

Emsbüren

# Ein- oder Zweifamilienhaus mit modernem Potenzial! - Ihr neues Projekt wartet

????????? ??????????: 25150003



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

???? ??????: 195.000 EUR • ??????????: ca. 176,66 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ??????? ?????: 522 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25150003 - 48488 Emsbüren

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25150003 - 48488 Emsbüren

?? ??? ??????

????????? ??????????	25150003
?????????????	ca. 176,66 m <sup>2</sup>
?????? ????????	???????????????? ??????
?????????	8
????????????? ???	5
?????????????	
?????????????	2
????? ??????????????	1966
?????? ??????????????	1 x ????????

????? ????????	195.000 EUR
???????	?????????????? ??????????????????
??????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	2016
?????????? ?????????????????	?????????
?????????????????????????? ???????	ca. 124 m <sup>2</sup>
?????????	?????????, ??????, ?????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25150003 - 48488 Emsbüren

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	394.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	27.01.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1966

???????? ??????????: 25150003 - 48488 Emsbüren

?? ?????????



???????? ??????????: 25150003 - 48488 Emsbüren

?? ?????????



???????? ?????????: 25150003 - 48488 Emsbüren

?? ?????????



???????? ??????????: 25150003 - 48488 Emsbüren

?? ?????????



KI-basiertes Homestaging

**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)

???????? ????????: 25150003 - 48488 Emsbüren

?? ????????



???????? ??????????: 25150003 - 48488 Emsbüren

?? ?????????



???????? ??????????: 25150003 - 48488 Emsbüren

?? ?????????



???????? ??????????: 25150003 - 48488 Emsbüren

?? ?????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



???????? ??????????: 25150003 - 48488 Emsbüren

?? ?????????



???????? ??????????: 25150003 - 48488 Emsbüren

?? ?????????



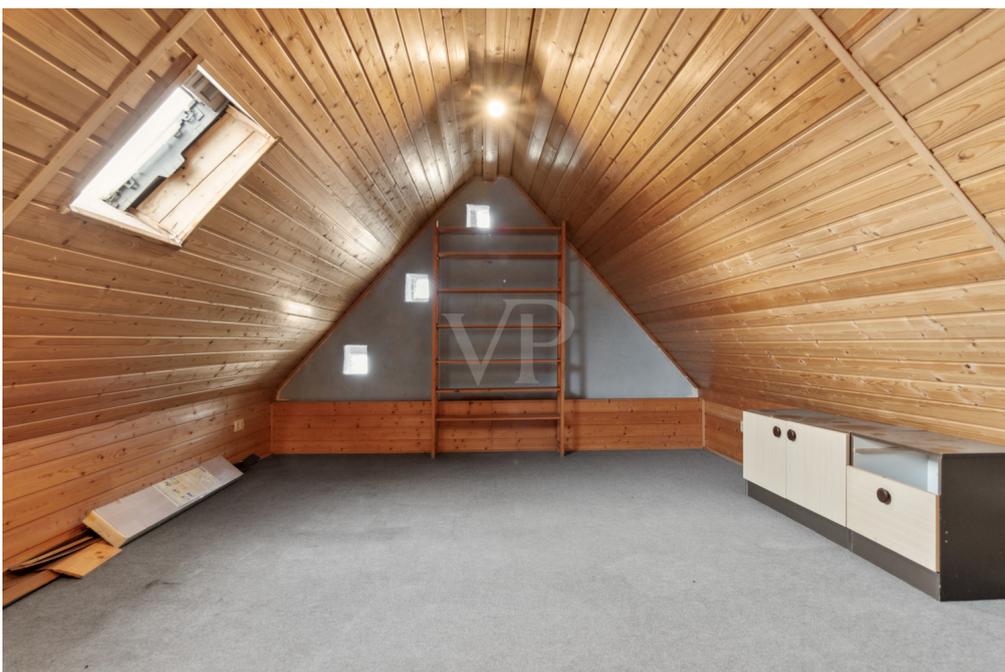
???????? ??????????: 25150003 - 48488 Emsbüren

?? ?????????



???????? ??????????: 25150003 - 48488 Emsbüren

?? ?????????



???????? ??????????: 25150003 - 48488 Emsbüren

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

???????? ??????????: 25150003 - 48488 Emsbüren

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein geräumiges Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1966, das sich auf einem etwa 522 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit einer Wohnfläche von rund 176,66 m<sup>2</sup> befindet. Die Immobilie bietet Ihnen insgesamt 8 Zimmer, davon fünf Schlafzimmer und zwei Badezimmer und könnte auch als Zweifamilienhaus genutzt werden. Aufgrund seines familienfreundlichen Standortes eignet sich das Haus ideal für eine größere Familie, die nach einem Zuhause mit Erweiterungspotenzial sucht, um ihr Traumhaus zu verwirklichen. Die Immobilie zeigt eine massive Bauweise mit Satteldach, das mit Betondachsteinen gedeckt ist. In der Vergangenheit wurden einige Komponenten modernisiert: Das Erdgeschoss-Badezimmer erfuhr 2016 eine vollständige Modernisierung. Auch die Heizungsanlage wurde im Jahr 2013 erneuert, sodass das Zentralheizungssystem nun effizient mit Heizöl betrieben wird. Alle Fenster bestehen aus Kunststoff und wurden ab dem Jahr 1996 sukzessive bis 2000 erneuert, um eine größere Energieeffizienz zu gewährleisten. Die Dachdämmung sowie die Außenisolierung entsprechen allerdings noch dem ursprünglichen Baujahr. Das Haus befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, jedoch liegt eine solide Bausubstanz vor, die eine gute Grundlage bietet, um energetische Sanierungen durchzuführen. Mit modernen Maßnahmen könnten hier langfristig Energiekosten gespart werden. Die zweifache Verglasung aller Fenster trägt ihren Teil bereits zu einer angemessenen Isolierung bei. Die Raumverteilung und vor allem der Anbau im Erdgeschoss bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, um individuelle Wohnwünsche zu verwirklichen und das Haus zu erweitern. Zusätzlich verfügt das Haus über eine Einzelgarage sowie ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück. Die befestigten Außenanlagen könnten, bei Bedarf, in einen zusätzlichen Gartenteil umgestaltet werden, was Freiraum für Freizeitaktivitäten im Freien schafft oder Platz für einen Nutzgarten bietet. Zusammenfassend bietet dieses Einfamilienhaus mit ruhig gelegener Wohnlage und Anpassungspotential, die Möglichkeit für Familien, Handwerker und Individualisten, die bereit sind, das sanierungsbedürftige Haus in ein Zuhause zu verwandeln. Für detailliertere Informationen oder einen Besichtigungstermin kontaktieren Sie uns bitte. Diese Immobilie bietet die Möglichkeit, ein individuelles Wohnprojekt zu realisieren und gleichzeitig ein wertvolles Heim für die Zukunft zu schaffen.

???????? ??????????: 25150003 - 48488 Emsbüren

????????????????? ??? ??????????

Gebäudeausstattung:

- massive Bauweise, Bj. 1966
- Fassade mit Klinkermauerwerk, Bj. 1966
- Satteldachkonstruktion mit Betonsteinen, Bj. 1966
- einfache Dachdämmung vorhanden
- Stahlbetondecken

Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- Öl-Heizung als Zentralheizungssystem, Bj. 2013
- Radiatoren im gesamten Wohnhaus, vereinzelt ausgetauscht
- Elektrotechnik aus Ursprungsbaujahr
- Bad im EG, modernisiert Bj. 2016
- Bad im DG renovierungsbedürftig
- Leitungen aus Ursprungsbaujahr

Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Kunststoffenster im EG mit Doppelverglasung, Bj. 1996, teilweise Bj. 2000
- Kunststoffenster im DG mit Doppelverglasung, Bj. 1991, teilweise Bj. 2000
- manuelle Rolläden im gesamten Wohnhaus
- einfache Holztüren
- Bodenbeläge: Fliesen, Teppich, Laminat
- einfache Einbauküche EG, Bj. 1990
- Dachboden als Stauraum nutzbar

Garage und Gartenanlage:

- Einfachgarage mit einfachen Garagentor
- ausreichend Freiplätze vorhanden

??????? ???????: 25150003 - 48488 Emsbüren

??? ??? ??? ???????????

Die Immobilie befindet sich in einer familienfreundlichen und ruhigen Siedlungslage von Emsbüren, die durch eine ruhige Nachbarschaft und gute Infrastruktur geprägt ist, was den Standort besonders für Familien attraktiv macht. Auf Grund der zentralen Lage dieses Eigenheims erreichen Sie Dinge des täglichen Bedarfes, die Schule oder auch einen Kindergarten bequem mit dem Fahrrad oder in wenigen Minuten mit dem Auto. Diverse Sportvereine, eine ärztliche Versorgung finden Sie ebenfalls im direkten Umkreis von zwei Kilometern und für einen Spaziergang mit den geliebten Hunden wird der fußläufig entfernte Wald genutzt. Emsbüren selbst befindet sich im südlichen Teil vom Emsland und liegt im Städtedreieck von Lingen, Rheine und Nordhorn. Mit etwa 10.000 Einwohner ist Emsbüren eine kleinere Gemeinde im Vergleich zu den Städten Lingen oder Rheine, kann aber dennoch mit allem dienen. Egal ob es sich um den täglichen Bedarf oder um die Freizeitaktivitäten handelt. Zu der Gemeinde Emsbüren gehören noch viele umliegende Dörfer wie Leschede, Hesselte oder Gleesen, welches genau zwischen der Ems und dem Dortmunder-Ems-Kanal liegt. Für junge Familien ist diese Stadt die perfekte Umgebung, um sich niederzulassen. Durch das nahe gelegene Industriegebiet an der A31 werden viele Arbeitsplätze geschaffen, so dass die Infrastruktur sehr gut ist. Die ausgezeichnete Bandbreite an Freizeitmöglichkeiten, u.a. trainieren im Fitnessstudio, die nahen liegenden Fußballvereine oder das Emsbad und der Reitverein machen Emsbüren zu einem gewachsenen und attraktiven Wohnort.

??????? ?????????: 25150003 - 48488 Emsbüren

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 394.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 25150003 - 48488 Emsbüren

???????????????? ?????????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Michael Knieper

---

Marktstraße 20 Rheine  
E-Mail: [rheine@von-poll.com](mailto:rheine@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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