

Schüttorf

Multi-generational dream: Two-family house in Samern with excellent transport links

Property ID: 24242034



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 369.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 250 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.200 m²

Property ID: 24242034 - 48465 Schüttorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24242034 - 48465 Schüttorf

At a glance

Property ID	24242034	Purchase Price	369.000 EUR
Living Space	ca. 250 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	8	Modernisation / Refurbishment	1993
Bathrooms	3	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	1959	Construction method	Solid
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24242034 - 48465 Schüttorf

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	251.30 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	03.11.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1959

Property ID: 24242034 - 48465 Schüttorf

The property



Property ID: 24242034 - 48465 Schüttorf

The property



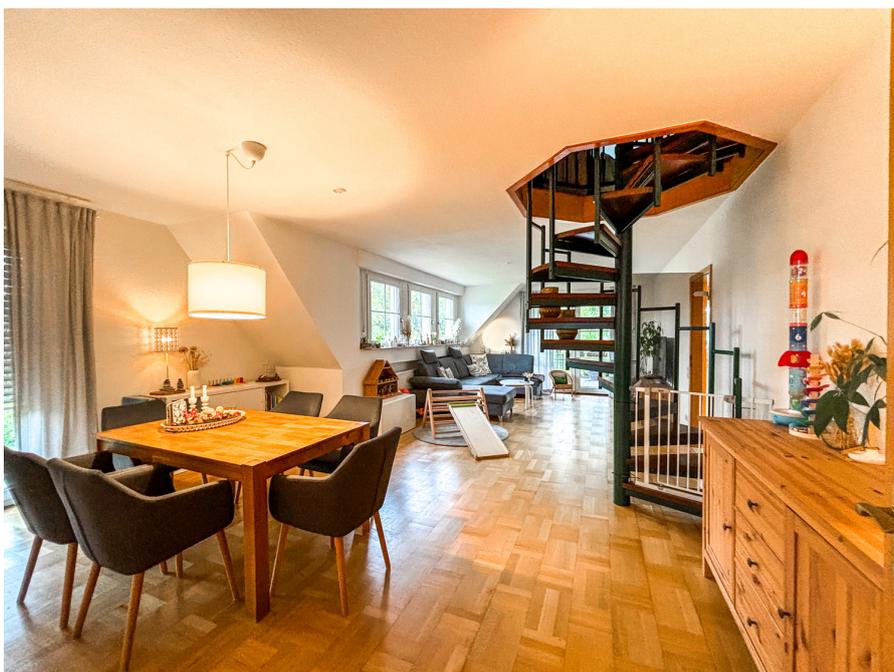
Property ID: 24242034 - 48465 Schüttorf

The property



Property ID: 24242034 - 48465 Schüttorf

The property



Property ID: 24242034 - 48465 Schüttorf

The property



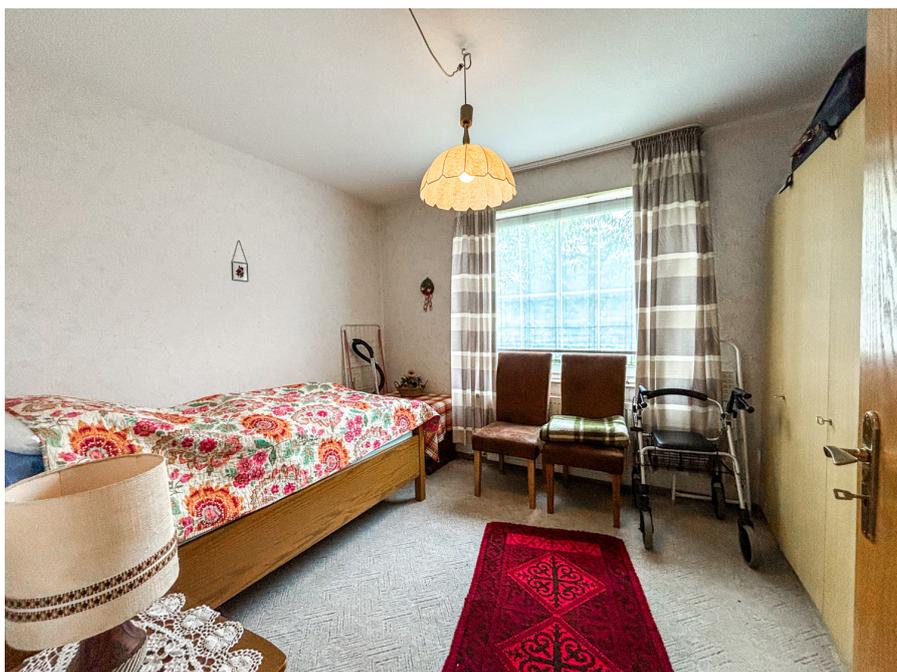
Property ID: 24242034 - 48465 Schüttorf

The property



Property ID: 24242034 - 48465 Schüttorf

The property



Property ID: 24242034 - 48465 Schüttorf

The property



Property ID: 24242034 - 48465 Schüttorf

The property



Property ID: 24242034 - 48465 Schüttorf

The property



Property ID: 24242034 - 48465 Schüttorf

The property



Property ID: 24242034 - 48465 Schüttorf

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24242034 - 48465 Schüttorf

A first impression

This well-maintained two-family house, originally built in 1959 with an extension added in 1993, offers approximately 250 m² of living space, providing ample room for a large family or comfortable multi-generational living. With a total of eight rooms, including six bedrooms and two inviting living/dining areas, as well as three bathrooms and two covered balconies/terraces, the house leaves nothing to be desired. Three of the six bedrooms and two bathrooms are located on the ground floor, making this level ideal for a family. The cozy living/dining area already features a practical fitted kitchen. The option to open up the kitchen, dining room, and living room creates a light-filled living space that leads directly to a covered terrace – perfect for social gatherings or relaxing evenings. This area offers considerable potential for realizing your personal living dreams, as the ground floor currently offers room for renovation. The already renovated attic presents a modern and inviting ambiance. Here you'll find a spacious living room that impresses with its comfortable atmosphere and also offers access to a covered balcony. A fully equipped fitted kitchen, three further bedrooms, and a bathroom complete this living unit. The high-quality parquet flooring further contributes to the comfortable living environment. The expansive grounds offer ample space for garden enthusiasts or a variety of outdoor leisure activities. In addition, there is plenty of parking space and two garages available. Another advantage of this property is its excellent transport connections. The A31 and A30 motorways are just a few minutes away, allowing quick access to nearby cities and economic regions. This connection is particularly attractive for commuters who regularly travel between their home and workplace. The house is ideal for professionals who spend part of their working hours in a home office but still require quick access to major transport routes. This property is perfect for multi-generational families who value both togetherness and privacy. The generous living space allows for individual needs to be met while still enabling families to live together under one roof. Furthermore, the upper floor offers an attractive rental opportunity, providing an additional source of income. This quiet yet convenient location is an excellent choice for commuters and families who value a spacious home and quick access to surrounding cities.

Property ID: 24242034 - 48465 Schüttorf

All about the location

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.

Samern gehört mit ca. 750 Einwohnern zu der Samtgemeinde Schüttorf. Sie liegt im Südwesten von Niedersachsen an der Grenze zu den Niederlanden und zu Nordrhein-Westfalen. In dem Ortsteil befinden sich ein Kindergarten, eine Grundschule, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten.

Mit dem Fahrrad ist die Oberschule in Schüttorf in mindestens 20 Minuten erreicht.

Samern ist eine sehr schöne ländliche Gegend und ruhig gelegen.

Property ID: 24242034 - 48465 Schüttorf

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.11.2034.
Endenergiebedarf beträgt 251.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Property ID: 24242034 - 48465 Schüttorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Georg H. Pauling

Am Bismarckplatz 4b, 48455 Bad Bentheim

Tel.: +49 5922 - 99 47 81 0

E-Mail: grafschaft.bentheim@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com