

Neuenhaus / Veldhausen

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung – Ideal für Familien oder Kapitalanleger

*Número de propiedad: 25242020*



PRECIO DE COMPRA: 365.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 215 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 413 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen

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

Número de propiedad: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen

## De un vistazo

Número de propiedad	25242020
Superficie habitable	ca. 215 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a cuatro aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	1984
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	365.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural ligero	Consumo de energía final	227.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	08.09.2031	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1985

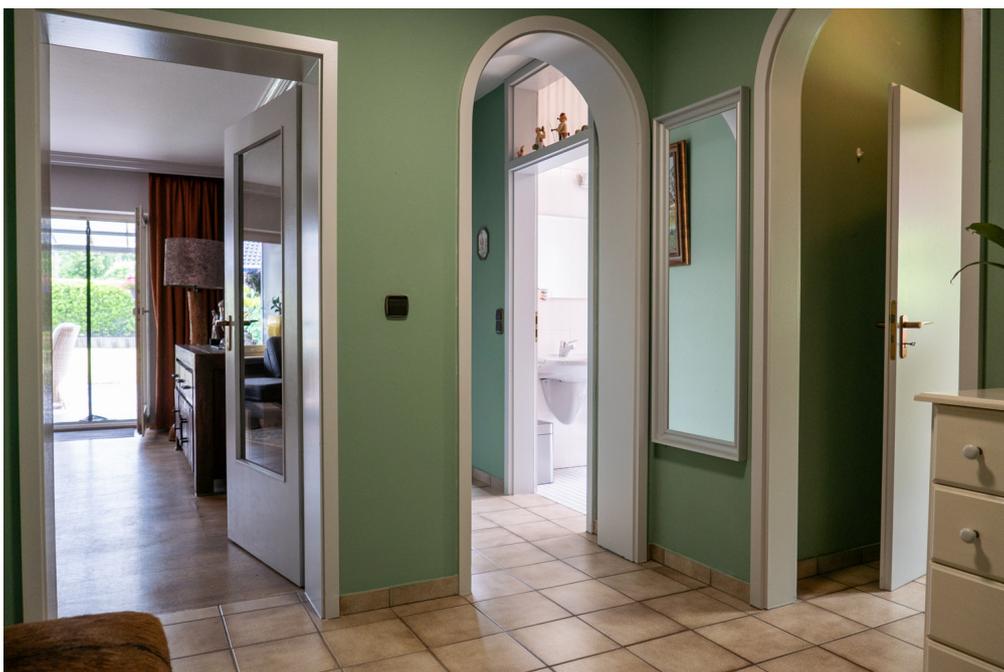
Número de propiedad: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen

## La propiedad

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 -

Número de propiedad: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen

## 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: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen**

## Una primera impresión

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.

**Número de propiedad: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen**

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25242020 - 49828 Neuenhaus / Veldhausen

## 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)