

Stadtlohn

# Attraktive Kapitalanlage - Doppelhaushälfte mit zuverlässigen Mieteinnahmen

Objektnummer: 26202007



**KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 346 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26202007 - 48703 Stadtlohn**

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

**Objektnummer: 26202007 - 48703 Stadtlohn**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26202007</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 120 m<sup>2</sup></b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1908</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz</b>

<b>Kaufpreis</b>	<b>279.000 EUR</b>
<b>Haus</b>	<b>Doppelhaushälfte</b>
<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2007</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 140 m<sup>2</sup></b>
<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Balkon</b>

Objektnummer: 26202007 - 48703 Stadtlohn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	94.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.01.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1908

Objektnummer: 26202007 - 48703 Stadtlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26202007 - 48703 Stadtlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26202007 - 48703 Stadtlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26202007 - 48703 Stadtlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26202007 - 48703 Stadtlohn

## Die Immobilie



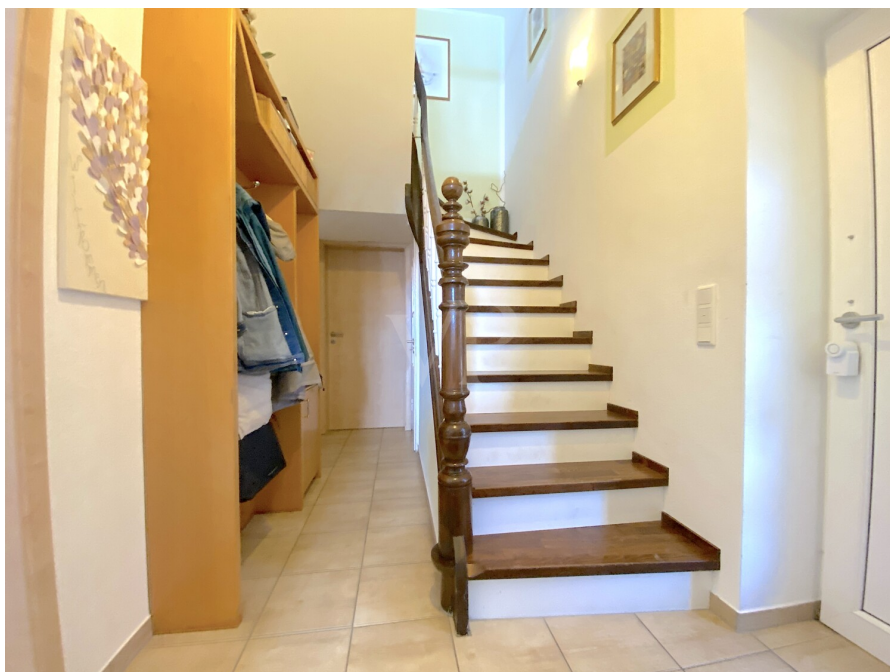
Objektnummer: 26202007 - 48703 Stadtlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26202007 - 48703 Stadtlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26202007 - 48703 Stadtlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26202007 - 48703 Stadtlohn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26202007 - 48703 Stadtlohn

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 26202007 - 48703 Stadtlohn

## 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: 26202007 - 48703 Stadtlohn**

## Ein erster Eindruck

**Willkommen zu einem besonderen Immobilienangebot: Diese modernisierte Doppelhaushälfte verbindet historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort.**

**Das im Jahr 1908 errichtete Haus präsentiert sich nach einer umfassenden Kernsanierung im Jahr 2007 in einem hervorragenden Zustand und erfüllt viele Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen auf ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die monatliche Kaltmiete ist €774,50.**

**Das Haus befindet sich auf einem ca. 346 m<sup>2</sup> großen Grundstück in gut angebundener Wohnlage. Die Nachbarschaft ist geprägt von weiteren gepflegten Wohnhäusern, grünen Gärten und fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten. Kindergärten und Schulen befinden sich ebenso in der näheren Umgebung, sodass dieses Objekt für unterschiedliche Lebenssituationen geeignet ist.**

**Die Innenaufteilung erstreckt sich über insgesamt vier großzügig geschnittene Zimmer, davon zwei Schlafzimmer, die viel Raum für individuelle Gestaltung bieten.**

**Im Erdgeschoss erwartet Sie ein heller Eingangsbereich, von dem Sie direkt in den hellen Wohn- und Essbereich gelangen. Die offene Raumgestaltung schafft ein angenehmes Wohngefühl und lädt zu gemeinsamen Stunden mit Familie und Freunden ein. Große Fenster sorgen hierbei für eine freundliche Wohnatmosphäre und optimalen Tageslichteinfall. Ein weiteres Plus für den Mehrpersonenhaushalt und Gäste ist das Gäste WC, neben dem Hauswirtschaftsraum.**

**Die Küche ist geräumig und bietet zusätzlichen Platz für einen Esstisch.**

**Im Dachgeschoss erwartet sie ein modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Dieses bietet den Komfort, den Sie im Alltag schätzen werden. Zusätzlich befindet sich neben dem geräumigen Schlafzimmer, ein Hobbyraum, der ebenfalls in ein weiteres Schlafzimmer umfunktioniert werden kann.**

**Bei der Kernsanierung wurden alle wesentlichen Bereiche einschließlich Elektrik, Leitungen, Fenster und Dach erneuert sowie die Fassade energiesparend modernisiert.**

**Das Gebäude wird durch eine zuverlässige Zentralheizung versorgt, die eine behagliche Wärme garantiert. Die Ausstattungsqualität lässt sich als solide bezeichnen und bietet sowohl jetzt als auch zukünftig viele Optionen für individuelle Anpassungen.**

**Der Außenbereich verfügt über ausreichend Gartenfläche zur eigenen Nutzung. Hier finden**

sowohl Gartenfreunde als auch Familien mit Kindern ausreichend Möglichkeiten zur Gestaltung und Erholung. Wer zusätzlichen Stauraum benötigt, profitiert von vorhandenen Abstellmöglichkeiten.

Die Anliegende Doppelhaushälfte Nr. 13 steht ebenfalls zum Verkauf.

Energieausweis wird erstellt.

Verschaffen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung einen eigenen Eindruck – gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen individuellen Termin und beantworten Ihre Fragen rund um dieses interessante Angebot.

**Objektnummer: 26202007 - 48703 Stadtlohn**

## **Ausstattung und Details**

- Sanitär-Ausstattungen, 1x Badewanne, 1x Dusche,
- Gäste WC
- zentrale Gasheizung
- Gartenhütte
- zwei Stellplätze

**Objektnummer: 26202007 - 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: 26202007 - 48703 Stadtlohn**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sascha Mermann**

---

**Westend 27, 46399 Bocholt**  
**Tel.: +49 2871 - 99 58 98 0**  
**E-Mail: [bocholt@von-poll.com](mailto:bocholt@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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