

Emsdetten

# Alte Stadtvilla im Herzen von Emsdetten zu verkaufen!

Objektnummer: 24055008



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

**KAUFPREIS: 380.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 241 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 488 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24055008 - 48282 Emsdetten

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

Objektnummer: 24055008 - 48282 Emsdetten

## Auf einen Blick

Objektnummer	24055008	Kaufpreis	380.000 EUR
Wohnfläche	ca. 241 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	9	Nutzfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	5	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	2		
Baujahr	1926		

Objektnummer: 24055008 - 48282 Emsdetten

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	210.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.10.2034	Energie- Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24055008 - 48282 Emsdetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24055008 - 48282 Emsdetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24055008 - 48282 Emsdetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24055008 - 48282 Emsdetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24055008 - 48282 Emsdetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24055008 - 48282 Emsdetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24055008 - 48282 Emsdetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24055008 - 48282 Emsdetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24055008 - 48282 Emsdetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24055008 - 48282 Emsdetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24055008 - 48282 Emsdetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24055008 - 48282 Emsdetten

## Ein erster Eindruck

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!

Objektnummer: 24055008 - 48282 Emsdetten

## Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 24055008 - 48282 Emsdetten**

## Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 24055008 - 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)