

Georgsdorf

# Ländlich und dennoch stadtnah gelegenes Architektenhaus

Número da propriedade: 24242013



PREÇO DE COMPRA: 396.000 EUR • ÁREA: ca. 134 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 945 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24242013 - 49828 Georgsdorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24242013 - 49828 Georgsdorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	24242013	Preço de compra	396.000 EUR
Área	ca. 134 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida
Ano de construção	2006		
Tipo de estacionamento	2 x Car port		

Número da propriedade: 24242013 - 49828 Georgsdorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural leve	Consumo final de energia	88.73 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	24.04.2034	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás		



Número da propriedade: 24242013 - 49828 Georgsdorf

## O imóvel





Número da propriedade: 24242013 - 49828 Georgsdorf

## O imóvel





Número da propriedade: 24242013 - 49828 Georgsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24242013 - 49828 Georgsdorf

## O imóvel





Número da propriedade: 24242013 - 49828 Georgsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24242013 - 49828 Georgsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24242013 - 49828 Georgsdorf

## O imóvel





Número da propriedade: 24242013 - 49828 Georgsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24242013 - 49828 Georgsdorf

## O imóvel

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 - Nordthorn
- 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 da propriedade: 24242013 - 49828 Georgsdorf

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.



Número da propriedade: 24242013 - 49828 Georgsdorf

## Uma primeira impressão

Dieses geräumige Architektenhaus mit einer Wohnfläche von ca. 134 m<sup>2</sup> bietet viel Platz für die ganze Familie. Das im Jahr 2006 erbaute Haus erstreckt sich über eine Grundstücksfläche von ca. 945 m<sup>2</sup> und besticht durch seinen atemberaubenden Ausblick ins Grüne. Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer, die sich auf zwei Etagen verteilen. Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich, eine moderne Küche sowie ein Gäste-WC und ein HWR. Im oberen Stockwerk sind die insgesamt drei Schlafzimmer und das Badezimmer untergebracht. Besonders hervorzuheben ist die Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme in allen Räumen sorgt. Die bodentiefen Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine angenehme Atmosphäre. Der Garten bietet ausreichend Platz für entspannte Stunden im Freien und lädt zum Verweilen ein. Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und eignet sich ideal für Familien, die in einem naturnahen Umfeld leben möchten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Auch als Rückzugsort für Familien, die an das Homeoffice gebunden sind, stellt diese Immobilie alle Erfordernisse. Durch ein vom Haupthaus ausgelagertes Büro mit separatem Eingang, wohnlich ausgebaut inkl. Fußbodenheizung und einem Waschbecken, lässt diese Immobilie keine Wünsche offen. Zwei Geräteschuppen, zwei Abstellräume und ein Dachboden sorgen zudem für den nötigen Stauraum. Insgesamt überzeugt diese Immobilie durch ihre großzügige Raumaufteilung, die hochwertige Ausstattung und die ruhige Lage. Ein ideales Zuhause für Familien, die Komfort und Naturverbundenheit schätzen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Einfamilienhauses.

Número da propriedade: 24242013 - 49828 Georgsdorf

## Detalhes do equipamento

Besondere Ausstattungsmerkmale:

- appgesteuerte Alarmanlage (Firma Abus)
- Rasenroboter (Marke Husqvarna)
- Bewässerungsanlage
- Einbauküche mit hochwertigen E-Geräten (Marke Bosch)
- Backofen selbstreinigend
- energiesparende Geräte
- Kühl- und Gefrierkombi
- alle Geräte ab 2017 ausgetauscht
- Einbauschränke vom ortsansässigen Tischler
- Badmobiliar
- Flächenvorhänge / Sonnenschutz Dachfenster
- Satellitenanlage
- Glasfaser
- Elektrische Jalousien im EG und manuelle Jalousien im DG

Número da propriedade: 24242013 - 49828 Georgsdorf

## Tudo sobre a localização

Georgsdorf Dieses Wohnhaus befindet sich in einer sehr ruhigen, verkehrsberuhigten Lage – am Ende einer Sackgasse von Georgsdorf. Georgsdorf ist eine Gemeinde im Landkreis Grafschaft Bentheim, die nach König Georg V. von Hannover benannt wurde, der dem Dorf eine Kirche stiftete. Das Wahrzeichen von Georgsdorf ist eine Windmühle des Typs Galerieholländer, die 1875 erbaut wurde. Der Ort ist idyllisch am Süd-Nord- sowie dem Coevorden-Piccardie-Kanal gelegen. Georgsdorf befindet im Nord-Osten des Landkreises. Die Kreisstadt Nordhorn mit rund 53.000 Einwohnern ist etwa 15 km entfernt. Nächstgrößere Ortschaften wie Twist und Wietmarschen sind rund 10 km entfernt und mit dem Auto zügig zu erreichen. Die A31 führt ca. 10 km östlich an Georgsdorf vorbei. Wenngleich die Gemeinde mit Ihren knapp 1.300 Bewohnern recht klein ist, so hat sie dennoch viel zu bieten. Es gibt eine Schule, einen Kindergarten, einen Sportverein, einen Bäcker / Tante-Emma-Laden, einen Grenzlandmarkt, eine Tankstelle, Gaststätten, einen Floristen, verschiedene Handwerksfirmen, eine Feuerwehr, eine sehr beliebte plattdeutsche Theatergruppe und sicherlich noch einiges mehr... Lassen Sie sich überraschen!



Número da propriedade: 24242013 - 49828 Georgsdorf

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 88.73 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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 da propriedade: 24242013 - 49828 Georgsdorf

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Georg H. Pauling

---

Bentheimer Straße 9 Grafschaft Bentheim - Nordhorn

E-Mail: [grafschaft.bentheim@von-poll.com](mailto:grafschaft.bentheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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