

Emlichheim

# Charmante Eigentumswohnung in zentraler Lage von Emlichheim

Objektnummer: 24242044



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

KAUFPREIS: 178.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 109,96 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24242044 - 49824 Emlichheim

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

Objektnummer: 24242044 - 49824 Emlichheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24242044	Kaufpreis	178.000 EUR
Wohnfläche	ca. 109,96 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	1		
Baujahr	1994	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24242044 - 49824 Emlichheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	144.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.05.2030	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 24242044 - 49824 Emlichheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24242044 - 49824 Emlichheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242044 - 49824 Emlichheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24242044 - 49824 Emlichheim

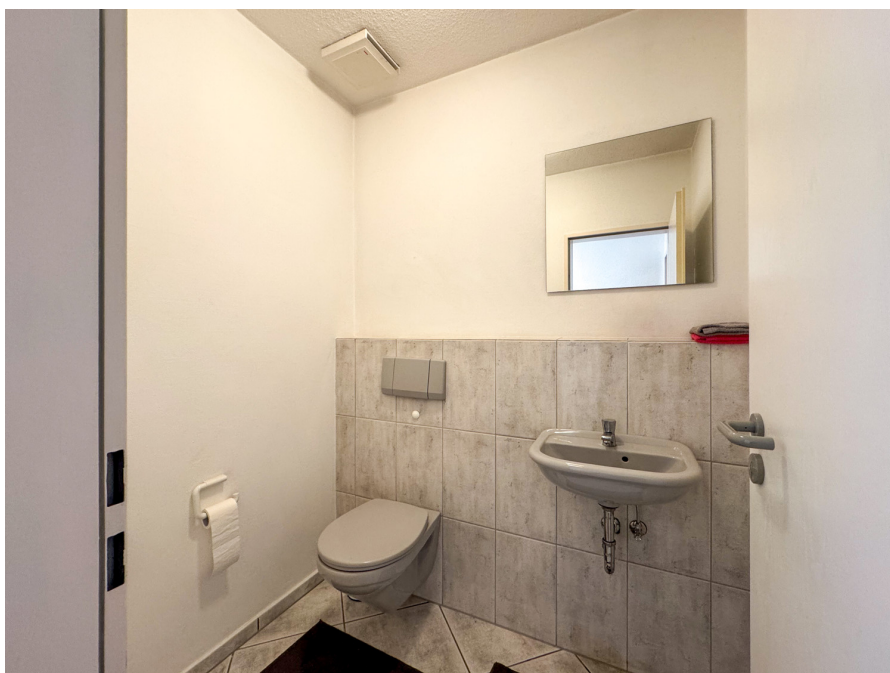
## Die Immobilie





Objektnummer: 24242044 - 49824 Emlichheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242044 - 49824 Emlichheim

## Die Immobilie



Hat Ihnen unser Service gefallen ?

Dann hinterlassen Sie uns doch gerne eine Bewertung in unserem Google-Business Eintrag.

Sie finden uns in der Google-Suche mit den Suchbegriffen:

- Von Poll Immobilien Grafschaft Bentheim - Nordhorn
- Von Poll Immobilien Grafschaft Bentheim - Bad Bentheim

oder scannen Sie ganz einfach mit Ihrem Mobiltelefon den folgenden QR-Code:



Ihre Zufriedenheit liegt uns sehr am Herzen, dementsprechend freuen wir uns immer über ein positives Feedback oder Verbesserungsvorschläge.

- Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team aus der Grafschaft Bentheim -

Objektnummer: 24242044 - 49824 Emlichheim

## Grundrisse



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: 24242044 - 49824 Emlichheim

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 4-Zimmer-Etagenwohnung bietet Ihnen auf ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Raum zum Wohlfühlen und Gestalten. Die im Jahr 1994 erbaute Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und ist ideal für Familien oder Paare, die Platz und Komfort suchen. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen geräumigen Flur, von dem alle Zimmer bequem erreichbar sind. Der Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet mit seiner großzügigen Fläche vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten. Von hier aus haben Sie Zugang zu einem der beiden Balkone, die Ihnen zusätzlichen Wohnraum im Freien bieten. Genießen Sie hier Ihren Morgenkaffee oder entspannen Sie nach einem langen Tag. Die Küche ist funktional geschnitten und verfügt über ausreichend Platz für eine gemütliche Essecke. Sie bietet Ihnen alle Möglichkeiten, Ihre kulinarischen Ideen umzusetzen. Die Wohnung verfügt darüber hinaus über zwei weitere, gut geschnittene Schlafzimmer, die jeweils ausreichend Platz für ein Bett, Kleiderschrank und weitere Möbelstücke bieten. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und sorgt so für entspannte Momente. Ein separates Gäste-WC ergänzt das Angebot und sorgt für zusätzlichen Komfort. Zentralheizung gewährleistet eine gleichmäßige Wärmeverteilung in allen Räumen und sorgt für ein angenehmes Raumklima. Die normale Ausstattungsqualität ermöglicht es Ihnen, die Immobilie nach individuellen Wünschen weiter zu gestalten oder sofort einzuziehen. Abgerundet wird dieses Angebot durch einen zweiten Balkon, der von einem der Schlafzimmer aus zugänglich ist und Ihnen einen weiteren Rückzugsort im Freien bietet. Ideal, um an warmen Sommerabenden die angenehme Frischluft zu genießen. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten und gut verwalteten Gebäude. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in der näheren Umgebung vorhanden und bequem zu erreichen. Wir haben ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf ihre Anfrage!



Objektnummer: 24242044 - 49824 Emlichheim

## Alles zum Standort

Emlichheim ist die nördlichste Gemeinde des Landkreises Grafschaft Bentheim und zugleich Sitz der gleichnamigen Samtgemeinde. Emlichheim befindet sich in unmittelbarer Nähe zur niederländischen Grenze und wird im Süden durch die Vechte, sowie im Norden durch den Coevorden-Piccardie-Kanal eingegrenzt. Mit seinen knapp 7.400 Einwohnern hat die Ortschaft viel zu bieten. Neben einem bunten Kultur- und Tourismusprogramm gibt es einen gut aufgestellten Einzelhandel, Banken, Apotheken, Ärzte, Restaurants und Hotels. In Emlichheim gibt es Kindergärten und Schulen und darüber hinaus vielfältige Branchen, bestehend aus größeren und kleineren Betrieben; darunter übrigens auch der größte Kartoffelstärke-Produzent Europas, die Emsland Stärke. Auch durch den Zuzug niederländischer Staatsbürger bedingt, hat die Samtgemeinde Emlichheim in den letzten Jahren ein positives Wirtschaftswachstum erfahren dürfen. Dieses Anwesen befindet sich im Nord-Osten von Emlichheim mit einer guten Anbindung zur Innenstadt, sowohl mit dem Rad, als auch mit dem Auto. Die A31 kann in etwa 25 km erreicht werden; die auf der niederländischen Seite gelegene A37 ist in etwa 12 km erreicht. Zudem liegt Emlichheim an der B403, die von Ochtrup über Nordhorn nach Coevorden (NL) führt. Nahegelegene Ortschaften wie Schonebeek (NL), Coevorden (NL) oder der Kurort Uelsen sind schöne Tagesziele von Emlichheim aus betrachtet. Weitere Informationen zur Samtgemeinde Emlichheim sind dem nachfolgendem Link zu entnehmen: <http://www.emlichheim.de/>

Objektnummer: 24242044 - 49824 Emlichheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.5.2030. Endenergieverbrauch beträgt 144.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. 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: 24242044 - 49824 Emlichheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Georg H. Pauling

---

Bentheimer Straße 9 Grafenschaft Bentheim – Nordhorn

E-Mail: [grafschafft.bentheim@von-poll.com](mailto:grafschafft.bentheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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