

Stadtlohn

# Attraktive Kapitalanlage - Doppelhaushälfte mit zuverlässigen Mieteinnahmen

*Número da propriedade: 26202007*



**PREÇO DE COMPRA: 279.000 EUR • ÁREA: ca. 120 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 346 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26202007 - 48703 Stadtlohn**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26202007 - 48703 Stadtlohn

## Numa vista geral

Número da propriedade	26202007
Área	ca. 120 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	4
Quartos	2
Casas de banho	2
Ano de construção	1908
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	279.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2007
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 140 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 26202007 - 48703 Stadtlohn

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	94.90 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	21.01.2036	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1908

Número da propriedade: 26202007 - 48703 Stadtlohn

## O imóvel



Número da propriedade: 26202007 - 48703 Stadtlohn

## O imóvel



Número da propriedade: 26202007 - 48703 Stadtlohn

## O imóvel



Número da propriedade: 26202007 - 48703 Stadtlöhn

## O imóvel



Número da propriedade: 26202007 - 48703 Stadtlohn

## O imóvel



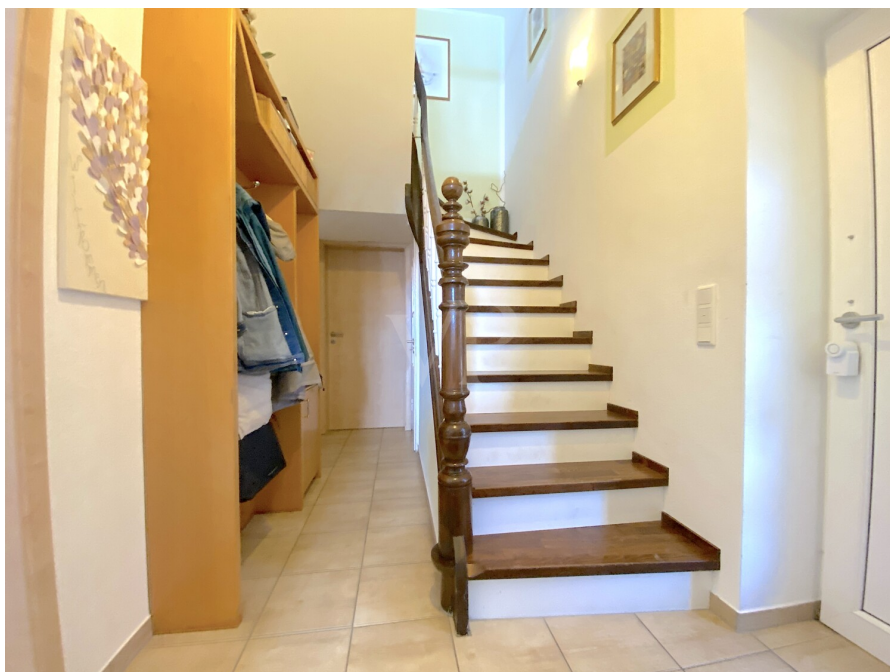
Número da propriedade: 26202007 - 48703 Stadtlohn

## O imóvel



Número da propriedade: 26202007 - 48703 Stadtlohn

## O imóvel



Número da propriedade: 26202007 - 48703 Stadtlöhn

## O imóvel



Número da propriedade: 26202007 - 48703 Stadtlöhn

## O imóvel



Número da propriedade: 26202007 - 48703 Stadtlohn

## O imóvel

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)

Número da propriedade: 26202007 - 48703 Stadtlohn

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26202007 - 48703 Stadtlohn**

## Uma primeira impressão

**Willkommen zu einem besonderen Immobilienangebot: Diese modernisierte Doppelhaushälfte verbindet historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort.**

**Das im Jahr 1908 errichtete Haus präsentiert sich nach einer umfassenden Kernsanierung im Jahr 2007 in einem hervorragenden Zustand und erfüllt viele Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen auf ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die monatliche Kaltmiete ist €774,50.**

**Das Haus befindet sich auf einem ca. 346 m<sup>2</sup> großen Grundstück in gut angebundener Wohnlage. Die Nachbarschaft ist geprägt von weiteren gepflegten Wohnhäusern, grünen Gärten und fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten. Kindergärten und Schulen befinden sich ebenso in der näheren Umgebung, sodass dieses Objekt für unterschiedliche Lebenssituationen geeignet ist.**

**Die Innenaufteilung erstreckt sich über insgesamt vier großzügig geschnittene Zimmer, davon zwei Schlafzimmer, die viel Raum für individuelle Gestaltung bieten.**

**Im Erdgeschoss erwartet Sie ein heller Eingangsbereich, von dem Sie direkt in den hellen Wohn- und Essbereich gelangen. Die offene Raumgestaltung schafft ein angenehmes Wohngefühl und lädt zu gemeinsamen Stunden mit Familie und Freunden ein. Große Fenster sorgen hierbei für eine freundliche Wohnatmosphäre und optimalen Tageslichteinfall. Ein weiteres Plus für den Mehrpersonenhaushalt und Gäste ist das Gäste WC, neben dem Hauswirtschaftsraum.**

**Die Küche ist geräumig und bietet zusätzlichen Platz für einen Esstisch.**

**Im Dachgeschoss erwartet sie ein modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Dieses bietet den Komfort, den Sie im Alltag schätzen werden. Zusätzlich befindet sich neben dem geräumigen Schlafzimmer, ein Hobbyraum, der ebenfalls in ein weiteres Schlafzimmer umfunktioniert werden kann.**

**Bei der Kernsanierung wurden alle wesentlichen Bereiche einschließlich Elektrik, Leitungen, Fenster und Dach erneuert sowie die Fassade energiesparend modernisiert.**

**Das Gebäude wird durch eine zuverlässige Zentralheizung versorgt, die eine behagliche Wärme garantiert. Die Ausstattungsqualität lässt sich als solide bezeichnen und bietet sowohl jetzt als auch zukünftig viele Optionen für individuelle Anpassungen.**

**Der Außenbereich verfügt über ausreichend Gartenfläche zur eigenen Nutzung. Hier finden**

sowohl Gartenfreunde als auch Familien mit Kindern ausreichend Möglichkeiten zur Gestaltung und Erholung. Wer zusätzlichen Stauraum benötigt, profitiert von vorhandenen Abstellmöglichkeiten.

Die Anliegende Doppelhaushälfte Nr. 13 steht ebenfalls zum Verkauf.

Energieausweis wird erstellt.

Verschaffen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung einen eigenen Eindruck – gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen individuellen Termin und beantworten Ihre Fragen rund um dieses interessante Angebot.

**Número da propriedade: 26202007 - 48703 Stadtlohn**

## **Detalhes do equipamento**

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

**Número da propriedade: 26202007 - 48703 Stadtlohn**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 26202007 - 48703 Stadtlohn**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Sascha Mermann**

---

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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