

Emsdetten

# Eindrucksvolles Stadthaus mit historischem Flair: Wohnen im Herzen von Emsdetten.

CODICE OGGETTO: 24055008



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

PREZZO D'ACQUISTO: 380.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 241 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 488 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24055008 - 48282 Emsdetten**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24055008 - 48282 Emsdetten**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24055008
Superficie netta	ca. 241 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	9
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1926

Prezzo d'acquisto	380.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 10 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24055008 - 48282 Emsdetten

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	210.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	19.10.2034	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24055008 - 48282 Emsdetten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24055008 - 48282 Emsdetten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24055008 - 48282 Emsdetten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24055008 - 48282 Emsdetten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24055008 - 48282 Emsdetten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24055008 - 48282 Emsdetten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24055008 - 48282 Emsdetten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24055008 - 48282 Emsdetten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24055008 - 48282 Emsdetten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24055008 - 48282 Emsdetten

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24055008 - 48282 Emsdetten**

## Una prima impressione

Das charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1929 besticht durch seine ruhige Lage und den gut gepflegten Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Trotz der ruhigen Umgebung liegt das Haus sehr zentral und bietet somit eine ideale Kombination aus Ruhe und Nähe zur Stadt. Das Haus verfügt über insgesamt 9 Zimmer, die großzügig geschnitten sind und viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Vor allem der Eingangsbereich beeindruckt mit seiner Größe und verleiht dem Haus eine einladende Atmosphäre. Die Fenster wurden im Jahr 2010 erneuert und sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Dank der modernen Ausstattung und der soliden Bauweise ist das Haus in einem sehr guten Zustand und bietet seinen neuen Bewohnern ein behagliches Zuhause. Das Dachgeschoss wurde zu einer 66m<sup>2</sup> grossen Einliegerwohnung ausgebaut, welche jedoch nur über das gemeinsame Treppenhaus zu erreichen ist. Diese bietet sich also nicht zu Zwecken der Vermietung an, viel eher zur Nutzung für zB einen Mehrgenerationenhaushalt. Die Wohnung verfügt über 3 extra Zimmer, Küche Bad sowie einen Balkon mit traumhaften Blick in die Nachbarschaft. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Haus verzaubern und verwirklichen Sie Ihren Traum vom Wohnen inmitten einer grünen Oase in bester Lage!

**CODICE OGGETTO: 24055008 - 48282 Emsdetten**

## Tutto sulla posizione

Emsdetten ist eine junge, aufstrebende Stadt mit hervorragender Infrastruktur, wirtschaftsfreundlichem Klima und höchster Lebensqualität. Autobahnen: Die Entfernung zur Bundesautobahn A 1 Hamburg/Bremen bzw. Münster/Dortmund/Köln beträgt 10 km. Etwa 40 km westlich von Emsdetten verläuft die A 31 Emden/Ruhrgebiet, 25 km nördlich die A 30 Richtung Amsterdam oder Berlin. Bahn: Der Bahnhof Emsdetten liegt zentral in der Stadt an der Bahnstrecke Münster–Rheine und wird von den Bahnlinien RE 7, RE 15 und RB 65 angefahren. Damit verkehren stündlich je vier Züge in Richtung Münster und Rheine. Fahrrad: Emsdetten ist an den Emsradweg angeschlossen, verfügt über eine Radstation am Bahnhof sowie mehrere Ladestationen für Elektrofahrräder.[18] Über das Knotenpunktsystem ist Emsdetten an das über 4.500 km lange Radwegenetz im Münsterland angeschlossen. Luftverkehr: Der nächste internationale Flughafen ist in 12 km Entfernung der Flughafen Münster/Osnabrück.

**CODICE OGGETTO: 24055008 - 48282 Emsdetten**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 210.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist  
Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist  
G.

**CODICE OGGETTO: 24055008 - 48282 Emsdetten**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sven Dziabel

---

Alter Steinweg 34 Minster  
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)