

Schüttorf – Suddendorf (Gemeinde)

# Modernes Einfamilienhaus in ruhiger Sackgassenlage

CODE DU BIEN: 25242009

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 420.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 164 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 589 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25242009 - 48465 Schüttorf – Suddendorf (Gemeinde)

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25242009 - 48465 Schüttorf – Suddendorf (Gemeinde)

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25242009
Surface habitable	ca. 164 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	6
Salles de bains	2
Année de construction	2006
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	420.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25242009 - 48465 Schüttorf – Suddendorf (Gemeinde)

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	76.91 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	20.02.2035	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2006

CODE DU BIEN: 25242009 - 48465 Schüttorf – Suddendorf (Gemeinde)

## La propriété



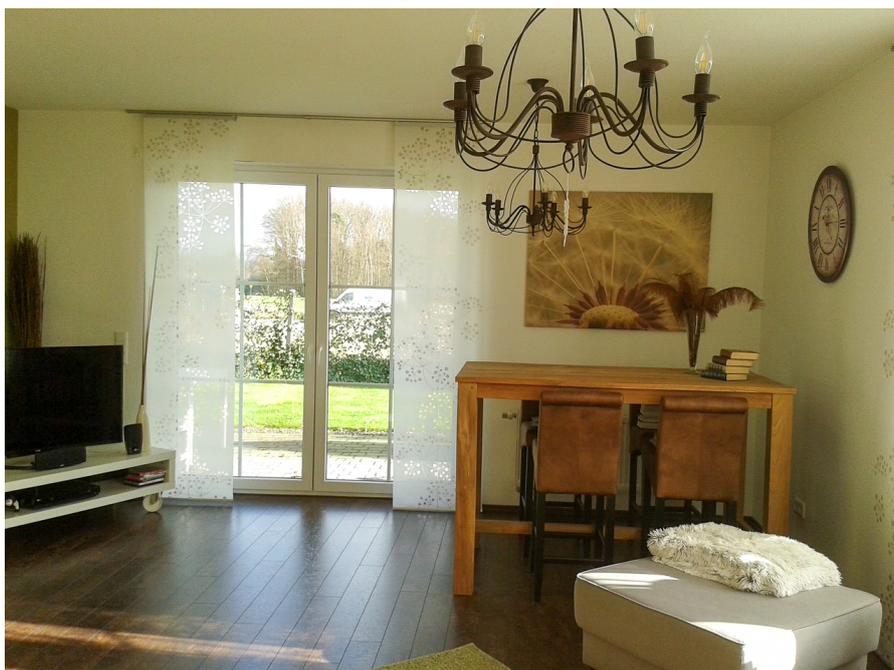
CODE DU BIEN: 25242009 - 48465 Schüttorf – Suddendorf (Gemeinde)

## La propriété



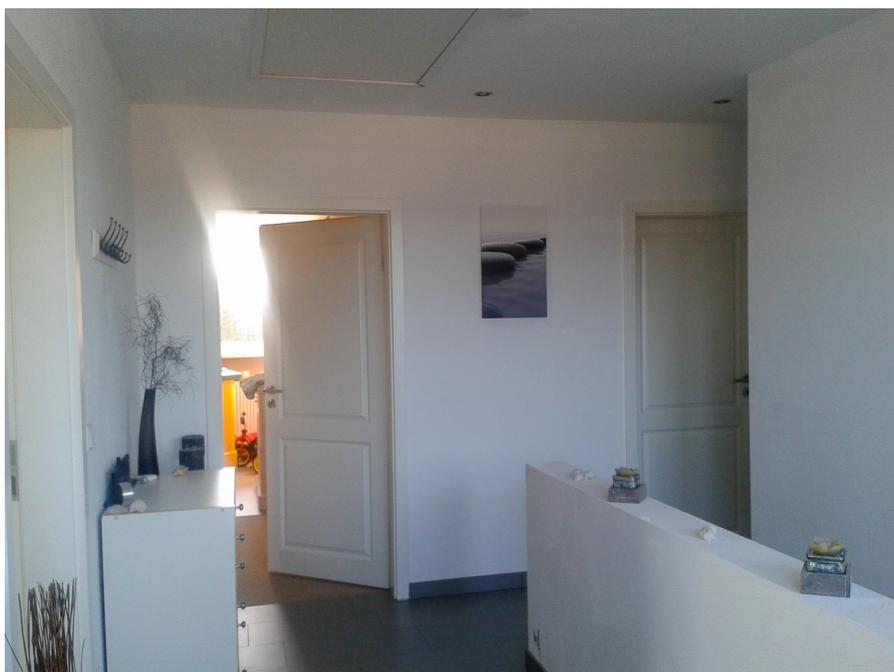
CODE DU BIEN: 25242009 - 48465 Schüttorf – Suddendorf (Gemeinde)

## La propriété



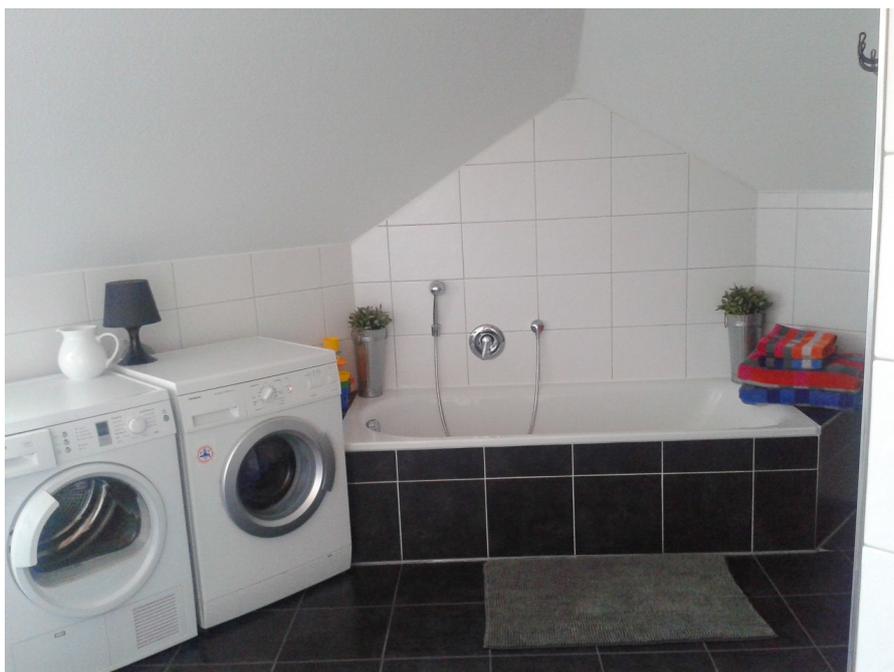
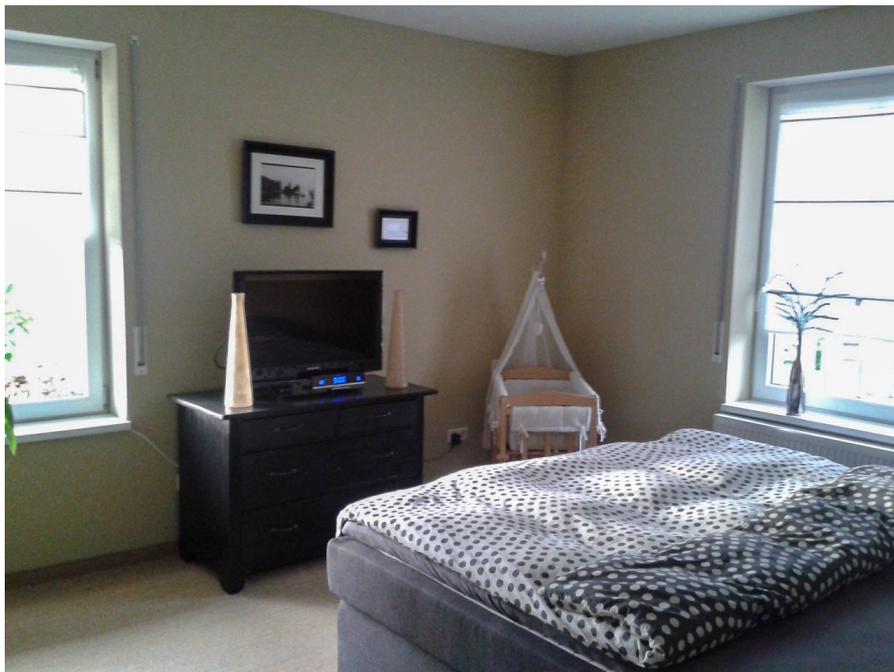
CODE DU BIEN: 25242009 - 48465 Schüttorf – Suddendorf (Gemeinde)

## La propriété



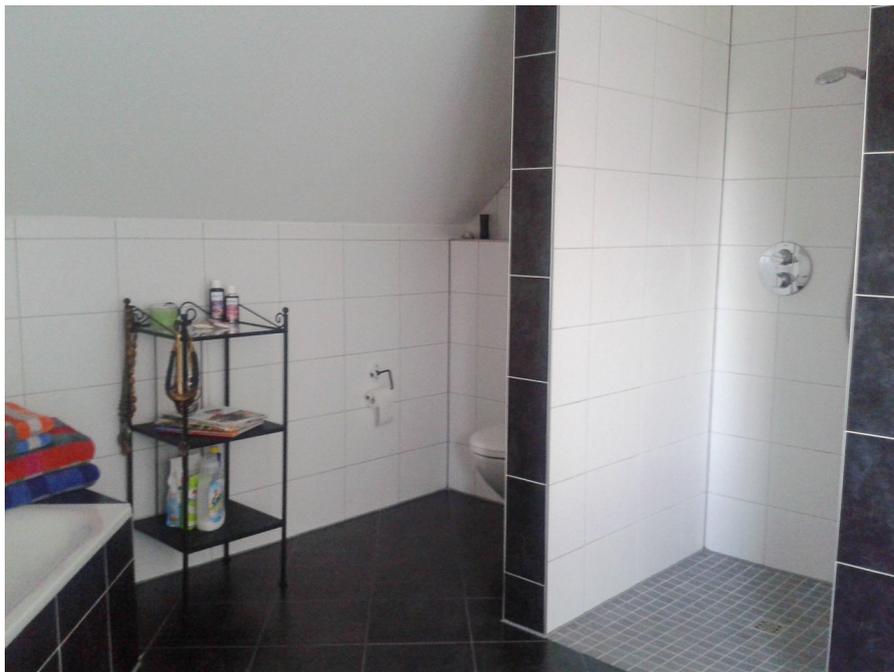
CODE DU BIEN: 25242009 - 48465 Schüttorf – Suddendorf (Gemeinde)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25242009 - 48465 Schüttorf – Suddendorf (Gemeinde)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25242009 - 48465 Schüttorf – Suddendorf (Gemeinde)

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25242009 - 48465 Schüttorf – Suddendorf (Gemeinde)

## Une première impression

**\*\*Familienfreundliches Einfamilienhaus in ruhiger Sackgassenlage mit moderner Ausstattung\*\*** Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 2006 bietet auf rund 164 m<sup>2</sup> Platz für die ganze Familie und beeindruckt mit einer modernen Ausstattung sowie einer durchdachten Raumaufteilung. Auf einem großzügigen Grundstück von 589 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein Zuhause, das keine Wünsche offen lässt. Der großzügige Eingangsbereich führt in insgesamt sechs Zimmer, die auf zwei Etagen verteilt sind. Ein Highlight des Hauses ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit einem charmanten Erker und (bodentiefen) Sprossenfenstern, die eine besonders helle, freundliche Atmosphäre schaffen und für ein unverwechselbares Wohngefühl sorgen. Die Süd- und Ostausrichtung des Hauses garantiert viele sonnige Stunden. Ein Kaminanschluss ist ebenfalls vorhanden, was die Möglichkeit bietet, einen Kamin im Wohnbereich zu integrieren. Die moderne Einbauküche ist nicht nur hochwertig, sondern auch funktional – sie bietet direkten Zugang zu einem praktischen Hauswirtschaftsraum, der den Alltag vereinfacht und zusätzlichen Stauraum bietet. Die Immobilie verfügt über zwei moderne Badezimmer, die jeweils mit einer Fußbodenheizung ausgestattet sind – ein Pluspunkt für zusätzlichen Komfort. Eines der Badezimmer, sowie zwei Schlafzimmer, befinden sich im Erdgeschoss und bieten daher die Möglichkeit ebenerdig zu wohnen. Die Immobilie liegt in einer ruhigen Sackgassenlage und bietet so ein sicheres, verkehrsberuhigtes Umfeld, das besonders für Familien ideal ist. Hier können Ihre Kinder unbesorgt spielen, während Sie die Ruhe genießen. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind bequem mit dem Auto oder Fahrrad erreichbar. Gleichzeitig profitieren Sie von einer sehr guten Fernanbindung, die Pendlern oder Vielreisenden zugutekommt. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Familienparadies – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dem Charme dieses Hauses begeistern!

**CODE DU BIEN: 25242009 - 48465 Schüttorf – Suddendorf (Gemeinde)**

## Détails des commodités

KFW 60 Einfamilienhaus

Wohnzimmer: Lichtdurchflutet mit Erker und bodentiefen Sprossenfenstern,  
Kaminanschluss möglich

Küche: Hochwertige Einbauküche mit praktischem Hauswirtschaftsraum

Schlafzimmer: 2 Schlafzimmer im Erdgeschoss für ebenerdiges Wohnen, 3 Zimmer im  
Obergeschoss

Badezimmer: 2 moderne Badezimmer, jeweils mit Fußbodenheizung

Kaminanschluss: Vorinstallation für Kamin im Wohnzimmer

Parkmöglichkeiten: Zwei Garagen sowie zwei Außenparkplätze für ausreichend  
Stellplätze

Mikrolage: Ruhige Sackgassenlage in einem familienfreundlichen Gebiet

Verkehrsanbindung: Sehr gute Fernanbindung für Pendler und Vielreisende,  
insbesondere die Niederlande, Osnabrück,

Münster und das Ruhrgebiet sehr gut erreichbar

Infrastruktur: Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten bequem mit dem Auto  
oder Fahrrad erreichbar

**CODE DU BIEN: 25242009 - 48465 Schüttorf – Suddendorf (Gemeinde)**

## Tout sur l'emplacement

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. Suddendorf Der Ortsteil Suddendorf hat ca. 1100 Einwohner die auf Siedlungen oder Bauernhöfen verteilt sind. Er liegt im Südwesten von Niedersachsen an der Grenze zu den Niederlanden und zu Nordrhein- Westfalen mit einer Fläche von ca. 820 ha. Der Dorfkern bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und einem Kindergarten. Die Oberschule oder das Gymnasium in Schüttorf ist mit dem Fahrrad in ca. 12 Minuten über die Ohner Straße oder die Suddendorfer Straße erreichbar.

CODE DU BIEN: 25242009 - 48465 Schüttorf – Suddendorf (Gemeinde)

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.2.2035. Endenergieverbrauch beträgt 76.91 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. 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.

CODE DU BIEN: 25242009 - 48465 Schüttorf – Suddendorf (Gemeinde)

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Georg H. Pauling

---

Am Bismarckplatz 4b Comté de Bentheim - Bad Bentheim

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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