

Stadtlohn

# Perfekte Kapitalanlage - Solide vermietete Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten

---

**CODE DU BIEN: 26202006**

Neuvorstellung

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

---

**PRIX D'ACHAT: 279.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 120 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 348 m<sup>2</sup>**

---

CODE DU BIEN: 26202006 - 48703 Stadtlohn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

**CODE DU BIEN: 26202006 - 48703 Stadtlohn**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26202006	Prix d'achat	279.000 EUR
Surface habitable	ca. 120 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maisons jumelles
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	Modernisation / Rénovation	2007
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Refait à neuf
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1908	Surface de plancher	ca. 140 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	1 x surface libre	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Balcon

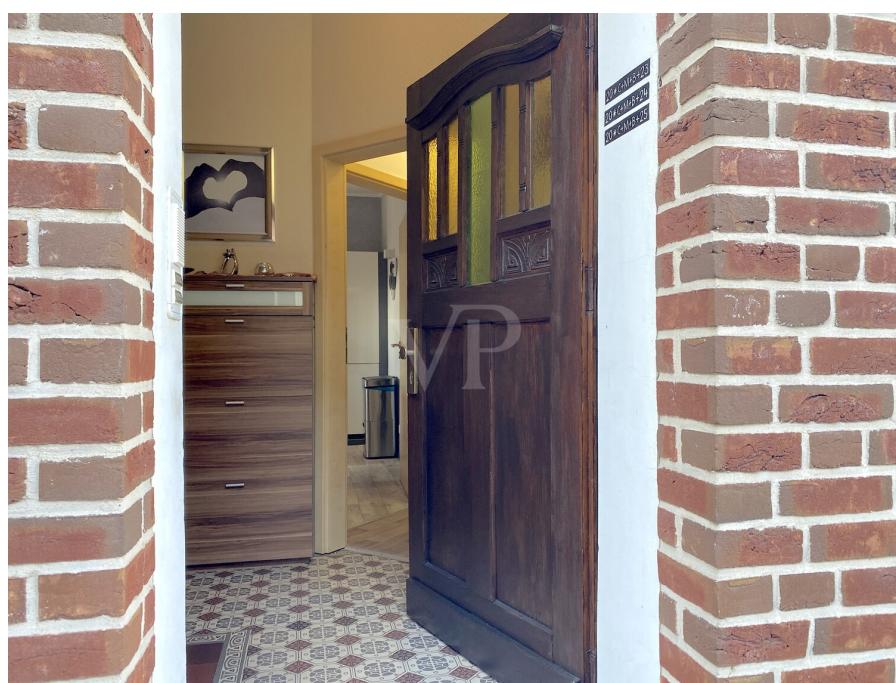
**CODE DU BIEN: 26202006 - 48703 Stadtlohn**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Source d'alimentation	Gaz
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: 26202006 - 48703 Stadtlohn

## La propriété



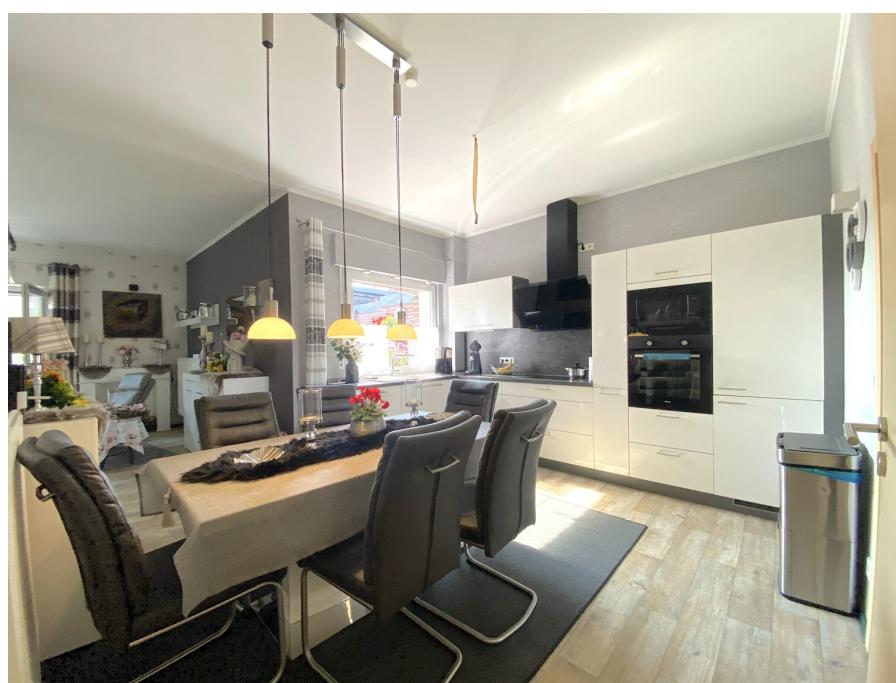
CODE DU BIEN: 26202006 - 48703 Stadtlohn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26202006 - 48703 Stadtlohn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26202006 - 48703 Stadtlohn

## La propriété



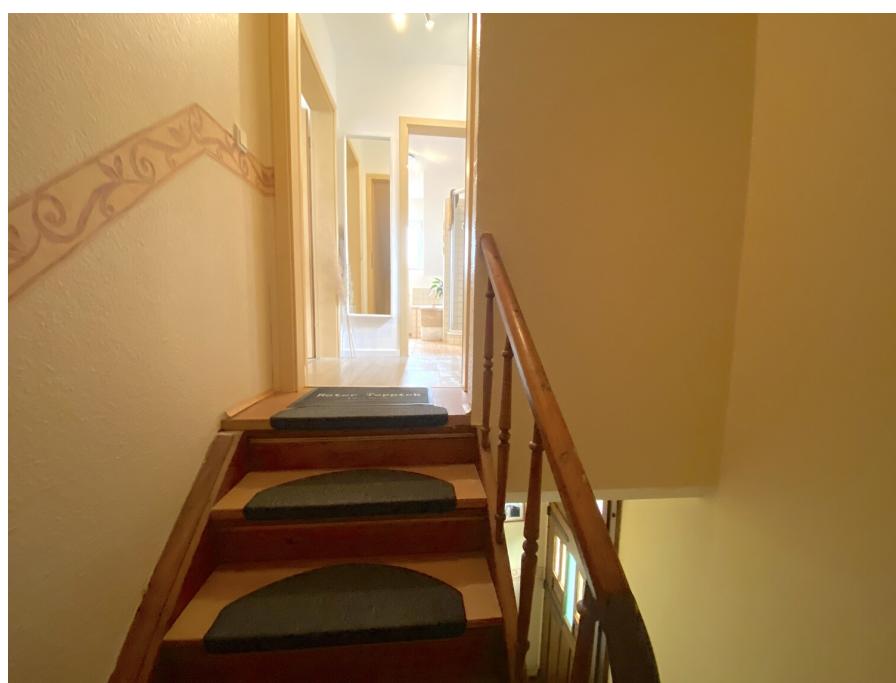
CODE DU BIEN: 26202006 - 48703 Stadtlohn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26202006 - 48703 Stadtlohn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26202006 - 48703 Stadtlohn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26202006 - 48703 Stadtlohn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26202006 - 48703 Stadtlohn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26202006 - 48703 Stadtlohn

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
REAL ESTATE®



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)

CODE DU BIEN: 26202006 - 48703 Stadtlohn

## Plans d'étage

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26202006 - 48703 Stadtlohn**

## Une première impression

Dieses charmante Doppelhaushälfte überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung aufgeteilt in zwei Wohneinheiten, Erdgeschoss mit ca. 60m<sup>2</sup> Wohnfläche und Garten. Dachgeschoss ebenfalls ca. 60m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Balkon. Beide Wohneinheiten sind nahezu identisch geschnitten und verfügen über ein gemeinsames Treppenhaus mit separaten Zugängen. Sie sind autark nutzbar und aktuell als zwei getrennte Wohnungen vermietet, die monatliche Kaltmiete beträgt €865,-.

Diese Immobilie aus dem Jahr 1908 überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus historischem Charakter und moderner Wohnqualität.

Das Grundstück umfasst ca. 348 m<sup>2</sup> und bietet ausreichend Möglichkeiten für Gestaltung und Entfaltung im Außenbereich.

Die Wohnung im Erdgeschoss empfängt Sie mit einem zentralen Flur, von dem aus alle Räumen erreichbar sind.

Rechts befindet sich das modern ausgestattete Badezimmer mit Dusche und Badewanne.

Linkerhand gelangt man in die offene Küche, die nahtlos in den Wohn- und Essbereich übergeht. Die Terrassentür im Wohnzimmer führt direkt in den schön angelegten Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

An die Küche angrenzend befindet sich das Schlafzimmer.

Die Wohnung im Dachgeschoss spiegelt den Grundriss des Erdgeschosses wider: Auch hier führt aus dem Eingangsbereich, rechts das Badezimmer mit Dusche und Badewanne.

Links vom Eingang befindet sich die offene Küche, die direkt in den gemütlichen Wohn- und Essbereich übergeht. Vom Wohnzimmer aus betritt man den sonnigen Balkon, der einen schönen Ausblick bietet und die obere Wohneinheit vervollständigt.

Auch hier grenzt an die Küche das Schlafzimmer.

Die Anliegende Doppelhaushälfte Nr. 15 steht ebenfalls zum Verkauf. Die Immobilie ist nach Absprache verfügbar.

Energieausweis wird erstellt.

Gerne senden wir Ihnen ein aussagekräftiges Exposé mit Bildern zu und stellen Ihnen einen Rundgang zur Verfügung.  
Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

CODE DU BIEN: 26202006 - 48703 Stadtlohn

## Détails des commodités

- Terrasse in Südausrichtung
- Balkon
- Einbauküche im DG
- Sanitär- Ausstattungen, 2 x Dusche, 2 x Badewanne
- Gartenhütte
- zentrale Gasheizung
- zwei Stellplätze

**CODE DU BIEN: 26202006 - 48703 Stadtlohn**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26202006 - 48703 Stadtlohn**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sascha Mermann

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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