

**Emsbüren**

# Wohnkomfort für jede Lebensphase - großzügiges Einfamilienhaus mit Garten

**Objektnummer: 26388017**



**KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 637 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26388017 - 48488 Emsbüren**

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

**Objektnummer: 26388017 - 48488 Emsbüren**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26388017</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>299.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 170 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Zimmer</b>	<b>8</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>5</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2024</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1996</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz, 1 x Garage</b>		

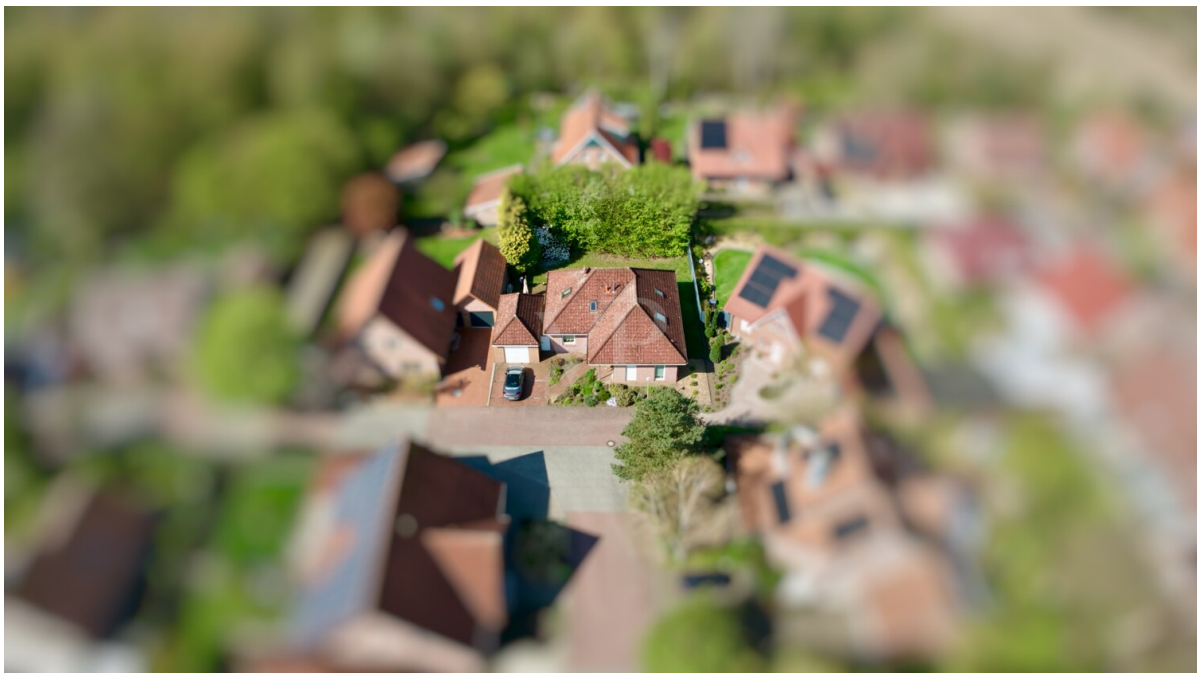
**Objektnummer: 26388017 - 48488 Emsbüren**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fußbodenheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>135.90 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>22.04.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1996</b>

Objektnummer: 26388017 - 48488 Emsbüren

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388017 - 48488 Emsbüren

## Die Immobilie



Holger Klages  
Bachelor of Arts (B.A.)  
Immobilienmakler (IHK)  
Geschäftsstelleninhaber

Erfolgreicher  
Immobilienverkauf  
mit Experten.

Immer up-to-date über die Wertentwicklung der eigenen Immobilie/n.

- Aktuelle, sofort verfügbare Marktpreiseinschätzung
- Prognosen zur Kaufpreisentwicklung
- Preisinformationen zu vergleichbaren Immobilien in der Region
- Immobilienwertrechner zur Beurteilung von möglichen Investitionen
- Regelmäßige Updates zur Preisentwicklung



T.: 0591 - 13 05 92 21 | [emsland@von-poll.com](mailto:emsland@von-poll.com)

<https://vonpoll.io/bewerten>

Objektnummer: 26388017 - 48488 Emsbüren

## Die Immobilie



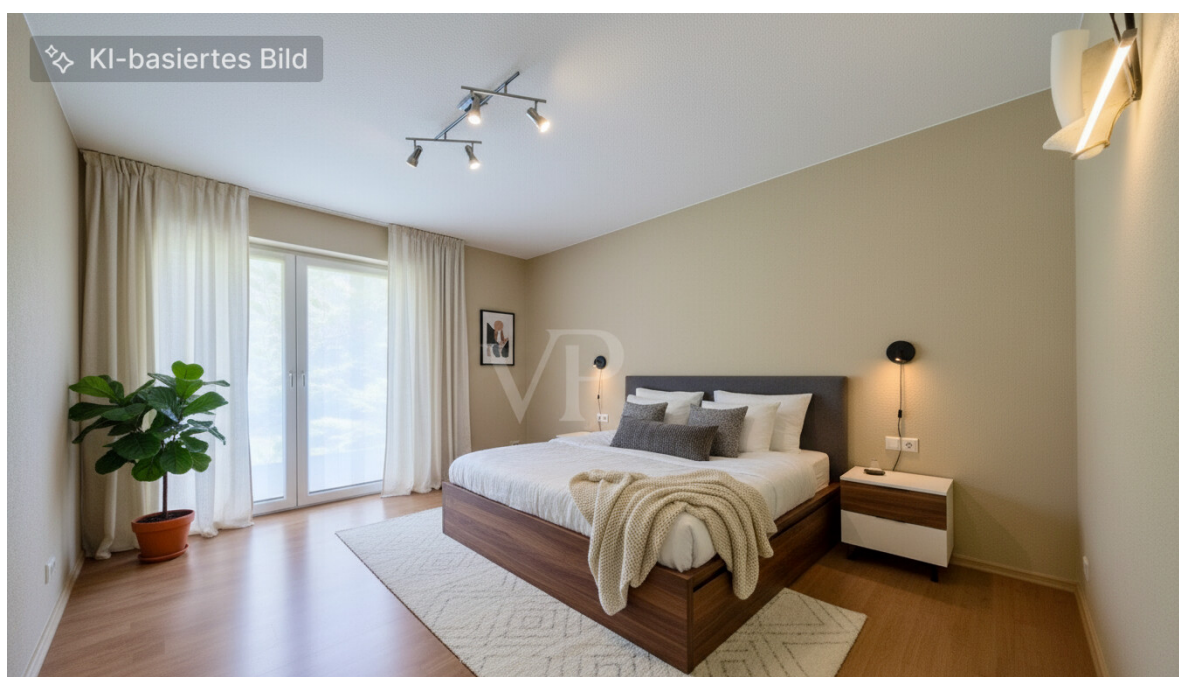
Objektnummer: 26388017 - 48488 Emsbüren

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388017 - 48488 Emsbüren

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388017 - 48488 Emsbüren

## Die Immobilie



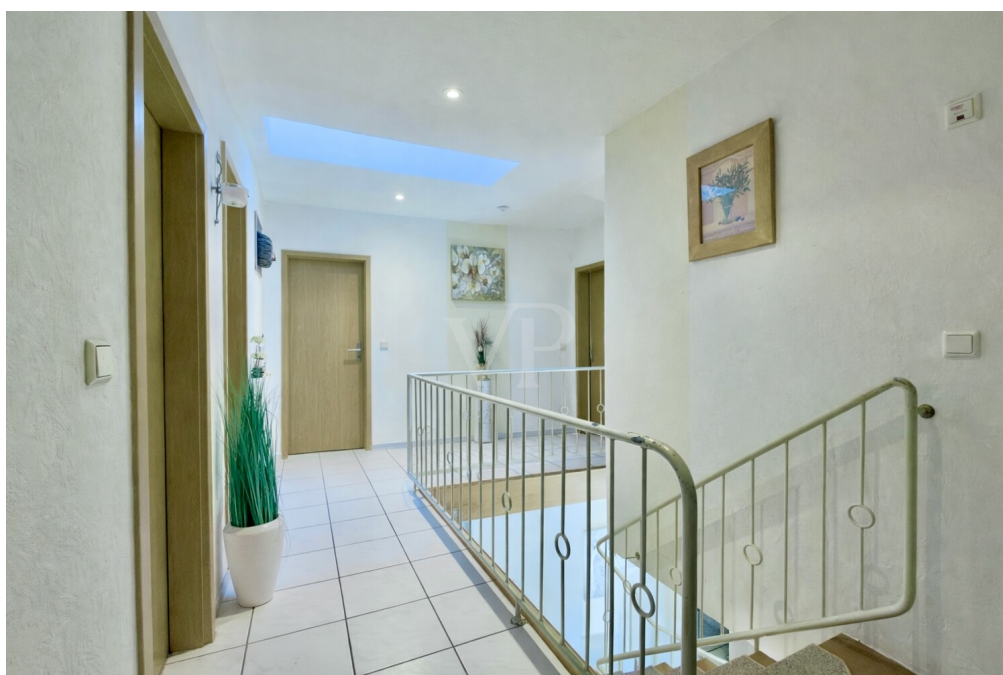
**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Jetzt kostenlos  
Suchprofil  
anlegen

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 26388017 - 48488 Emsbüren

## Die Immobilie



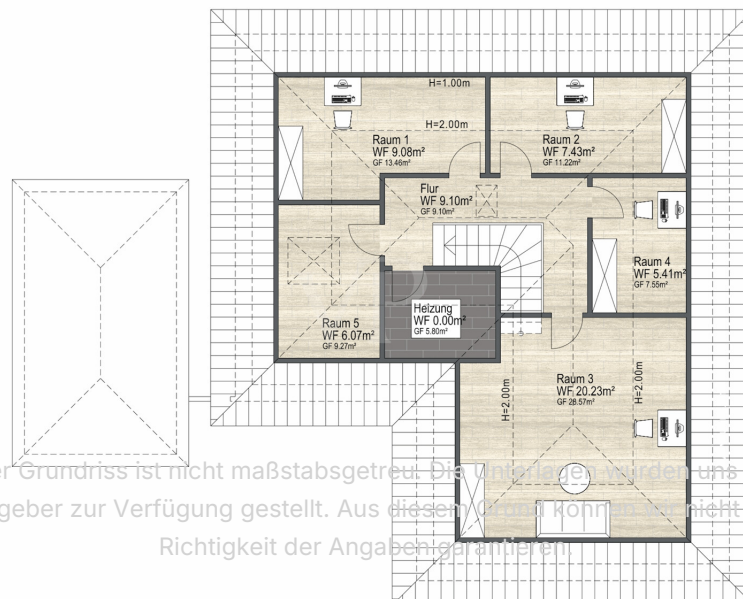
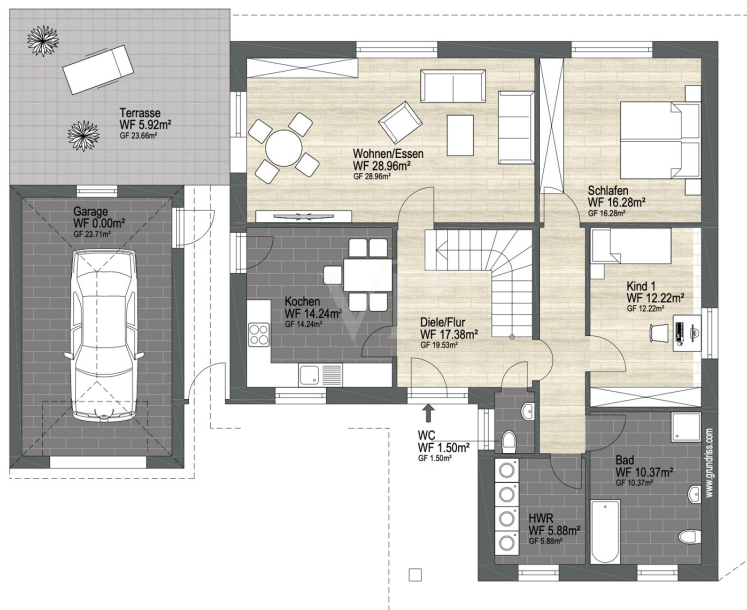
Objektnummer: 26388017 - 48488 Emsbüren

## Die Immobilie



Objektnummer: 26388017 - 48488 Emsbüren

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Umrisse wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26388017 - 48488 Emsbüren**

## Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1996 verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit großzügigen Platzverhältnissen und befindet sich auf einem rund 637 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Wohnfläche von etwa 170 m<sup>2</sup> bietet zahlreichen Entfaltungsmöglichkeiten und schafft ein angenehmes Wohnambiente, das sich insbesondere für Familien oder Paare mit großem Platzbedarf eignet.

Sowohl die Raumaufteilung als auch die Ausstattung des Hauses sind auf komfortables und zeitgemäßes Wohnen ausgerichtet.

Die insgesamt 8 Zimmer teilen sich auf in 5 mögliche Schlafzimmer und 2 weitere Zimmer, die flexibel beispielsweise als Büro oder Arbeitszimmer genutzt werden können, sowie das großzügige Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Garten. Mit Badezimmer und auch Schlafzimmern im Erdgeschoss besteht die Möglichkeit ebenerdig zu wohnen, was Flexibilität für verschiedene Lebenssituationen bietet. Mit dieser Raumaufteilung bietet das Objekt vielseitige Gestaltungsoptionen, die auf unterschiedliche Wohnbedürfnisse eingehen.

Das modernes Tageslichtbad, ausgestattet mit Dusche und Badewanne, sorgt für zeitgemäße Funktionalität und Komfort im Alltag. Die Sanitärausstattung besticht durch ihre Helligkeit und schafft eine angenehme Atmosphäre. Die angenehme Fußbodenheizung sorgt hier, wie auch im Wohnzimmer, für eine behagliche Wärme. Eine moderne Einbauküche lädt dazu ein, gemeinsam zu kochen und bietet die Grundlage für ein geselliges Miteinander.

Die Immobilie ist durch die Modernisierung im Jahr 2024, mit einer neuen Heizung sowie der Kombination aus Zentralheizung und Fußbodenheizung, bestens für zeitgemäßes Wohnen ausgestattet. Die durchdachte Zimmeraufteilung bietet Raum für individuelle Wünsche und schafft zugleich ein harmonisches Gesamtbild.

Ein besonderes Highlight stellt der Garten in Süd-West-Ausrichtung dar. Hier können sonnige Nachmittage und laue Abende verbracht werden. Der Garten bietet Raum zur individuellen Entfaltung, ob beim Gärtnern, Entspannen oder Spielen. Über der Garage steht zusätzlicher Stauraum zur Verfügung, der sich ideal zum Verstauen von saisonalen Gegenständen oder für Hobbyausrüstung anbietet.

**Objektnummer: 26388017 - 48488 Emsbüren**

## **Ausstattung und Details**

- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Heizung aus 2024
- Garten in Süd-West-Ausrichtung
- Einbauküche
- Fußbodenheizung im Wohnzimmer und Badezimmer
- Stauraum über der Garage
- ebenerdiges Wohnen möglich

**Objektnummer: 26388017 - 48488 Emsbüren**

## Alles zum Standort

Emsbüren besticht als idyllische, ländliche Gemeinde mit rund 10.000 Einwohnern und einer besonders familienfreundlichen Atmosphäre. Die ruhige Umgebung, gepaart mit einer stabilen Infrastruktur und einer niedrigen Kriminalitätsrate, schafft ideale Voraussetzungen für ein sicheres und harmonisches Leben. Dank der verkehrsgünstigen Lage nahe der A31 und der Nähe zur niederländischen Grenze profitieren Pendler von kurzen Wegen und vielfältigen beruflichen Möglichkeiten. Die Gemeinde verbindet ländlichen Charme mit einer verlässlichen Grundversorgung und einem wertbeständigen Immobilienmarkt, der besonders für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Balance zwischen Natur und Infrastruktur legen, attraktiv ist.

In Emsbüren finden Familien ein besonders einladendes Umfeld vor, das durch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und eine lebendige Gemeinschaft geprägt ist. Die Nähe zu mehreren Spielplätzen, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind, lädt Kinder zu unbeschwertem Spielen und Toben ein. Sportbegeisterte Familien profitieren von vielfältigen Sportangeboten in unmittelbarer Nähe, die zu aktiver Bewegung und gemeinsamer Freizeitgestaltung einladen. Für gemeinschaftliche Erlebnisse und kulturelle Veranstaltungen steht das Dorfgemeinschaftshaus als zentraler Treffpunkt zur Verfügung, der das nachbarschaftliche Miteinander fördert.

Die Bildungslandschaft in Emsbüren ist hervorragend auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt: Kindergärten wie die KiTa St. Josef sind in etwa acht Minuten fußläufig erreichbar und bieten eine liebevolle Betreuung. Grundschulen und weiterführende Schulen, darunter die Joseph-Tiesmeyer-Schule und das Schulzentrum Emsbüren, liegen ebenfalls in angenehmer Gehentfernung und gewährleisten kurze Wege für die Kinder. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen und Apotheken gesichert, sodass im Bedarfsfall schnelle Hilfe gewährleistet ist. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter mehrere Supermärkte, sind bequem zu Fuß erreichbar und runden das familienfreundliche Angebot ab. Öffentliche Verkehrsmittel wie der Bus an der Haltestelle Richthofstraße, die in etwa 14 Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie der Bahnhof Leschede in 23 Minuten Fußweg ermöglichen eine unkomplizierte Anbindung an die umliegenden Städte.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und zugleich gut angebundene Wohnlage legen, präsentiert sich Emsbüren als ein Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen können und Eltern eine hohe Lebensqualität genießen. Die Kombination aus erstklassiger Infrastruktur, vielfältigen Freizeitangeboten und einer starken Gemeinschaft macht diesen Standort zu einer besonders begehrten Adresse für ein harmonisches Familienleben.

**Objektnummer: 26388017 - 48488 Emsbüren**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26388017 - 48488 Emsbüren**

## **Ansprechpartner**

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

**Holger Klages**

---

**Castellstraße 6, 49808 Lingen/Ems**

**Tel.: +49 591 - 13 05 92 21**

**E-Mail: [emsland@von-poll.com](mailto:emsland@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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