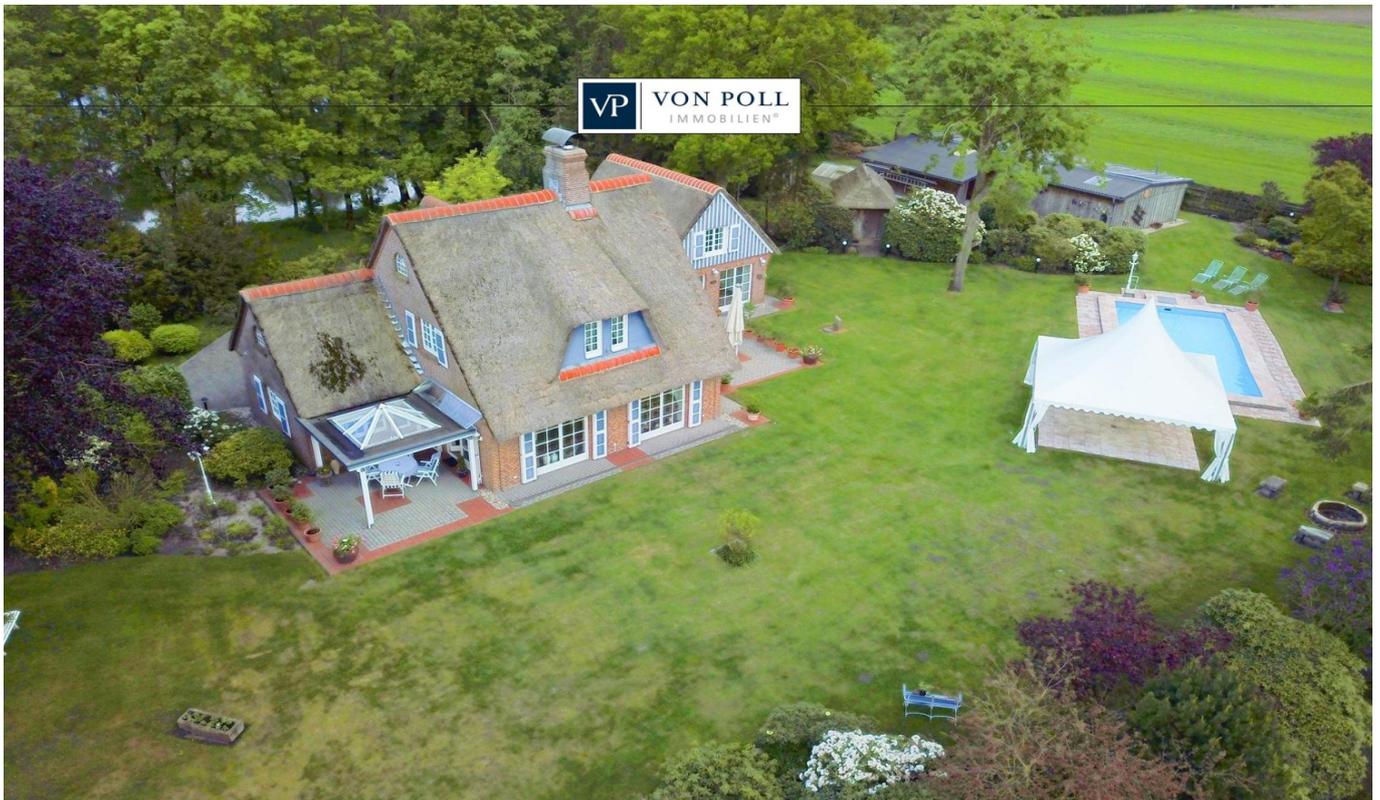


Emlichheim

# Idyllisches Landhaus mit Pool und Sauna in Top-Lage

CODE DU BIEN: 23242020



PRIX D'ACHAT: 648.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 129 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 3.749 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23242020 - 49824 Emlichheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23242020 - 49824 Emlichheim

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23242020
Surface habitable	ca. 129 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	5
Salles de bains	2
Année de construction	1997
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 3 x surface libre

Prix d'achat	648.000 EUR
Type de bien	Maison rurale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 134 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 23242020 - 49824 Emlichheim

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	OEL	Consommation finale d'énergie	205.80 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.05.2033	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 23242020 - 49824 Emlichheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 23242020 - 49824 Emlichheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 23242020 - 49824 Emlichheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 23242020 - 49824 Emlichheim

## La propriété



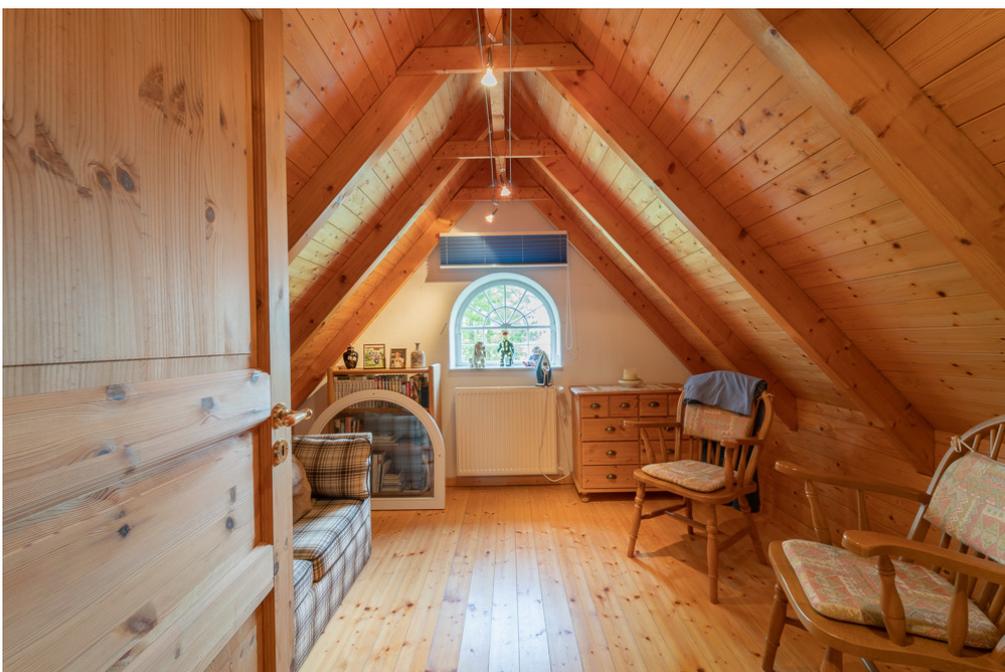
CODE DU BIEN: 23242020 - 49824 Emlichheim

## La propriété



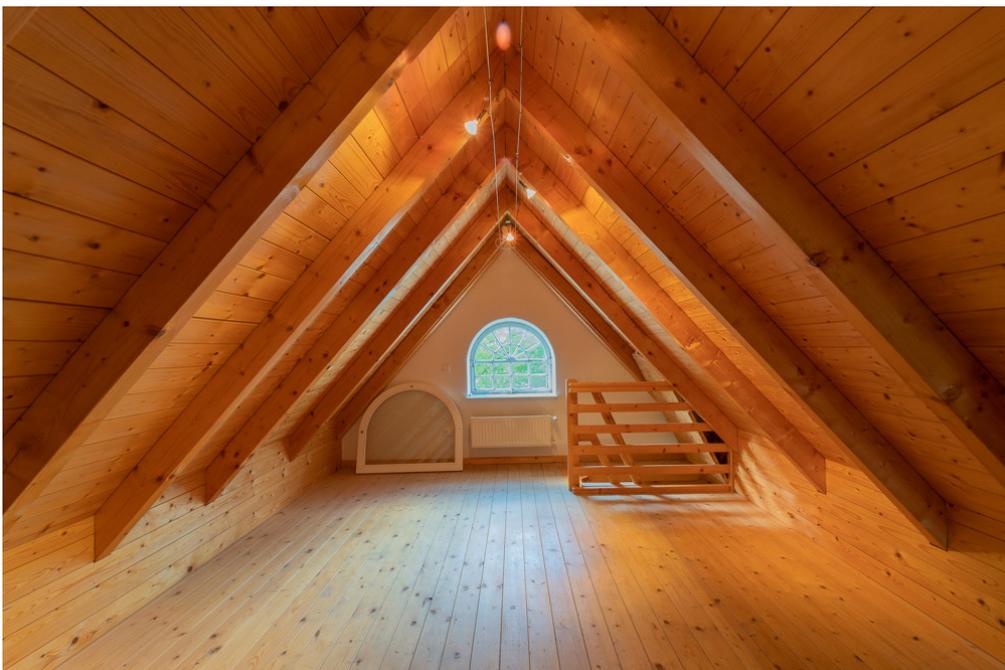
CODE DU BIEN: 23242020 - 49824 Emlichheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 23242020 - 49824 Emlichheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 23242020 - 49824 Emlichheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 23242020 - 49824 Emlichheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 23242020 - 49824 Emlichheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 23242020 - 49824 Emlichheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 23242020 - 49824 Emlichheim

## La propriété



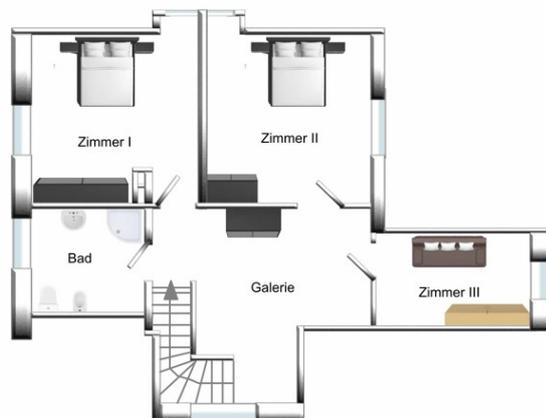
CODE DU BIEN: 23242020 - 49824 Emlichheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 23242020 - 49824 Emlichheim

## La propriété



## Dachgeschoss

CODE DU BIEN: 23242020 - 49824 Emlichheim

## La propriété

Hat Ihnen unser Service gefallen ?

Dann hinterlassen Sie uns doch gerne eine Bewertung in unserem Google-Business Eintrag.

Sie finden uns in der Google-Suche mit den Suchbegriffen:

- Von Poll Immobilien Grafenschaft Bentheim - Nordhorn
- Von Poll Immobilien Grafenschaft Bentheim - Bad Bentheim

oder scannen Sie ganz einfach mit Ihrem Mobiltelefon den folgenden QR-Code:

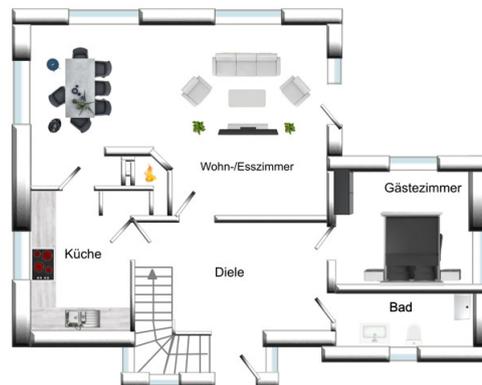


Ihre Zufriedenheit liegt uns sehr am Herzen, dementsprechend freuen wir uns immer über ein positives Feedback oder Verbesserungsvorschläge.

- Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team aus der Grafenschaft Bentheim -

CODE DU BIEN: 23242020 - 49824 Emlichheim

## Plans d'étage



Erdgeschoss



Gästehaus - Erdgeschoss



Gästehaus - Dachgeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 23242020 - 49824 Emlichheim

## Une première impression

Dieses gepflegte Landhaus aus dem Jahr 1997 befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 3.749 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche von ca. 129 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Etagen und bietet genügend Platz für eine Familie. Zudem schafft ein anliegendes Gästehaus weitere Fläche zur freien Entfaltung. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den großzügigen Flur, der zu einem gemütlichen Wohnbereich mit Kamin und Essbereich führt. Von hier aus hat man einen wunderbaren Blick auf den parkartigen Garten. Die Küche bietet genügend Platz zum Kochen und ist abgetrennt vom offenen Wohnbereich. Ein Gästezimmer und Bad runden das Erdgeschoss ab. Im Dachgeschoss lassen sich zwei Schlafzimmer, ein Bad mit Dusche und ein weiteres Zimmer, welches als Arbeitszimmer denkbar ist, wiederfinden. Ein ausgebauter Dachboden und ein gepflegter Keller bieten zudem ausreichend Stellfläche in dieser traumhaften Immobilie. Das anliegende Gästehaus ist ebenfalls mit einem Bad und einer Küche ausgestattet und ist daher optimal nutzbar für Gäste oder als Arbeitsplatz im Homeoffice. Eine weitere Besonderheit dieses Hauses ist der Glasfaseranschluß, der sicherstellt, dass Sie jederzeit eine schnelle Internetverbindung haben und problemlos Onlinemeetings oder Ähnliches von Zuhause durchführen können. Ein Highlight der Immobilie ist der Außenbereich mit einem Pool und einem Saunahaus. Dies ist ideal zur Entspannung und Erholung. Der Pool wird über Wasserschlaufen, die sich auf dem Gerätehaus befinden, beheizt, sodass Sie auch bei geringeren Temperaturen den Badekomfort nutzen können. Umliegende Terrassen, Sitzecken und auch das große Pavillon neben dem Pool laden zum Verweilen in der Sonne ein. Im Jahr 2021 wurde das Reeddach noch einmal komplett saniert, sodass auch dieses sich wieder in einem tadellosen Zustand befindet. Die ruhige und idyllische Lage dieses Landhauses wird Sie begeistern. Genießen Sie die unberührte Natur und eine grüne Umgebung. Die Region bietet viele Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren und Schwimmen, und ist auch bei Naturliebhabern sehr beliebt. Wir haben ihr Interesse geweckt, dann freuen wir uns auf ihre Anfrage!

CODE DU BIEN: 23242020 - 49824 Emlichheim

## Détails des commodités

Besondere Ausstattungsmerkmale:

- Außenpool beheizt
- Saunahaus im Garten
- Gästehaus inkl. Bad und Küche
- Breitbandanschluss
- Gerätehaus inkl. Werkstatt und Pooltechnik
- zwei Terrassen

**CODE DU BIEN: 23242020 - 49824 Emlichheim**

## Tout sur l'emplacement

Emlichheim ist die nördlichste Gemeinde des Landkreises Grafschaft Bentheim und zugleich Sitz der gleichnamigen Samtgemeinde. Emlichheim befindet sich in unmittelbarer Nähe zur niederländischen Grenze und wird im Süden durch die Vechte, sowie im Norden durch den Coevorden-Piccardie-Kanal eingegrenzt. Mit seinen knapp 7.400 Einwohnern hat die Ortschaft viel zu bieten. Neben einem bunten Kultur- und Tourismusprogramm gibt es einen gut aufgestellten Einzelhandel, Banken, Apotheken, Ärzte, Restaurants und Hotels. In Emlichheim gibt es Kindergärten und Schulen und darüber hinaus vielfältige Branchen, bestehend aus größeren und kleineren Betrieben; darunter übrigens auch der größte Kartoffelstärke-Produzent Europas, die Emsland Stärke. Auch durch den Zuzug niederländischer Staatsbürger bedingt, hat die Samtgemeinde Emlichheim in den letzten Jahren ein positives Wirtschaftswachstum erfahren dürfen. Dieses Anwesen befindet sich im Nord-Osten von Emlichheim mit einer guten Anbindung zur Innenstadt, sowohl mit dem Rad, als auch mit dem Auto. Die A31 kann in etwa 25 km erreicht werden; die auf der niederländischen Seite gelegene A37 ist in etwa 12 km erreicht. Zudem liegt Emlichheim an der B403, die von Ochtrup über Nordhorn nach Coevorden (NL) führt. Nahegelegene Ortschaften wie Schonebeek (NL), Coevorden (NL) oder der Kurort Uelsen sind schöne Tagesziele von Emlichheim aus betrachtet. Weitere Informationen zur Samtgemeinde Emlichheim sind dem nachfolgendem Link zu entnehmen: <http://www.emlichheim.de/>

CODE DU BIEN: 23242020 - 49824 Emlichheim

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.5.2033. Endenergieverbrauch beträgt 205.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist G. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 23242020 - 49824 Emlichheim

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Georg H. Pauling

---

Bentheimer Straße 9 Comté de Bentheim - Nordhorn  
E-Mail: [grafschaft.bentheim@von-poll.com](mailto:grafschaft.bentheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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