

Schüttorf

# Vollständig vermietetes Mehrparteienhaus in Schüttorf mit 5% Rendite

CODICE OGGETTO: 25242022

RESERVIERT



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

PREZZO D'ACQUISTO: 525.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 330,18 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 870 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25242022 - 48465 Schüttdorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25242022 - 48465 Schüttorf

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25242022
Superficie netta	ca. 330,18 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Anno di costruzione	1993
Garage/Posto auto	5 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	525.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2019
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie affittabile	ca. 372 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 25242022 - 48465 Schüttorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	128.40 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	06.06.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1993

CODICE OGGETTO: 25242022 - 48465 Schüttorf

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



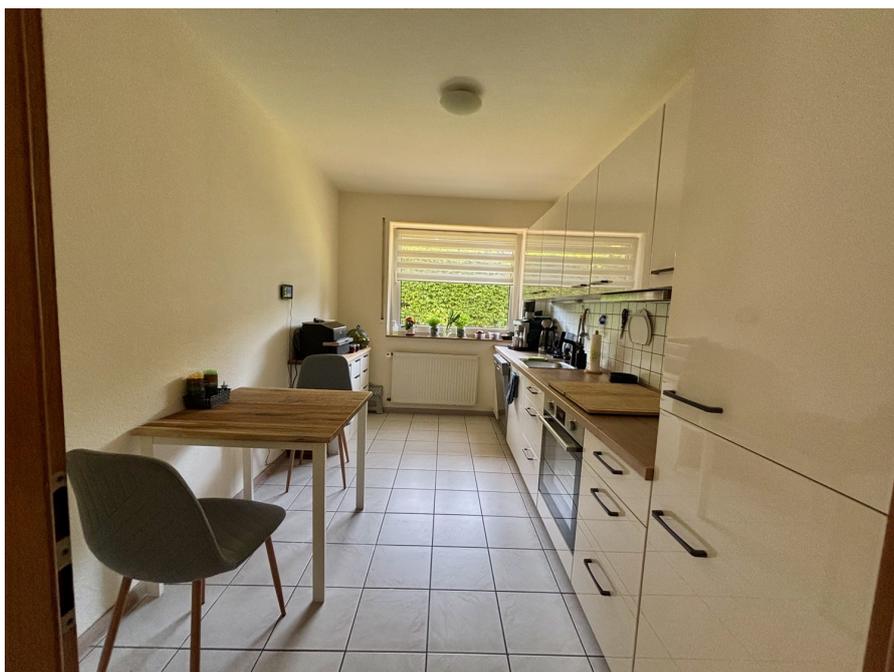
CODICE OGGETTO: 25242022 - 48465 Schütthorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25242022 - 48465 Schüttorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25242022 - 48465 Schüttorf

## La proprietà



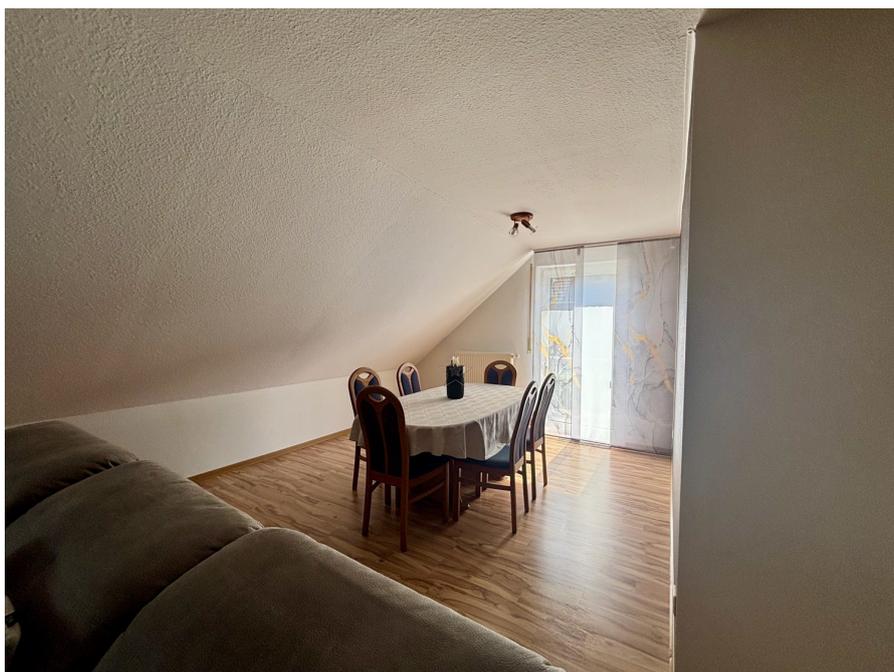
CODICE OGGETTO: 25242022 - 48465 Schüttorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25242022 - 48465 Schüttorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25242022 - 48465 Schüttrorf

## La proprietà



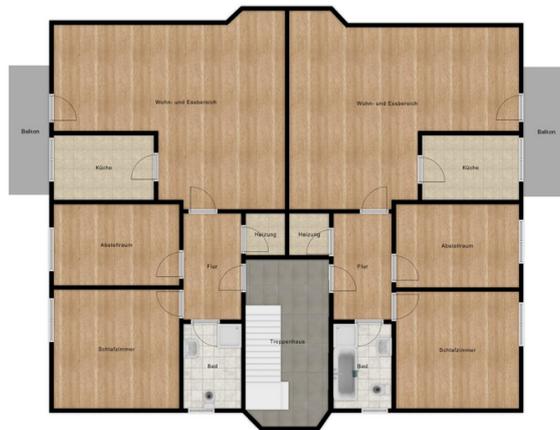
CODICE OGGETTO: 25242022 - 48465 Schüttorf

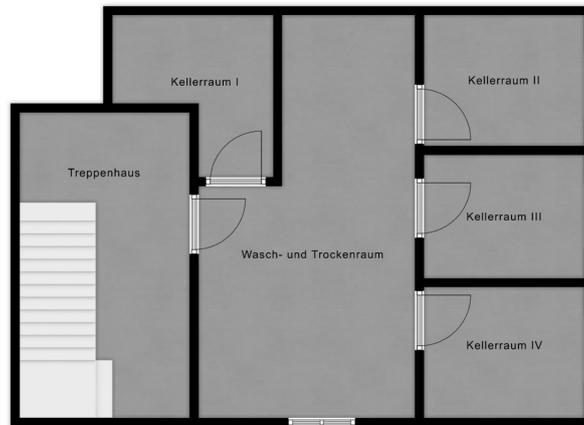
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25242022 - 48465 Schüttorf

# Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25242022 - 48465 Schüttorf**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 25242022 - 48465 Schüttorf**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 25242022 - 48465 Schüttorf**

## Tutto sulla posizione

### 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.

**CODICE OGGETTO: 25242022 - 48465 Schüttorf**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 25242022 - 48465 Schüttorf**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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