

Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

# EFH (190 m<sup>2</sup>) mit Fitnessraum (38 m<sup>2</sup>) + Einliegerwohnung (58 m<sup>2</sup>) in bevorzugter Lage von Schüttorf

Objektnummer: 22242028



KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 286 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 833 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 22242028 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 22242028 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## Auf einen Blick

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Objektnummer  | 22242028                  |
| Wohnfläche    | ca. 286 m²                |
| Dachform      | Satteldach                |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung         |
| Zimmer        | 10                        |
| Baujahr       | 1973                      |
| Stellplatz    | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|             |                                                                             |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 369.000 EUR                                                                 |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Bauweise    | Massiv                                                                      |
| Nutzfläche  | ca. 107 m²                                                                  |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 22242028 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                         |                |
|----------------------------|----------------|-------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis          | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | OEL            | Endenergieverbrauch     | 154.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 31.07.2032     | Energie-Effizienzklasse | E              |
| Befuerung                  | Öl             |                         |                |

Objektnummer: 22242028 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## Die Immobilie



Objektnummer: 22242028 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## Die Immobilie



Objektnummer: 22242028 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## Die Immobilie



Objektnummer: 22242028 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## Die Immobilie



Objektnummer: 22242028 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## Die Immobilie



Objektnummer: 22242028 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## Die Immobilie



Objektnummer: 22242028 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## Die Immobilie



Objektnummer: 22242028 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## Die Immobilie



Objektnummer: 22242028 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## Die Immobilie



Objektnummer: 22242028 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## Die Immobilie

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 Grafschaft Bentheim - Nordhorn
- Von Poll Immobilien Grafschaft 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.

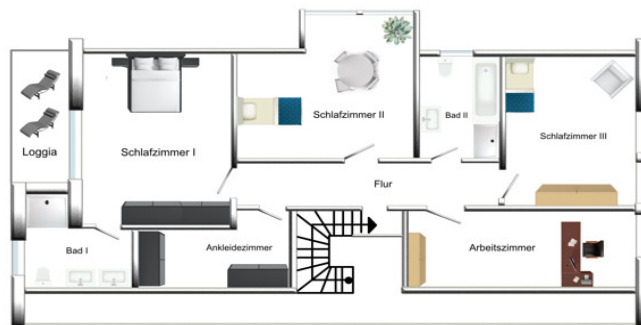
- Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team aus der Grafschaft Bentheim -

*Leading* REAL ESTATE  
SINCE 1985  
THE WORLD

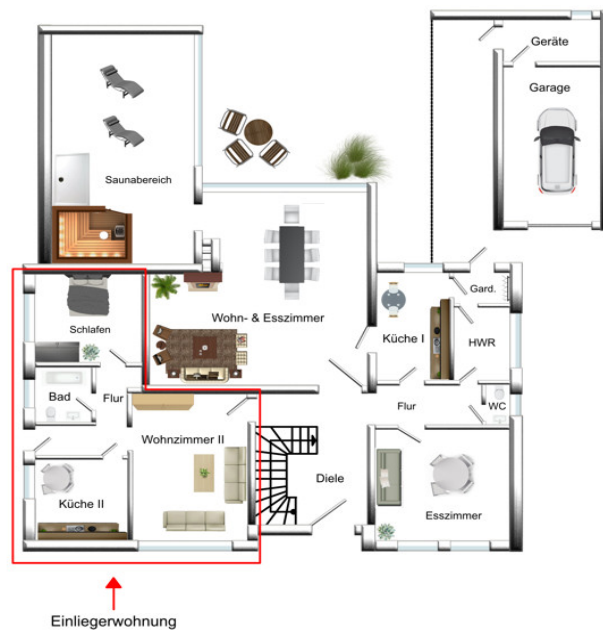
[www.von-poll.com/grafschaft-bentheim](http://www.von-poll.com/grafschaft-bentheim)

Objektnummer: 22242028 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

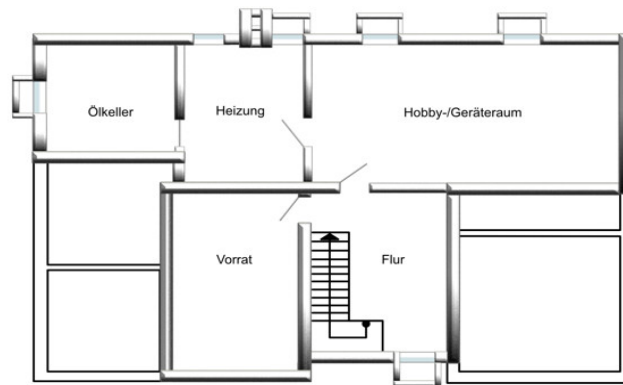
## Grundrisse



## Dachgeschoss



## Erdgeschoss



Kellergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 22242028 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## Ein erster Eindruck

Das Einfamilienhaus wurde 1973 erbaut und 1982 durch einen Anbau sowie den Ausbau des Fitnessraums erweitert. Ruhig gelegen erstreckt sich auf dem ca. 833 m<sup>2</sup> Grundstück das Einfamilienhaus mit ca. 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen, zuzüglich eines Wellnessraumes mit ca. 38 m<sup>2</sup> und einer Einliegerwohnung mit ca. 58 m<sup>2</sup>. Das Wohnhaus ist in großen Teilen unterkellert und bietet vielerlei Entfaltungsmöglichkeiten sowie zusätzlichen Stauraum. Das Erdgeschoss zeichnet sich durch große und helle Räume aus. Vom Eingangsbereich gelangt man in das große Wohn-/Esszimmer, welches durch die bodentiefen Fenster einen tollen Blick in den geschützten Garten und Zugang zur Terrasse bietet. Darüber hinaus bringt ein geschlossener Kamin im Winter Gemütlichkeit. Angrenzend befindet sich der Eingang zum Fitnessraum, welcher mit einer Sauna und einer Dusche ausgestattet ist. Die Küche bietet genügend Platz für das gemeinsame Kochen als Familie und kann ggf. in das Wohn-/Esszimmer integriert werden. Gegenüberliegend befindet sich ein Esszimmer und ein kleines Gäste-WC. Aus dem Esszimmer lässt sich wunderbar ein Arbeitszimmer einrichten. Vervollständigt wird das Erdgeschoss durch einen Hauswirtschaftsraum inkl. zweitem Hauseingang. Über den offenen Eingangsbereich führt eine einläufige Treppe in das ausgebaute Obergeschoss. Ein Elternschlafzimmer mit einem Bad en Suite mit Dusche und einer Loggia, drei Kinder-/Arbeitszimmer, ein weiteres mit Dusche und Badewanne vollausgestattetes Badezimmer sowie ein Ankleidezimmer erweitern die Wohnfläche auf insgesamt 190 m<sup>2</sup>. Durch das Wohnzimmer gelangt man über eine erhöhte Terrasse in den liebevoll angelegten Garten. Eine zweite überdachte Terrasse bietet Schutz vor Wind und kann für gemeinsame Sommerabende im Garten perfekt genutzt werden. Über eine Tür gelangt man in den Geräteraum mit Zugang zur Garage. Eine große Auffahrt vor der Garage bietet ausreichend Platz und Großzügigkeit. Einkäufe lassen sich unkompliziert über den zweiten Hauseingang in den Hauswirtschaftsraum bringen. Die Einliegerwohnung verfügt über einen separaten Eingang und kann über eine Doppeltür vom Eingangsbereich des Haupthauses derzeit erreicht werden. Die Wohnung besticht in ihrer Kompaktheit durch 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Vom kleinen Flur gelangt man in das geräumige Wohnzimmer, in eine große Küche, in ein Badezimmer mit Duschwanne und ein Schlafzimmer. Ein direkter Zugang zum Garten besteht derzeit nicht. Der Teilkeller lässt sich über den Eingangsbereich des Haupthauses erreichen. Ein Vorraum, ein großzügiger Hobbyraum und ein Vorratsraum bieten zusätzliche Fläche, außerdem ist hier der Heizungsraum mit Ölheizung sowie ein angrenzendes Lager. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns über Ihre Anfrage. Eine Onlinebesichtigung ist möglich - fragen Sie hierzu gerne den Link an!

Objektnummer: 22242028 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## Ausstattung und Details

Besondere Ausstattungsmerkmale:

Erdgeschoss:

- Sauna mit Dusche (Anbau)
- Einliegerwohnung ca. 58 m<sup>2</sup> groß
- Einbauküche in der Hauptwohnung: integrierte Einbauküche inkl. Elektrogeräte: Glaskeramik Kochstelle, Backofen, Geschirrspülmaschine der Marke Bosch, Kühl- und Gefrierkombination
- Einbauküche in der Einliegerwohnung: integrierte Einbauküche inkl. Elektrogeräte: Backofen, Kochstelle aus Glaskeramik, Mikrowelle, Kühlschrank
- HWR: Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner

Dachgeschoss:

Kellergeschoss:

- Öl-Heizung von Viessmann
- Öl-Tanks ca. 8.000 L
- Glasfaseranschluß liegt bis zum Haus und braucht nur angeschlossen werden
- Kabelanschluß für Internet vorhanden

Außenanlagen:

- Garage
- überdachte Terrasse
- Markise

Objektnummer: 22242028 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## Alles zum Standort

Die Stadt Schüttorf hat ca. 13.000 Einwohner und liegt im landschaftlich sehr reizvollen Südwesten von Niedersachsen an der Grenze zu den Niederlanden und zu Nordrhein-Westfalen. Verkehrstechnisch hat diese Stadt eine sehr gute Anbindung durch das nahe gelegene Autobahnkreuz A 31 / A 30 und die Bahnstrecke Hannover - Amsterdam. Den internationalen Flughafen Münster-Osnabrück erreicht man in ca. 50 Autominuten. Diese nah gelegenen Hauptverkehrsadern machen Schüttorf als Industriestandort für viele mittelständische Unternehmen besonders interessant. Die Stadt verfügt über eine gute Infrastruktur: Banken, Ärzte, Apotheken und ein modernes Einkaufszentrum sind im Zentrum ausreichend vorhanden und in wenigen Minuten auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Schüttorf verfügt über mehrere Kindergärten und Grundschulen, eine Hauptschule und eine Realschule. Gymnasien gibt es in den Nachbarorten Bad Bentheim, Rheine, Nordhorn oder Ochtrup. Der Ort hat durch die landschaftlich sehr reizvolle Lage und dem nahe gelegenen Bentheimer Wald einen hohen Freizeitwert und ist beliebtes Ausflugsziel von Wanderern und Radfahrern.

Objektnummer: 22242028 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.7.2032. Endenergieverbrauch beträgt 154.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Objektnummer: 22242028 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Georg H. Pauling

---

Bentheimer Straße 9 Grafschaft Bentheim – Nordhorn

E-Mail: [grafschafft.bentheim@von-poll.com](mailto:grafschafft.bentheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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