

**Neuenhaus**

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

*Property ID: 25242041*



**PURCHASE PRICE: 159.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 107 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 618 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25242041 - 49828 Neuenhaus

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

Property ID: 25242041 - 49828 Neuenhaus

## At a glance

Property ID	25242041	Purchase Price	159.000 EUR
Living Space	ca. 107 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2020
Rooms	4	Condition of property	In need of renovation
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1972		
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

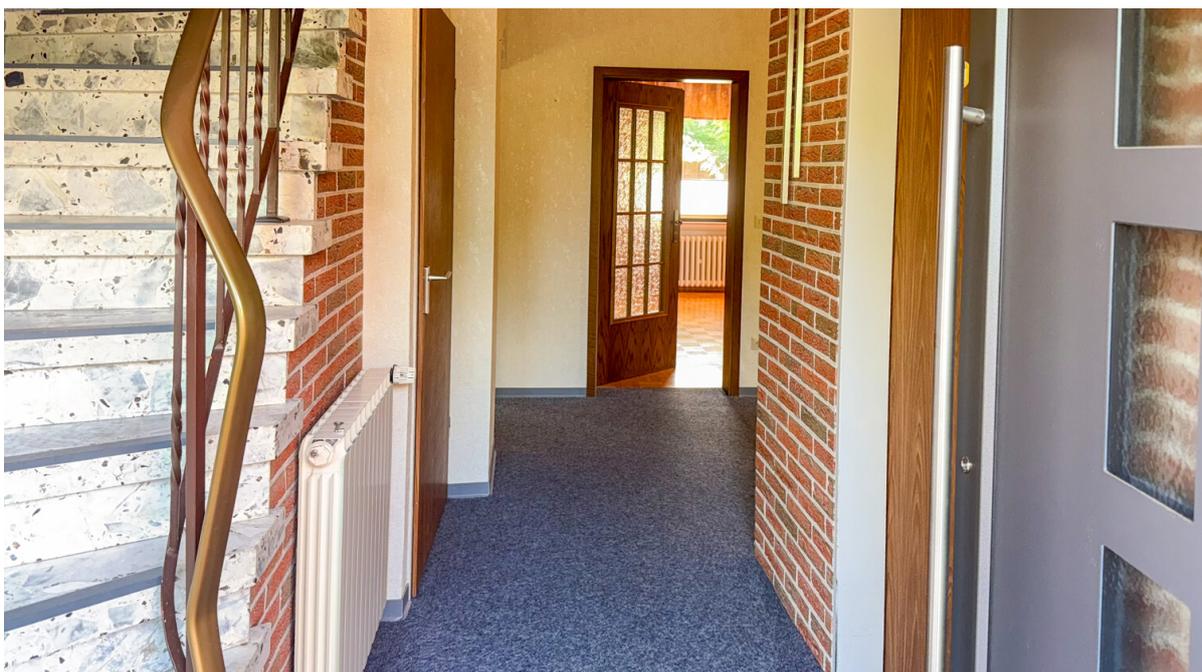
Property ID: 25242041 - 49828 Neuenhaus

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	21.09.2035	Final Energy Demand	299.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 25242041 - 49828 Neuenhaus

## The property



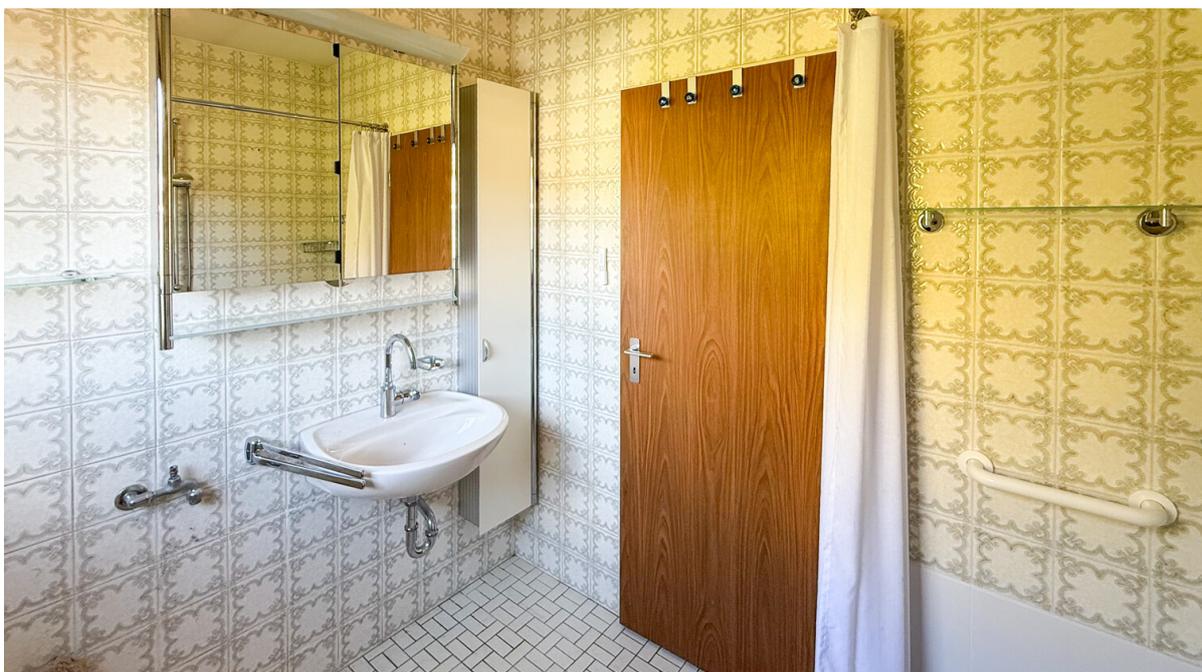
Property ID: 25242041 - 49828 Neuenhaus

## The property



Property ID: 25242041 - 49828 Neuenhaus

## The property



Property ID: 25242041 - 49828 Neuenhaus

## The property



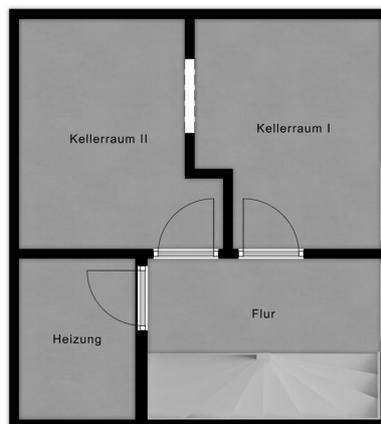
Property ID: 25242041 - 49828 Neuenhaus

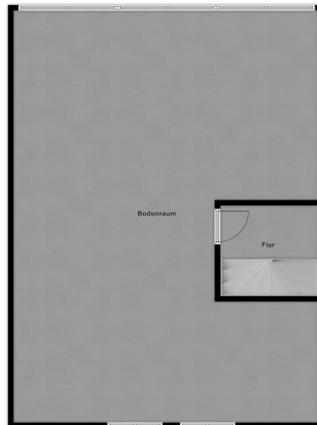
## The property



Property ID: 25242041 - 49828 Neuenhaus

## 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: 25242041 - 49828 Neuenhaus

## A first impression

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.

Property ID: 25242041 - 49828 Neuenhaus

## Details of amenities

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

Property ID: 25242041 - 49828 Neuenhaus

## All about the location

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)

Property ID: 25242041 - 49828 Neuenhaus

## Other information

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 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: 25242041 - 49828 Neuenhaus

## 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)