

Ein echtes Schmuckstück!
Stilvolle Stadtvilla in bester Lage von Emsdetten!



Großes Ein- bis Zweifamilienhaus im
Kaffeemühlenhaus-Stil.



Die schöne Hausansicht von vorne und hinten, die helle Diele und der Hauseingang



In bester Wohnlage von Emsdetten steht dieses schöne Kaffeemühlenhaus. Es wurde ursprünglich 1933 gebaut und im Laufe der Jahre ständig saniert. Schon von außen sieht man den gepflegten Zustand! Und von innen? Und der Garten? Einfach traumhaft! Kommen Sie mit auf die Besichtigung und lassen sich begeistern! Auf den ersten Blick sehen wir: Diese Immobilie hat zwei volle Wohnetagen und noch Platz unterm Dach. Große Fenster lassen viel Licht in die Räume. Und die Bauart als Stadtvilla verspricht einen gelungenen Grundriss mit rechtwinkligen hellen Räumen.

Zurzeit wird das Haus als Zweifamilienhaus mit jeweils ca. 100 m² im Erdgeschoss und Obergeschoss genutzt. In die Wohnung im Obergeschoss gelangt man durch eine Haustür an der rechten Seite des Hauses. Links vom Haus befindet sich eine aufgemauerte Garage. Dort steht Ihr Auto geschützt. Aber wir schauen uns zuerst die Wohnung im Erdgeschoss an. Wir müssen drei

Stufen steigen bis zur Haustür und betreten die große Diele. Edle geschliffene Solnhofener Fliesen und die massiven Holz-Stiltüren in weiß passen sehr gut zum Haus. Links liegt als erstes ein ca. 13 m² großer Raum mit edlem Echtholzparkett, der aktuell als Schlafzimmer genutzt wird. Rechts gehen wir in den offen gestalteten Wohn- und Essbereich. Insgesamt ca. 39 m², ein großes Fenster nach vorne, zwei Fenster nach hinten und zwei Terrassentüren mit Blick auf die großzügige Veranda und in den grünen Garten - ein wunderbarer Treffpunkt für die ganze Familie.

Vom Essbereich führt eine Tür in die ca. 15 m² große helle Küche. Sie ist toll viereckig geschnitten und bietet viel Platz für eine große Küchenzeile und eine Sitzecke. Auch hier führt eine Tür hinaus in den Garten. Dieser ist einfach traumhaft angelegt. Hinten links blitzt ein Pavillon durch die Büsche, davor sorgt eine große Birke für reichlich Schatten an heißen Sommertagen. Hinten rechts gibt



Das Erdgeschoss mit seinen großzügigen, hellen Räumen



Baujahr: 1933 (bis 2012 kernsaniert)
Wohnfläche: ca. 200 m² + ca. 40 m² Dachgeschoss
Grundstück: ca. 600 m²
Zimmer: 5 + 2 im Dachgeschoss
Baustil: massiv
Ausstattung: gehoben
Pkw: Garage
Bezug: nach Vereinbarung

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
Heizungsart: Zentralheizung
Energieträger: Öl
Energiebedarf: 162,9 kWh
Energieeffizienzklasse: F
Baujahr Heizung: 1992

Kaufpreis: € 668.000
Zzgl. 3,57 % inkl MwSt Käufercourtage!

es einen kleinen Teich und links neben dem Haus einen großen aufgemauerten Grill. Viel Rasenfläche und wunderschön angelegte Beete mit Rosensträuchern und Büschen runden das Bild ab. Schauen Sie sich in Ruhe um, in diesem Garten werden Sie immer wieder Neues entdecken. Das Highlight ist die große, durch die Dachterrasse im Obergeschoss überdachte Veranda. Hier sitzen Sie mit viel Platz vor Regen und Sonne geschützt. Neben der Veranda gibt es einen kleinen Raum, in dem die Fahrräder und Gartengeräte Ihren Platz finden. Gehen wir zurück ins Haus, befindet sich links vor der Küche das ca. 11 m² große Badezimmer.

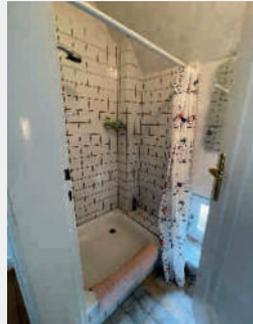
Mit Dusche, Wanne und zwei Waschtischen ausgestattet passt der Stil des Badezimmers perfekt zum Rest des Hauses. Das Treppenhaus liegt rechts am separaten Hauseingang für das Obergeschoss. Vom Erdgeschoss können Sie das Treppenhaus durch eine Tür im Essbereich betreten. Hinterm



Bilder der 3-Zimmer Wohnung
mit ca. 100 m² im
Obergeschoss



Extra Dusche und WC im Treppenhaus & Schlafzimmer im DG



Treppenhaus gibt es einen kleinen praktischen Abstellraum. Über eine Holzterasse geht es nun eine halbe Etage nach oben. Hier liegt ein kleines WC mit Waschtisch und Tageslichtfenster. Eine weitere halbe Etage höher befindet sich die Obergeschosswohnung. Diese ist zurzeit vermietet, aber die Mieter ziehen spätestens Anfang 2024 aus. Die Quadratmeter verteilen sich hier auf zwei Schlafräume mit je ca. 15 m², ein großes Wohn- und Esszimmer mit gesamt ca. 27 m², ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, in dem auch Trockner und Waschmaschine Platz finden, und die helle Küche.

Von der Küche mit ihren ca. 17 m² aus geht es drei Stufen hinab auf die große Dachterasse. Zurück im Treppenhaus geht es noch einmal eine halbe Etage höher. Dort befinden sich eine Dusche und ebenfalls ein Waschtisch. Nun führt die Treppe uns weiter hoch bis ins Dachgeschoss. Zwei weitere Räume gibt es hier, die zurzeit als Büro und

Gästezimmer genutzt werden. Ja, und dann gibt es auch noch den Keller. Das komplette Haus ist unterkellert und bietet reichlich Platz für Stauraum und Dinge, die man nicht wegwerfen möchte.. wie das eben so ist bei einem Keller. Ansonsten wurde hier schon sehr viel verändert und saniert: Ca. 1978 wurden Elektrik und Leitungen erneuert, ca. 2009 wurde das komplette Dach inkl. Dachisolierung erneuert, 2010/2011 gab es neue Holzfenster mit 3-Fach Verglasung. In dem Jahr wurde auch im Erdgeschoss einiges renoviert und der Grundriss leicht verändert.

Sie sehen - den Besitzern war immer wichtig, dass Ihr Haus gut gepflegt ist. So kommt dieses Haus heute in gutem Zustand daher. Was bleibt zu tun? Wichtig ist eigentlich nur zu erwähnen, dass Sie die Ölheizung aus dem Jahre 1991 sicherlich austauschen werden. Und wir sind sicher - schon bei der ersten Besichtigung werden Sie sich in das Haus verlieben.



Impressionen vom
wunderschön
angelegten Garten
und der
überdachten
Veranda



Die große Dachterrasse im Obergeschoss



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 vorbehaltenlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.



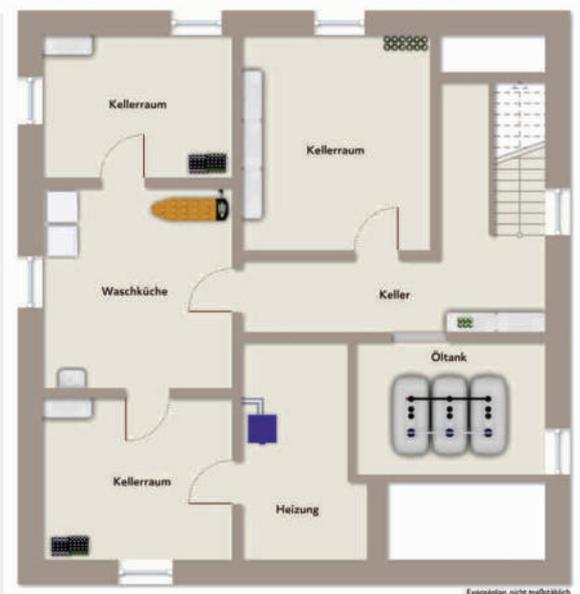
Erdgeschoss



Dachgeschoss



Obergeschoss



Keller

Wir gestalten seit 1989 Lebens(t)räume!

IMMOBILIEN IN BESTEN HÄNDEN

Wir wurden ausgezeichnet

- zum achtzehnten Mal in Folge mit der Plakette „EXPERTE“ von **IMMOBIENSOUT24**
- sowie der Urkunde von Europas führender Immobilienzeitschrift **BELLEVUE**: Hier gehören wir im internationalen Bestenranking auch in 2020 wieder zu den „Best Property Agents“ weltweit.
- Das Magazin **FOCUS** kürte uns 2013 in seiner großen Maklerbewertung zu den „1000 besten Maklern Deutschlands“.

Darauf sind wir stolz!



Planen Sie den Verkauf Ihrer Immobilie?

Und gefällt Ihnen dieses Exposemagazin? Auch IHRE Immobilie präsentieren wir gerne auf diese Weise unseren bankgeprüften Interessenten. Dazu bieten wir Ihnen unsere ausführliche **MARKTWERTANALYSE** an. Kompetent, verbindlich und kostenfrei!

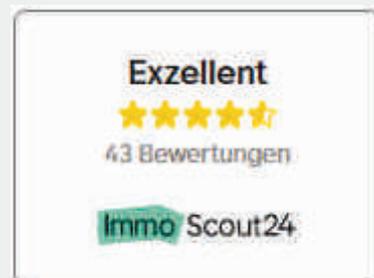
DAS PERSÖNLICHE GESPRÄCH. EINFACH DER BESTE ANFANG.

Ob bei Ihnen zuhause oder bei uns im Büro: Unsere Beratungsgespräche sind stets kostenlos und unverbindlich. Vereinbaren Sie einfach einen Termin per Telefon oder E-Mail. Wir beweisen Ihnen gerne, was uns so anders macht. Und zwar vom ersten Gespräch an.

Gemäß der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung weisen wir darauf hin, dass Sie unsere Datenschutzerklärung jederzeit unter <https://www.lamboury-immobilien.de/datenschutzerklärung.php> einsehen können

Jutta Lamboury Immobilien
Marktstr. 17
48268 Greven

Telefon: 02571 80 00 00
Telefax: 02571 58 16 25
E-Mail: info@lamboury-immobilien.de
www.lamboury-immobilien.de



Unsere allerbeste Werbung:
Die exzellenten Bewertungen
unserer Kunden!

