Schüttorf

Mehrgenerationentraum: Zweifamilienhaus in Samern mit Top-Anbindung

Objektnummer: 24242034

KAUFPREIS: 369.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 250 m² • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 1.200 m²

Objektnummer: 24242034 - 48465 Schüttorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24242034 - 48465 Schüttorf

Auf einen Blick

Objektnummer	24242034
Wohnfläche	ca. 250 m²
Zimmer	8
Badezimmer	3
Baujahr	1959
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	369.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1993
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24242034 - 48465 Schüttorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	03.11.2025
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	251.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1959

Objektnummer: 24242034 - 48465 Schüttorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24242034 - 48465 Schüttorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24242034 - 48465 Schüttorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24242034 - 48465 Schüttorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24242034 - 48465 Schüttorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24242034 - 48465 Schüttorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24242034 - 48465 Schüttorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24242034 - 48465 Schüttorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24242034 - 48465 Schüttorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24242034 - 48465 Schüttorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24242034 - 48465 Schüttorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24242034 - 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: 24242034 - 48465 Schüttorf

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 24242034 - 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 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.

Objektnummer: 24242034 - 48465 Schüttorf

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 24242034 - 48465 Schüttorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Georg H. Pauling

Am Bismarckplatz 4b, 48455 Bad Bentheim
Tel.: +49 5922 - 99 47 81 0
E-Mail: grafschaft.bentheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com