

**Stadtlohn**

# Perfekte Kapitalanlage - Solide vermietete Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten

*Codice oggetto: 26202006*



**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: 26202006 - 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: 26202006 - 48703 Stadtlohn

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26202006	Prezzo d'acquisto	279.000 EUR
Superficie netta	ca. 120 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Modernizzazione / Riqualficazione	2007
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Ristrutturato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1908	Superficie lorda	ca. 140 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	1 x superficie libera	Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 26202006 - 48703 Stadtlohn

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	89.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	21.01.2036	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1908

Codice oggetto: 26202006 - 48703 Stadtlohn

## La proprietà



Codice oggetto: 26202006 - 48703 Stadtlohn

## La proprietà



Codice oggetto: 26202006 - 48703 Stadtlohn

## La proprietà



Codice oggetto: 26202006 - 48703 Stadtlohn

## La proprietà



Codice oggetto: 26202006 - 48703 Stadtlohn

## La proprietà



Codice oggetto: 26202006 - 48703 Stadtlohn

## La proprietà



Codice oggetto: 26202006 - 48703 Stadtlohn

## La proprietà



Codice oggetto: 26202006 - 48703 Stadtlohn

## La proprietà



Codice oggetto: 26202006 - 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

Codice oggetto: 26202006 - 48703 Stadtlohn

## Planimetrie



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: 26202006 - 48703 Stadtlohn**

## Una prima impressione

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 Räume 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.

**Codice oggetto: 26202006 - 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: 26202006 - 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: 26202006 - 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)