

Neuenhaus / Veldhausen

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung – Ideal für Familien oder Kapitalanleger

Property ID: 25242020



PURCHASE PRICE: 365.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 215 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 413 m<sup>2</sup>

Property ID: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen

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

Property ID: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen

## At a glance

Property ID	25242020	Purchase Price	365.000 EUR
Living Space	ca. 215 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Hipped roof	Construction method	Solid
Rooms	6	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bedrooms	4		
Bathrooms	1		
Year of construction	1984		
Type of parking	2 x Outdoor parking space		

Property ID: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	227.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	08.09.2031	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1985

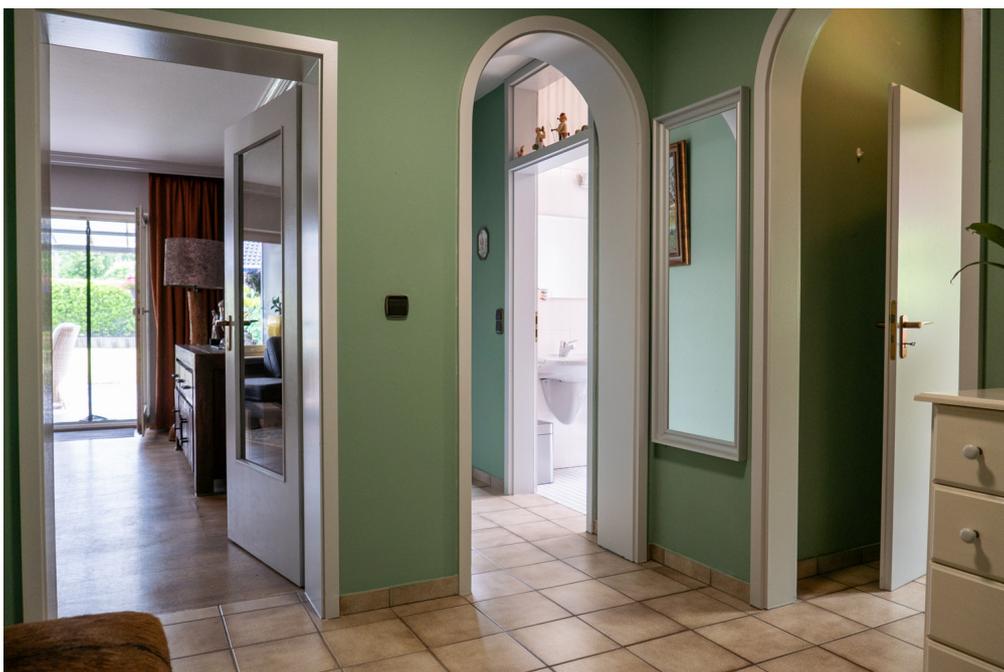
Property ID: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen

## The property



Property ID: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen

## The property



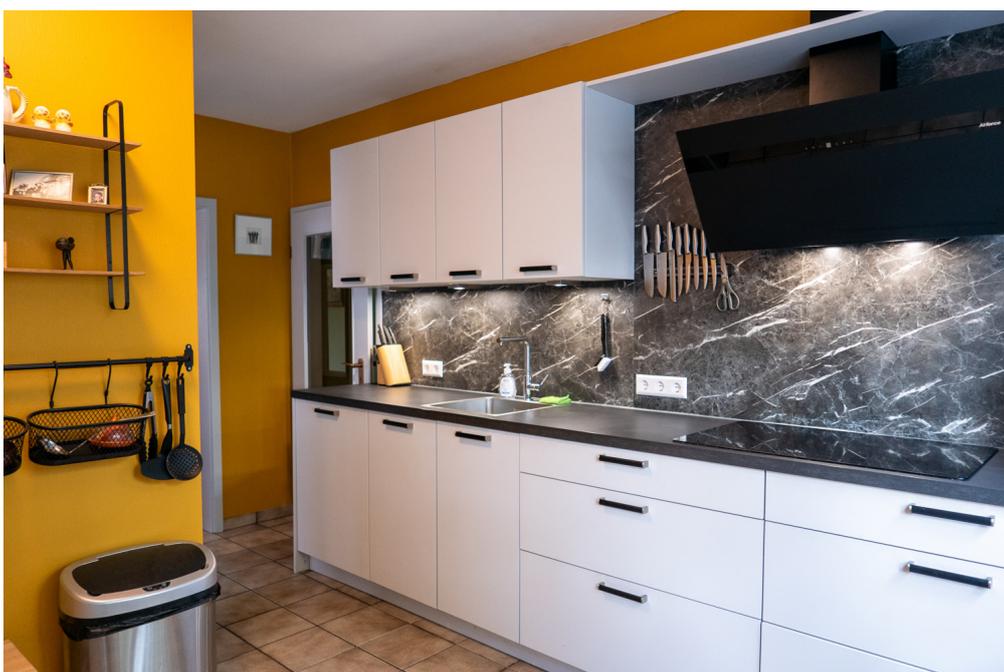
Property ID: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen

## The property



Property ID: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen

## The property



Property ID: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen

## The property



Property ID: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen

## The property



Property ID: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen

## The property



Property ID: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen

## The property



Property ID: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen

## The property



Property ID: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen

## The property



Property ID: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen

## The property



Property ID: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen

## The property

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 Grafenschaft Bentheim - Nordhorn
- Von Poll Immobilien Grafenschaft 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 Grafenschaft Bentheim -

Property ID: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen

## 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: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen

## A first impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung im Dachgeschoss. Die im Jahr 1984 erbaute Immobilie verfügt über eine großzügige Wohnfläche von ca. 215?m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 413?m<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.

Property ID: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen

## All about the location

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.

Property ID: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen

## Other information

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 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: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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