

## Neuenhaus

# Ihr Zuhause in Neuenhaus – ruhig wohnen, gut angebunden, mit Ausbaupotenzial

Número de propiedad: 25242041

RESERVIERT



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

PRECIO DE COMPRA: 159.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 107 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 618 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25242041 - 49828 Neuenhaus

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25242041 - 49828 Neuenhaus

## De un vistazo

|                      |                                                                            |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25242041                                                                   |
| Superficie habitable | ca. 107 m²                                                                 |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                                                          |
| Habitaciones         | 4                                                                          |
| Dormitorios          | 2                                                                          |
| Baños                | 1                                                                          |
| Año de construcción  | 1972                                                                       |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Puerto de coches,<br>1 x Plaza de aparcamiento<br>exterior, 1 x Garaje |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 159.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2020                                                                      |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Características                | WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada    |

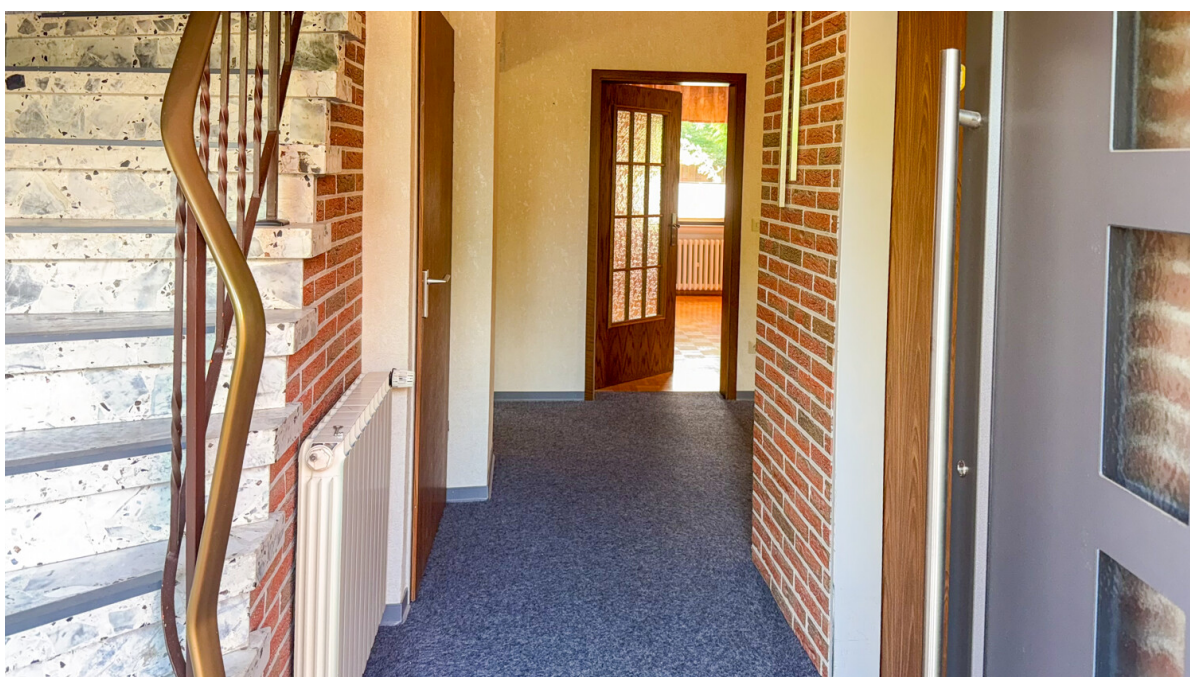
Número de propiedad: 25242041 - 49828 Neuenhaus

## Datos energéticos

|                                     |            |                                                     |                        |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | Aceite     | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Certificado energético válido hasta | 21.09.2035 | Demanda de energía final                            | 299.10 kWh/m²a         |
| Fuente de energía                   | Aceite     | Clase de eficiencia energética                      | H                      |
|                                     |            | Año de construcción según el certificado energético | 1972                   |

Número de propiedad: 25242041 - 49828 Neuenhaus

## La propiedad



Número de propiedad: 25242041 - 49828 Neuenhaus

## La propiedad



Número de propiedad: 25242041 - 49828 Neuenhaus

## La propiedad



Número de propiedad: 25242041 - 49828 Neuenhaus

## La propiedad



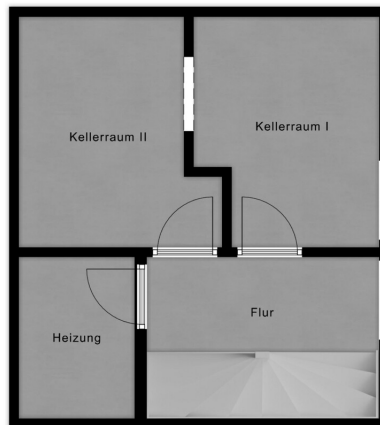
Número de propiedad: 25242041 - 49828 Neuenhaus

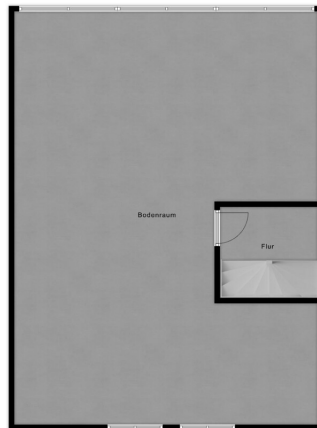
## La propiedad



Número de propiedad: 25242041 - 49828 Neuenhaus

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25242041 - 49828 Neuenhaus

## Una primera impresión

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses im Jahr 1973 erbaute Einfamilienhaus in Neuenhaus bietet auf ca. 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine solide Basis für Ihr Familienglück. Das Grundstück mit großzügigen 618 m<sup>2</sup> ermöglicht ein angenehmes Wohnen in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein gemütliches Wohnzimmer, ein separates Esszimmer, ein Elternschlafzimmer, Kinderzimmer sowie ein Badezimmer, Küche und Gästebad. Ein besonderes Highlight ist der Wintergarten mit Kamin, der zusätzlichen Raum für Entspannung und gesellige Stunden bietet.

Das Dachgeschoss des Hauses ist derzeit noch nicht ausgebaut. Hier haben Sie die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum nach Ihren Vorstellungen zu schaffen und die Immobilie perfekt auf Ihre Bedürfnisse abzustimmen.

Das Grundstück überzeugt durch seine vielseitige Nutzung: Ein gepflegter Garten vor und hinter dem Haus lädt zum Spielen und Entspannen ein. Der hintere Bereich ist dabei nicht einsehbar und bietet so viel Privatsphäre. Für Fahrzeuge steht eine große Garage zur Verfügung, ergänzt durch ein Carport und eine Auffahrt mit weiteren Stellplätzen.

Die Lage verbindet Ruhe und gute Erreichbarkeit: Das Haus befindet sich in einer angenehmen Wohngegend, während die Umgehungsstraße für eine schnelle Anbindung sorgt. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls gut erreichbar.

Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin.

Número de propiedad: 25242041 - 49828 Neuenhaus

## Detalles de los servicios

- Einbauküche
- großzügige Garage und Stellplätze
- Wintergarten/Loggia
- Kamin

Número de propiedad: 25242041 - 49828 Neuenhaus

## Todo sobre la ubicación

Neuenhaus ist eine Stadt im Landkreis Grafschaft Bentheim, welche zudem Sitz der gleichnamigen Samtgemeinde ist und rund 14.000 Einwohner zählt. Die Samtgemeinde Neuenhaus erstreckt sich in etwa 9 km Breite und 20 km Länge von der niederländischen Grenze bis an den Landkreis Emsland. Dazu gehören die Mitgliedsgemeinden Esche, Georgsdorf, Lage, Stadt Neuenhaus und Osterwald.

Neuenhaus ist eine Gründung des Bentheimer Grafen Johannes II. aus dem Jahre 1317, der zur Abschreckung von Räuberbanden an der Handelsstraße zwischen Münster und Amsterdam die Burg Dinkelrode zu deren Sicherung errichten ließ. Der Name der Burg bezieht sich auf den Fluss Dinkel, der dort in die Vechte mündet. 1328 wird die Burg – um sie von der nahe gelegenen Burg Bentheim zu unterscheiden – als et nye hus (das Neue Haus) bezeichnet, 1369 als Nyenhuß und 1457 Nyenhueß. Schon 1369 erhielt Neuenhaus die Stadtrechte.

Neuenhaus ist nur etwa 10 km von Nordhorn, der nächstgrößeren Stadt entfernt. Sämtliche Institutionen des täglichen Bedarfs, wie u. a. Schulen, Kindergärten, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten etc. befinden sich vor Ort.

Vorhandene Bildungseinrichtungen:

Gymnasium, Haupt- und Realschule, insgesamt 5 Grundschulen und 9 Kindertagesstätten mit u. a. Krippengruppen, Musikschule, 2 Büchereien, Jugend- und Kulturzentrum, Sporthallen und Sportplätze, Kunstverein, Planetarium, Museen

Nächste Autobahnauffahrt:

Schüttorf / Bad Bentheim, A30 (ca. 25 km)

Wietmarschen-Lohne, A31 (ca. 20 km)

Número de propiedad: 25242041 - 49828 Neuenhaus

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 299.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25242041 - 49828 Neuenhaus

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Georg H. Pauling

---

Bentheimer Straße 9, 48529 Nordhorn

Tel.: +49 5921 - 71 39 93 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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