

Tecklenburg / Leeden – Leeden

# Idyllisches wohnen: Vielseitige Doppelhaushälfte mit Potenzial zur individuellen Gestaltung!

Property ID: 24150050



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

PURCHASE PRICE: 230.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 134,07 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 970 m<sup>2</sup>

Property ID: 24150050 - 49545 Tecklenburg / Leeden – Leeden

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24150050 - 49545 Tecklenburg / Leeden – Leeden

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 24150050                              |
| Living Space         | ca. 134,07 m <sup>2</sup>             |
| Roof Type            | Gabled roof                           |
| Rooms                | 6                                     |
| Bedrooms             | 5                                     |
| Bathrooms            | 2                                     |
| Year of construction | 1939                                  |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space, 3 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 230.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | In need of renovation                                                     |
| Usable Space          | ca. 118 m <sup>2</sup>                                                    |
| Equipment             | Terrace, Garden / shared use, Balcony                                     |

Property ID: 24150050 - 49545 Tecklenburg / Leeden – Leeden

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | Oil             |
| Energy certificate valid until | 03.05.2035      |
| Power Source                   | Oil             |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 292.00 kWh/m²a            |
| Energy efficiency class                              | H                         |
| Year of construction according to energy certificate | 1939                      |

Property ID: 24150050 - 49545 Tecklenburg / Leeden – Leeden

## The property



Property ID: 24150050 - 49545 Tecklenburg / Leeden – Leeden

## The property



Property ID: 24150050 - 49545 Tecklenburg / Leeden – Leeden

## The property



Property ID: 24150050 - 49545 Tecklenburg / Leeden – Leeden

## The property



**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)



Property ID: 24150050 - 49545 Tecklenburg / Leeden – Leeden

## The property



Property ID: 24150050 - 49545 Tecklenburg / Leeden – Leeden

## The property



Property ID: 24150050 - 49545 Tecklenburg / Leeden – Leeden

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 24150050 - 49545 Tecklenburg / Leeden – Leeden

## The property



Property ID: 24150050 - 49545 Tecklenburg / Leeden – Leeden

## The property



Property ID: 24150050 - 49545 Tecklenburg / Leeden – Leeden

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

A photograph showing the exterior of a Von Poll Immobilien office. The building has a blue awning with the 'VP' logo. The entrance has a glass door and windows displaying real estate listings. To the right of the entrance, a family of four (a mother, a father, and two children) are standing outdoors, smiling and holding a red folder. The mother is wearing a dark blazer, and the father is wearing a light blue t-shirt and jeans.

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

Property ID: 24150050 - 49545 Tecklenburg / Leeden – Leeden

## A first impression

Am ruhigen Ortsrand von Leeden, umgeben von Feldern und weiter Landschaft, befindet sich diese Doppelhaushälfte auf einem ca. 970?m<sup>2</sup> 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?m<sup>2</sup> 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 Holzterrasse 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 weiten 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.

Property ID: 24150050 - 49545 Tecklenburg / Leeden – Leeden

## Details of amenities

### 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 Kunststoffanks (1988)

### Nebengebäude (ca. 1992)

- Doppelgarage
- Geräteraum
- ca. 98,66 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Property ID: 24150050 - 49545 Tecklenburg / Leeden – Leeden

## All about the location

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.

Property ID: 24150050 - 49545 Tecklenburg / Leeden – Leeden

## Other information

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 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.

Property ID: 24150050 - 49545 Tecklenburg / Leeden – Leeden

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Michael Knieper

---

Marktstraße 20, 48431 Rheine

Tel.: +49 5971 - 79 371 0

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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