeden

Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich in ruhiger, naturnaher Umgebung im Tecklenburger Ortsteil Leeden. Umgeben von Feldern, Wiesen und Wäldern bietet sie einen idealen Rückzugsort für alle, die Privatsphäre, Erholung und ländliche Idylle suchen. Die Nachbarschaft ist durch vereinzelt bebaute Grundstücke und eine weite, offene Landschaft geprägt – perfekt für ein entschleunigtes Leben im Grünen.

Im nahegelegenen Ortskern von Leeden finden sich alle wichtigen Angebote des täglichen Bedarfs: ein kleiner Supermarkt, eine Bäckerei, eine Apotheke sowie ärztliche Versorgung. Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote sind ebenfalls schnell erreichbar. Weiterführende Schulen und umfangreichere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den umliegenden Städten.

Die Anbindung ist trotz der ruhigen Lage gut: Über die B219 und die nahegelegene A1 erreichen Sie die Städte Lengerich, Ibbenbüren und Osnabrück in kurzer Fahrzeit. Eine Bushaltestelle mit regelmäßiger Verbindung befindet sich ebenfalls in bequemer Nähe.

Zudem sind vielfältige Freizeitmöglichkeiten geboten: Direkt vor der Haustür beginnen zahlreiche Wander- und Radwege, die durch die hügelige Landschaft des Teutoburger Waldes führen. Das historische Stadtzentrum von Tecklenburg mit seiner Freilichtbühne, kleinen Cafés und charmanten Gassen lädt zum Bummeln und Verweilen ein. In Leeden und den umliegenden Orten sind außerdem zahlreiche Vereine aktiv – von Sport- und Musikvereinen bis hin zu Reit- und Schützenvereinen. Des Weiteren bieten die benachbarten Städte wie Lengerich oder Ibbenbüren weitere Möglichkeiten – Kino, Lasertag, Kletterhalle, Schwimmbäder und vieles mehr.

Diese Lage vereint naturnahes Wohnen mit einer überraschend guten Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten – perfekt für Familien, Naturliebhaber oder alle, die Erholung im Alltag suchen.

Objektnummer: 24150050 - 49545 Tecklenburg / Leeden – Leeden

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 292.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1939.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Objektnummer: 24150050 - 49545 Tecklenburg / Leeden – Leeden

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Knieper

Marktstraße 20, 48431 Rheine
Tel.: +49 5971 - 79 371 0
E-Mail: rheine@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com