

Emsbüren

# Geräumige Dachgeschosswohnung in Emsbüren

Objektnummer: 23150046\_1\_05



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

MIETPREIS: 563 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 65 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 23150046\_1\_05 - 48488 Emsbüren

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

Objektnummer: 23150046\_1\_05 - 48488 Emsbüren

## Auf einen Blick

|              |                       |             |              |
|--------------|-----------------------|-------------|--------------|
| Objektnummer | 23150046_1_05         | Mietpreis   | 563 EUR      |
| Wohnfläche   | ca. 65 m <sup>2</sup> | Nebenkosten | 200 EUR      |
| Zimmer       | 3                     | Wohnung     | Dachgeschoss |
| Schlafzimmer | 2                     | Bauweise    | Massiv       |
| Badezimmer   | 1                     | Ausstattung | Einbauküche  |
| Baujahr      | 1967                  |             |              |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz         |             |              |

Objektnummer: 23150046\_1\_05 - 48488 Emsbüren

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH                   |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 159.40 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 26.09.2034     | Energie-Effizienzklasse     | E                           |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1967                        |

Objektnummer: 23150046\_1\_05 - 48488 Emsbüren

## Die Immobilie



Objektnummer: 23150046\_1\_05 - 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: 23150046\_1\_05 - 48488 Emsbüren

## Die Immobilie



Objektnummer: 23150046\_1\_05 - 48488 Emsbüren

## Die Immobilie

A composite image showing a smartphone in the foreground with a QR code and a speech bubble that says "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." In the background, a tablet displays a real estate website interface with various data points and charts. The website content includes a section for "Eckdaten zu Ihrer Immobilie" and a "Marktpreis" section with a table of data.

| Wohnung    | 1998   | 140 qm | 3 Zimmer       |
|------------|--------|--------|----------------|
| Marktpreis | 4.150€ | 18.89% | 513.25-666.65€ |

### 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: 23150046\_1\_05 - 48488 Emsbüren

## Die Immobilie



Objektnummer: 23150046\_1\_05 - 48488 Emsbüren

## Die Immobilie



Objektnummer: 23150046\_1\_05 - 48488 Emsbüren

## Ein erster Eindruck

Herzlich Willkommen in Emsbüren! Wir freuen uns Ihnen diese geräumige Mietwohnung in Emsbüren vorstellen zu dürfen. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines 6-Parteienhauses, dass im Jahre 1967 in massiver Bauweise errichtet wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 65 m<sup>2</sup> umfasst die gut geschnittene Wohnung eine Küche, welche mit einer modernen Einbauküche versehen ist, das Wohn- & Esszimmer, zwei Schlafzimmer, das moderne und geräumige Badezimmer, sowie den Flur. Im Flur, dem Wohnzimmer sowie in den beiden Schlafzimmern wurde als Bodenbelag Laminat gewählt. Im Badezimmer und in der Küche wurden moderne, Anthrazitfarbene Fliesen verlegt. Die Wohnung besticht durch die Verkehrsgünstige Lage und bietet Ihnen fußläufig die Möglichkeit sämtliche Produkte des täglichen Gebrauchs einzukaufen. Sie erreichen den Ortskern von Emsbüren in etwa 15 min zu Fuß und in etwa 5 min mit dem Fahrrad. Für Abstellmöglichkeiten steht Ihnen ein abgeschlossener Kellerraum zur Verfügung. Für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin, kontaktieren Sie uns gern!

Objektnummer: 23150046\_1\_05 - 48488 Emsbüren

## Ausstattung und Details

### Innenausstattung:

- Bodenbeläge: Fliesen & Laminat
- Einbauküche vorhanden, 75 € mtl. im Mietpreis enthalten
- Innentüren neuwertig
- Raufasertapeten in weiß gestrichen
- Gegensprechanlage vorhanden
- Rauchmelder vorhanden

### Sonstiges/Parkplatz:

- Pkw-Stellplatz gehört zur Mietwohnung
- Kellerraum steht zur Verfügung

### Gebäudeausstattung:

- Massive Bauweise, Bj. 1967
- Fensterart: Kunststofffenster, Doppelverglast
- Rollläden manuell
- Dachart: Satteldach mit Tondachziegeln
- Heizungsanlage: Öl-Heizung
- Heizungssystem: Zentralheizung
- Elektrotechnik: SAT-Anlage

Objektnummer: 23150046\_1\_05 - 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 Immobilien liegt im Gemeindegemeindekern von Emsbüren. Auf Grund der zentralen Lage dieser Immobilien 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 drei Kilometern. Der Bahnhof ist fußläufig zu erreichen, um in die nächst größere Stadt zu gelangen.



Objektnummer: 23150046\_1\_05 - 48488 Emsbüren

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 159.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 23150046\_1\_05 - 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)