

Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

# Villa exclusive à Schüttorf - rénoverée avec style, modernité et des matériaux de haute qualité

CODE DU BIEN: 25242049



PRIX D'ACHAT: 679.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 173 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 818 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25242049 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25242049 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## En un coup d'œil

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| CODE DU BIEN           | 25242049             |
| Surface habitable      | ca. 173 m²           |
| Pièces                 | 7                    |
| Salles de bains        | 1                    |
| Année de construction  | 1900                 |
| Place de stationnement | 2 x Abri de voitures |

|                              |                                                                                    |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 679.000 EUR                                                                        |
| Type de bien                 | Villa                                                                              |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises          |
| État de la propriété         | Modernisé                                                                          |
| Technique de construction    | massif                                                                             |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 25242049 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Gaz liquide          |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 22.10.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 191.70 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | F                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1900                                        |

CODE DU BIEN: 25242049 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25242049 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25242049 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25242049 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## La propriété



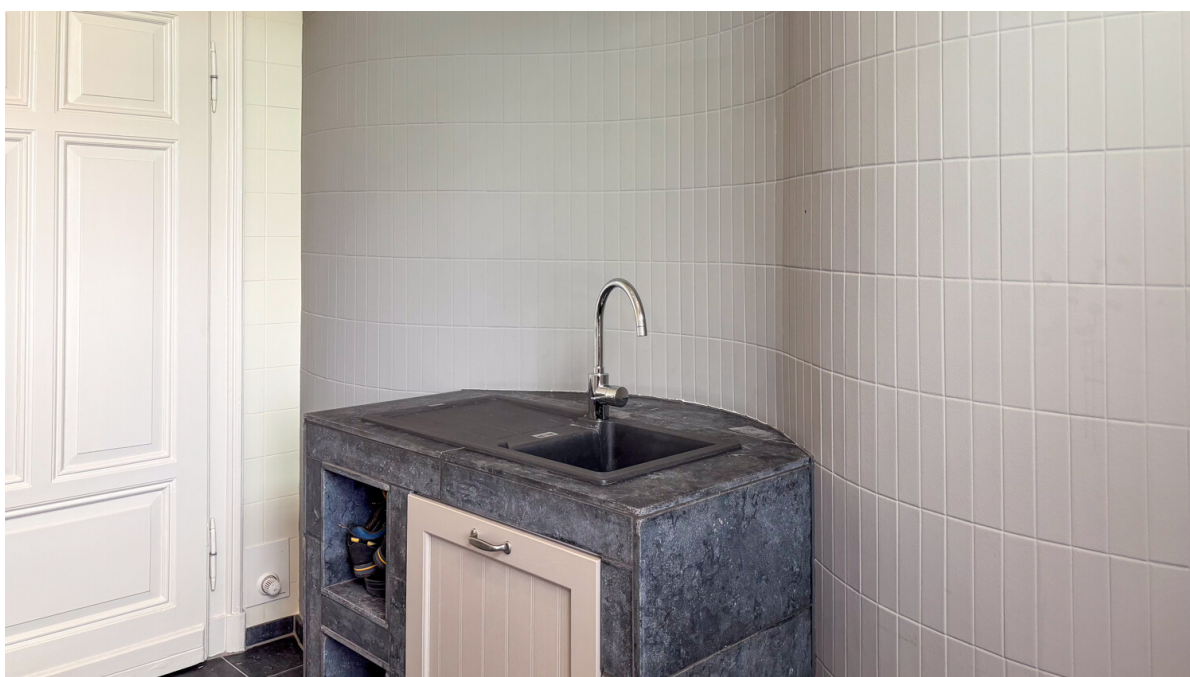
CODE DU BIEN: 25242049 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25242049 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25242049 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## La propriété



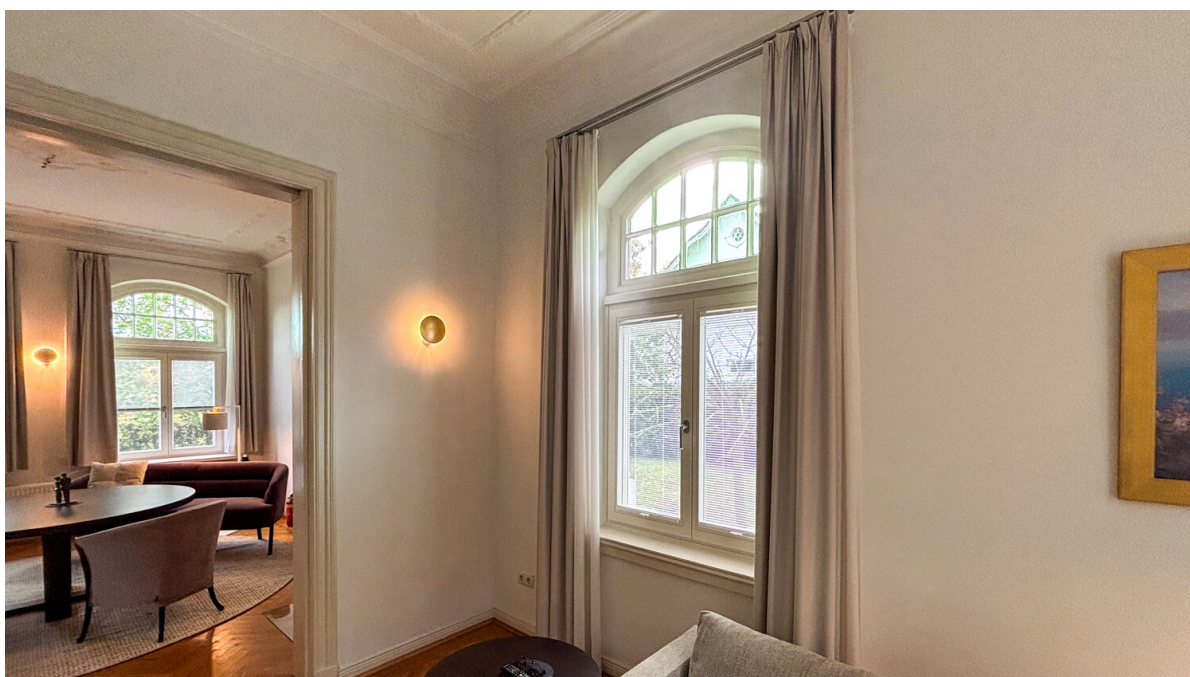
CODE DU BIEN: 25242049 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25242049 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## La propriété



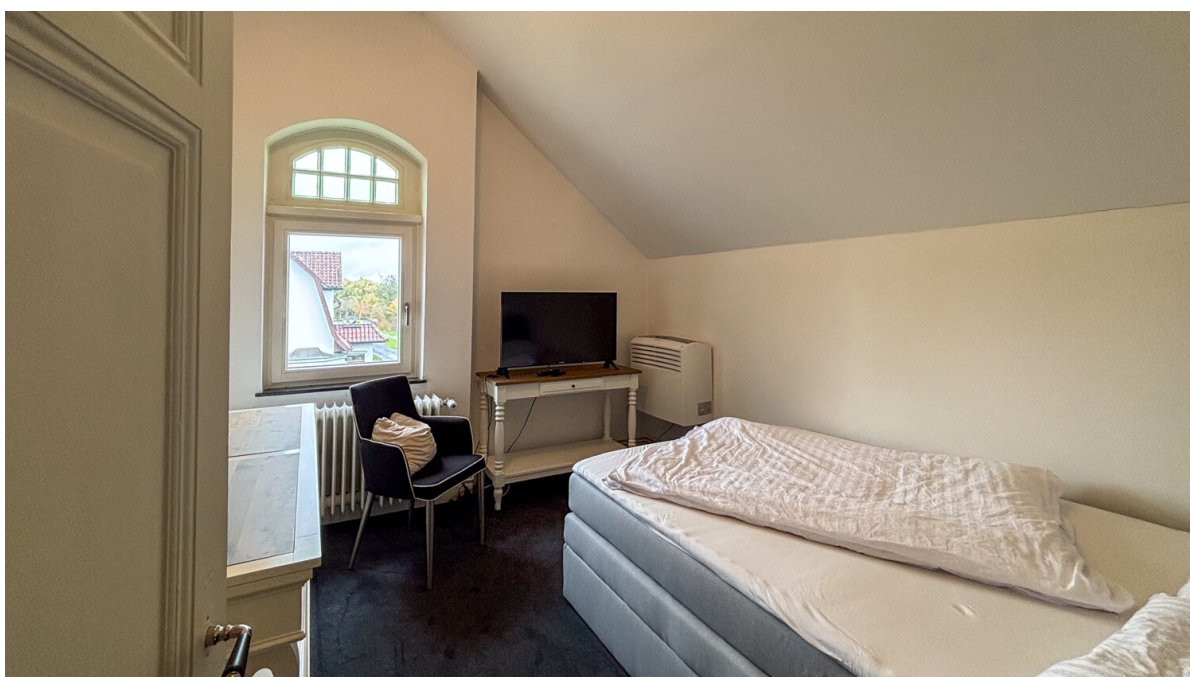
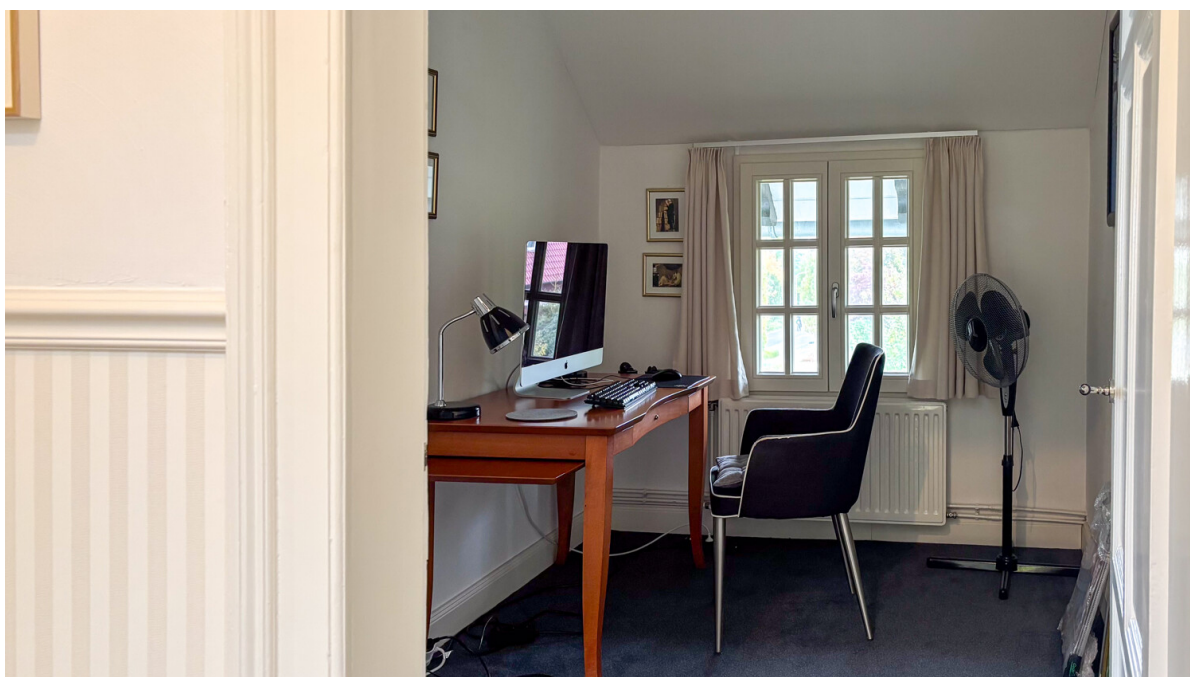
CODE DU BIEN: 25242049 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25242049 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25242049 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25242049 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## La propriété



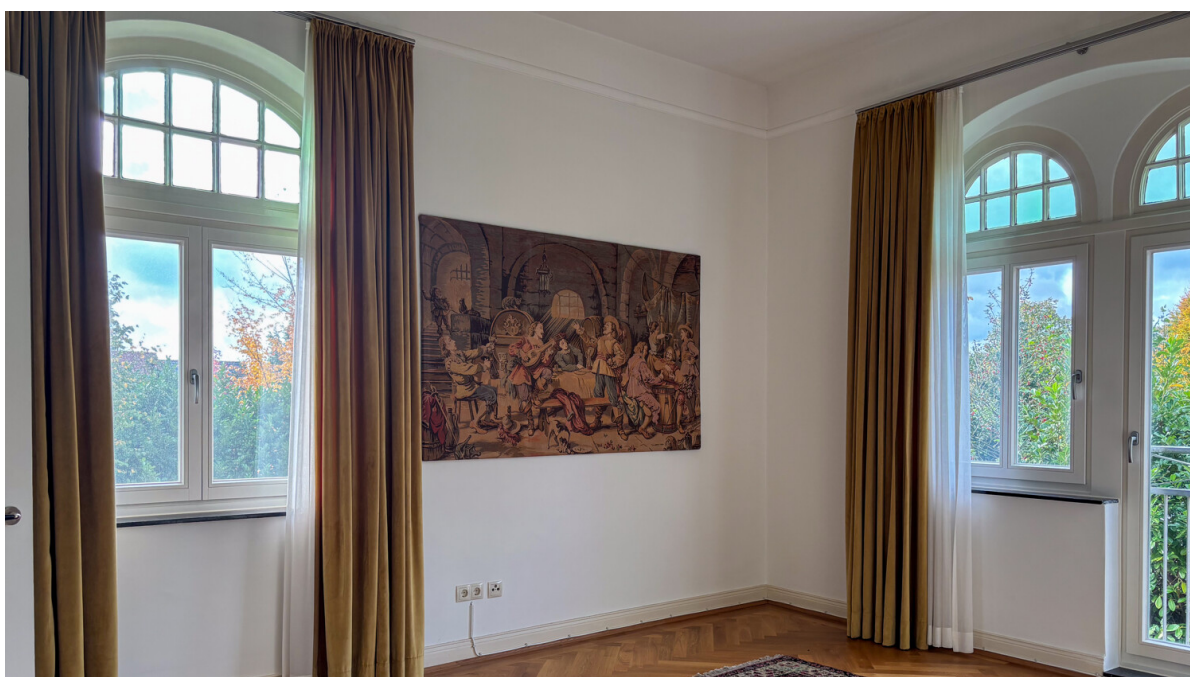
CODE DU BIEN: 25242049 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## La propriété



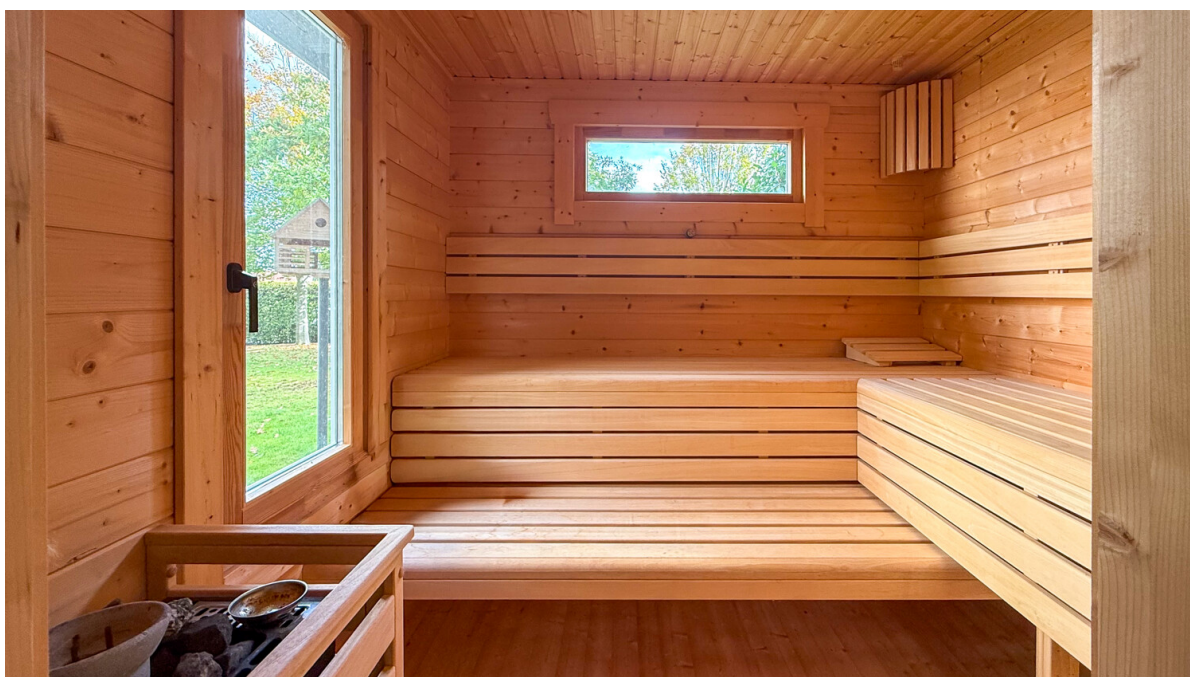
CODE DU BIEN: 25242049 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25242049 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25242049 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25242049 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)**

## Une première impression

Cette villa magnifiquement rénovée, dont la construction remonterait à 1900, allie le charme de l'histoire au confort moderne et se situe sur un terrain d'environ 818 m². Entre 2017 et 2024, la propriété a fait l'objet d'une modernisation complète et d'une rénovation de grande qualité, donnant naissance à une demeure élégante aux prestations haut de gamme et à l'ambiance raffinée. La généreuse surface habitable d'environ 173 m² est répartie sur sept pièces, qui peuvent être aménagées selon vos besoins en salons, chambres, bureaux ou chambres d'amis. L'agencement bien pensé offre de multiples possibilités aux couples exigeants, aux professionnels ou aux familles. Lors de la rénovation, une attention particulière a été portée à la préservation des éléments stylistiques historiques : l'escalier en bois d'origine restauré et les plafonds en stuc préservés confèrent à la maison une atmosphère unique et soulignent son élégance d'époque. Le parquet en chêne massif, posé en chevrons classiques, apporte une touche de charme sophistiqué aux pièces. Les puits de lumière d'origine baignent les pièces de lumière naturelle et diffusent une lumière aux nuances variées. Les fenêtres, rénovées en 2022, associées au système de chauffage central au gaz (avec ballon d'eau chaude extérieur), également renouvelé la même année, contribuent à un confort optimal et à une meilleure efficacité énergétique. La salle de bains lumineuse, dotée d'équipements modernes et d'un chauffage au sol, arbore un design élégant. La cuisine aménagée haut de gamme, déjà incluse dans le prix d'achat, allie fonctionnalité et esthétique. L'espace extérieur, aussi bien conçu que charmant, est agrémenté d'arbres nouvellement plantés et de belle taille, d'une haie de hêtres bien entretenue préservant l'intimité, d'un système d'arrosage automatique et d'un éclairage extérieur créant une atmosphère particulière, notamment en soirée. Un sauna extérieur avec douche offre un espace de détente supplémentaire après une longue journée. Le stationnement est également facilité par un carport, construit en 2021 et équipé d'un portail coulissant électrique, qui protège efficacement votre véhicule. Cette villa d'exception allie harmonieusement tradition et modernité. Elle convient aussi bien comme résidence de prestige que comme refuge élégant. Pour plus d'informations ou pour organiser une visite, n'hésitez pas à nous contacter. Saisissez cette opportunité de découvrir une maison modernisée unique et de grande qualité, pleine de charme.

**CODE DU BIEN: 25242049 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)**

## Détails des commodités

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)

**CODE DU BIEN: 25242049 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)**

## Tout sur l'emplacement

### 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.

CODE DU BIEN: 25242049 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25242049 - 48465 Schüttorf – Schüttorf (Stadt)

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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