

Schüttorf - Schüttorf (Stadt)

# Exkluzív villa Schüttorfban - stílusosan, modern és kiváló minőségben felújítva

VP azonosító: 25242049

360°-Rundgang



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

VÉTELÁR: 679.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 173 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 818 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25242049 - 48465 Schüttorf - Schüttorf (Stadt)**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25242049 - 48465 Schüttorf - Schüttorf (Stadt)**

## Áttekintés

VP azonosító	25242049	Vételár	679.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 173 m <sup>2</sup>	Ház	Villa
Szobák	7	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Fürdoszobák	1		
Építés éve	1900		
Parkolási lehetőségek	2 x Beálló	Az ingatlan állapota	Korszerusított
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25242049 - 48465 Schüttorf - Schüttorf (Stadt)

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Folyékony gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	22.10.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	191.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1900

VP azonosító: 25242049 - 48465 Schüttorf - Schüttorf (Stadt)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25242049 - 48465 Schüttorf - Schüttorf (Stadt)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25242049 - 48465 Schüttorf - Schüttorf (Stadt)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25242049 - 48465 Schüttorf - Schüttorf (Stadt)

## Az ingatlan



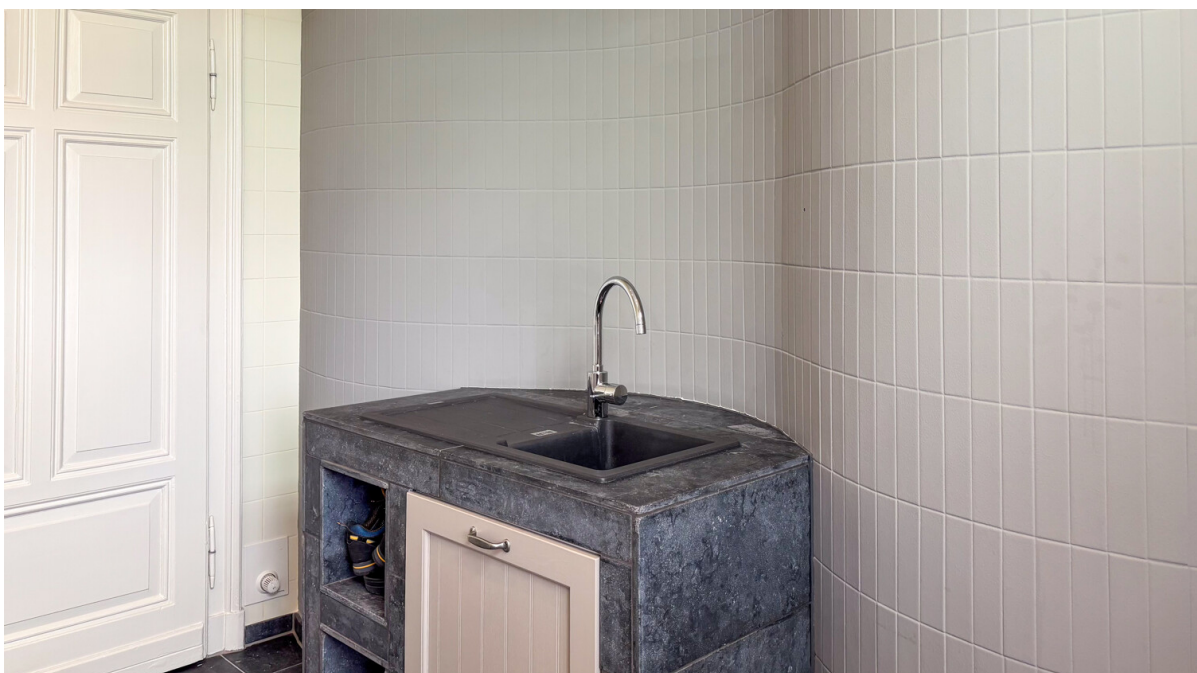
VP azonosító: 25242049 - 48465 Schüttorf - Schüttorf (Stadt)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25242049 - 48465 Schüttorf - Schüttorf (Stadt)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25242049 - 48465 Schüttdorf - Schüttdorf (Stadt)

## Az ingatlan



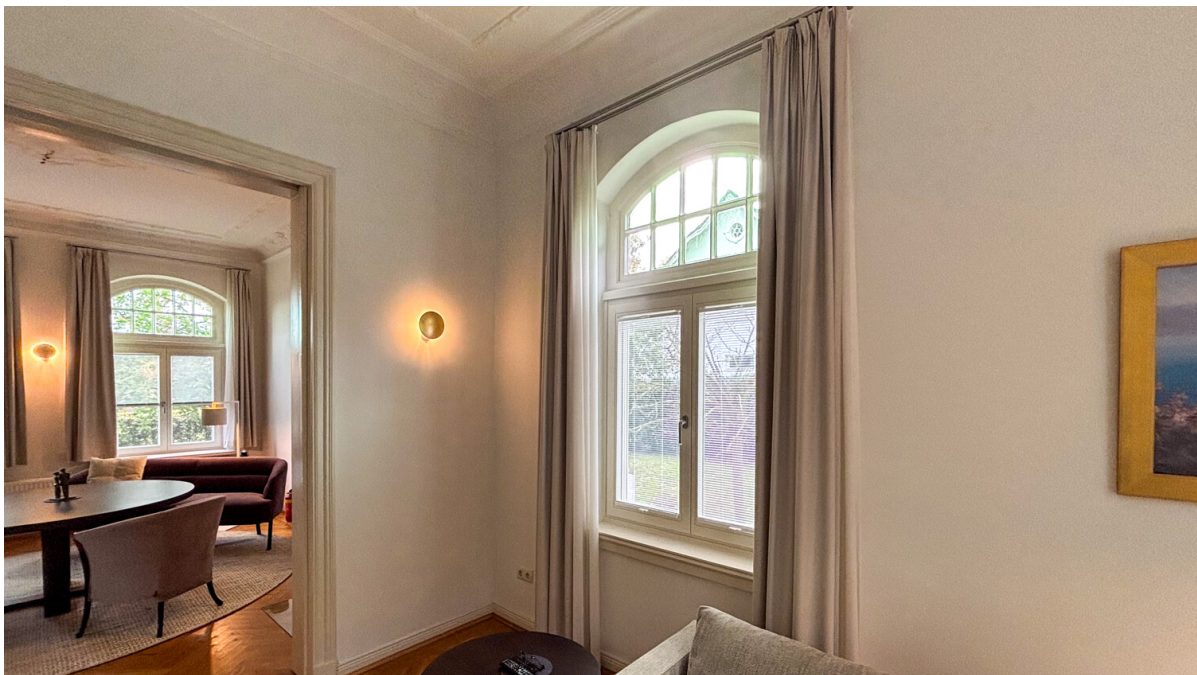
VP azonosító: 25242049 - 48465 Schüttorf - Schüttorf (Stadt)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25242049 - 48465 Schüttorf - Schüttorf (Stadt)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25242049 - 48465 Schüttorf - Schüttorf (Stadt)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25242049 - 48465 Schüttorf - Schüttorf (Stadt)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25242049 - 48465 Schüttorf - Schüttorf (Stadt)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25242049 - 48465 Schüttorf - Schüttorf (Stadt)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25242049 - 48465 Schüttorf - Schüttorf (Stadt)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25242049 - 48465 Schüttorf - Schüttorf (Stadt)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25242049 - 48465 Schüttorf - Schüttorf (Stadt)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25242049 - 48465 Schüttorf - Schüttorf (Stadt)

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25242049 - 48465 Schüttorf - Schüttorf (Stadt)**

## Az első benyomás

Ez a gyönyörűen felújított villa, amely feltehetően 1900-ból származik, a történelmi bájt ötvözi a modern lakhatási kényelemmel, és egy körülbelül 818 m<sup>2</sup>-es telken fekszik. 2017 és 2024 között az ingatlan átfogó modernizáción és magas színvonalú felújításon esett át, amelynek eredményeként egy stílusos otthon jött létre első osztályú felszereltséggel és kifinomult hangulattal. A tágas, körülbelül 173 m<sup>2</sup>-es lakótér hét helyiségben oszlik meg, amelyek rugalmasan használhatók nappaliként, hálószobaként, irodaként vagy vendégszobaként. A jól megtervezett alaprajz sokoldalú lehetőségeket kínál igényes párok, szakemberek vagy családok számára. A felújítás során nagy hangsúlyt fektettek a történelmi stíuselemek megőrzésére: az eredeti felújított falépcső és a megőrzött stukkó mennyezet különleges hangulatot kölcsönöz a háznak, és kiemeli elegáns, korabeli jellegét. Ezt egészíti ki a kiváló minőségű, klasszikus halszálkamintás tölgyfa parketta, amely kifinomult bájt kölcsönöz a helyiségeknek. Az eredeti tetőablakok világos légkört biztosítanak, és lehetővé teszik, hogy a nappali fény különböző színekben szurodjön be. Az ablakokat 2022-ben felújították, és a szintén 2022-ben felújított gáz központi fűtési rendszerrel (külső tartállyal együtt) kombinálva hozzájárulnak a kényelmes lakókörnyezethez és a jobb energiahatékonysághoz. A modern berendezésekkel és padlófűtéssel ellátott világos fürdőszoba elegáns dizájnnal büszkélkedhet. A vételárban már benne foglaltatik a kiváló minőségű, beépített konyha, amely a funkcionalitást a stílusos dizájnnal ötvözi. A kültéri terület ugyanolyan átgondoltan megtervezett, mint amilyen bájos: A 2017-ben renaturált kertben újonnan ültetett, nagyméretű fák, egy gondozott bükksövény biztosítja a természetes magánéletet, beépített öntözőrendszer és kerti világítás található, amelyek különleges hangulatot teremtenek, különösen esténként. A zuhanyzó kültéri szauna további fénypontot nyújt a hosszú nap utáni kikapcsolódáshoz. A parkolás is kényelmesen megoldott: A 2021-ben újonnan épült autóbeálló elektromos tolókapuval rendelkezik, és praktikus védelmet nyújt járművének. Ez a

villa egy kivételes otthon, amely egyedülállóan ötvözi a hagyományt és a modernitást. Alkalmas mind elokelo rezidenciaként, mind stílusos pihenohelyként. További információkért vagy megtekintési idopont egyeztetéséhez kérjük, ne habozzon kapcsolatba lépni velünk. Ragadja meg a lehetoséget, hogy felfedezzen egy egyedi és kiváló minoségu, karakteres, modernizált házat.

**VP azonosító: 25242049 - 48465 Schüttorf - Schüttorf (Stadt)**

## Részletes felszereltség

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)

**VP azonosító: 25242049 - 48465 Schüttorf - Schüttorf (Stadt)**

## Minden a helyszínról

### 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.

**VP azonosító: 25242049 - 48465 Schüttorf - Schüttorf (Stadt)**

## További információ / adatok

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 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.

**VP azonosító: 25242049 - 48465 Schüttorf - Schüttorf (Stadt)**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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