Emlichheim

Idyllisches Landhaus mit Pool und Sauna in Top-Lage

Objektnummer: 23242020

KAUFPREIS: 648.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 129 m^2 • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 3.749 m^2

Objektnummer: 23242020 - 49824 Emlichheim

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

Objektnummer: 23242020 - 49824 Emlichheim

Auf einen Blick

Objektnummer	23242020
Wohnfläche	ca. 129 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1997
Stellplatz	1 x Carport, 3 x Freiplatz

Kaufpreis	648.000 EUR
Haustyp	Landhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 134 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 23242020 - 49824 Emlichheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergie-verbrauch	205.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.05.2033	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuerung	Öl		

Objektnummer: 23242020 - 49824 Emlichheim

Die Immobilie

Objektnummer: 23242020 - 49824 Emlichheim

Die Immobilie

Objektnummer: 23242020 - 49824 Emlichheim

Die Immobilie

Objektnummer: 23242020 - 49824 Emlichheim

Die Immobilie

Objektnummer: 23242020 - 49824 Emlichheim

Die Immobilie

Objektnummer: 23242020 - 49824 Emlichheim

Die Immobilie

Objektnummer: 23242020 - 49824 Emlichheim

Die Immobilie

Objektnummer: 23242020 - 49824 Emlichheim

Die Immobilie

Objektnummer: 23242020 - 49824 Emlichheim

Die Immobilie

Objektnummer: 23242020 - 49824 Emlichheim

Die Immobilie

Objektnummer: 23242020 - 49824 Emlichheim

Die Immobilie

Objektnummer: 23242020 - 49824 Emlichheim

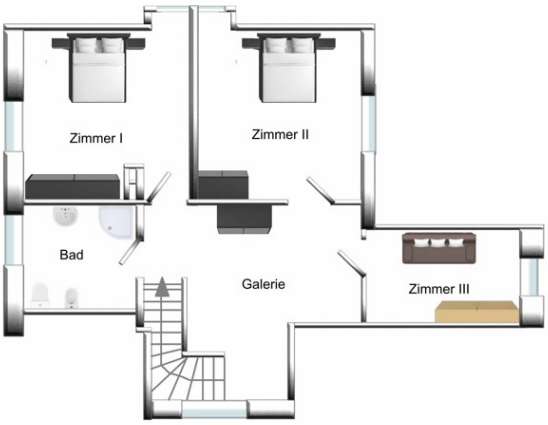
Die Immobilie

Objektnummer: 23242020 - 49824 Emlichheim

Die Immobilie

Objektnummer: 23242020 - 49824 Emlichheim

Die Immobilie



Dachgeschoss

Objektnummer: 23242020 - 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:

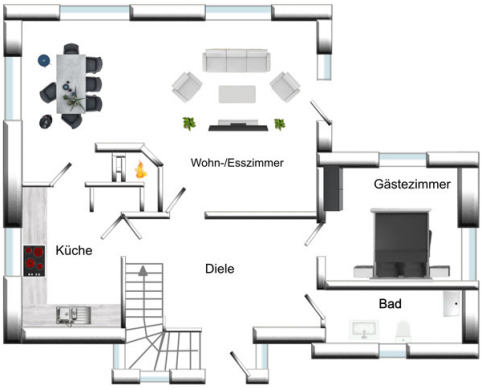
Ihre Zufriedenheit liegt uns sehr am Herzen, dementsprechend freuen wir uns immer über ein positives Feedback oder Verbesserungsvorschläge.

- Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team aus der Grafschaft Bentheim-

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/grafschaft-bentheim

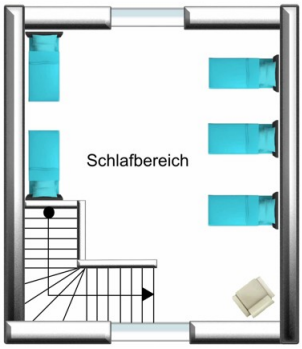
Objektnummer: 23242020 - 49824 Emlichheim

Grundrisse



Erdgeschoss

Gästehaus - Erdgeschoss



Gästehaus - Dachgeschoss

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: 23242020 - 49824 Emlichheim

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Landhaus aus dem Jahr 1997 befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 3.749 m². Die Wohnfläche von ca. 129 m² verteilt sich auf zwei Etagen und bietet genügend Platz für eine Familie. Zudem schafft ein anliegendes Gästehaus weitere Fläche zur freien Entfaltung. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den großzügigen Flur, der zu einem gemütlichen Wohnbereich mit Kamin und Essbereich führt. Von hier aus hat man einen wunderbaren Blick auf den parkartigen Garten. Die Küche bietet genügend Platz zum Kochen und ist abgetrennt vom offenen Wohnbereich. Ein Gästezimmer und Bad runden das Erdgeschoss ab. Im Dachgeschoss lassen sich zwei Schlafzimmer, ein Bad mit Dusche und ein weiteres Zimmer, welches als Arbeitszimmer denkbar ist, wiederfinden. Ein ausgebauter Dachboden und ein gepflegter Keller bieten zudem ausreichend Stellfläche in dieser traumhaften Immobilie. Das anliegende Gästehaus ist ebenfalls mit einem Bad und einer Küche ausgestattet und ist daher optimal nutzbar für Gäste oder als Arbeitsplatz im Homeoffice. Eine weitere Besonderheit dieses Hauses ist der Glasfaseranschluß, der sicherstellt, dass Sie jederzeit eine schnelle Internetverbindung haben und problemlos Onlinemeetings oder Ähnliches von Zuhause durchführen können. Ein Highlight der Immobilie ist der Außenbereich mit einem Pool und einem Saunahaus. Dies ist ideal zur Entspannung und Erholung. Der Pool wird über Wasserschlaufen, die sich auf dem Gerätehaus befinden, beheizt, sodass Sie auch bei geringeren Temperaturen den Badekomfort nutzen können. Umliegende Terrassen, Sitzecken und auch das große Pavillon neben dem Pool laden zum Verweilen in der Sonne ein. Im Jahr 2021 wurde das Reeddach noch einmal komplett saniert, sodass auch dieses sich wieder in einem tadellosen Zustand befindet. Die ruhige und idyllische Lage dieses Landhauses wird Sie begeistern. Genießen Sie die unberührte Natur und eine grüne Umgebung. Die Region bietet viele Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren und Schwimmen, und ist auch bei Naturliebhabern sehr beliebt. Wir haben ihr Interesse geweckt, dann freuen wir uns auf ihre Anfrage!

Objektnummer: 23242020 - 49824 Emlichheim

Ausstattung und Details

Besondere Ausstattungsmerkmale:
- Außenpool beheizt
- Saunahaus im Garten
- Gästehaus inkl. Bad und Küche
- Breitbandanschluss
- Gerätehaus inkl. Werkstatt und Pooltechnik
- zwei Terrassen

Objektnummer: 23242020 - 49824 Emlichheim

Alles zum Standort

Emlichheim ist die nördlichste Gemeinde des Landkreises Grafschaft Bentheim und zugleich Sitz der gleichnamigen Samtgemeide. 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 Emlihcheim 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 Emilchheim aus betrachtet. Weitere Informationen zur Samtgemeinde Emlichheim sind dem nachfolgendem Link zu entnehmen: http://www.emlichheim.de/

Objektnummer: 23242020 - 49824 Emlichheim

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.5.2033. Endenergieverbrauch beträgt 205.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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: 23242020 - 49824 Emlichheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Georg H. Pauling

Bentheimer Straße 9 Grafschaft Bentheim – Nordhorn
E-Mail: grafschaft.bentheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com