

Schüttorf

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

CODICE OGGETTO: 24242026



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

PREZZO D'ACQUISTO: 320.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 260 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 146 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24242026 - 48465 Schüttorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24242026 - 48465 Schüttorf**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24242026	Prezzo d'acquisto	320.000 EUR
Superficie netta	ca. 260 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia tetto	mansarda	Stato dell'immobile	Ristrutturato
Vani	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	4	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone
Bagni	1		
Anno di costruzione	1880		

CODICE OGGETTO: 24242026 - 48465 Schüttorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	385.20 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	10.07.2025	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1880



CODICE OGGETTO: 24242026 - 48465 Schütthorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24242026 - 48465 Schüttrorf

## La proprietà





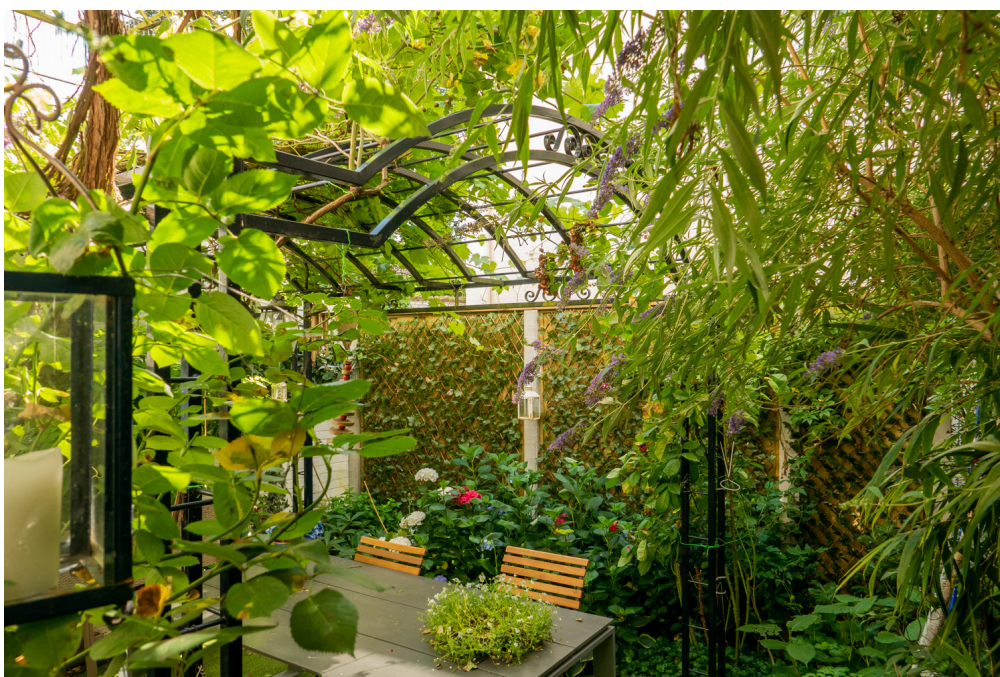
CODICE OGGETTO: 24242026 - 48465 Schüttorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24242026 - 48465 Schüttorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24242026 - 48465 Schüttorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24242026 - 48465 Schüttorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24242026 - 48465 Schüttrorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24242026 - 48465 Schüttorf

## La proprietà





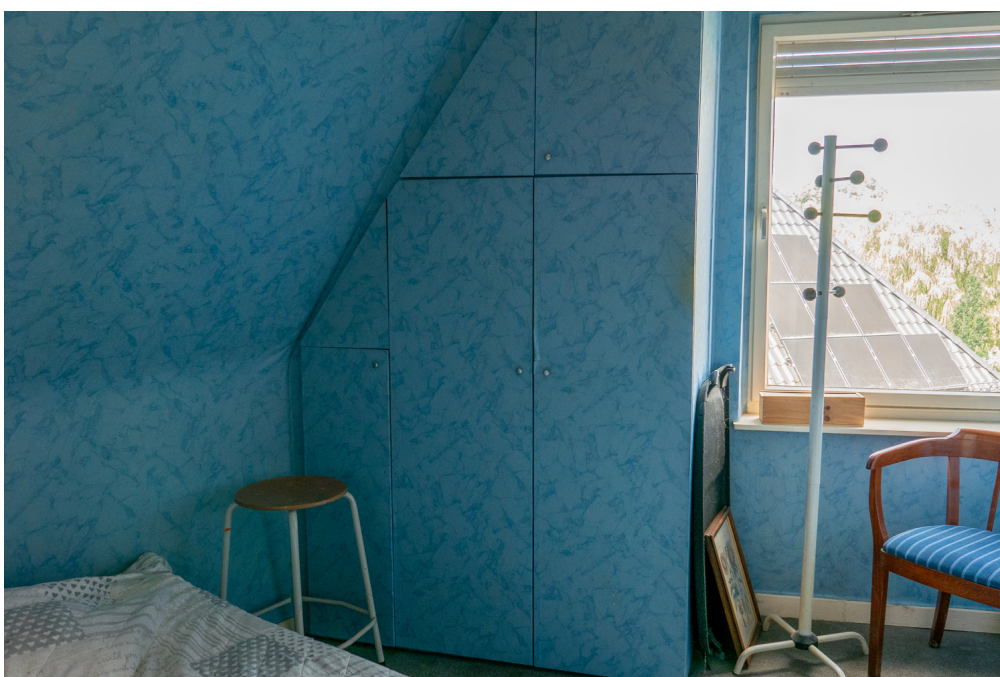
CODICE OGGETTO: 24242026 - 48465 Schüttorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24242026 - 48465 Schütthorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24242026 - 48465 Schütthorf

## La proprietà

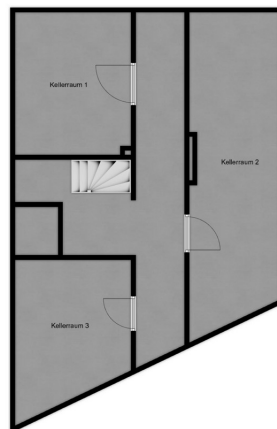


CODICE OGGETTO: 24242026 - 48465 Schüttert

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24242026 - 48465 Schüttorf**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24242026 - 48465 Schüttorf**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 24242026 - 48465 Schüttorf**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24242026 - 48465 Schüttorf**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24242026 - 48465 Schüttorf**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Georg H. Pauling

---

Am Bismarckplatz 4b Contea di 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)