

# Exposé

## Einfamilienhaus in Emsdetten

### Teilsaniertes Einfamilienhaus in Emsdetten mit individuellem Entwicklungspotential



Objekt-Nr. OM-461177

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **385.000 €**

Ansprechpartner:  
Johanna Greiling

48282 Emsdetten  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	620,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Rohbau
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	25,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### Objektbeschreibung

In beliebter und stadtnaher Wohnlage von Emsdetten befindet sich dieses freistehende Einfamilienhaus auf einem großzügigen, sichtgeschützten Südgrundstück mit ca. 620 m<sup>2</sup> Fläche. Das ursprünglich 1956 errichtete Gebäude wurde in den Jahren 1972 und 1993 erweitert und in den Jahren 2025/2026 umfassend kernsaniert, modernisiert und energetisch vorbereitet.

Das Haus bietet die ideale Grundlage für Käuferinnen und Käufer, die die letzten Ausbauschritte nach den eigenen Vorstellungen gestalten möchten und dabei von bereits erheblichen Investitionen profitieren.

Die wesentlichen technischen Gewerke wurden bereits erneuert, sodass ein Großteil der aufwendigen Sanierungsarbeiten abgeschlossen ist.

Im Rahmen der Modernisierung wurde das Gebäude vollständig entkernt und anschließend technisch auf einen modernen Standard gebracht. Die komplette Elektroinstallation wurde neu verlegt und muss lediglich noch final angeschlossen werden.

Sämtliche Heizungs- und Wasserleitungen wurden erneuert. Die Anschlüsse für moderne Heizkörper bzw. Konvektoren im Dachgeschoss, auch zur Vorbereitung eines Kühlbetriebs, sind bereits vorhanden. Die Konvektoren selbst sind ebenfalls schon vorhanden und werden zur Verfügung gestellt. Zusätzlich wurde im gesamten Erdgeschoss eine Fußbodenheizung vollständig verlegt.

Das Gebäude wurde konsequent für den Betrieb mit einer Wärmepumpe vorbereitet. Die Fenster wurden bereits zu rund 90 % erneuert, ebenso die Haustür. Auch die Dachdämmung wurde weitgehend fertiggestellt. Die für die Fertigstellung der begonnenen Maßnahmen erforderlichen Materialien werden dem Käufer überlassen und sind bereits vorhanden. Durch die

bereits durchgeführten Arbeiten wurden die kostenintensivsten Bereiche einer Sanierung bereits erledigt.

Das Haus bietet damit die seltene Möglichkeit, ein nahezu fertig vorbereitetes Sanierungsobjekt nach den eigenen Vorstellungen fertig zustellen und gleichzeitig von einer modernen technischen Infrastruktur zu profitieren.

Der sichtgeschützte Garten mit überdachter Südterrasse bietet viel Privatsphäre und lädt zum Verweilen ein. Die massive Garage sowie ein zusätzlicher Hobbyraum beziehungsweise überdachter Freisitz ergänzen das attraktive Gesamtbild.

## Ausstattung

### Erdgeschoss

- Wohn-Essbereich mit Kamin und direktem

### Gartenzugang

- Küche mit Blick auf den Garten
- Büro / Abstellbereich
- Gäste-WC

### Dachgeschoss

- Zwei großzügige und helle Zimmer
- Tageslicht-Duschbad

- Balkon
- Sehr gute Möglichkeit zur Abtrennung in drei  
Zimmer  
Spitzboden
- Ausgebauter zusätzlicher Raum mit vielfältigen  
Nutzungsmöglichkeiten, z. B. als Gäste-,  
Arbeits- oder Hobbyraum  
Kellergeschoss
- Vollkeller mit Außenzugang
- Waschraum mit Dusche
- Heizungsraum
- Vorrats- und Lagerräume
- Außenanlagen
- Überdachte Südterrasse mit elektrischer  
Markise
- Sichtgeschützter Garten
- Massive Garage
- Hobbyraum
- Großzügiger Anbau / Freisitz mit ausreichend  
Stauraum

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Gäste-WC, Kamin

**Sonstiges**

Bei Interesse melden Sie sich gerne bei Johanna

Exposé auf Anfrage

**Lage**

Das Haus liegt zentral und stadtnah zur Innenstadt. Fußläufig sind Schulen, Kindergärten, Ärzte und auch eine große Vielfalt

an Einkaufsläden verfügbar.

Auch ins Grüne sind es nur wenige Kilometer.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Außenbereich

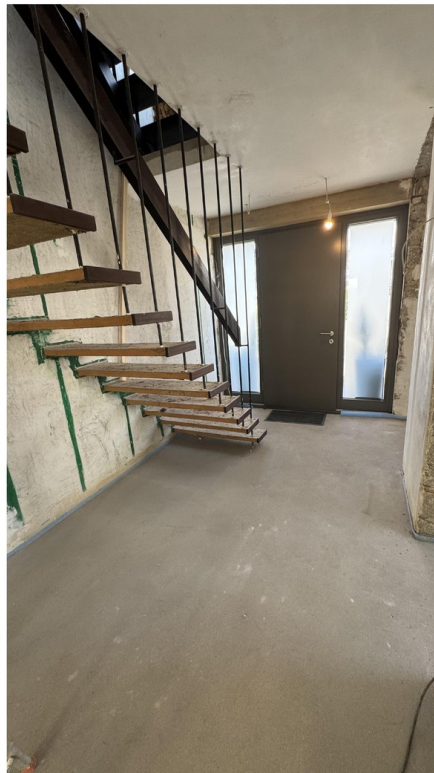


Außenbereich

# Exposé - Galerie



Außenbereich



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Gartenausgang



Dachdämmung

# Exposé - Galerie



Neues Balkonfenster



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Duschinstallation

# Exposé - Galerie



Treppenhaus