

Stadtlohn

# FAMILIENFREUNDLICH. GERÄUMIG. AUSBAUFÄHIG.

Objektnummer: 24202017

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 189.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 554 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24202017 - 48703 Stadtlohn

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

Objektnummer: 24202017 - 48703 Stadtlohn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24202017
Wohnfläche	ca. 125 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1904
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	189.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1988
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 170 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24202017 - 48703 Stadtlohn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	254.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.07.2034	Energie- Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24202017 - 48703 Stadtlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202017 - 48703 Stadtlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202017 - 48703 Stadtlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202017 - 48703 Stadtlohn

## Die Immobilie





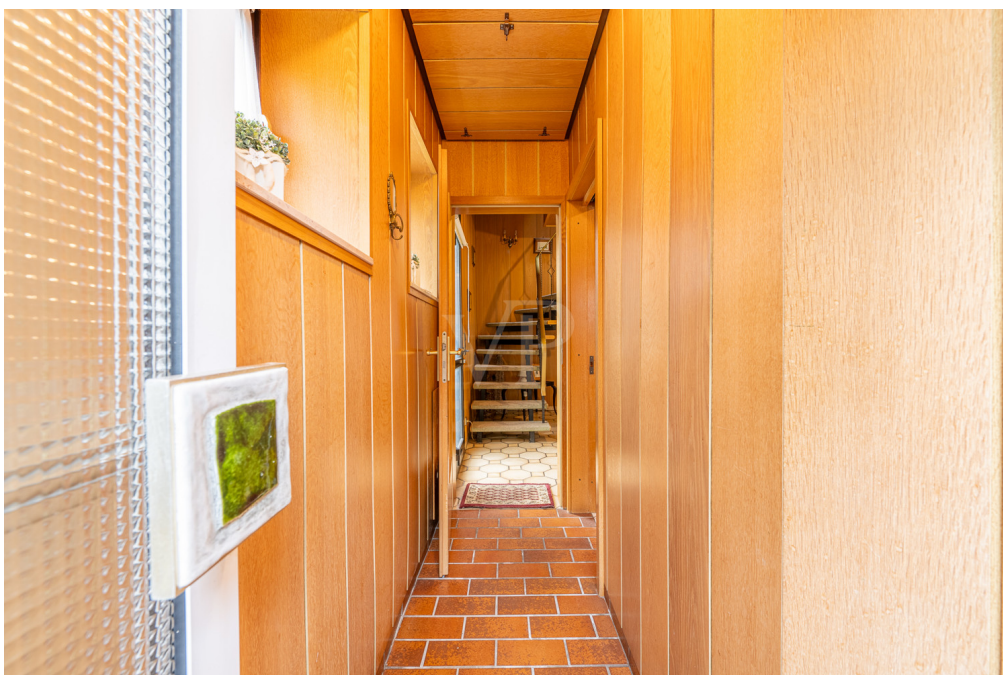
Objektnummer: 24202017 - 48703 Stadtlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202017 - 48703 Stadtlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202017 - 48703 Stadtlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202017 - 48703 Stadtlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202017 - 48703 Stadtlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202017 - 48703 Stadtlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202017 - 48703 Stadtlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202017 - 48703 Stadtlohn

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
REAL ESTATE®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

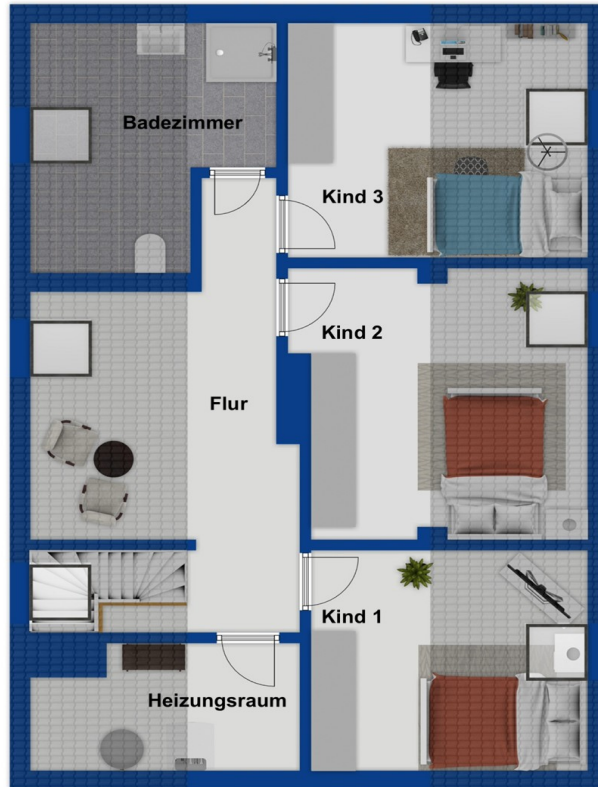


Objektnummer: 24202017 - 48703 Stadtlohn

# Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

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: 24202017 - 48703 Stadtlohn

## Ein erster Eindruck

FAMILIENFREUNDLICH. GERÄUMIG. AUSBAUFÄHIG. Diese drei Worte beschreiben, das im Jahr 1904 massiv erbaute und 1985 erweiterte, freistehende Einfamilienhaus am besten. Es befindet sich auf einem ca. 554 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 7 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, eignet sich diese Immobilie ideal für Familien. Das Haus ist sanierungsbedürftig, wurde jedoch zuletzt im Jahr 1985 umfassend modernisiert und erweitert. Wenn Sie das Haus betreten, befinden Sie sich in der Diele, von der sich links das Treppenhaus zum Oberschoss und ein Abstellraum befindet. Geradeaus gelangen Sie in die helle Küche und anschließend in ein Durchgangszimmer und das Elternschlafzimmer. Das Durchgangszimmer könnte zum Beispiel als Ankleideraum oder Büro genutzt werden. Von der Diele aus rechts, befindet sich das geräumige Esszimmer und das Wohnzimmer mit Zugang zu Terrasse und Garten. Das Badezimmer im Erdgeschoss verfügt über eine Badewanne und eine Dusche. Im Dachgeschoss des Hauses sind drei Kinderzimmer und ein weiteres Badezimmer untergebracht. Alle Zimmer sind großzügig geschnitten und bieten viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Der Heizungsraum im Dachgeschoss bietet zudem weitere Abstellmöglichkeiten. Der Garten des Grundstücks bietet Kinder viel Platz zum Spielen und Erwachsenen Raum zum Entspannen. Ein Nebengebäude beherbergt einen Abstellraum und eine Werkstatt. Eine Garage und ein Stellplatz auf dem Grundstück sorgen für ausreichend Parkmöglichkeiten. Die Immobilie zeichnet sich besonders durch ihre Ausbaumöglichkeiten sowohl im Innen- als auch im Außenbereich aus. Die Gastherme wurde im Jahr 1998 erneuert, die Garage wurde im Jahr 1988 neu gebaut und das Dachgeschoss sowie das Klinkermauerwerk wurden im Jahr 1985 ausgebaut. Die Bäder wurden ebenfalls 1985 erneuert und die Fenster zwischen 1984 und 1986 ausgetauscht. Das Haus bietet vielfältige Möglichkeiten für individuelle Gestaltungsideen und Renovierungsprojekte. Gerne stellen wir Ihnen ein detailliertes Exposé mit Bildern zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit Ihnen. Die Immobilie ist sofort verfügbar und bietet einladenden Raum für ein gemütliches Leben im eigenen Zuhause. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen für weitere Informationen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 24202017 - 48703 Stadtlohn

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer zentrumsnahen Lage von Stadtlohn. Zur Innenstadt sind es nur ca. 10 Minuten zu Fuß, es gibt einen Bäcker in der Nachbarstraße und einige Lebensmittelgeschäfte sind nur ca. 1000 Meter entfernt. Ärzte, Apotheken, Banken und alle weiteren Dinge des täglichen Bedarfs sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar. Drei Kindergärten und eine Grundschule sind in nur ca. 5 bis 10 Minuten mit dem Rad zu erreichen. Stadtlohn an der deutsch-niederländischen Grenze liegt im westlichen Münsterland in Nordrhein-Westfalen und hat ca. 20.000 Einwohner. Stadtlohn bietet ein reges Stadtleben, verströmt jedoch gleichzeitig eine gemütliche Atmosphäre, eben eine Stadt zum Wohlfühlen! Das Programm in Sachen Kultur und Freizeit ist ansprechend und vielseitig, ebenso wie das gastronomische Angebot. Die Entfernung nach Ahaus beträgt ca. 15km, nach Borken ca. 18km und Coesfeld ca. 22km. Die benachbarten Niederlande, mit der Stadt Winterswijk sind nur ca. 23 km entfernt. Durch die nahe Anbindung an die B525, erreicht man in nur wenigen Minuten die A31, um z. B. schnell ins Ruhrgebiet zu gelangen oder nach Norden um zur Nordsee zu reisen.

**Objektnummer: 24202017 - 48703 Stadtlohn**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 254.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 24202017 - 48703 Stadtlohn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Mermann

---

Westend 27 Bocholt  
E-Mail: [bocholt@von-poll.com](mailto:bocholt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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