

Schüttorf

# Mehrfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung und Energieeffizienz – Investition mit Zukunft

????????? ??????????: 25242027



???? ??????: 0 EUR • ??????????: ca. 386 m<sup>2</sup> • ?????? ????: 612 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25242027 - 48465 Schüttorf

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25242027 - 48465 Schüttorf

?? ??? ??????

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| ???????? ????????? | 25242027           |
| ???????????        | ca. 386 m²         |
| ???? ????????????  | 2014               |
| ????? ???????????? | 5 x ????????????   |
|                    | ????? ???????????? |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????        | ?????????                                                                             |
|                      | ??????????????                                                                        |
| ???????????          | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ?????????????? | 2022                                                                                  |
| ?????????            | ????????                                                                              |
| ???????????????      |                                                                                       |
| ?????????????????    | ca. 386 m²                                                                            |
| ??????               |                                                                                       |
| ???????              | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>?????????                                  |

???????? ??????????: 25242027 - 48465 Schüttorf

????????????? ???????????

|                  |                |                  |               |
|------------------|----------------|------------------|---------------|
| ???? ??????????? | ?????????????? | ???????????????? | VERBRAUCH     |
| ?????????????    | 29.11.2031     | ????????????     |               |
| ???????????????? |                | ??????           | 43.70 kWh/m²a |
| ?????? ??        |                | ????????????     |               |
| ???? ??????????? | ????????????   | ????????????     |               |
|                  |                | ??????????       | A             |
|                  |                | ????????????     |               |
|                  |                | ??????????       |               |
|                  |                | ???? ??????????? | 2014          |
|                  |                | ???????? ?? ??   |               |
|                  |                | ????????????     |               |
|                  |                | ???????????????? |               |



???????? ?????????: 25242027 - 48465 Schüttorf

?? ?????????





???????? ?????????: 25242027 - 48465 Schüttorf

?? ????????





???????? ?????????: 25242027 - 48465 Schüttorf

?? ?????????





???????? ?????????: 25242027 - 48465 Schüttorf

?? ?????????



???????? ?????????: 25242027 - 48465 Schüttorf

?? ?????????





??????? ?????????: 25242027 - 48465 Schüttorf

?? ????????



???????? ?????????: 25242027 - 48465 Schüttorf

?? ????????



???????? ?????????: 25242027 - 48465 Schüttorf

?? ?????????





???????? ?????????: 25242027 - 48465 Schüttorf

?? ?????????



???????? ?????????: 25242027 - 48465 Schüttorf

?? ????????





???????? ?????????: 25242027 - 48465 Schüttorf

?? ????????



???????? ?????????: 25242027 - 48465 Schüttorf

?? ????????





???????? ?????????: 25242027 - 48465 Schüttorf

?? ?????????



???????? ?????????: 25242027 - 48465 Schüttorf

?? ?????????





???????? ??????????: 25242027 - 48465 Schüttorf

?? ?????????



???????? ?????????: 25242027 - 48465 Schüttorf

?? ?????????





???????? ?????????: 25242027 - 48465 Schüttorf

?? ????????



??????? ?????????: 25242027 - 48465 Schüttorf

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ??? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.



??????? ?????????: 25242027 - 48465 Schüttorf

## ??? ?????? ??????????

Zum Verkauf steht ein hochwertig ausgestattetes Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten, das im Jahr 2014 auf einem ca. 612?m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet wurde. Die Gesamtwohnfläche von ca. 386?m<sup>2</sup> bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und spricht insbesondere Kapitalanleger an, die auf nachhaltige Bauweise und langfristige Wertstabilität setzen.

Das Objekt befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt durch eine moderne Architektur, energieeffiziente Ausstattung sowie barrierefreie und seniorenrechtliche Wohnkonzepte. Vier der fünf Wohnungen werden leerstehend übergeben und sind somit sofort vermietbar oder individuell nutzbar. Die derzeit vermietete Penthousewohnung kann auf Wunsch ebenfalls freigestellt werden.

Ein wesentliches Investitionsargument ist die 2022 installierte Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 10,125 kWp, die zur Senkung der Betriebskosten beiträgt und den Energieverbrauch nachhaltig optimiert. Ergänzt wird das Energiekonzept durch eine effiziente Erdwärmepumpe, die alle Wohneinheiten zentral beheizt.

Ausstattung & Raumkonzept:

- Hochwertige Bodenbeläge und moderne Bäder
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Große Fensterfronten für helle Wohnräume
- 1m überbreite Türen
- Balkone oder Terrassen in allen Einheiten zzgl. zur Wohnfläche
- Durchdachte Grundrisse mit großzügigen Wohn- und Essbereichen
- Abstellräume und gemeinschaftliche Waschküche im Untergeschoss
- Highlight der Penthaus-Wohnung: Fahrstuhl direkt in die Wohnung

Die Immobilie befindet sich in einer gefragten Wohnlage mit guter Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Einrichtungen sind schnell erreichbar. Auch Berufspendler profitieren von der guten Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Diese Immobilie bietet durch ihre hochwertige Ausstattung, den modernen Energiestandard und die sofortige Verfügbarkeit mehrerer Einheiten optimale Voraussetzungen für eine renditestarke und zukunftsichere Investition.

??????? ?????????: 25242027 - 48465 Schüttorf

??? ??? ??? ???????????

#### 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.



??????? ?????????: 25242027 - 48465 Schüttorf

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.11.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 43.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

???????? ??????????: 25242027 - 48465 Schüttorf

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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