

Emsbüren

Ein- oder Zweifamilienhaus mit modernem Potenzial! - Ihr neues Projekt wartet

Property ID: 25150003



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 195.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 176,66 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 522 m²

Property ID: 25150003 - 48488 Emsbüren

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25150003 - 48488 Emsbüren

At a glance

Property ID	25150003
Living Space	ca. 176,66 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1966
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	195.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2016
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 124 m ²
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25150003 - 48488 Emsbüren

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	394.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	27.01.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1966

Property ID: 25150003 - 48488 Emsbüren

The property



Property ID: 25150003 - 48488 Emsbüren

The property



Property ID: 25150003 - 48488 Emsbüren

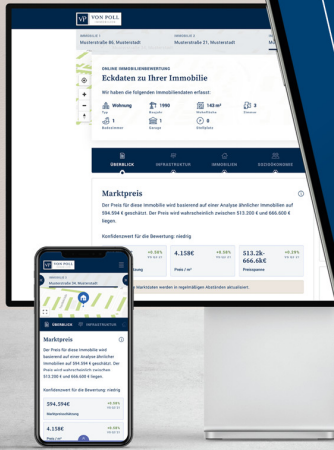
The property



Property ID: 25150003 - 48488 Emsbüren

The property





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

Property ID: 25150003 - 48488 Emsbüren

The property



Property ID: 25150003 - 48488 Emsbüren

The property



Property ID: 25150003 - 48488 Emsbüren

The property



Property ID: 25150003 - 48488 Emsbüren

The property



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Property ID: 25150003 - 48488 Emsbüren

The property



Property ID: 25150003 - 48488 Emsbüren

The property



Property ID: 25150003 - 48488 Emsbüren

The property



Property ID: 25150003 - 48488 Emsbüren

The property



Property ID: 25150003 - 48488 Emsbüren

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Property ID: 25150003 - 48488 Emsbüren

A first impression

Zum Verkauf steht ein geräumiges Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1966, das sich auf einem etwa 522 m² großen Grundstück mit einer Wohnfläche von rund 176,66 m² befindet. Die Immobilie bietet Ihnen insgesamt 8 Zimmer, davon fünf Schlafzimmer und zwei Badezimmer und könnte auch als Zweifamilienhaus genutzt werden. Aufgrund seines familienfreundlichen Standortes eignet sich das Haus ideal für eine größere Familie, die nach einem Zuhause mit Erweiterungspotenzial sucht, um ihr Traumhaus zu verwirklichen. Die Immobilie zeigt eine massive Bauweise mit Satteldach, das mit Betondachsteinen gedeckt ist. In der Vergangenheit wurden einige Komponenten modernisiert: Das Erdgeschoss-Badezimmer erfuhr 2016 eine vollständige Modernisierung. Auch die Heizungsanlage wurde im Jahr 2013 erneuert, sodass das Zentralheizungssystem nun effizient mit Heizöl betrieben wird. Alle Fenster bestehen aus Kunststoff und wurden ab dem Jahr 1996 sukzessive bis 2000 erneuert, um eine größere Energieeffizienz zu gewährleisten. Die Dachdämmung sowie die Außenisolierung entsprechen allerdings noch dem ursprünglichen Baujahr. Das Haus befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, jedoch liegt eine solide Bausubstanz vor, die eine gute Grundlage bietet, um energetische Sanierungen durchzuführen. Mit modernen Maßnahmen könnten hier langfristig Energiekosten gespart werden. Die zweifache Verglasung aller Fenster trägt ihren Teil bereits zu einer angemessenen Isolierung bei. Die Raumverteilung und vor allem der Anbau im Erdgeschoss bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, um individuelle Wohnwünsche zu verwirklichen und das Haus zu erweitern. Zusätzlich verfügt das Haus über eine Einzelgarage sowie ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück. Die befestigten Außenanlagen könnten, bei Bedarf, in einen zusätzlichen Gartenteil umgestaltet werden, was Freiraum für Freizeitaktivitäten im Freien schafft oder Platz für einen Nutzgarten bietet. Zusammenfassend bietet dieses Einfamilienhaus mit ruhig gelegener Wohnlage und Anpassungspotential, die Möglichkeit für Familien, Handwerker und Individualisten, die bereit sind, das sanierungsbedürftige Haus in ein Zuhause zu verwandeln. Für detailliertere Informationen oder einen Besichtigungstermin kontaktieren Sie uns bitte. Diese Immobilie bietet die Möglichkeit, ein individuelles Wohnprojekt zu realisieren und gleichzeitig ein wertvolles Heim für die Zukunft zu schaffen.

Property ID: 25150003 - 48488 Emsbüren

Details of amenities

Gebäudeausstattung:

- massive Bauweise, Bj. 1966
- Fassade mit Klinkermauerwerk, Bj. 1966
- Satteldachkonstruktion mit Betonsteinen, Bj. 1966
- einfache Dachdämmung vorhanden
- Stahlbetondecken
- Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- Öl-Heizung als Zentralheizungssystem, Bj. 2013
- Radiatoren im gesamten Wohnhaus, vereinzelt ausgetauscht
- Elektrotechnik aus Ursprungsbaupjahr
- Bad im EG, modernisiert Bj. 2016
- Bad im DG renovierungsbedürftig
- Leitungen aus Ursprungsbaupjahr

Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Kunststoffenster im EG mit Doppelverglasung, Bj. 1996, teilweise Bj. 2000
- Kunststoffenster im DG mit Doppelverglasung, Bj. 1991, teilweise Bj. 2000
- manuelle Rolläden im gesamten Wohnhaus
- einfache Holztüren
- Bodenbeläge: Fliesen, Teppich, Laminat
- einfache Einbauküche EG, Bj. 1990
- Dachboden als Stauraum nutzbar

Garage und Gartenanlage:

- Einfachgarage mit einfachen Garagentor
- ausreichend Freiplätze vorhanden

Property ID: 25150003 - 48488 Emsbüren

All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer familienfreundlichen und ruhigen Siedlungslage von Emsbüren, die durch eine ruhige Nachbarschaft und gute Infrastruktur geprägt ist, was den Standort besonders für Familien attraktiv macht. 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, eine ärztliche Versorgung finden Sie ebenfalls im direkten Umkreis von zwei Kilometern und für einen Spaziergang mit den geliebten Hunden wird der fußläufig entfernt Wald genutzt. Emsbüren selbst 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. 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, u.a. trainieren im Fitnessstudio, die nahen liegenden Fußballvereine oder das Emsbad und der Reitverein machen Emsbüren zu einem gewachsenen und attraktiven Wohnort.

Property ID: 25150003 - 48488 Emsbüren

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 394.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25150003 - 48488 Emsbüren

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Michael Knieper

Marktstraße 20 Rheine
E-Mail: rheine@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com