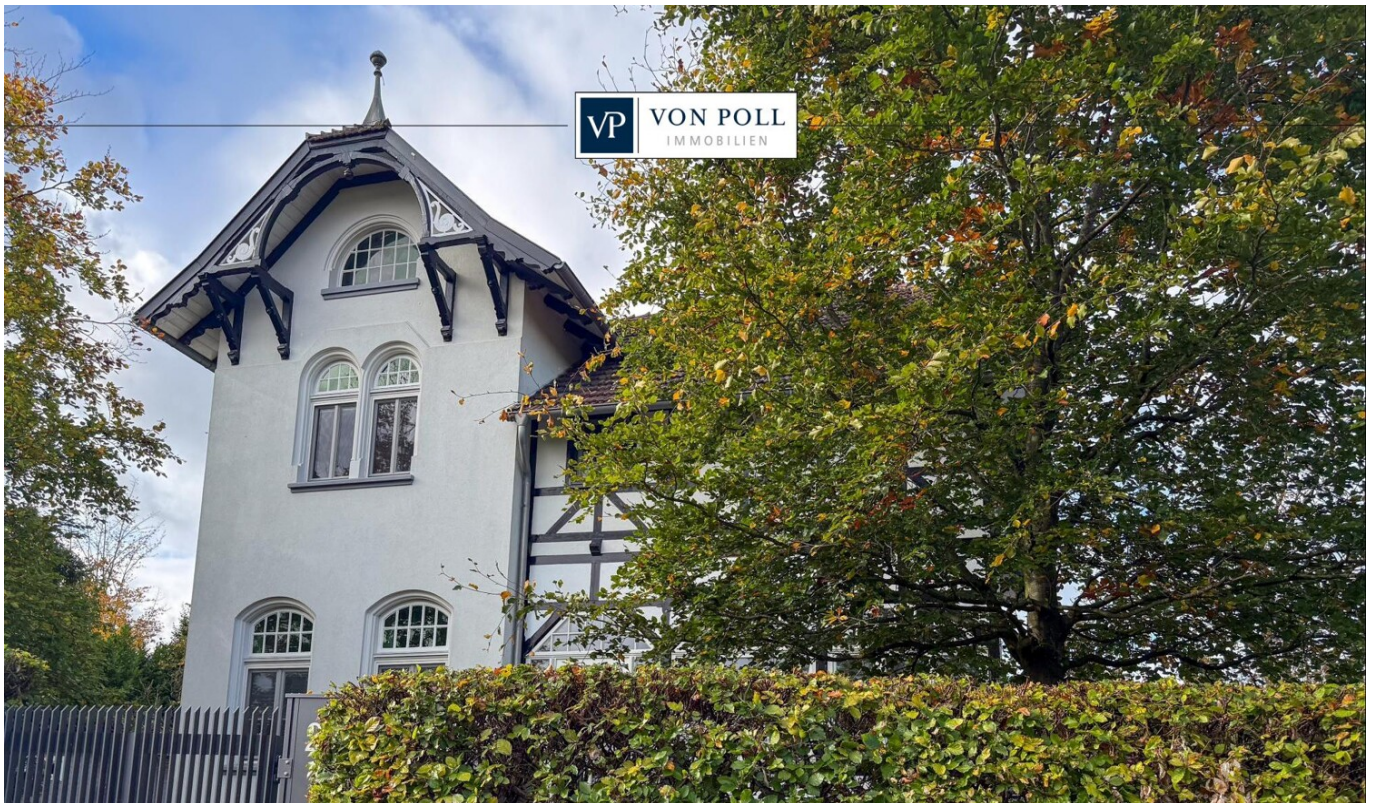


Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

# Exklusive Villa in Schüttorf - stilvoll, modern und hochwertig modernisiert

Objektnummer: 25242049



KAUFPREIS: 679.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 173 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 818 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25242049 - 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: 25242049 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## Auf einen Blick

|              |             |
|--------------|-------------|
| Objektnummer | 25242049    |
| Wohnfläche   | ca. 173 m²  |
| Zimmer       | 7           |
| Badezimmer   | 1           |
| Baujahr      | 1900        |
| Stellplatz   | 2 x Carport |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 679.000 EUR                                                               |
| Haus        | Villa                                                                     |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche       |

Objektnummer: 25242049 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Flüssiggas      | Endenergieverbrauch         | 191.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 22.10.2035      | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 1900           |

Objektnummer: 25242049 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242049 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242049 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242049 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## Die Immobilie



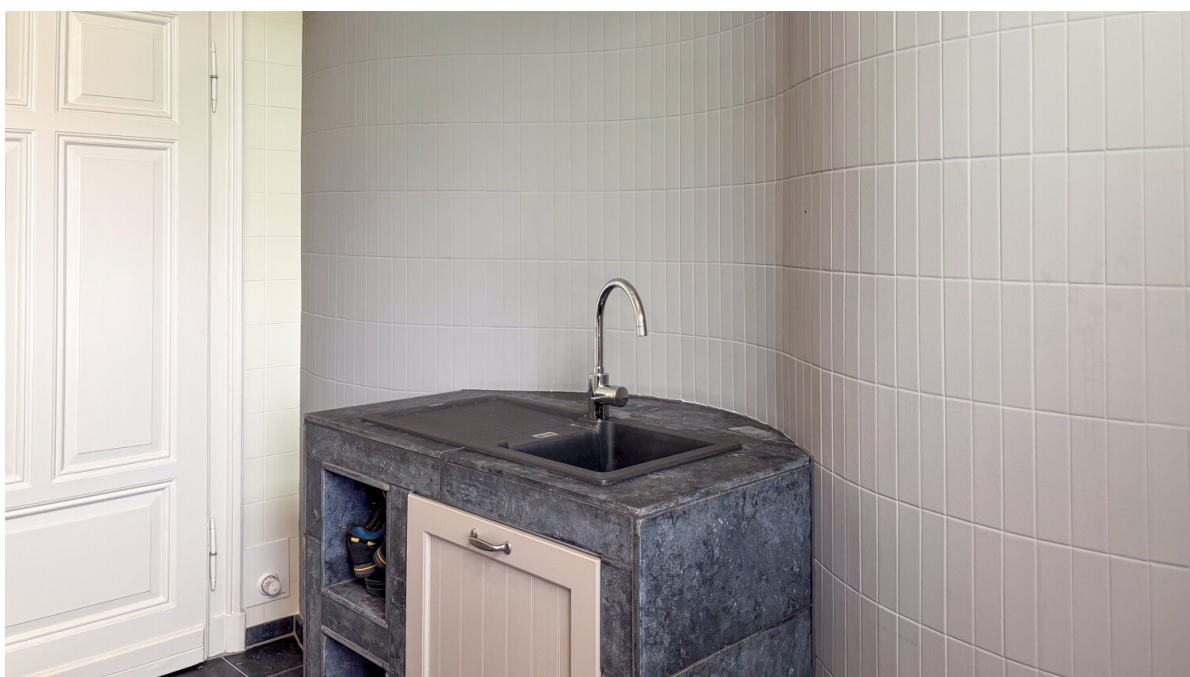
Objektnummer: 25242049 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242049 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242049 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## Die Immobilie



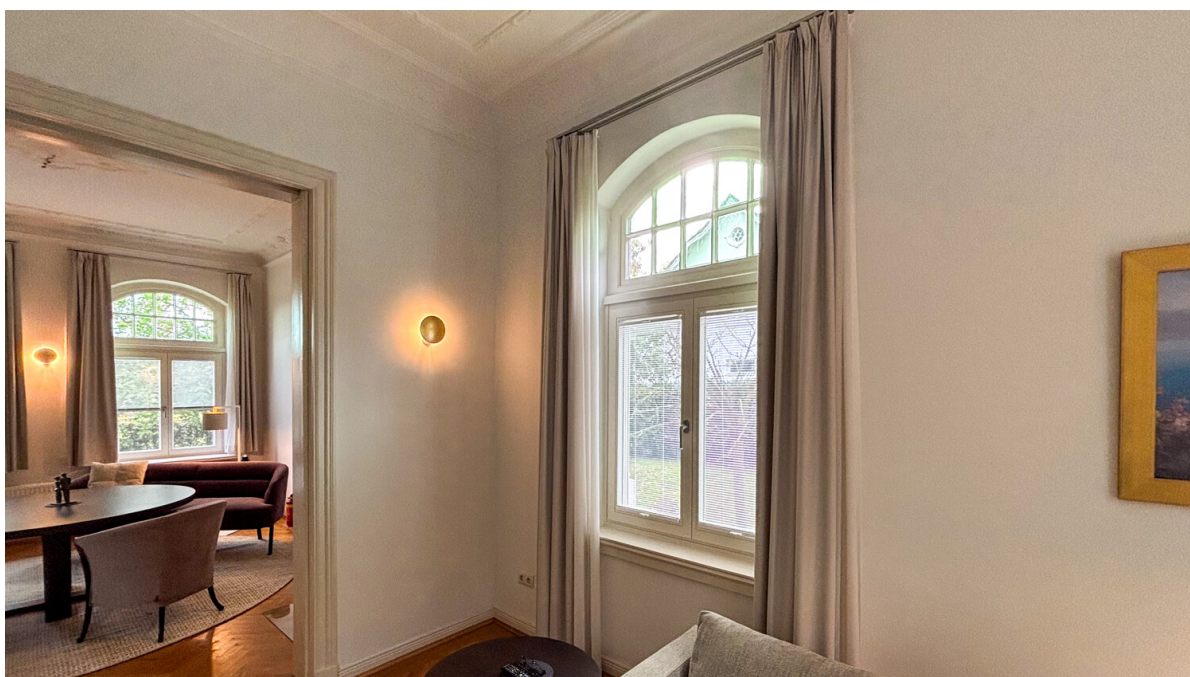
Objektnummer: 25242049 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242049 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## Die Immobilie



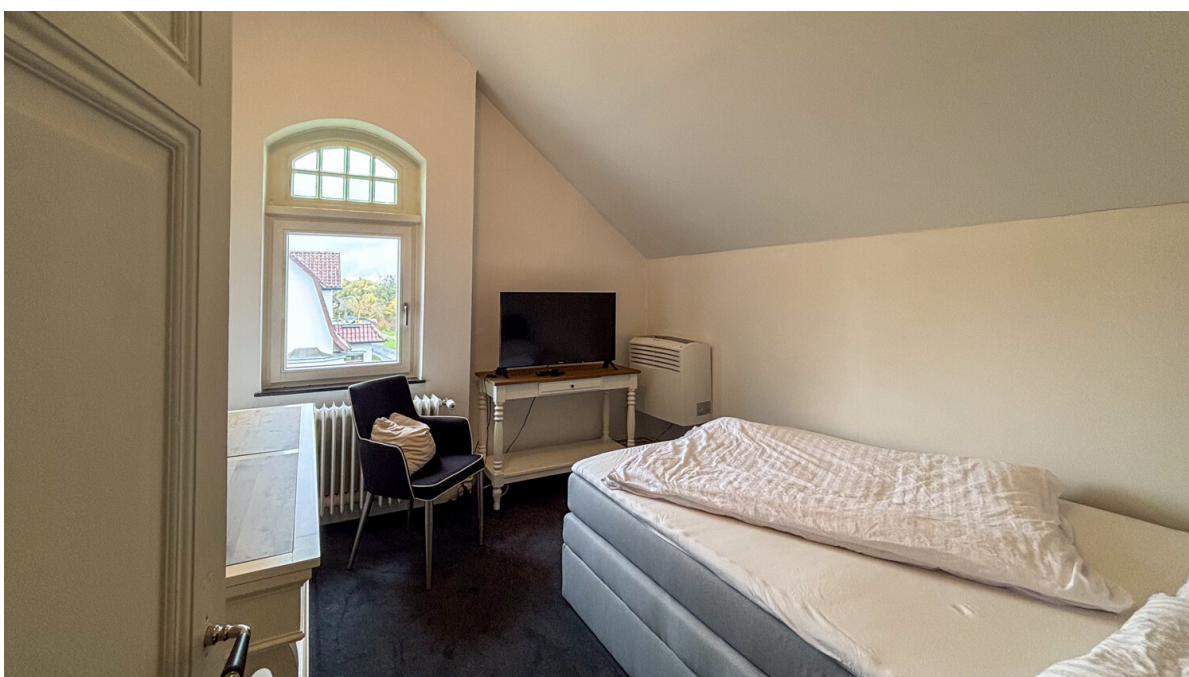
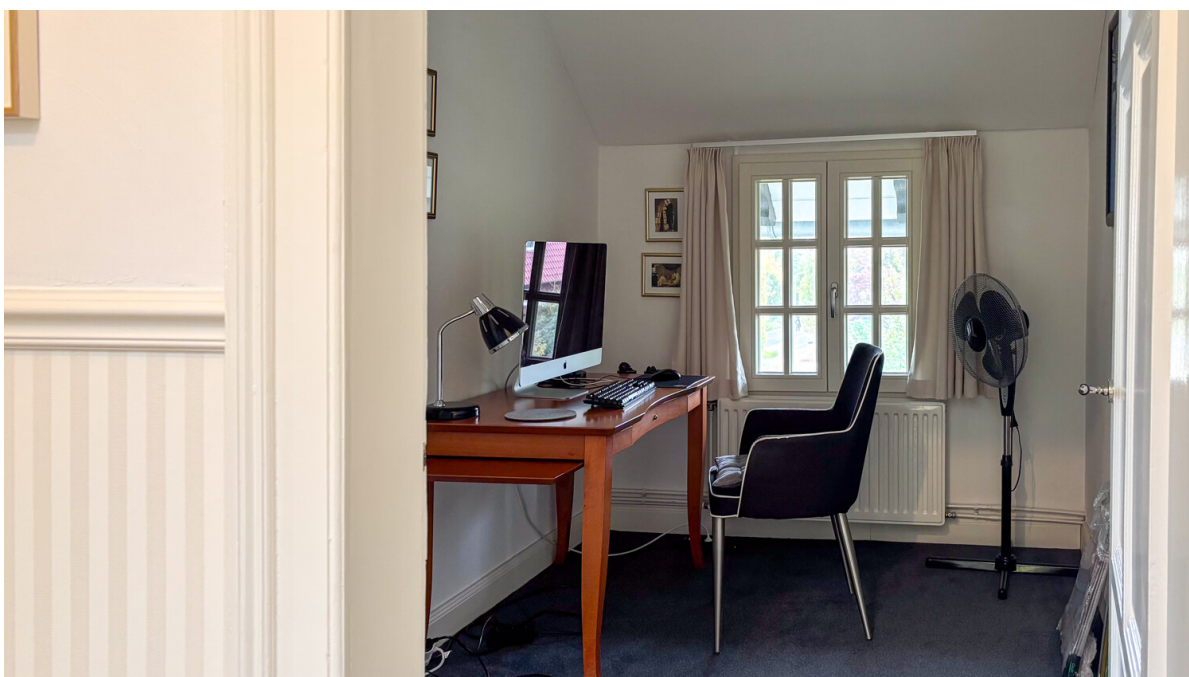
Objektnummer: 25242049 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242049 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242049 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242049 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242049 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242049 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242049 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242049 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## Grundrisse





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: 25242049 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## Ein erster Eindruck

Diese hochwertig sanierte Villa aus dem vermuteten Baujahr 1900 verbindet historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und befindet sich auf einem ca. 818?m<sup>2</sup> großen Grundstück. Zwischen 2017 und 2024 wurde die Immobilie umfassend modernisiert und hochwertig saniert. Entstanden ist ein stilvolles Zuhause mit erstklassiger Ausstattung und gepflegtem Ambiente.

Die großzügige Wohnfläche von rund 173?m<sup>2</sup> verteilt sich auf sieben Zimmer, die flexibel als Wohn-, Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Der durchdachte Grundriss bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für anspruchsvolle Paare, Berufstätige oder Familien.

Im Rahmen der Sanierung wurde großer Wert auf den Erhalt historischer Stilelemente gelegt: Die original aufgearbeitete Holzterasse und erhaltene Stuckdecken verleihen dem Haus eine besondere Atmosphäre und unterstreichen den eleganten Altbaucharakter. Ergänzt wird dies durch hochwertiges Eicheparkett im klassischen Fischgrätmuster, das den Räumen stilvollen Charme verleiht.

Originale Oberlichter sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und lassen das Tageslicht in verschiedenen Farbtönen einfallen. Die Fenster wurden 2022 saniert und tragen in Kombination mit der ebenfalls 2022 erneuerten Gas-Zentralheizung (inkl. Außentank) zu einem angenehmen Wohnklima und einer verbesserten Energieeffizienz bei.

Das Tageslichtbad mit moderner Ausstattung und Fußbodenheizung überzeugt durch ein elegantes Design. Eine hochwertige Einbauküche, die bereits im Kaufpreis enthalten ist, verbindet Funktionalität mit stilvoller Gestaltung.

Der Außenbereich präsentiert sich ebenso durchdacht wie charmant: Der 2017 renaturierte Garten mit neu gepflanzten, großzügigen Bäumen, einer gepflegten Buchenhecke als natürlichem Sichtschutz, integrierter Bewässerungsanlage und Gartenbeleuchtung schafft insbesondere in den Abendstunden eine besondere Atmosphäre. Ein weiteres Highlight zur Entspannung nach einem langen Tag bildet die Außensauna mit Dusche.

Komfortabel gelöst ist auch die Parksituation: Der 2021 neu errichtete Carport verfügt über eine elektrische Schiebetoranlage und bietet praktischen Schutz für Ihr Fahrzeug. Diese Villa ist ein außergewöhnliches Zuhause, das Tradition und Moderne in besonderer Weise vereint. Sie eignet sich sowohl als repräsentativer Wohnsitz als auch als stilvoller Rückzugsort.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Nutzen Sie die Gelegenheit, ein einzigartiges und hochwertig modernisiertes Haus mit Charakter kennenzulernen.

Objektnummer: 25242049 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## Ausstattung und Details

Sanierungsübersicht ab 2017:

1. Bäume und Buchenhecke gepflanzt, Gartenbeleuchtung (2017)
2. Drainage (2017)
3. Innenausbau (2017)
4. Außensauna (2018)
5. Einbauküche (2018)
6. elektrische Schiebetoranlage (2021)
7. Bewässerungsanlage Garten (2021)
8. Wintergarten (Verglasung des Eingangsbereiches) (2021)
9. Fenster (2022)
10. Gasheizung / Gastank (2022)
11. Carport (2022)
12. Insektenschutz (2024)
13. neue Gäste-WCs (2024)

Objektnummer: 25242049 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## Alles zum Standort

### Schüttorf Stadt

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 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 den nahe gelegenen Quendorfer See einen hohen Freizeitwert und ist beliebtes Ausflugsziel von Wanderern und Radfahrern.

Der nächste Golfplatz befindet sich in Bad Bentheim und ist in ca. 15 Minuten zu erreichen.

Weite Plätze gibt es in Lingen, Rheine oder Oldenzaal.

Objektnummer: 25242049 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 191.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25242049 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Georg H. Pauling

---

Am Bismarckplatz 4b, 48455 Bad Bentheim

Tel.: +49 5922 - 99 47 81 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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