

Schüttorf

# Vollständig vermietetes Mehrparteienhaus in Schüttorf mit 5% Rendite

Property ID: 25242022

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 525.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 330,18 m<sup>2</sup> • LAND AREA: 870 m<sup>2</sup>

Property ID: 25242022 - 48465 Schüttorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25242022 - 48465 Schüttorf

## At a glance

Property ID	25242022
Living Space	ca. 330,18 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Year of construction	1993
Type of parking	5 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	525.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2019
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Rentable space	ca. 372 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25242022 - 48465 Schüttorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	128.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	06.06.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1993

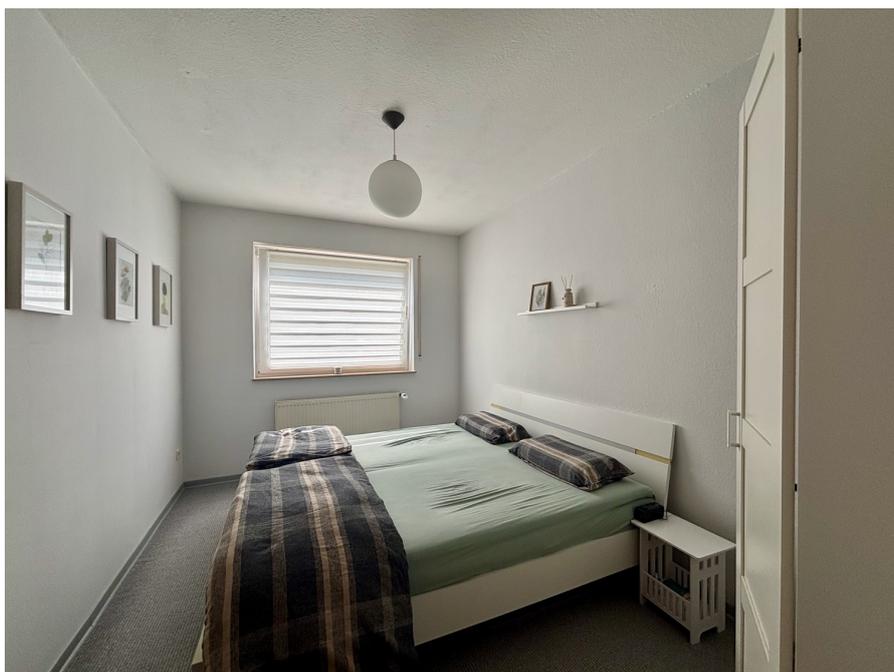
Property ID: 25242022 - 48465 Schüttorf

## The property



Property ID: 25242022 - 48465 Schüttorf

## The property



Property ID: 25242022 - 48465 Schüttorf

## The property



Property ID: 25242022 - 48465 Schüttorf

## The property



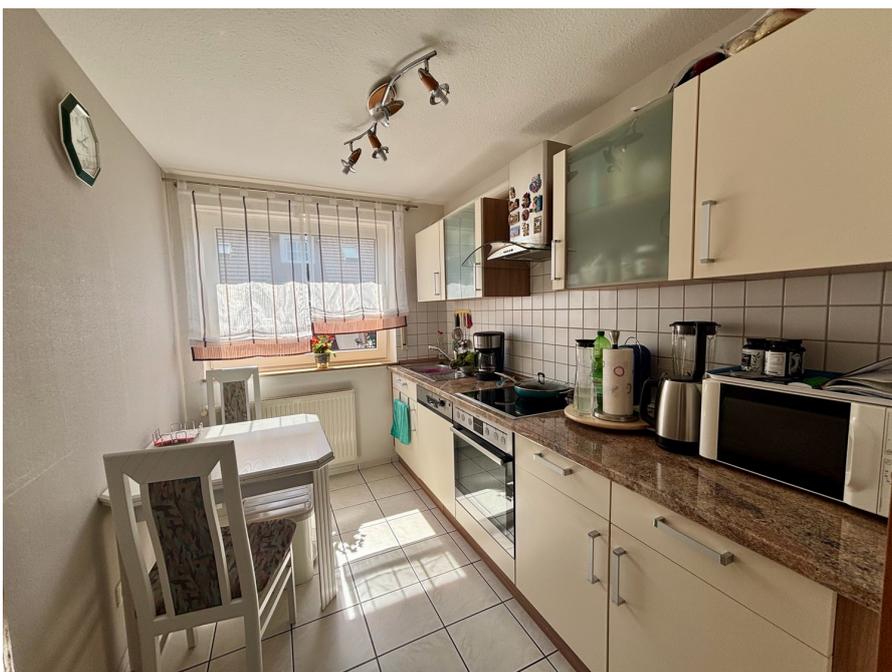
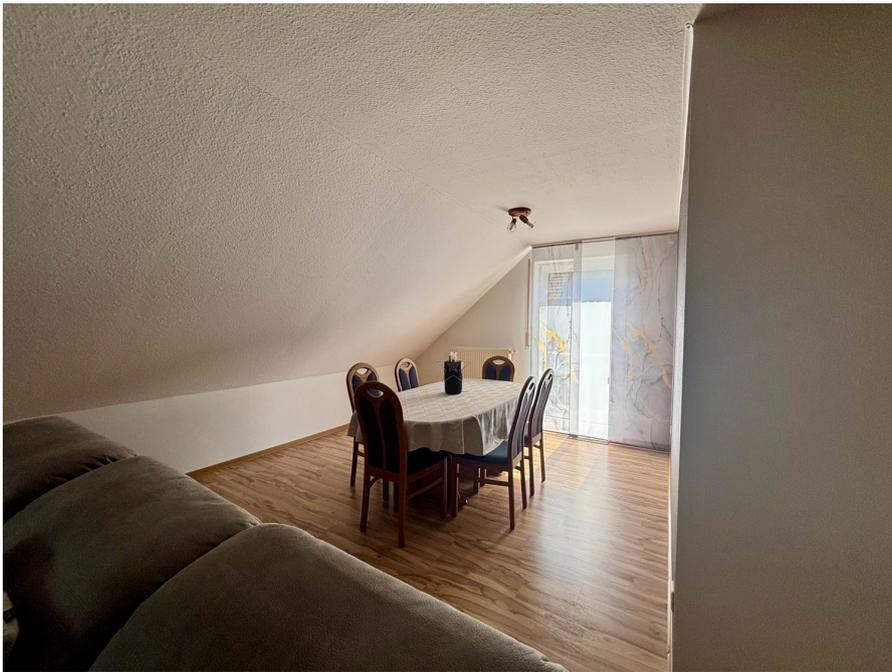
Property ID: 25242022 - 48465 Schüttorf

## The property



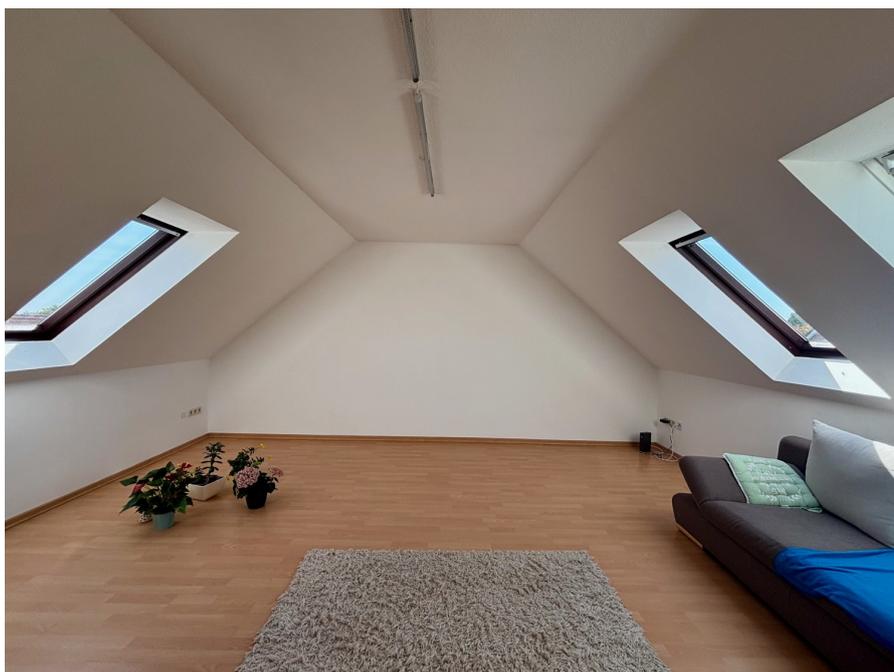
Property ID: 25242022 - 48465 Schüttorf

## The property



Property ID: 25242022 - 48465 Schüttorf

## The property



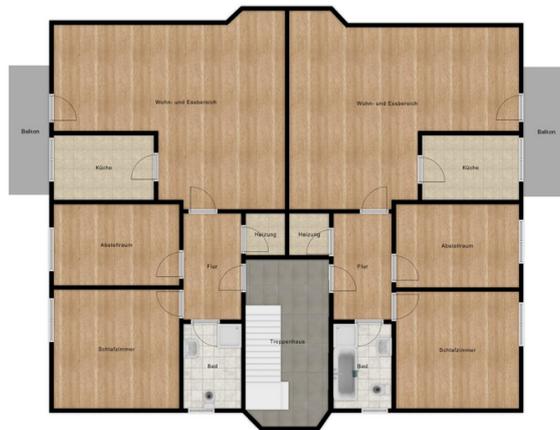
Property ID: 25242022 - 48465 Schüttorf

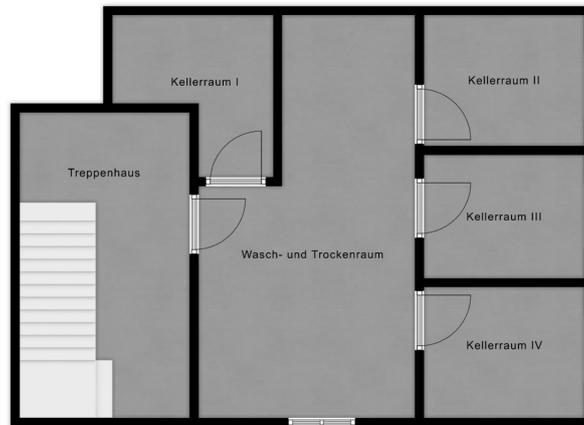
## The property



Property ID: 25242022 - 48465 Schüttorf

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25242022 - 48465 Schüttorf

## A first impression

Verkauft wird ein renoviertes Mehrfamilienhaus, das 1993 erbaut und 2019 modernisiert wurde. Das Gebäude bietet eine Wohnfläche von ca. 330,18 m<sup>2</sup> und besteht aus fünf Einheiten, die derzeit alle vermietet sind. Die aktuell erzielte Nettokaltmiete beträgt 2.198,47 € monatlich bzw. 26.381,64 € jährlich. In der Nettokaltmiete ist auch der Spitzboden mit berücksichtigt, der nicht in der Wohnfläche berücksichtigt ist. Hierzu gibt es vom Eigentümer eine handschriftliche Flächenberechnung von ca. 60 m<sup>2</sup>. Die Liegenschaft befindet sich in einem gepflegten und renovierten Zustand und eignet sich hervorragend als langfristiges Investitionsobjekt. Ein besonderes Highlight der Modernisierungen von 2019 umfasst den Einbau von fünf neuen Gasheizungen, die den energetischen Standard der Immobilie deutlich erhöht haben. Jede Wohneinheit verfügt über eine eigene Heizung, was den Mietern individuellen Komfort und Verwaltung ermöglicht. Im Jahr 2024 wurden zudem die Dachrinnen erneuert und die Dachüberstände frisch gestrichen, was zur Langlebigkeit und gepflegten Optik der Immobilie beiträgt. Im Erdgeschoss sowie im Dachgeschoss und den Fluren wurden Renovierungsarbeiten durch einen Malermeister durchgeführt. Im ersten Obergeschoss sind neue Veluxfenster eingebaut worden, während in der Dachgeschosswohnung ein Veluxfenster als Notausstieg ergänzt wurde. Die Ausstattung des Hauses ist auf die Bedürfnisse der Mieter abgestimmt. Die Erdgeschosswohnungen verfügen jeweils über einen großen Gartenanteil. Die Wohnungen im Obergeschoss sind mit Balkonen ausgestattet. Zudem gibt es eine gemeinschaftlich genutzte Garage, die Platz für Rasenmäher, Fahrräder und andere Gegenstände bietet. Fünf Stellplätze vor dem Haus sind zusätzlich verfügbar und erleichtern den Mietern den Alltag. Die Immobilie besticht durch modern gestaltete und gepflegte Wohneinheiten, die sämtlich vermietet sind. Dies spricht für die Attraktivität und Wertstabilität dieses Objekts auf dem Immobilienmarkt. Die Lage des Hauses trägt ebenfalls zu dessen Attraktivität bei und stellt sicher, dass zukünftige Vermietungen nahtlos erfolgen können. Diese Immobilie bietet aufgrund ihres gepflegten Zustands und der durchdachten Modernisierungen eine zuverlässige Einnahmequelle. Die Kombination aus komfortablen Wohnverhältnissen und einer soliden Bauweise aus dem Jahr 1993, ergänzt durch kontinuierliche Pflege und Modernisierung, macht dieses Mehrfamilienhaus zu einer wertvollen Erweiterung jedes Immobilienportfolios. Kontaktieren Sie uns, um weitere Informationen zu erhalten oder eine Besichtigung zu vereinbaren.

Property ID: 25242022 - 48465 Schüttorf

## Details of amenities

### Modernisierungen:

- jede Wohnung verfügt über eine eigene Heizung (2019)
- neue Dachrinnen (2024)
- Dachüberstände neu gestrichen (2024)
- Flur und beide EG Wohnungen durch Malermeister tapeziert und gestrichen
- 1. OG neue Veluxfenster eingebaut
- Dachgeschosswohnung: neues Veluxfenster als Notausstieg

### Ausstattung:

- EG-Wohnungen je mit sehr großem Gartenanteil
- OG-Wohnungen mit Balkon
- Garage für Rasenmäher, Fahrräder, etc. von der Gemeinschaft genutzt
- 5 Stellplätze vor dem Haus
- moderne und gepflegte Wohnungen
- voll vermietet

Property ID: 25242022 - 48465 Schüttorf

## All about the location

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.

Property ID: 25242022 - 48465 Schüttorf

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.6.2035. Endenergiebedarf beträgt 128.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

Property ID: 25242022 - 48465 Schüttorf

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Georg H. Pauling

---

Am Bismarckplatz 4b, 48455 Bad Bentheim

Tel.: +49 5922 - 99 47 81 0

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)