Schüttorf

Mehrgenerationentraum: Zweifamilienhaus in Samern mit Top-Anbindung

VP azonosító: 24242034

VÉTELÁR: 369.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 250 m² • **SZOBÁK:** 8 • **FÖLDTERÜLET:** 1.200 m²

VP azonosító: 24242034 - 48465 Schüttorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24242034 - 48465 Schüttorf

Áttekintés

VP azonosító	24242034
Hasznos lakótér	ca. 250 m²
Szobák	8
FÜRDOSZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1959
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	3 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	369.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	1993
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24242034 - 48465 Schüttorf

Áttekintés: Energia adatok

F?tési rendszer	Központif?tés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	03.11.2025
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	251.30 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1959

VP azonosító: 24242034 - 48465 Schüttorf

Az ingatlan

VP azonosító: 24242034 - 48465 Schüttorf

Az ingatlan

VP azonosító: 24242034 - 48465 Schüttorf

Az ingatlan

VP azonosító: 24242034 - 48465 Schüttorf

Az ingatlan

VP azonosító: 24242034 - 48465 Schüttorf

Az ingatlan

VP azonosító: 24242034 - 48465 Schüttorf

Az ingatlan

VP azonosító: 24242034 - 48465 Schüttorf

Az ingatlan

VP azonosító: 24242034 - 48465 Schüttorf

Az ingatlan

VP azonosító: 24242034 - 48465 Schüttorf

Az ingatlan

VP azonosító: 24242034 - 48465 Schüttorf

Az ingatlan

VP azonosító: 24242034 - 48465 Schüttorf

Az ingatlan

VP azonosító: 24242034 - 48465 Schüttorf

Alaprajzok

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

VP azonosító: 24242034 - 48465 Schüttorf

Az elso benyomás

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1959, mit einem Anbau aus dem Jahr 1993, bietet auf einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 250 m² viel Raum für eine große Familie oder für das komfortable Wohnen mehrerer Generationen. Mit insgesamt acht Zimmern, darunter sechs Schlafzimmer und zwei einladende Wohn-/Essbereiche, sowie drei Bäder und zwei überdachten Balkon- bzw. Terrassenflächen, lässt das Haus keine Wünsche offen. Im Erdgeschoss befinden sich drei der insgesamt sechs Schlafzimmer und zwei Bäder, was diese Ebene ideal für eine Familie macht. Der gemütliche Wohn-Essbereich ist bereits mit einer praktischen Einbauküche ausgestattet. Durch die Möglichkeit, Küche, Esszimmer und Wohnzimmer offen zu gestalten, entsteht ein lichtdurchfluteter Wohnbereich, der direkt an eine überdachte Terrasse anschließt – perfekt für gesellige Stunden oder entspannte Abende. Dieser Bereich bietet viel Gestaltungspotenzial, um Ihre persönlichen Wohnträume zu verwirklichen, da das Erdgeschoss aktuell noch Raum für Renovierung bietet. Das bereits renovierte Dachgeschoss präsentiert sich in einem modernen, einladenden Ambiente. Hier erwartet Sie ein geräumiges Wohnzimmer, das durch seine behagliche Atmosphäre besticht und ebenfalls Zugang zu einem überdachten Balkon bietet. Die voll ausgestattete Einbauküche sowie drei weitere Schlafzimmer und ein Badezimmer vervollständigen diese Wohneinheit. Der hochwertige Parkettboden trägt zusätzlich zur behaglichen Wohnqualität bei. Das weitläufige Grundstück bietet reichlich Platz für Gartenliebhaber oder vielfältige Freizeitaktivitäten im Freien. Zusätzlich stehen ausreichend Parkmöglichkeiten sowie zwei Garagen zur Verfügung. Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist die hervorragende Anbindung an das Verkehrsnetz. Die Autobahnen A31 und A30 sind nur wenige Minuten entfernt, was eine schnelle Erreichbarkeit von arbeitsnahen Städten und Wirtschaftsregionen ermöglicht. Diese Anbindung ist besonders für Pendler attraktiv, die regelmäßig zwischen ihrem Zuhause und dem Arbeitsplatz pendeln müssen. Das Haus eignet sich hervorragend für Berufspendler, die einen Teil ihrer Arbeitszeit im Home Office verbringen und dennoch schnelle Anbindungen an die wichtigsten Verkehrsachsen benötigen. Diese Immobilie ist ideal für Mehrgenerationenfamilien, die sowohl Wert auf ein gemeinsames Miteinander als auch auf Rückzugsmöglichkeiten legen. Das großzügige Raumangebot ermöglicht es, individuelle Bedürfnisse zu erfüllen und dennoch als Familie unter einem Dach zu wohnen. Zudem bietet das Obergeschoss eine attraktive Möglichkeit zur Vermietung und damit eine zusätzliche Einnahmequelle. Diese ruhige, aber dennoch verkehrsgünstige Lage stellt eine ausgezeichnete Wahl für Pendler und Familien dar, die Wert auf ein großzügiges Zuhause und gleichzeitig eine schnelle Anbindung an umliegende Städte legen.

VP azonosító: 24242034 - 48465 Schüttorf

Minden a helyszínr?l

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 Industriestandtort für viele mittelständische Unternehmen besonders interessant. Die Stadt verfügt über eine gute Infrastruktur: Banken, Ärzte, Apotheken und ein modernes Einkaufzentrum 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.

VP azonosító: 24242034 - 48465 Schüttorf

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.11.2025. 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.

VP azonosító: 24242034 - 48465 Schüttorf

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com