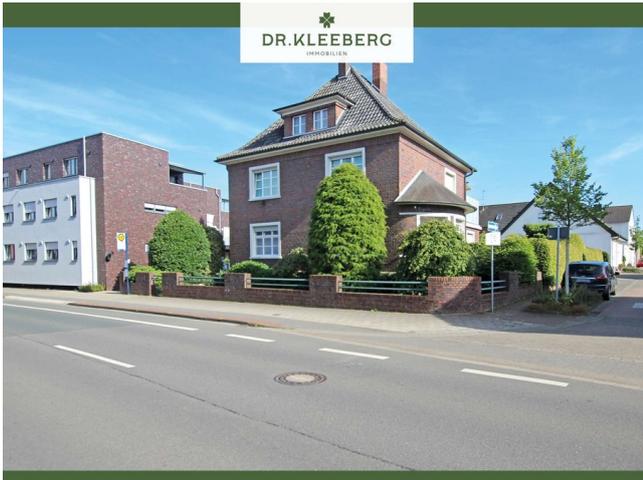


Einfamilienhaus in Emsdetten

Klassische Kaffeemühle mit großem Grundstück in attraktiver Lage von Emsdetten



Objekt-Nr. W-K-524-6

Einfamilienhaus

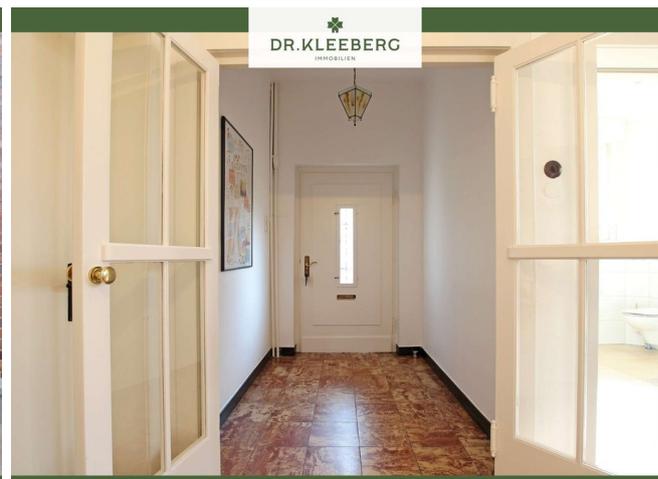
Verkauf: **449.000 €**

Ansprechpartner:
Jonas Borghardt
Telefon: 0251 14981896

48282 Emsdetten
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1934
Grundstücksfläche	705,00 m ²
Zimmer	9,00
Wohnfläche	253,00 m ²
Energieträger	Gas

Übernahme	nach Absprache
Zustand	gepflegt
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um eine in den 1930er-Jahren errichtete Stadtvilla mit pfannengedecktem Walmdach und historischen Sandsteineinfassungen. Mit den rund 253 Quadratmetern Wohnfläche bietet das Gebäude auf einem circa 705 Quadratmeter großen Grundstück reichlich Platz und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neben der Nutzung als Ein- oder Zweifamilienhaus bietet sich hier ebenfalls die Nutzung als Kanzlei oder Praxis an. Die Immobilie befindet sich in einem zeitgemäßen und gepflegten Zustand.

Herzstück der Immobilie ist das freundliche, mit historischen Fliesen ausgelegte Foyer. Von hier aus führt die massive Holzterasse in die beiden Obergeschosse. Rechter Hand geht es in den besonders großzügigen, aus zwei miteinander verbundenen Räumen bestehenden Wohn-/Essbereich mit vorgelagertem Erker. Linker Hand befinden sich das im Jahre 2006 sanierte Badezimmer mit ebenerdiger Dusche sowie die durch einen kleinen Vorflur erreichbare Küche mit angrenzendem Abstellraum. Aus dem Vorflur führt eine Treppe ins Kellergeschoss sowie auf die mit Glas überdachte Frühstücksterrasse. Von hier aus hat man direkten Zugang zum optimal nach Süden ausgerichteten Garten. Vom Garten gibt es durch einen Seitenausgang die direkte Anbindung zur verkehrsberuhigten Annastraße und zur eigenen Garage. Zentral gelegen befindet sich noch ein kleiner Raum, der sich optimal als Büro eignet.

Im Obergeschoss befindet sich geradeaus das Hauptschlafzimmer mit vorgelagertem Flur, der als Ankleide genutzt werden kann. Linker Hand befindet sich ein weiterer zusammenhängender Wohn-/Essbereich mit offenem Kamin, der besonders in der kalten Jahreszeit für eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Ein besonderes Highlight ist die circa 22 Quadratmeter große Dachterasse, die sich oberhalb der Küche im Erdgeschoss befindet. Dem Wohnbereich gegenüberliegend wurde eine weitere Küche eingerichtet, aus dem sich problemlos ein Zimmer mit angenehmer Größe schaffen ließe. Neben der Küche befindet sich noch ein weiteres Duschbad mit Doppelwaschtisch. Das teilweise ausgebaute Dachgeschoss umfasst drei weitere Räume.

Das Kellergeschoss erstreckt sich unter dem Großteil des Gebäudes – lediglich der Bereich unter der Küche ist nicht unterkellert – und bietet reichlich nutzbare Fläche. Weiterhin befindet sich hier die Gas-Brennwertheizung aus dem Jahre 2022. Fahrzeuge lassen sich bequem und sicher in der Garage und auf dem davorliegenden Stellplatz unterstellen; in der Seitenstraße gibt es weitere Parkmöglichkeiten.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Einbauküche, Kamin

Lage

Die angebotene Immobilie liegt an einer zentralen Straße im Herzen von Emsdetten. Die Innenstadt ist in ca. 750 Meter Entfernung erreichbar. Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, eine Bank sowie Kindergärten und Schulen aller gängigen Schulformen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Besonders attraktiv ist Emsdetten für sportbegeisterte Menschen. Der Handballverein ist das Aushängeschild der Gemeinde und befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Emsdetten mit seinen rund 35 000 Einwohnern verfügt über ein reichhaltiges und vielseitiges Freizeit- und Kulturangebot. Auch die geografische Lage und die gute Verkehrsanbindung machen Emsdetten reizvoll. Münster ist nur rund 25 Kilometer

entfernt und mit Auto und Bahn gut zu erreichen. Hervorzuheben ist auch die Anbindung an die Autobahn A1 und den Flughafen Münster-Osnabrück (FMO).

Courtage

3,57% inkl. Mwst.

Hinweis: Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Online-Objekt-Exposés zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57% auf den Kaufpreis inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Courtage wird selbstverständlich nur fällig, wenn Sie das Objekt tatsächlich kaufen.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	379,80 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Küche

Exposé - Galerie



Badezimmer



Essbereich OG

Exposé - Galerie



Wohnbereich OG



Küche OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

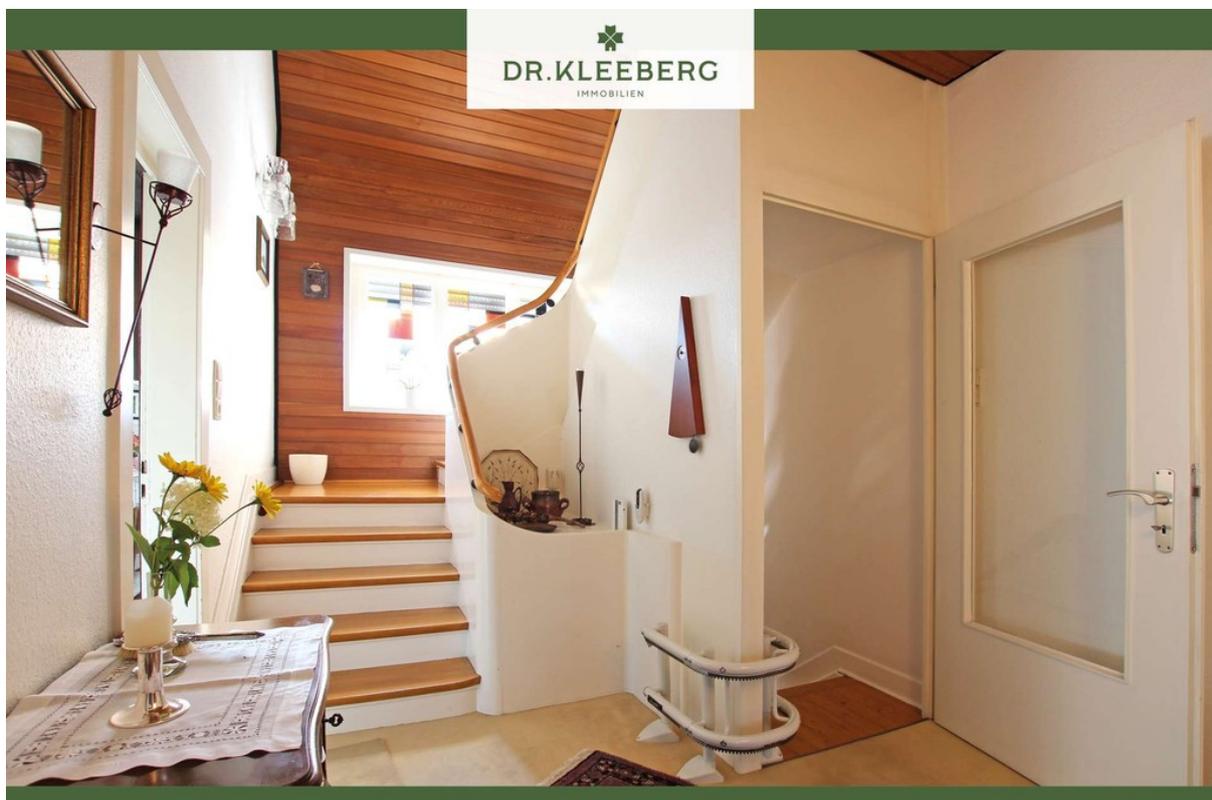


Badezimmer

Exposé - Galerie



Dachterasse



Diele

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Gästezimmer

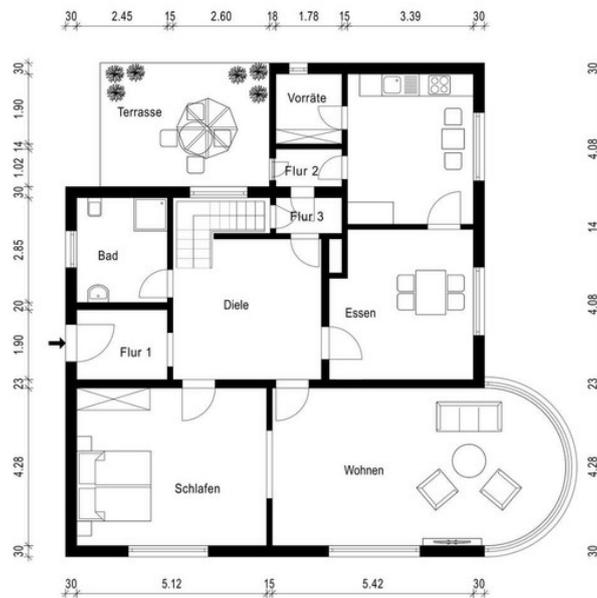
Exposé - Galerie


DR. KLEEBERG
IMMOBILIEN



Garten

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

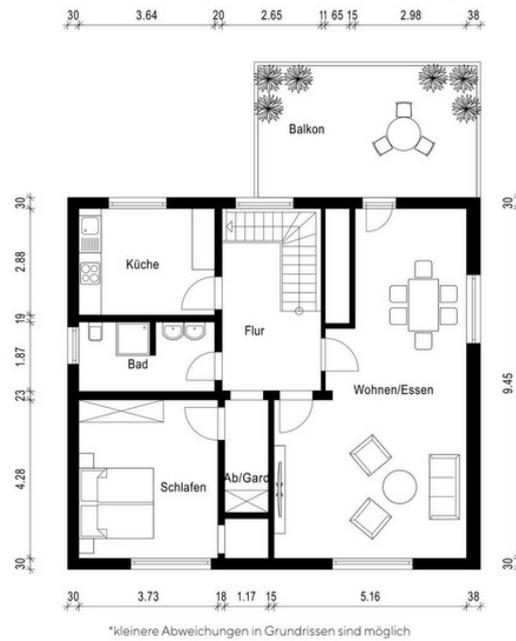


*kleinere Abweichungen in Grundrissen sind möglich

Grundriss EG

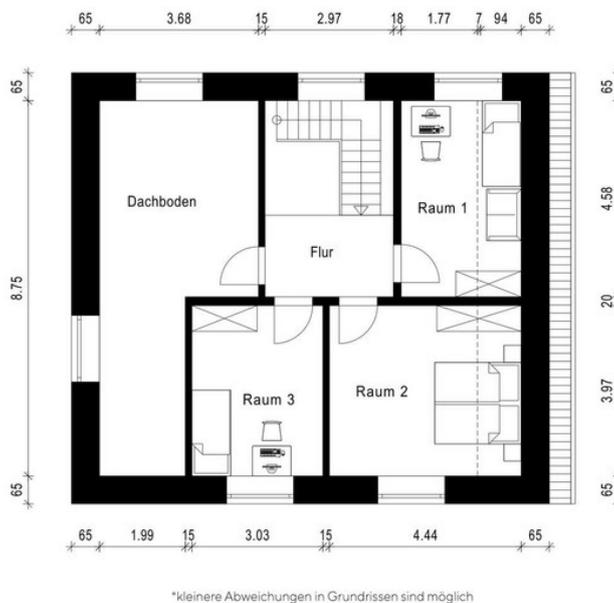
Exposé - Galerie

GRUNDRISS OBERGESCHOSS



Grundriss OG

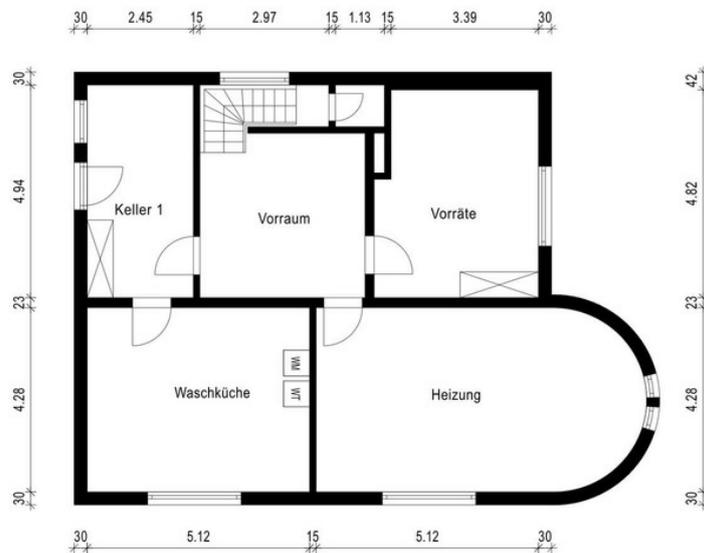
GRUNDRISS DACHGESCHOSS



Grundriss DG

Exposé - Galerie

GRUNDRISS KELLER



*kleinere Abweichungen in Grundrissen sind möglich

Grundriss KG

DR. KLEEBERG
IMMOBILIEN

Kontaktieren Sie uns unverbindlich ...

- bei Fragen rund um den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilien.
- für eine kostenlose Immobilienbewertung

Jede Anfrage behandeln wir vertraulich.

Wir sind für Sie von
Mo - Fr von 9:00 - 18:00 Uhr und
Sa von 10:00 - 14:00 Uhr erreichbar

Tel.: 0251 - 149 818 90
Mail: info@kleeberg-immobilien.de

Schlussseite