

Georgsdorf

# Architektenhaus, ländlich und dennoch stadtnah gelegen

Objektnummer: 24242013



KAUFPREIS: 396.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 134 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 945 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24242013 - 49828 Georgsdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24242013 - 49828 Georgsdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24242013	Kaufpreis	396.000 EUR
Wohnfläche	ca. 134 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	2006	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche
Stellplatz	2 x Carport		

Objektnummer: 24242013 - 49828 Georgsdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	88.73 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.04.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24242013 - 49828 Georgsdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24242013 - 49828 Georgsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242013 - 49828 Georgsdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24242013 - 49828 Georgsdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24242013 - 49828 Georgsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242013 - 49828 Georgsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242013 - 49828 Georgsdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24242013 - 49828 Georgsdorf

## Die Immobilie



Hat Ihnen unser Service gefallen ?

Dann hinterlassen Sie uns doch gerne eine Bewertung in unserem Google-Business Eintrag.

Sie finden uns in der Google-Suche mit den Suchbegriffen:

- Von Poll Immobilien Grafschaft Bentheim - Nordhorn
- Von Poll Immobilien Grafschaft Bentheim - Bad Bentheim

oder scannen Sie ganz einfach mit Ihrem Mobiltelefon den folgenden QR-Code:



Ihre Zufriedenheit liegt uns sehr am Herzen, dementsprechend freuen wir uns immer über ein positives Feedback oder Verbesserungsvorschläge.

- Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team aus der Grafschaft Bentheim -

Objektnummer: 24242013 - 49828 Georgsdorf

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24242013 - 49828 Georgsdorf

## Ein erster Eindruck

Dieses geräumige Architektenhaus mit einer Wohnfläche von ca. 134 m<sup>2</sup> bietet viel Platz für die ganze Familie. Das im Jahr 2006 erbaute Haus erstreckt sich über eine Grundstücksfläche von ca. 945 m<sup>2</sup> und besticht durch seinen atemberaubenden Ausblick ins Grüne. Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer, die sich auf zwei Etagen verteilen. Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich, eine moderne Küche sowie ein Gäste-WC und ein HWR. Im oberen Stockwerk sind die insgesamt drei Schlafzimmer und das Badezimmer untergebracht. Besonders hervorzuheben ist die Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme in allen Räumen sorgt. Die bodentiefen Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine angenehme Atmosphäre. Der Garten bietet ausreichend Platz für entspannte Stunden im Freien und lädt zum Verweilen ein. Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und eignet sich ideal für Familien, die in einem naturnahen Umfeld leben möchten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Auch als Rückzugsort für Familien, die an das Homeoffice gebunden sind, stellt diese Immobilie alle Erfordernisse. Durch ein vom Haupthaus ausgelagertes Büro mit separatem Eingang, wohnlich ausgebaut inkl. Fußbodenheizung und einem Waschbecken, lässt diese Immobilie keine Wünsche offen. Zwei Geräteschuppen, zwei Abstellräume und ein Dachboden sorgen zudem für den nötigen Stauraum. Insgesamt überzeugt diese Immobilie durch ihre großzügige Raumaufteilung, die hochwertige Ausstattung und die ruhige Lage. Ein ideales Zuhause für Familien, die Komfort und Naturverbundenheit schätzen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Einfamilienhauses.



Objektnummer: 24242013 - 49828 Georgsdorf

## Ausstattung und Details

Besondere Ausstattungsmerkmale:

- appgesteuerte Alarmanlage (Firma Abus)
- Rasenroboter (Marke Husqvarna)
- Bewässerungsanlage
- Einbauküche mit hochwertigen E-Geräten (Marke Bosch)
- Backofen selbstreinigend
- energiesparende Geräte
- Kühl- und Gefrierkombi
- alle Geräte ab 2017 ausgetauscht
- Einbauschränke vom ortsansässigen Tischler
- Badmobiliar
- Flächenvorhänge / Sonnenschutz Dachfenster
- Satellitenanlage
- Glasfaser
- Elektrische Jalousien im EG und manuelle Jalousien im DG

**Objektnummer: 24242013 - 49828 Georgsdorf**

## Alles zum Standort

Georgsdorf Dieses Wohnhaus befindet sich in einer sehr ruhigen, verkehrsberuhigten Lage – am Ende einer Sackgasse von Georgsdorf. Georgsdorf ist eine Gemeinde im Landkreis Graftschaft Bentheim, die nach König Georg V. von Hannover benannt wurde, der dem Dorf eine Kirche stiftete. Das Wahrzeichen von Georgsdorf ist eine Windmühle des Typs Galerieholländer, die 1875 erbaut wurde. Der Ort ist idyllisch am Süd-Nord- sowie dem Coevorden-Piccardie-Kanal gelegen. Georgsdorf befindet im Nord-Osten des Landkreises. Die Kreisstadt Nordhorn mit rund 53.000 Einwohnern ist etwa 15 km entfernt. Nächstgrößere Ortschaften wie Twist und Wietmarschen sind rund 10 km entfernt und mit dem Auto zügig zu erreichen. Die A31 führt ca. 10 km östlich an Georgsdorf vorbei. Wenngleich die Gemeinde mit Ihren knapp 1.300 Bewohnern recht klein ist, so hat sie dennoch viel zu bieten. Es gibt eine Schule, einen Kindergarten, einen Sportverein, einen Bäcker / Tante-Emma-Laden, einen Grenzlandmarkt, eine Tankstelle, Gaststätten, einen Floristen, verschiedene Handwerksfirmen, eine Feuerwehr, eine sehr beliebte plattdeutsche Theatergruppe und sicherlich noch einiges mehr... Lassen Sie sich überraschen!

Objektnummer: 24242013 - 49828 Georgsdorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 88.73 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.



Objektnummer: 24242013 - 49828 Georgsdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Georg H. Pauling

---

Bentheimer Straße 9 Grafenschaft Bentheim – Nordhorn

E-Mail: [grafschafft.bentheim@von-poll.com](mailto:grafschafft.bentheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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