# FAMILIENFREUNDLICHES EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG - IHR PERFEKTES ZUHAUSE!

**48282 Emsdetten, Einfamilienhaus zum Kauf**

**Objekt ID: MM-005610**

Wohnfläche ca.: **144 m²** - Zimmer: **7** - Kaufpreis: **320.000 EUR**

Mein Makler Emsdetten
Frau Iris Stottrop
iris.stottrop@mein-makler.com
Tel. +491747954249

# FAMILIENFREUNDLICHES EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG - IHR PERFEKTES ZUHAUSE!

| | |
|---|---|
| Objekt ID | MM-005610 |
| Objekttypen | Einfamilienhaus, Haus |
| Adresse | 48282 Emsdetten<br>Nordrhein-Westfalen |
| Etagen im Haus | 2 |
| Wohnfläche ca. | 144 m² |
| Nutzfläche ca. | 91 m² |
| Vermietbare Fläche ca. | 55 m² |
| Grundstück ca. | 373 m² |
| Zimmer | 7 |
| Schlafzimmer | 5 |
| Badezimmer | 3 |
| Balkone | 1 |
| Terrassen | 1 |
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Baujahr | 1962 |
| Zustand | gepflegt |
| Ausstattung | Standard |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung / Merkmale | Altbau, Außenstellplatz, Badewanne, Balkon, Balkon/Terrasse Südost, Dusche, Einbauküche, Einliegerwohnung, Garage, Massivbauweise, Tageslichtbad, Terrasse, Wintergarten |
| Käuferprovision | 3,57 % inkl. Mehrwertsteuer |

Mein Makler Emsdetten
Frau Iris Stottrop
iris.stottrop@mein-makler.com
Tel. +491747954249

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 320.000 EUR |

Mein Makler Emsdetten
Frau Iris Stottrop
iris.stottrop@mein-makler.com
Tel. +491747954249

## Objektbeschreibung

FAMILIENFREUNDLICHES EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG
IHR PERFEKTES ZUHAUSE!

Herzlich willkommen in diesem einladenden und gepflegten Einfamilienhaus mit einer separaten Einliegerwohnung – ein perfektes Zuhause für Familien, Paare oder als Mehrgenerationenhaus.

Die ursprünglich im Jahr 1962 erbaute, vollunterkellerte Immobilie befindet sich in einem Wohngebiet mit kurzen Wegen in die Innenstadt. Sie wurde in massiver Bauweise mit insgesamt ca.144 m² Wohnfläche auf einem 337 m² großen Grundstück errichtet. Mit insgesamt 7 Zimmern sowie zwei Tageslichtbädern bietet sie ausreichend Platz für die ganze Familie.

Die ca. 55 m² große Einliegerwohnung ist derzeit vermietet, schenkt Ihnen jedoch Potenzial zur individuellen Nutzung für Familienmitglieder, Gäste oder als zusätzliche Einnahmequelle.

Besonders hervorzuheben ist der einladende Wintergarten aus dem Jahr 2016, der auch in den kälteren Monaten eine behagliche Atmosphäre verspricht.
Das Dach des Hauses wurde im Jahr 2000 erneuert und birgt sogar Potenzial für zusätzlichen Wohnraum durch einen ausbaufähigen Dachstuhl.
Des Weiteren steht Ihnen eine geräumige Garage mit Grube aus dem Jahr 1977 zur Verfügung.
Die ideale Lage in einem Wohngebiet garantiert Ihnen die Nähe zu allen Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich nur 400 m entfernt, der Kindergarten und die Grundschule sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch der Bahnhof ist in nur ca. 1 km Entfernung leicht zu erreichen.

Mit einem Verkaufspreis von 320.000 € bietet dieses Haus eine hervorragende Investition für Familien, die nach einem gepflegten und geräumigen Zuhause suchen, sowie für Paare, die eine gut gelegene Immobilie zu schätzen wissen und die Einliegerwohnung weiterhin vermieten möchten, um die Finanzierung zu unterstützen.

Sind Sie neugierig geworden? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

## Ausstattung

- gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (vermietet)
- Wintergarten von 2016
- Fenster von 2007
- Rollläden von 2007
- Dach von 2000
- Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Bad im EG von 1993
- Wasserleitungen zum Teil erneuert
- Garage von 1977 mit Überlänge und Grube
- Wasserboiler von 2007
- Grundwasserpumpe

Mein Makler Emsdetten
Frau Iris Stottrop
iris.stottrop@mein-makler.com
Tel. +491747954249

- separater Kellerzugang mit Sicherheitsschloss

## Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten. Aufgrund des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz - GwG) von 2008 sind wir im Zuge der allgemeinen Sorgfaltspflicht dazu verpflichtet, spätestens wenn Kaufinteresse bekundet wird, Ihre Personalien zu überprüfen und dies auch dem Gesetzgeber gegenüber nachzuweisen. Bitte haben Sie daher Verständnis, dass wir eine Kopie Ihres Personalausweises anfertigen müssen. Diese sowie sämtliche Daten werden durch uns selbstverständlich streng vertraulich behandelt. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen des Kunden ist der Sitz unserer Firma. Ist der Kunde Kaufmann im Sinne des HGB ist Gerichtsstand der Sitz unserer Firma.

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Gültig bis | 02.02.2034 |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1962 |
| Primärenergieträger | Gas |
| Endenergieverbrauch | 145,20 kWh/(m²·a) |
| Warmwasser enthalten | ja |
| Energieeffizienzklasse | E |

Mein Makler Emsdetten
Frau Iris Stottrop
iris.stottrop@mein-makler.com
Tel. +491747954249

# Lage

Die Stadt Emsdetten bietet mit seinen ca. 36.000 Einwohnern einen idealen Ort zum Wohnen und Leben mit einer sehr guten Infrastruktur. Die Stadt steht im ständigen Wachstum und schon in der Vergangenheit wurden immer neue Wohngebiete erschlossen. Viele mittelständische Unternehmen haben in Emsdetten ihren Standort gefunden. Durch die wirtschaftliche Entwicklung werden hier ständig neue Mitarbeiter gesucht. Die Arbeitslosenzahl liegt hier bei nur 4,5%. Sportlich hat die Stadt auch einiges zu bieten. Neben diversen Fußballvereinen wird Handball hier großgeschrieben. Der TV Emsdetten ist eine echte Größe im deutschen Handball und schon seit Jahrzehnten in der 2. Bundesliga zu Hause. Münster ist in ca. 25. Minuten mit dem PKW oder der Bahn zu erreichen. Die direkte Nähe zum Flughafen Münster-Osnabrück (FMO) bieten hier viele Möglichkeiten.
Das Objekt befindet sich ruhig gelegen in einem gewachsenen Wohngebiet, welches durch eine Bebauung mit hauptsächlich Einfamilienhäusern geprägt ist. Die Stadthalle und das Zentrum von Emsdetten sind fußläufig zu erreichen. Eine Grundschule sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in direkter Nähe zum Objekt.

Mein Makler Emsdetten
Frau Iris Stottrop
iris.stottrop@mein-makler.com
Tel. +491747954249

Hausansicht

Gästezimmer

Schlafzimmer

Esszimmer

Wohnzimmer

Esszimmer

Mein Makler Emsdetten
Frau Iris Stottrop

iris.stottrop@mein-makler.com

Tel. +491747954249

Küche

Wintergarten

Impression

Kinderzimmer

Wohnzimmer OG

Schlafzimmer OG

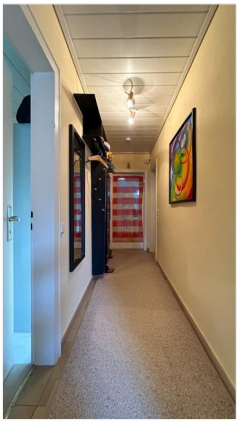
Mein Makler Emsdetten
Frau Iris Stottrop

iris.stottrop@mein-makler.com

Tel. +491747954249

Kinderzimmer OG

Badezimmer



Flur im OG

Balkon

Küche OG

Bad OG

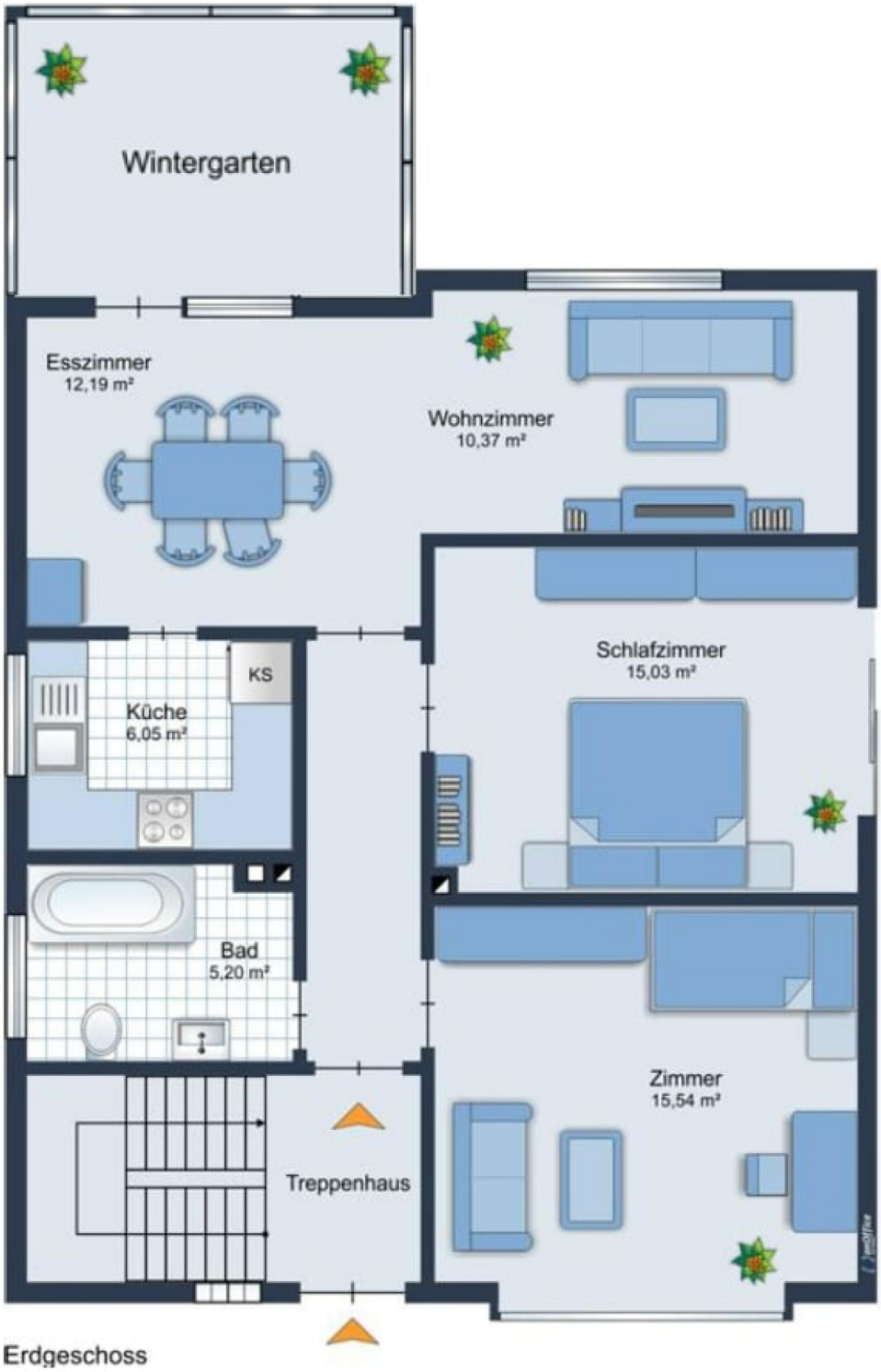
Mein Makler Emsdetten
Frau Iris Stottrop

iris.stottrop@mein-makler.com

Tel. +491747954249

# Grundriss

Erdgeschoss mit Wintergarten




Mein Makler Emsdetten
Frau Iris Stottrop

iris.stottrop@mein-makler.com

Tel. +491747954249

# Grundriss

Obergeschoss

Obergeschoss

Mein Makler Emsdetten
Frau Iris Stottrop

iris.stottrop@mein-makler.com

Tel. +491747954249