

Stadtlohn

## Perfekte Kapitalanlage - Solide vermietete Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten

*Número da propriedade: 26202006*



**PREÇO DE COMPRA: 279.000 EUR • ÁREA: ca. 120 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 348 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26202006 - 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: 26202006 - 48703 Stadtlohn

## Numa vista geral

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| Número da propriedade  | 26202006                                |
| 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, Jardim / uso partilhado, Varanda                                 |

Número da propriedade: 26202006 - 48703 Stadtlohn

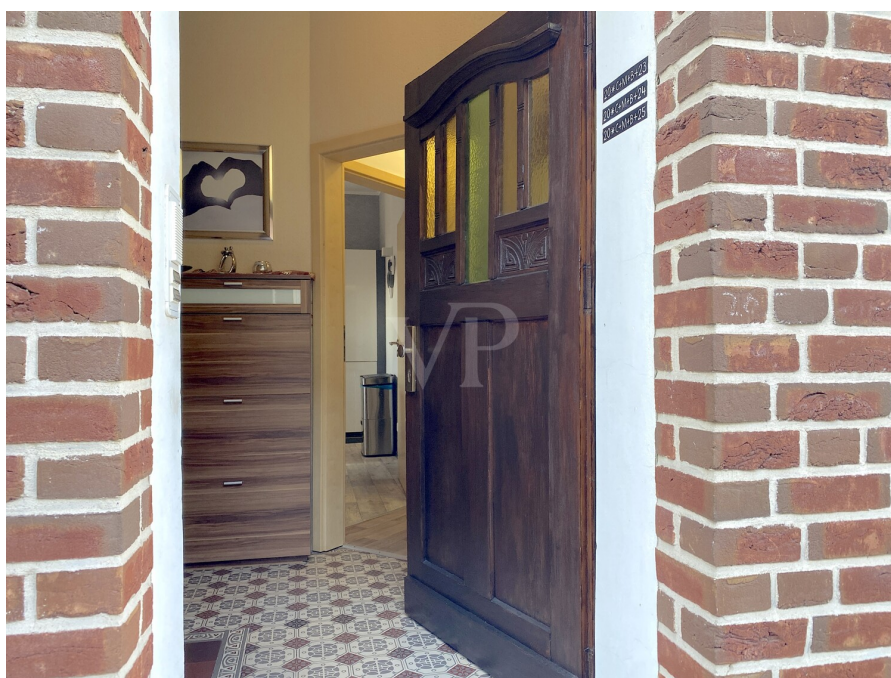
## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
|-----------------------------------|---------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás                 |
| Certificado Energético válido até | 21.01.2036          |
| Aquecimento                       | Gás                 |

| Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Consumo final de energia                                 | 89.90 kWh/m²a                     |
| Classificação energética                                 | C                                 |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2006                              |

Número da propriedade: 26202006 - 48703 Stadtlöhn

## O imóvel



Número da propriedade: 26202006 - 48703 Stadtlöhn

## O imóvel



Número da propriedade: 26202006 - 48703 Stadtlöhn

## O imóvel



Número da propriedade: 26202006 - 48703 Stadtlohn

## O imóvel



Número da propriedade: 26202006 - 48703 Stadthohn

## O imóvel



Número da propriedade: 26202006 - 48703 Stadtlöhn

## O imóvel



Número da propriedade: 26202006 - 48703 Stadtlöhn

## O imóvel



Número da propriedade: 26202006 - 48703 Stadtlohn

## O imóvel



Número da propriedade: 26202006 - 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: 26202006 - 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: 26202006 - 48703 Stadtlohn**

## Uma primeira impressão

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 Räumen 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 wieder:  
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 Dachgeschosswohnung steht leer und eignet sich daher für die sofortige Eigennutzung oder eine Neuvermietung mit Anpassung des Mietpreises.

**Gerne senden wir Ihnen ein aussagekräftiges Exposé mit Bildern zu und stellen Ihnen einen Rundgang zur Verfügung.  
Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.**

**Número da propriedade: 26202006 - 48703 Stadtlohn**

## **Detalhes do equipamento**

- Terrasse in Südausrichtung
- Balkon
- Einbauküche im DG
- Sanitär- Ausstattungen, 2 x Dusche, 2 x Badewanne
- Gartenhütte
- zentrale Gasheizung
- zwei Stellplätze

**Número da propriedade: 26202006 - 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: 26202006 - 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)**