

Emsbüren

# Landliebe pur – Historischer Resthof mit Weitblick und ländlichem Charme

????????? ??????????: 25150002



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

???? ??????: 440.000 EUR • ??????????: ca. 224,28 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 42.278 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25150002 - 48488 Emsbüren

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25150002 - 48488 Emsbüren

?? ??? ??????

|                                 |                           |                      |                                                                                        |
|---------------------------------|---------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????             | 25150002                  | ????? ???????        | 440.000 EUR                                                                            |
| ????????????                    | ca. 224,28 m <sup>2</sup> | ????????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises  |
| ?????? ???????                  | ???????????????? ??????   |                      |                                                                                        |
| ?????????                       | 8                         |                      |                                                                                        |
| ????????????? ???<br>?????????? | 5                         | ????? ?????????????? | 1995                                                                                   |
| ??????????                      | 2                         | ?????????            | ???????                                                                                |
| ????? ??????????????            | 1960                      | ??????????????       |                                                                                        |
| ?????? ??????????????           | 2 x ?????                 | ????????             | ?????????, WC<br>??????????????, ??????,<br>??????,<br>??????????????????<br>????????? |

???????? ??????????: 25150002 - 48488 Emsbüren

????????????? ???????????

|                                                     |                       |                                                                               |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                              | BEDARF         |
| ????? ????????????                                  | ??????                | ????????? ???????<br>???????????                                              | 224.40 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 23.07.2035            | ????????????<br>??????????????<br>???????????                                 | G              |
| ????? ????????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1960           |

??????? ???????: 25150002 - 48488 Emsbüren

?? ????????



??????? ???????: 25150002 - 48488 Emsbüren

?? ????????



???????? ??????????: 25150002 - 48488 Emsbüren

?? ?????????



???????? ?????????: 25150002 - 48488 Emsbüren

?? ?????????

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



??????? ?????????: 25150002 - 48488 Emsbüren

?? ????????



???????? ?????????: 25150002 - 48488 Emsbüren

?? ????????



???????? ?????????: 25150002 - 48488 Emsbüren

?? ?????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

??????? ???????: 25150002 - 48488 Emsbüren

?? ????????



??????? ???????: 25150002 - 48488 Emsbüren

?? ???????



??????? ???????: 25150002 - 48488 Emsbüren

?? ????????



??????? ???????: 25150002 - 48488 Emsbüren

?? ????????



??????? ???????: 25150002 - 48488 Emsbüren

?? ????????



**Ihre Immobilienspezialisten in Rheine und Ibbenbüren**

T.: 05971 - 79 371 0 | [rheine@von-poll.com](mailto:rheine@von-poll.com)  
T.: 05971 - 79 371 20 | [ibbenbueren@von-poll.com](mailto:ibbenbueren@von-poll.com)

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

??????? ???????: 25150002 - 48488 Emsbüren

## ??? ?????? ?????????

Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Leben auf dem Land! Dieser idyllisch gelegene Resthof bietet Ihnen und Ihrer Familie die einzigartige Gelegenheit, Wohnen, Natur und Tierhaltung perfekt zu verbinden. Eingebettet in eine grüne, ruhige Umgebung wartet dieser charmante Hof nur darauf, mit neuen Ideen und handwerklichem Geschick zu neuem Leben erweckt zu werden.

Das großzügige Wohnhaus erstreckt sich über das Erd- und das Dachgeschoss. Mit seinen insgesamt acht Zimmern, darunter fünf Schlafzimmer, bietet es viel Platz für die ganze Familie. Im Erdgeschoss befinden sich der einladende Eingangsbereich, eine geräumige Küche, ein heller Essbereich und ein Gäste-WC. Im Dachgeschoss befinden sich die Schlaf- und Kinderzimmer, ein Badezimmer sowie ein großzügiger, inspirierender Loftbereich im Spitzboden. Eine Garage gehört ebenfalls zum Anwesen.

Die solide, massive Bauweise, die Holzbalkendecke, die Öl-Heizung und die Dachdämmung aus dem Jahr 1995 sowie die Fenster mit Doppelverglasung schaffen eine gute Grundlage für individuelle Modernisierungsmaßnahmen. Dies fördert die Grundlage für eine aufwendige Sanierung, um das alte Gebäude an die heutigen Gebäudestandard bringen zu können. Ein besonderes Highlight ist, dass das Wohnhaus über zwei Einbauküchen verfügt. Dadurch haben Sie die Möglichkeit, problemlos zwei separate Wohneinheiten zu realisieren, was sich ideal für das Mehrgenerationenwohnen oder zur Vermietung eignet. Selbstverständlich sind alle Gebäude rechtlich genehmigt.

Dieser Resthof bietet Pferdefreunden alles, was das Herz begehrt:

- Zwölf Pferdeboxen
- eine praktische Sattelkammer
- die Möglichkeit, eine Pferdewiese direkt auf dem eigenen Grundstück anzulegen.
- ein individuelles Baukonzept für Ihre persönlichen Vorstellungen.

Darüber hinaus bietet der Resthof reichlich Platz, um auch andere Tiere zu halten oder sich mit einem eigenen Gemüse- oder Obstgarten weitgehend selbst zu versorgen.

Dieser Resthof bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, Ihre Ideen zu verwirklichen und ein Zuhause zu schaffen, das perfekt zu Ihnen und Ihrer Familie passt – egal, ob Sie Tiere halten, sich selbst versorgen oder einfach nur ein naturnahes Leben in absoluter Ruhe führen möchten.

Greifen Sie jetzt zu! Solche Gelegenheiten gibt es nur selten. Verwirklichen Sie Ihren Traum vom Leben auf dem Land und gestalten Sie diesen Hof zu Ihrem ganz persönlichen Rückzugsort. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns noch heute.

??????? ???????: 25150002 - 48488 Emsbüren

??????????????? ??? ?????????

Gebäudeausstattung:

- massive Bauweise, Bj. 1960
- Fassade mit Klinkermauerwerk, Bj. 1960
- Satteldachkonstruktion mit Tondachziegeln, Bj. 1960
- einfache Dachdämmung im Ausbau vorhanden
- Holzbalkendecken

Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- Gas-Heizung als Zentralheizungssystem, Bj. 1995
- Radiatoren im gesamten Wohnhaus, vereinzelt ausgetauscht
- Elektrotechnik aus Ursprungsbaupjahr
- Bäder aus dem Bj. 2000
- Leitungen aus Ursprungsbaupjahr

Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Fenster: Kunststofffenster, doppelverglast, Bj. 1995
- manuelle Rolläden im gesamten Wohnhaus
- einfache Holztüren
- Bodenbeläge: Fliesen, Teppich, Laminat
- 2 Einbauküchen im EG und DG vorhanden

Garage und Gartenanlage:

- Einfachgarage mit einfachen Garagentor
- ausreichend Freiplätze vorhanden

??????? ???????: 25150002 - 48488 Emsbüren

??? ??? ??? ???????????

Emsbüren befindet sich im südlichen Teil vom Emsland und liegt im Städtedreieck von Lingen, Rheine und Nordhorn. Mit etwa 10.000 Einwohner ist Emsbüren eine kleinere Gemeinde im Vergleich zu den Städten Lingen oder Rheine, kann aber dennoch mit allem dienen. Egal ob es sich um den täglichen Bedarf oder um die Freizeitaktivitäten handelt. Zu der Gemeinde Emsbüren gehören noch viele umliegende Dörfer wie Leschede, Hesselte oder Gleesen, welches genau zwischen der Ems und dem Dortmunder-Ems-Kanal liegt.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Siedlungslage von Emsbüren. Auf Grund der zentralen Lage dieses Eigenheims erreichen Sie Dinge des täglichen Bedarfes, die Schule oder auch einen Kindergarten bequem mit dem Fahrrad oder in wenigen Minuten mit dem Auto. Diverse Sportvereine oder auch eine ärztliche Versorgung finden Sie ebenfalls im direkten Umkreis von zwei Kilometern. Für einen Spaziergang mit den geliebten Hunden wird der fußläufig entfernt Wald genutzt.

Für junge Familien ist diese Stadt die perfekte Umgebung, um sich niederzulassen. Durch das nahe gelegene Industriegebiet an der A31 werden viele Arbeitsplätze geschaffen, so dass die Infrastruktur sehr gut ist. Die ausgezeichnete Bandbreite an Freizeitmöglichkeiten wie trainieren im Aktiv-Park, die nahen liegenden Fußballvereine, sowie das Emsbad und den Reitverein, machen Emsbüren zu einem gewachsenen und attraktiven Wohnort.

??????? ???????: 25150002 - 48488 Emsbüren

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 224.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ???????: 25150002 - 48488 Emsbüren

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Michael Knieper

---

Marktstraße 20, 48431 Rheine

Tel.: +49 5971 - 79 371 0

E-Mail: rheine@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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