

Stadtlohn

## Interessante opportunità di investimento: casa bifamiliare con reddito da locazione affidabile

Codice oggetto: 25202026

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: 346 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25202026 - 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: 25202026 - 48703 Stadtlohn

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25202026
Superficie netta	ca. 120 m²
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 / Riqualficazione	2007
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 140 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25202026 - 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: 25202026 - 48703 Stadtlohn

## La proprietà



Codice oggetto: 25202026 - 48703 Stadtlohn

## La proprietà





Codice oggetto: 25202026 - 48703 Stadtlohn

## La proprietà



Codice oggetto: 25202026 - 48703 Stadtlöhn

## La proprietà





Codice oggetto: 25202026 - 48703 Stadtlohn

## La proprietà



Codice oggetto: 25202026 - 48703 Stadtlohn

## La proprietà





Codice oggetto: 25202026 - 48703 Stadtlohn

## La proprietà



Codice oggetto: 25202026 - 48703 Stadtlohn

## La proprietà





Codice oggetto: 25202026 - 48703 Stadtlöhn

## La proprietà



Codice oggetto: 25202026 - 48703 Stadtlöhn

## La proprietà



Codice oggetto: 25202026 - 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: 25202026 - 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: 25202026 - 48703 Stadtlohn

## Una prima impressione

Benvenuti a un'offerta immobiliare speciale: questa casa bifamiliare modernizzata combina il fascino storico con il comfort abitativo contemporaneo. Costruita nel 1908, la casa, dopo una completa ristrutturazione nel 2007, è in ottime condizioni e soddisfa numerosi requisiti per una vita moderna con una superficie abitabile di circa 120 m<sup>2</sup>. L'affitto mensile è di € 774,50. La casa è situata su un terreno di circa 346 m<sup>2</sup> in una zona residenziale ben collegata. Il quartiere è caratterizzato da altre case ben tenute, giardini verdi e negozi raggiungibili a piedi. Asili e scuole si trovano anche nelle vicinanze, rendendo questa proprietà adatta a diversi stili di vita. La disposizione interna comprende quattro ampie stanze, tra cui due camere da letto, che offrono ampio spazio per un arredamento personalizzato. Al piano terra si trova un luminoso ingresso che conduce direttamente alla luminosa zona giorno e pranzo. Il design open space crea un'atmosfera piacevole e invita a trascorrere del tempo con la famiglia e gli amici. Le ampie finestre creano un'atmosfera accogliente e forniscono un'ottima luce naturale. Un bagno per gli ospiti, situato accanto alla lavanderia, rappresenta un ulteriore vantaggio per le famiglie numerose e per gli ospiti. L'ampia cucina offre spazio aggiuntivo per un tavolo da pranzo. Al piano superiore, troverete un bagno moderno con doccia e vasca, che offre il comfort che apprezzerete nella vita di tutti i giorni. Oltre alla spaziosa camera da letto principale, c'è una sala hobby che potrebbe essere facilmente convertita in un'altra camera da letto. Durante la ristrutturazione completa, tutti gli aspetti essenziali, inclusi l'impianto elettrico, idraulico, i serramenti e il tetto, sono stati rinnovati, e la facciata è stata modernizzata per l'efficienza energetica. L'edificio è riscaldato da un affidabile sistema di riscaldamento centralizzato, che garantisce un calore confortevole. La qualità degli infissi e degli accessori può essere descritta come solida e offre numerose opzioni di personalizzazione, sia ora che in futuro. L'area esterna vanta un ampio giardino ad uso privato, offrendo numerose opportunità per gli appassionati di giardinaggio e le famiglie con bambini di godersi la vita all'aria aperta e il relax. Ulteriori spazi di stoccaggio sono disponibili per chi necessita di spazio extra. Anche la casa bifamiliare adiacente, n. 13, è in vendita. È in fase di preparazione un certificato di prestazione energetica. Fatevi un'idea personale visitandoci di persona: saremo lieti di fissare un appuntamento individuale con voi e rispondere alle vostre domande su questa interessante offerta.

Codice oggetto: 25202026 - 48703 Stadtlohn

## Dettagli dei servizi

- Sanitär-Ausstattungen, 1x Badewanne, 1x Dusche,
- Gäste WC
- zentrale Gasheizung
- Gartenhütte
- zwei Stellplätze

Codice oggetto: 25202026 - 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: 25202026 - 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

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

---

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