

Emsbüren

# Einzug leicht gemacht - modernes EFH mit großem Grundstück

Objektnummer: 24150002



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

KAUFPREIS: 429.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 738 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24150002 - 48488 Emsbüren

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

Objektnummer: 24150002 - 48488 Emsbüren

## Auf einen Blick

Objektnummer	24150002
Wohnfläche	ca. 145 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2002
Stellplatz	1 x Carport, 3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	429.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24150002 - 48488 Emsbüren

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	91.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.02.2027	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24150002 - 48488 Emsbüren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24150002 - 48488 Emsbüren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24150002 - 48488 Emsbüren

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 24150002 - 48488 Emsbüren

## Die Immobilie





Objektnummer: 24150002 - 48488 Emsbüren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24150002 - 48488 Emsbüren

## Die Immobilie



**VP 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)



Objektnummer: 24150002 - 48488 Emsbüren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24150002 - 48488 Emsbüren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24150002 - 48488 Emsbüren

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
+49 (0) 5971 - 79 3710  
Wir freuen uns von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 24150002 - 48488 Emsbüren

## Ein erster Eindruck

Sie suchen eine moderne und bezugsfertige Immobilie? Dann ist dieses Eigenheim mit Baujahr 2002 genau das richtige Angebot für Sie! Aufgrund der überdurchschnittlichen Grundstücksgröße von 738 m<sup>2</sup> in einer jungen Wohnsiedlung sowie einer idealen Wohnfläche von etwa 145 m<sup>2</sup>, erfüllt es schon drei wichtige Suchkriterien. Bereits beim Betreten der Außenanlagen bemerkt man, die Liebe zum Detail und dass Wert auf Qualität gelegt wird. Die aktuellen Eigentümer haben mit zahlreichen Modernisierungsmaßnahmen wie Dachpfannenimprägnierung, Anstrich der Fenster und Neubepflasterung, der Außenansicht einen frischen Look verliehen. Um den hohen Energiekosten entgegen zu wirken, wurde darüber hinaus 2019 eine PV-Anlage angebracht, mit der man jeden Monat einsparen kann. Gerne stellt das Paar auch einen aktuellen Sanierungsfahrplan zur Verfügung. Dieser wurde von einem Energieberater vorbereitet, um Ihnen eine bessere Transparenz sowie klare Anweisungen zu bieten. Insbesondere bei Fragen welche Maßnahmen erforderlich und sinnvoll sind, um die Energieeffizienz zu steigern. Der äußerst gepflegte Eindruck zieht sich im Haus ebenfalls durch. Die Diele ist großzügig und liebevoll eingerichtet, so dass man sich direkt willkommen fühlt. Zur rechten Hand befindet sich das Gäste-WC, eine Tür weiter geht man auf den Garderobenbereich zu. Hier hat das Paar den Raum durch Einbauschränke und weiteren tollen Dekoelementen wunderbar aufgewertet. Der Zugang zum Carport sowie die angrenzend geplante Küche complimentieren die Annehmlichkeiten, da man beispielsweise Einkäufe sofort unterbringen kann. Die Einbauküche, die zuletzt im Mai 2021 ausgetauscht wurde, hält hierfür genügend Staumöglichkeiten bereit. Die Schrankoberflächen sowie die Arbeitsplatte sind in einem mattem weiß gehalten und Siemens Elektrogeräte repräsentieren die hochwertige Qualität. Um eine offene Atmosphäre zu schaffen, haben die Eigentümer sich für eine Grundrissveränderung entschieden. Die Küche integriert sich nun wunderbar dem Wohn- und Essbereich, insofern ist man bei der Tischauswahl kaum eingeschränkt und kann bei einer größeren Gruppe während des Kochens interaktiv bleiben. Der Wohnbereich wirkt aufgrund der bodentiefen Fenster und der hellgrauen Fliesen ebenfalls hell und einladend. Der Zugang auf die Terrasse ist dementsprechend auch gegeben. Der Steinkamin fällt einem direkt ins Auge und sorgt an kalten Tagen schnell für wohlige Wärme und Gemütlichkeit. Ein Fitnessraum ergänzt auf dieser Ebene die Fläche von ca. 80 m<sup>2</sup>. Über die geschwungene Holzterrasse gelangt man ins Dachgeschoss, wo sich von der eindrucksvollen Galerie aus vier weitere Räume verteilen. Aktuell werden diese als Elternschlafzimmer und Ankleideraum sowie Kinderzimmer und Abstellraum für die Waschmaschine und Putzutensilien genutzt. In den Schlafräumen ist ein heller Teppich verlegt und garantiert umso mehr Wohlbefinden. Das Bad wurde 2017 umgebaut und verfügt nun über eine

Dusche, einen Waschtisch mit zwei Waschbecken. Die Badewanne lädt auf kleine Wellnessauszeiten ein. Die Heizungsanlage und die Technik für die PV-Anlage ist auf dem Spitzboden untergebracht. Ein zusätzlicher Abstellraum komplimentiert die durchdachte sowie komfortable Grundrissgestaltung. Die Grundstücksgröße lässt die Herzen der Naturliebhaber sicher höher schlagen. Von der Terrasse aus hat man Sicht auf viel Grünfläche, Pampasgras und Amberbäume. Hobbygärtner könnten sich hier noch genügend weitere Beete für beispielsweise Gemüse oder Kräuter anlegen. Die komplette Einfriedung des Grundstückes ist ein weiteres Highlight und verspricht Privatsphäre. Die Einzelgarage verfügt über ein elektrisches Tor und davor befindet sich eine Hütte für Kaminholz. Sowohl der Carport als auch drei bis vier Freiplätze runden das Angebot dieser neuwertigen Immobilie ab. Überzeugen Sie sich bei der nächsten Besichtigung selbst von der charmanten Raumaufteilung sowie der stilvollen Wohnatmosphäre. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihren Kontakt!

Objektnummer: 24150002 - 48488 Emsbüren

## Ausstattung und Details

### Gebäudeausstattung:

- Satteldachkonstruktion mit Betondachsteinen
- Holzständerbauweise mit Verblenderfassade
- zweifach verglaste Holzfenster
- Rinnen- und Fallrohre aus Zink

### Innenausstattung:

- hochwertiger Kamin
- Holztüren
- teilweise Aluminium Rollläden
- Bodenbeläge: Fliesen, Teppich, Laminat
- gepflegte Holztreppen
- moderne und hochwertige Einbauküche
- Gäste- WC im EG
- puristisches Bad im DG mit Dusche und Wanne ausgestattet

### Technik:

- Zentralheizung
- Gasbrennwertanlage aus dem Jahre 2002
- Fußbodenheizung im Badezimmer
- Glasfaser und SAT-Anlage
- PV-Anlage aus 2019

### Gartenbereich:

- Grundstück eingefriedet
- gepflasterte Terrasse mit Überdachung
- großzügige Grünfläche
- Baumbestand
- liebevoll angelegte Beete
- Außenbeleuchtung
- Hütte für Kaminholz

### Stellplätze:

- Einzelgarage und Carport
- drei Freiplätze



Objektnummer: 24150002 - 48488 Emsbüren

## Alles zum Standort

Emsbüren befindet sich im südlichen Teil vom Emsland und liegt im Städtedreieck von Lingen, Rheine und Nordhorn. Mit etwa 10.000 Einwohner ist Emsbüren eine kleinere Gemeinde im Vergleich zu den Städten Lingen oder Rheine, kann aber dennoch mit allem dienen. Egal ob es sich um den täglichen Bedarf oder um die Freizeitaktivitäten handelt. Zu der Gemeinde Emsbüren gehören noch viele umliegende Dörfer wie Leschede, Hesselte oder Gleesen, welches genau zwischen der Ems und dem Dortmunder-Ems-Kanal liegt. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Siedlungslage von Emsbüren. Auf Grund der zentralen Lage dieses Eigenheims erreichen Sie Dinge des täglichen Bedarfes, die Schule oder auch einen Kindergarten bequem mit dem Fahrrad oder in wenigen Minuten mit dem Auto. Diverse Sportvereine oder auch eine ärztliche Versorgung finden Sie ebenfalls im direkten Umkreis von unter zwei Kilometern. Für einen Spaziergang mit den geliebten Hunden wird der fußläufig entfernt Wald genutzt. Für junge Familien ist diese Stadt die perfekte Umgebung, um sich niederzulassen. Durch das nahe gelegene Industriegebiet an der A31 werden viele Arbeitsplätze geschaffen, so dass die Infrastruktur sehr gut ist. Die ausgezeichnete Bandbreite an Freizeitmöglichkeiten wie trainieren im Aktiv-Park, die nahen liegenden Fußballvereine, sowie das Emsbad und den Reitverein, machen Emsbüren zu einem gewachsenen und attraktiven Wohnort.

**Objektnummer: 24150002 - 48488 Emsbüren**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.2.2027. Endenergieverbrauch beträgt 91.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24150002 - 48488 Emsbüren

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Knieper

---

Marktstraße 20 Rheine  
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)