

**Emsbüren**

# Gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung! – renoviert, gepflegt & sofort verfügbar

*Número de propiedad: 23150047\_1\_WHG8*



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

**PRECIO DEL ALQUILER: 685 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 85,67 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3**

**Número de propiedad: 23150047\_1\_WHG8 - 48488 Emsbüren**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23150047\_1\_WHG8 - 48488 Emsbüren

## De un vistazo

Número de propiedad	23150047_1_WHG8	Precio del alquiler	685 EUR
Superficie habitable	ca. 85,67 m <sup>2</sup>	Costes adicionales	235 EUR
Habitaciones	3	Piso	Ático
Dormitorios	2	Modernización / Rehabilitación	2026
Baños	1	Estado de la propiedad	completamente restructurado
Año de construcción	1993	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior		

Número de propiedad: 23150047\_1\_WHG8 - 48488 Emsbüren

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	142.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	24.05.2034	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1993

Número de propiedad: 23150047\_1\_WHG8 - 48488 Emsbüren

## La propiedad



Número de propiedad: 23150047\_1\_WHG8 - 48488 Emsbüren

## La propiedad



Número de propiedad: 23150047\_1\_WHG8 - 48488 Emsbüren

## La propiedad



Número de propiedad: 23150047\_1\_WHG8 - 48488 Emsbüren

## La propiedad



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Número de propiedad: 23150047\_1\_WHG8 - 48488 Emsbüren

## La propiedad



Número de propiedad: 23150047\_1\_WHG8 - 48488 Emsbüren

## La propiedad



Número de propiedad: 23150047\_1\_WHG8 - 48488 Emsbüren

## La propiedad



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

Número de propiedad: 23150047\_1\_WHG8 - 48488 Emsbüren

## La propiedad



Número de propiedad: 23150047\_1\_WHG8 - 48488 Emsbüren

## La propiedad





**Número de propiedad: 23150047\_1\_WHG8 - 48488 Emsbüren**

## Una primera impresión

Frisch renovierte Mietwohnung in zentraler Lage von Emsbüren, ideal für Paare oder kleine Familien.

Diese attraktiv geschnittene und kürzlich umfassend renovierte Mietwohnung bietet Ihnen ein modernes Zuhause in zentraler Lage von Emsbüren.

Auf ca. 85,67 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch eine durchdachte Raumaufteilung mit einem großzügigen Wohnbereich, mehreren Schlafzimmern, einer separaten Küche sowie einem Badezimmer. Die frische Renovierung sorgt für ein zeitgemäßes Wohngefühl, sodass Sie ohne zusätzlichen Aufwand direkt einziehen können.

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare mit Platzbedarf oder kleine Familien, die Wert auf eine zentrale Lage und ein gepflegtes Wohnumfeld legen.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Dienstleistungen, befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar.

Die Wohnung wird zur Vermietung angeboten. Die Kautions beträgt drei Monatsmieten und kann alternativ auch über eine Mietkautionsbürgschaft gestellt werden.

Hinweis: Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach vorheriger Übersendung der beigefügten Mieterselbstauskunft, welches Sie nach Anforderung des Exposés automatisch erhalten. Wir bitten hierfür um Ihr Verständnis, um den Prozess für alle Beteiligten effizient zu gestalten.



Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Número de propiedad: 23150047\_1\_WHG8 - 48488 Emsbüren**

## Detalles de los servicios

Wohnungsausstattung:

- Wohnung mit eigenem Verbrauchs und Mengenzähler
- Gegensprechanlage vorhanden
- SAT-Anlage vorhanden, Glasfaser liegt am Grundstück, nicht angeschlossen
- Rauchmelder in der Wohnung vorhanden
- Bodenbeläge frisch renoviert
- Wohnung komplett neu gestrichen
- neue Wohnungstüren eingebaut
- Rollläden vorhanden, manuell steuerbar
- Kunststoffabdeckungen für Steckdosen und Schalter neu
- Fenster aus Kunststoff, Aluminium, Holz, alle doppelverglast
- Eingangselemente/Haustüren aus Aluminium, Kunststoff, alle doppelverglast
- Rinnen und Fallrohre aus Zink

**Número de propiedad: 23150047\_1\_WHG8 - 48488 Emsbüren**

## Todo sobre la ubicación

Emsbüren in Niedersachsen überzeugt durch die gelungene Verbindung von ländlicher Idylle und moderner Infrastruktur. Die wachsende Gemeinde bietet mit ihrer familienfreundlichen Demografie ein sicheres und lebendiges Umfeld. Familien profitieren von ruhigem Wohnen bei gleichzeitig guter Anbindung an die umliegenden Städte im Emsland – ideal für die Balance zwischen naturnahem Leben und urbaner Versorgung. Eine stabile Wirtschaft, niedrige Arbeitslosigkeit und moderate Immobilienpreise machen den Standort besonders attraktiv.

Die Umgebung ist optimal auf Familien ausgerichtet: Mehrere Spielplätze sind fußläufig erreichbar und laden zu Bewegung an der frischen Luft ein. Sportanlagen fördern eine aktive Freizeitgestaltung. Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe, darunter die Joseph-Tiesmeyer-Grundschule und die Liudger-Realschule, die in etwa sechs bis sieben Minuten erreichbar sind. Kurze Wege erleichtern den Alltag und stärken das Gemeinschaftsgefühl.

Die medizinische Versorgung ist durch eine hausärztliche Praxis und mehrere Apotheken in direkter Nähe gesichert. Einkaufsmöglichkeiten wie Lidl, K+K und Combi sind bequem zu Fuß erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch Cafés und familienfreundliche Restaurants. Der Bahnhof Leschede ist in etwa acht Minuten erreichbar und sorgt für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Insgesamt ist Emsbüren ein idealer Wohnort für Familien, die eine sichere, naturnahe Umgebung mit hervorragender Infrastruktur schätzen – ein Ort für Lebensqualität und gemeinsames Aufwachsen.

**Número de propiedad: 23150047\_1\_WHG8 - 48488 Emsbüren**

## Otros datos

**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.

Número de propiedad: 23150047\_1\_WHG8 - 48488 Emsbüren

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Michael Knieper

---

Marktstraße 20, 48431 Rheine

Tel.: +49 5971 - 79 371 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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