

Neuenhaus / Veldhausen

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung – Ideal für Familien oder Kapitalanleger

Objektnummer: 25242020



KAUFPREIS: 365.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 215 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 413 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen

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

Objektnummer: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen

## Auf einen Blick

|              |                 |
|--------------|-----------------|
| Objektnummer | 25242020        |
| Wohnfläche   | ca. 215 m²      |
| Dachform     | Krüppelwalmdach |
| Zimmer       | 6               |
| Schlafzimmer | 4               |
| Badezimmer   | 1               |
| Baujahr      | 1984            |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz   |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 365.000 EUR                                                               |
| Haustyp     | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

Objektnummer: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergieverbrauch         | 227.20 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 08.09.2031     | Energie-Effizienzklasse     | G                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1985              |

Objektnummer: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen

## Die Immobilie

Hat Ihnen unser Service gefallen ?

Dann hinterlassen Sie uns doch gerne eine Bewertung in unserem Google-Business Eintrag.

Sie finden uns in der Google-Suche mit den Suchbegriffen:

- Von Poll Immobilien Grafschaft Bentheim - Nordhorn
- Von Poll Immobilien Grafschaft Bentheim - Bad Bentheim

oder scannen Sie ganz einfach mit Ihrem Mobiltelefon den folgenden QR-Code:



Ihre Zufriedenheit liegt uns sehr am Herzen, dementsprechend freuen wir uns immer über ein positives Feedback oder Verbesserungsvorschläge.

- Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team aus der Grafschaft Bentheim -

*Leading* REAL ESTATE  
SINCE 1952  
THE WORLD

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

Objektnummer: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabstreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung im Dachgeschoss. Die im Jahr 1984 erbaute Immobilie verfügt über eine großzügige Wohnfläche von ca. 215m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 413m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Kombination aus durchdachtem Grundriss, zwei vollständig ausgestatteten Wohneinheiten und südlicher Ausrichtung macht dieses Haus sowohl für Familien als auch für Kapitalanleger äußerst interessant.

### Erdgeschoss – ebenerdiges Wohnen mit Terrasse und Garten

Das Erdgeschoss umfasst insgesamt drei Zimmer, darunter ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit großen Fenstern und direktem Zugang zur Terrasse. Diese ist ebenso wie der Garten südlich ausgerichtet – ideal für entspannte Stunden im Freien, Gartenaktivitäten oder gemütliche Grillabende. Neben dem Wohnzimmer befinden sich im Erdgeschoss zwei weitere Zimmer, die flexibel als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden können. Eine separate Küche sowie ein angrenzender Hauswirtschaftsraum sorgen für Funktionalität im Alltag. Abgerundet wird das Erdgeschoss durch ein Tageslichtbad und ein Gäste-WC.

### Dachgeschoss – voll ausgestattete Einliegerwohnung mit Balkon

Das Dachgeschoss beherbergt eine separate Wohneinheit mit ebenfalls drei Zimmern, die über einen eigenen Zugang erreichbar ist. Hier befinden sich ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum südlich ausgerichteten Balkon, zwei weitere vielseitig nutzbare Zimmer, eine eigene Küche, ein modernes Bad sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum. Diese Einheit eignet sich hervorragend zur dauerhaften Vermietung.

Die Immobilie liegt in einer ruhigen, gut angebundenen Wohngegend mit schneller Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und Freizeiteinrichtungen. Auch der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an die Autobahn ist komfortabel, was die Attraktivität für Eigennutzer und Mieter gleichermaßen erhöht.

Kapitalanleger profitieren bei dieser Immobilie von einer attraktiven Renditemöglichkeit, Familien wiederum können die Einliegerwohnung ideal zur Finanzierung durch Mieteinnahmen nutzen.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von der Vielseitigkeit und dem Potenzial dieser Immobilie.

Objektnummer: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen

## Alles zum Standort

Veldhausen ist ein kleiner Ortsteil nordwestlich von Nordhorn gelegen. Die Gemeinde liegt im Südwesten Niedersachsens, an der Grenze zu den Niederlanden.

Verkehrstechnisch hat Veldhausen eine gute Anbindung zur B 403 und A31.

Der Ort bietet eine gute Infrastruktur: Supermärkte, Banken, Sportvereine, Apotheken und Ärzte sind in nur wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar.

Kindergärten sowie Grundschulen befinden sich am Ort. Das Gymnasium, die Real- und Hauptschule befinden sich im Nachbarort in ca. 5 km Entfernung.

Neuenhaus erreicht man bequem mit dem Fahrrad. Nordhorn ist maximal 15 Autominuten entfernt.

Objektnummer: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.9.2031.

Endenergieverbrauch beträgt 227.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Objektnummer: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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