

Emsdetten

# Idyllisches Zuhause in Emsdetten: Ein- oder Zweifamilienhaus mit Charme.

Objektnummer: 23055017



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

**KAUFPREIS: 375.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 198 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 838 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 23055017 - 48282 Emsdetten

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23055017 - 48282 Emsdetten

## Auf einen Blick

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Objektnummer  | 23055017                  |
| Wohnfläche    | ca. 198 m <sup>2</sup>    |
| Dachform      | Satteldach                |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung         |
| Zimmer        | 6                         |
| Schlafzimmer  | 4                         |
| Badezimmer    | 2                         |
| Baujahr       | 1971                      |
| Stellplatz    | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Kaufpreis             | 375.000 EUR   |
| Haustyp               | Einfamilienhaus   |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Zustand der Immobilie | gepflegt  |
| Bauweise              | Massiv  |
| Nutzfläche            | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

Objektnummer: 23055017 - 48282 Emsdetten

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                         |                             |
|----------------------------|----------------|-------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis          | Bedarfsausweis              |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf        | 200.40 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 22.03.2033     | Energie-Effizienzklasse | G                           |
| Befuerung                  | Gas            |                         |                             |

Objektnummer: 23055017 - 48282 Emsdetten

## Die Immobilie



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



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

Objektnummer: 23055017 - 48282 Emsdetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 23055017 - 48282 Emsdetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 23055017 - 48282 Emsdetten

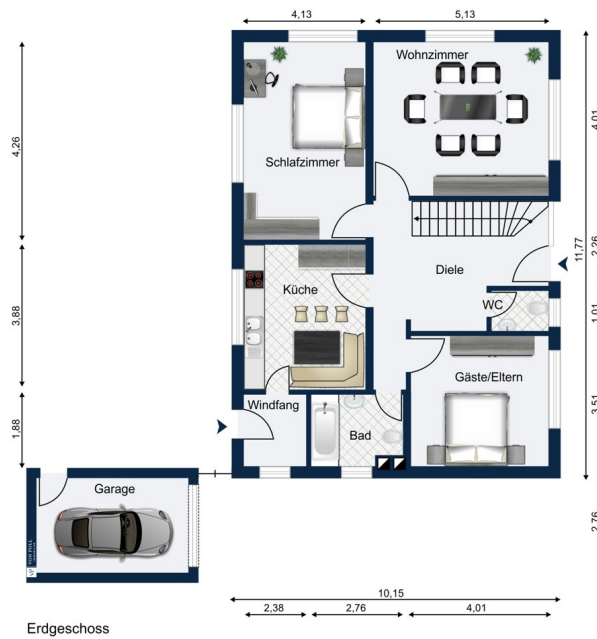
## Die Immobilie





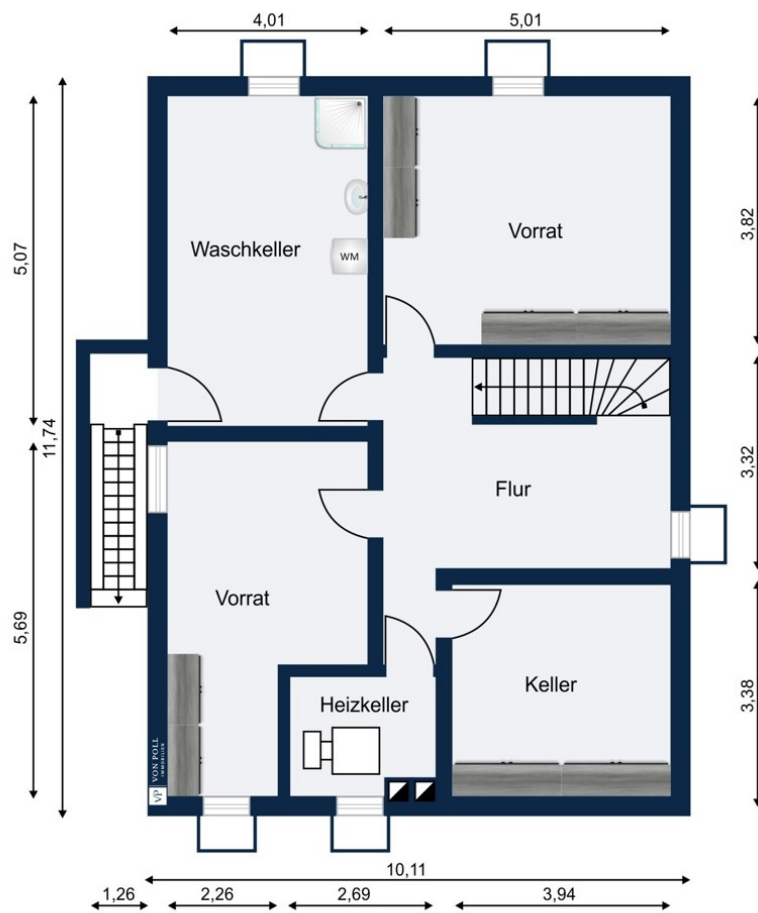
Objektnummer: 23055017 - 48282 Emsdetten

## Die Immobilie

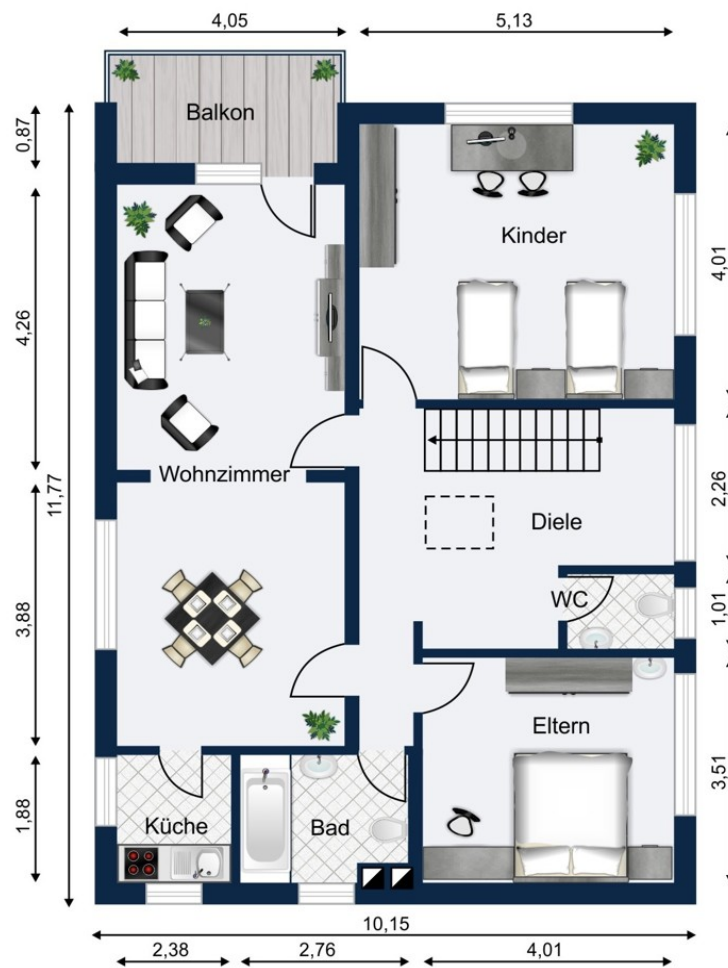


Objektnummer: 23055017 - 48282 Emsdetten

## Grundrisse



Kellergeschoss



Obergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23055017 - 48282 Emsdetten

## Ein erster Eindruck

Wir freuen uns, Ihnen hiermit dieses charmante Einfamilienhaus in guter Lage vorstellen zu dürfen. Die Immobilie bietet Ihnen und Ihrer Familie auf einer Fläche von 198 m<sup>2</sup> reichlich Platz und Freiraum zum alltäglichen Wohnen. Durch die massive Eingangstür, gelangt man in den Dielenbereich. Hier besteht für Sie und Ihre Gäste die Möglichkeit, Jacken und Mäntel in einer Garderobe abzulegen. Für weiteren Besucherkomfort sorgt das angrenzende Gäste-WC. Auf der rechten Seite des Erdgeschosses befindet sich ein äußerst geräumiges, zweiteiliges Wohnzimmer. Auf einer Fläche von ca. 41,82 Quadratmetern haben Sie genügend Platz für einen Essbereich, aber auch zusätzlich für eine ausladende Sofalandschaft, um anstrengende Arbeitstage mit den Liebsten hinter sich zu lassen. Als Eigentümer dieser Immobilie ist die individuelle Ausgestaltung der Räume vollkommen Ihnen überlassen! Darüber hinaus befindet sich im Erdgeschoss eine Küche. Mit einer durchdachten Anordnung des Küchenmobiliars lassen sich sämtliche Speisen verschiedener Kulturen hervorragend zubereiten. Ein quadratisches Schlafzimmer rundet das Angebot zum Tanken neuer Lebensenergie ab. Angrenzend dazu befindet sich das Bad, ausgestattet mit Dusche und Handwaschbecken. Um den hohen Ansprüchen, die ein Zuhause für Ihre Familie stellt, Rechnung zu tragen, befinden sich im Kellergeschoss zwei geräumige Vorratsräume, ein Waschkeller und ein Heizungskeller mit angrenzendem, baulich abgetrennten Öllager. Besonderes Augenmerk liegt zur besseren Beleuchtung auf die fünf verbauten Lichtschächte, aber hauptsächlich auf den separaten Außeneingang mit Anbindung an den Waschraum. Im Obergeschoss sind über die Diele vier weitere Schlafzimmer, eine weitere zierliche Küche und ein Gäste-WC zugänglich. Das zusätzliche Bad ist mit einer Duschwanne, einer Toilette und einem Handwaschbecken ausgestattet. Abrundend befindet sich im Obergeschoss ein Balkon mit Südausrichtung. Sonnige Abende mit Familie und Freunden sind daher garantiert noch besser zu genießen. Für alle Gartenliebhaber mit grünem Daumen steht zudem der geräumige Garten mit gepflegter Rasenfläche zur Verfügung. Auch hier können Sie ihrer kreativen Gestaltung freien Lauf lassen. Somit bietet sich bei schönem Wetter ein toller Hotspot für die ganze Familie. Da sowohl im Erdgeschoss, als auch im Obergeschoss, jeweils die benötigten Räumlichkeiten für eine eigenständige Wohnung vorhanden sind, ist eine Aufteilung des Gebäudes zur Vermietung einer Einliegerwohnung äußerst denkbar und gut umsetzbar. Das bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihrer Immobilienfinanzierung einen sichereren Weg zu ebnen und gleichermaßen eine weitere, private Altersvorsorge zu schaffen. Sollten Sie Interesse an dieser Immobilie haben, so kontaktieren Sie uns gerne!

Objektnummer: 23055017 - 48282 Emsdetten

## Ausstattung und Details

- \* 2 Gäste-WC's
- \* 1 Terrasse
- \* 1 Balkon
- \* 1 Garage
- \* 1 Freiplatz PKW
- \* Buderus Gas-Brennwertheizungen von 2013
- \* denkbare Einliegerwohnung
- \* großzügiger Garten

Objektnummer: 23055017 - 48282 Emsdetten

## Alles zum Standort

Dieses charmante Einfamilienhaus liegt im unmittelbaren Nebenzentrum der Stadt Emsdetten. Emsdetten ist eine Stadt im Kreis Steinfurt in Nordrhein-Westfalen. Die Stadt bietet eine ideale Kombination aus urbanem und ländlichem Leben. Emsdetten liegt etwa 30 Kilometer nordwestlich von Münster und ist von grünen Wiesen und Feldern umgeben. Das Stadtzentrum von Emsdetten ist geprägt von historischen Gebäuden und kleinen Geschäften und Restaurants. Die Fußgängerzone lädt zum Flanieren und Shoppen ein und ist ein beliebter Treffpunkt für Einwohner und Besucher gleichermaßen. Hier finden sich auch viele gemütliche Cafés und Bistros, die zum Verweilen einladen. Ein besonderes Highlight in Emsdetten ist der wunderschöne Stadtpark. Der Park ist ein beliebter Ort zum Spaziergehen, Joggen, Fahrradfahren und Minigolfen und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten im Freien. Weiterhin bietet Ihnen Emsdetten nicht nur die Ems, die in Emsdetten hindurchfließt, sondern auch das Waldbad, welches für Groß und Klein der Inbegriff für Spaß und Action ist. Die Wohnviertel in Emsdetten sind sehr unterschiedlich. Im Zentrum findet man viele Altbauten und gemütliche Häuser vor, während die Randgebiete durch moderne Neubauten geprägt sind. Die Wohnlagen in Emsdetten sind insgesamt sehr ruhig und familienfreundlich, sodass die Stadt ein idealer Ort für Familien mit Kindern ist. Emsdetten verfügt über eine gut Anbindung sowohl über die Bundesstraßen B481 und B475 an das Fernstraßennetz, als auch über Bus- und Regionalbahnverbindungen an die unmittelbare Umgebung. Somit ist sowohl eine unabhängige, aber auch eine umweltbewusste Fortbewegung für Sie möglich. Insgesamt ist Emsdetten eine sehr attraktive Stadt, die eine hohe Lebensqualität bietet. Die Kombination aus historischen Gebäuden, grünen Parks und modernen Wohngebieten macht Emsdetten zu einem sehr lebenswerten Ort.

Objektnummer: 23055017 - 48282 Emsdetten

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 200.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 23055017 - 48282 Emsdetten

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Dziabel

---

Alter Steinweg 34 Münster  
E-Mail: [muenster@von-poll.com](mailto:muenster@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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