

Stadtlohn

## Perfetta opportunità di investimento - Casa bifamiliare in affitto con due unità abitative

**Codice oggetto: 25202025**

Neuvorstellung



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 279.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 348 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25202025 - 48703 Stadtlohn

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25202025 - 48703 Stadtlohn

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25202025
Superficie netta	ca. 120 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1908
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	279.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2007
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 140 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone

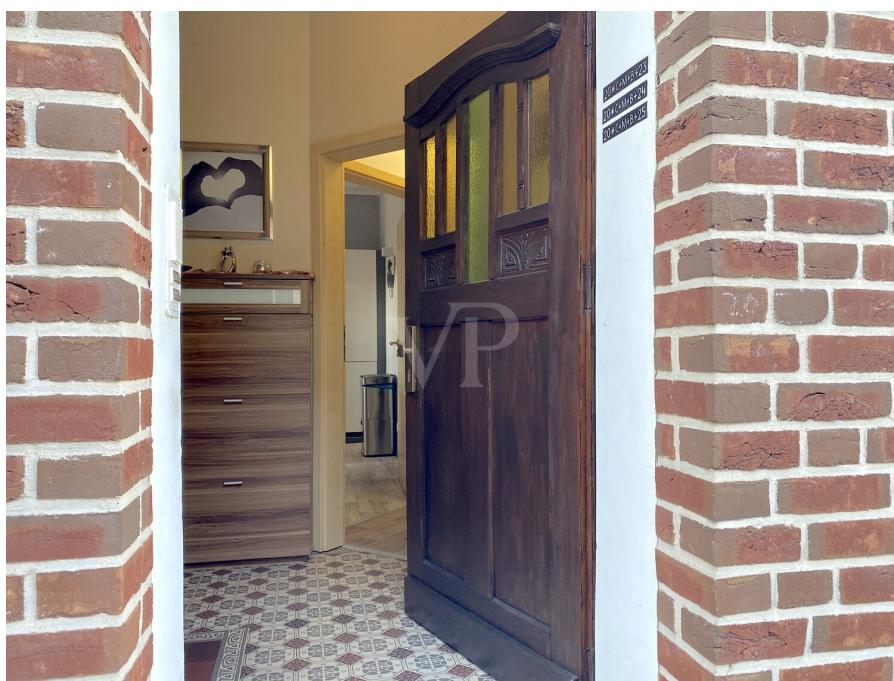
Codice oggetto: 25202025 - 48703 Stadtlohn

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Fonte di alimentazione	Gas
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

Codice oggetto: 25202025 - 48703 Stadtlohn

## La proprietà



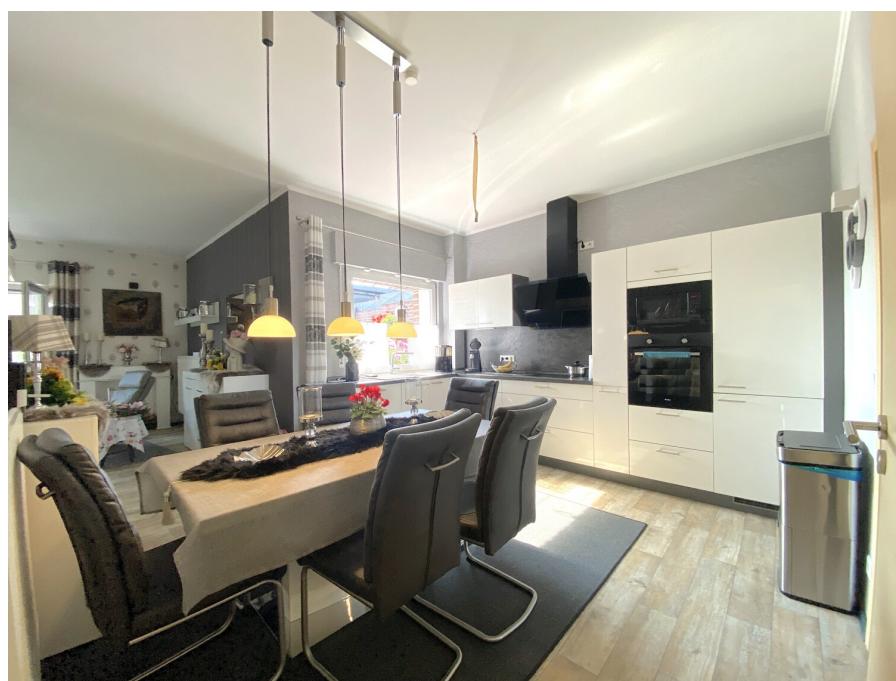
Codice oggetto: 25202025 - 48703 Stadtlohn

## La proprietà



Codice oggetto: 25202025 - 48703 Stadtlohn

## La proprietà



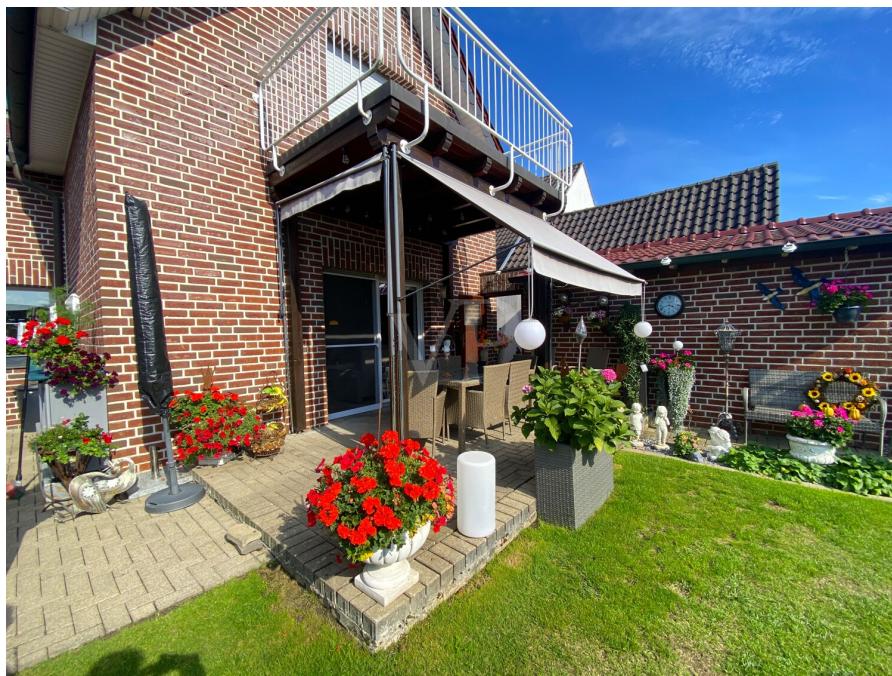
Codice oggetto: 25202025 - 48703 Stadtlohn

## La proprietà



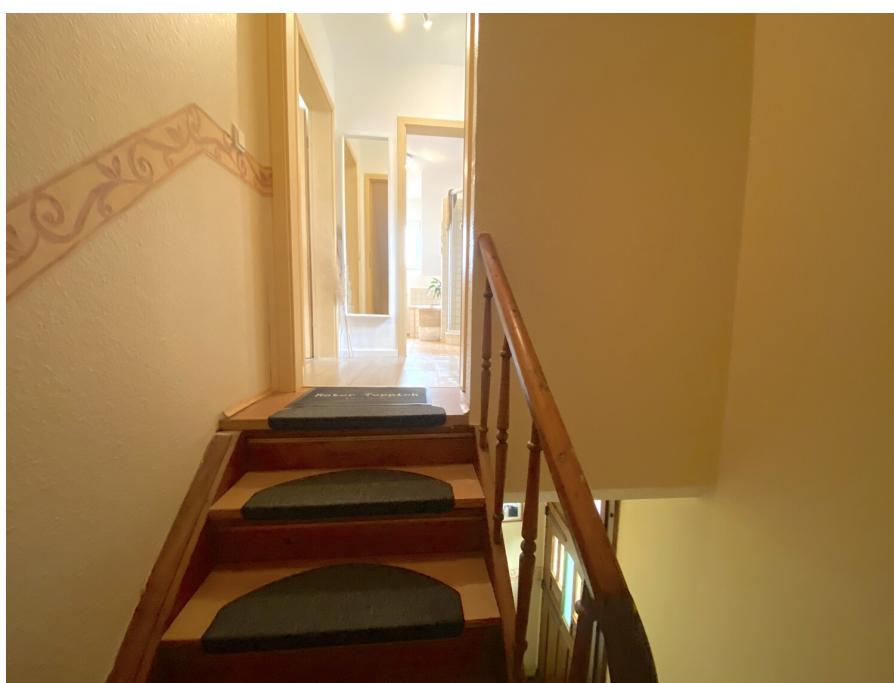
Codice oggetto: 25202025 - 48703 Stadtlohn

## La proprietà



Codice oggetto: 25202025 - 48703 Stadtlohn

## La proprietà



Codice oggetto: 25202025 - 48703 Stadtlohn

## La proprietà



Codice oggetto: 25202025 - 48703 Stadtlohn

## La proprietà



Codice oggetto: 25202025 - 48703 Stadtlohn

## La proprietà



Codice oggetto: 25202025 - 48703 Stadtlohn

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Codice oggetto: 25202025 - 48703 Stadtlohn

## Planimetrie

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25202025 - 48703 Stadtlohn

## Una prima impressione

Questa graziosa casa bifamiliare vanta una disposizione ben progettata, suddivisa in due appartamenti: un piano terra di circa 60 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e giardino, e un piano superiore di circa 60 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e balcone. Entrambi gli appartamenti hanno una disposizione pressoché identica e condividono una scala con ingressi separati. Possono essere utilizzati in modo indipendente e sono attualmente affittati come due appartamenti separati per un canone mensile di 865 €. Questa proprietà, risalente al 1908, colpisce per la sua riuscita combinazione di carattere storico e standard abitativi moderni. Il terreno di circa 348 m<sup>2</sup> offre ampio spazio per la progettazione del giardino e la vita all'aperto. L'appartamento al piano terra vi accoglie con un corridoio centrale da cui sono accessibili tutte le stanze. Sulla destra si trova il moderno bagno con doccia e vasca. Sulla sinistra si trova la cucina a pianta aperta, che si fonde perfettamente con la zona giorno e pranzo. Le porte finestre del soggiorno conducono direttamente allo splendido giardino paesaggistico, perfetto per il relax. La camera da letto è adiacente alla cucina. L'appartamento all'ultimo piano rispecchia la disposizione del piano terra: dall'ingresso, il bagno con doccia e vasca si trova sulla destra. A sinistra dell'ingresso si trova la cucina a pianta aperta, che si apre direttamente sulla confortevole zona giorno e pranzo. Il balcone soleggiato, con una splendida vista, è accessibile dal soggiorno e completa l'appartamento al piano superiore. Anche la camera da letto è adiacente alla cucina. Anche la vicina casa bifamiliare, al n. 15, è in vendita. L'immobile è disponibile su richiesta. Verrà redatto un certificato di prestazione energetica. Saremo lieti di inviarvi una brochure dettagliata con foto e di fornirvi un tour virtuale. Attendiamo con ansia la vostra richiesta.

Codice oggetto: 25202025 - 48703 Stadtlohn

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25202025 - 48703 Stadtlohn**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25202025 - 48703 Stadtlohn**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sascha Mermann

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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