

Schüttorf

# Wohn- und Geschäftshaus in der Schüttorfer Innenstadt mit besonderem Charm

Objektnummer: 24242026



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

KAUFPREIS: 320.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 260 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 146 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24242026 - 48465 Schüttorf

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

Objektnummer: 24242026 - 48465 Schüttorf

## Auf einen Blick

|              |                        |                       |   |
|--------------|------------------------|-----------------------|---|
| Objektnummer | 24242026               | Kaufpreis             | 320.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 260 m <sup>2</sup> | Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Dachform     | Mansarddach            | Zustand der Immobilie | saniert   |
| Zimmer       | 5                      | Bauweise              | Massiv  |
| Schlafzimmer | 4                      | Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon                            |
| Badezimmer   | 1                      |                       |   |
| Baujahr      | 1880                   |                       |   |

Objektnummer: 24242026 - 48465 Schüttorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |             |                             |                             |
|----------------------------|-------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Ofenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis              |
| Wesentlicher Energieträger | Gas         | Endenergiebedarf            | 385.20 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 10.07.2025  | Energie-Effizienzklasse     | H                           |
| Befuerung                  | Gas         | Baujahr laut Energieausweis | 1880                        |

Objektnummer: 24242026 - 48465 Schütthorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242026 - 48465 Schüttorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242026 - 48465 Schüttorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242026 - 48465 Schüttorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24242026 - 48465 Schüttorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242026 - 48465 Schüttorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242026 - 48465 Schüttorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242026 - 48465 Schüttorf

## Die Immobilie



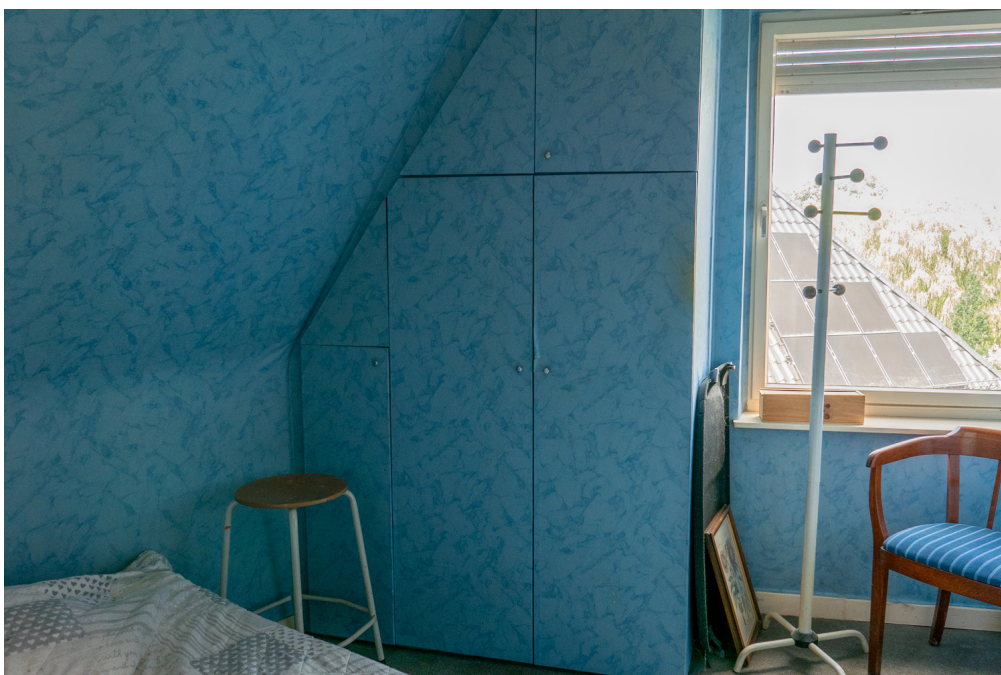
Objektnummer: 24242026 - 48465 Schüttorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242026 - 48465 Schüttorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242026 - 48465 Schüttorf

## Die Immobilie

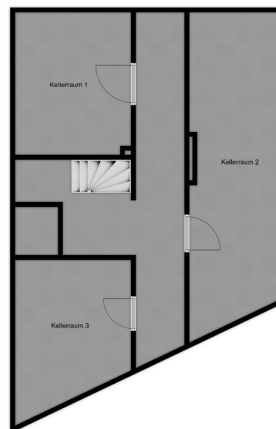


Objektnummer: 24242026 - 48465 Schüttorf

## 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: 24242026 - 48465 Schüttorf**

## Ein erster Eindruck

In Bestlage der Schüttorfer Innenstadt befindet sich dieses sanierte, sehr gepflegte Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1880. Beim Betreten gelangen wir über wenige Stufen in den großzügigen Galerie-Bereich. Dieser stellt eine optimale Möglichkeit einer Verkaufsfläche dar, z. B. für einen Einzelhandel, eine Galerie oder Büroräume. Die hellen Räumlichkeiten bieten optimale Arbeits- und Verkaufsgegebenheiten. Im Hinterhof ist die traumhafte Terrasse angelegt, wunderbar eingewachsen und angenehm kühl an heißen Sommertagen lassen sich hier gemütliche Kaffeepausen mit Kollegen verbringen. Die offene Wendeltreppe führt nach oben ins 1. Obergeschoss und später weiter ins ausgebaut Dachgeschoss. Im Treppenhaus lassen besondere Fenster einen schönen Lichteinfall zu, sodass der vollständige Aufgang hell und einladend ist. Im Obergeschoss und Dachgeschoss finden sich in fünf Zimmern, Küche und Bad tolle alte Details wie eine stuckverzierte Decke, antike, goldene Fenstergriffe und ein kleiner französischer Balkon. Die Aufteilung bietet Platz für eine ganze Familie oder für großzügiges Leben zu zweit. Im Laufe der letzten Jahre wurde hier durchgehend saniert und renoviert: - Der Zählerschrank wurde im Jahr 2012 aktualisiert. - Die Heizungsanlage ist aus dem Jahr 2010. - Die Räume wurden vergrößert, alle nichttragenden Wände entfernt. - Das Badezimmer wurde in den 2000ern renoviert. - Im Laufe der letzten Jahre wurden alle Fußböden und die Treppe renoviert. Hier wurde Teppich, PVC, Laminat und Fertigparkett verwendet. - Die Fenster wurden in den 80er Jahren modernisiert, sind Doppelverglasungen mit Kunststoffrahmen. Lediglich die antiken und besonderen Fenster mit aufwendigen goldenen Griffen sind weiterhin einfachverglast.

Objektnummer: 24242026 - 48465 Schüttorf

## Ausstattung und Details

Besondere Ausstattung:

- Sehr hochwertiger Kaminofen im Erdgeschoss dient neben der Gaszentralheizung als Hauptwärmequelle im Winter für den gesamten Wohn- und Geschäftsbereich
- Traumhafte mit Hortensien und Rosen an Spalieren eingewachsene Terrasse
- Sehr hochwertige Außenbeleuchtung, antike Amsterdamer Laternen
- Französischer Balkon und Sprossenfenster
- Stuckverziertes Wohnzimmer

**Objektnummer: 24242026 - 48465 Schüttorf**

## Alles zum Standort

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. Weitere Plätze gibt es in Lingen, Rheine oder Oldenzaal.

Objektnummer: 24242026 - 48465 Schüttorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.7.2025. Endenergiebedarf beträgt 385.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1880. 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.

Objektnummer: 24242026 - 48465 Schüttorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Georg H. Pauling

---

Am Bismarckplatz 4b Grafschaft Bentheim – Bad Bentheim  
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)