

## Helle Eigentumswohnung im Erdgeschoss + Stellplatz - KfW 55



Eigentumswohnung  
D-49828 Neuenhaus

**295.000**    **94**    **3**  
Kaufpreis EUR    Wohnfläche m<sup>2</sup>    Zimmer

### Preise und Kosten

Kaufpreis EUR	295.000
Käuferprovision	4,76 % (exkl. MwSt.) vom Kaufpreis

### Größe und Zustand

Wohnfläche m <sup>2</sup>	94
Anzahl Zimmer	3
Baujahr	2019
Zustand	gepflegt

### Anbieter / Ansprechpartner

**Herr Gerfried Gosselink**  
Telefon: 004959419899017  
Fax: 004959419899029  
Bürozeiten:  
Mo. bis Fr. 08:00 - 18:00 Uhr; Sa  
09:30 - 12:00 Uhr

**RE/MAX**

**RE/MAX Immobilien Grafschaft  
Bentheim  
Frank Hölmann**  
Veldhausener Straße 34  
D-49828 Neuenhaus  
Telefon: 05941/989900  
Fax: 05941/9899029

## Kurzexposé

In Neuenhaus befindet sich diese attraktive Wohnanlage im KfW-55-Standard mit insgesamt 8 Wohneinheiten, einer Polizeistation sowie Garagen.

Wohnung 1 in Haus 1 bietet auf ca. 94 m<sup>2</sup> eine hochwertige, rollstuhlgerechte Ausstattung und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung. Die Wohnung ist derzeit zuverlässig vermietet und eignet sich ideal als Kapitalanlage. Ein eigener Stellplatz im Freien gehört ebenso zur Wohnung. Für den TV-Empfang steht eine gemeinschaftliche SAT-Anlage zur Verfügung.

Die Aufteilung umfasst einen einladenden Flur, ein Gäste-WC, ein modernes Badezimmer mit Dusche und hochwertigem Glas-Spritzschutz, ein geräumiges Schlafzimmer, ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse, eine separate Küche inklusive moderner Einbauküche sowie einen vielseitig nutzbaren Allzweckraum. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet zusätzlichen Stauraum.

Darüber hinaus steht ein gemeinschaftlicher Fahrradraum mit jeweils einer eigenen Steckdose je Wohnung für E-Bikes sowie ein separater, nummerierter Abstellraum außerhalb der Wohnung zur Verfügung.

Weitere Details zu Mietverhältnissen und Ausstattung stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung.

In Bezug auf das laufende Mietverhältnis gilt gemäß § 566 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), dass der Kauf dieser Immobilie kein bestehendes Mietverhältnis unterbricht. Gemäß dieser Bestimmung tritt der Käufer in die Rechte und Pflichten des Vermieters ein und übernimmt das bestehende Mietverhältnis unverändert.

Niemand vermittelt weltweit mehr Immobilien als RE/MAX !

+++ SPRECHEN SIE MICH AN +++

## Langexposé

Allgemeines:

- Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung: Wärmeschutzglas gemäß Wärmeschutznachweis
- Rollladenmotoren bei den Fenstern mit einer Breite ab 2 m.
- Innentüren weißlack EPC (Breite 98,5 cm außer Gäste WC)
- Innentür zwischen Wohnzimmer und Flur erhält ein geschlossenes Türblatt mit einem Glasseitenteil (Breite 98,5 cm).
- Fußbodenheizung, die einzeln regelbar ist.
- Kontr. Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Wände der Wohnung: Glattvliesapete weiß

Bodenbeläge:

- Vinyl: Wohnen/Essen, Kochbereiche, Schlafen, Flur, Abstellraum und Allzweckraum.
- Fliesen: Bad, Gäste-WC

Badezimmer:

- 1 Badheizkörper 60/180 cm in weiß
- Sanitäre Einrichtungsgegenstände in weiß (Waschtischanlage, Duschplatz und WC)

Widerrufsbelehrung für Verbraucher:

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns:

RE/MAX Immobilien Grafschaft Bentheim, Veldhausener Str. 34, 49828 Neuenhaus  
Tel. 05941 – 98990 0, Fax. 05941 – 98990 29, E-Mail: [info@remax-grafschaft.de](mailto:info@remax-grafschaft.de)

mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

**Folgen des Widerrufs:**

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der in Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

**Käuferprovision:**

Die auf Seite 2 genannte Käuferprovision (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer, derzeit 19%) ist vom Käufer zu zahlen. Verdient und fällig wird diese erst mit notarieller Beurkundung. Die Berechnungsgrundlage ist der notariell festgeschriebene Kaufpreis.

Sämtliche Angebote sind freibleibend und basieren auf Informationen, die der Eigentümer erteilt hat; eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann deshalb nicht übernommen werden. Zwischenverkauf bzw. -vermietung bleibt dem Eigentümer vorbehalten.

## Flächen und Raumaufteilung

Wohnflächen	Schlafzimmer
	Badezimmer
Park-/Hofflächen	Stellplatz

## Lage und Infrastruktur

Neuenhaus ist eine aufstrebende Kleinstadt und Sitz der Samtgemeinde Neuenhaus im Landkreis Grafschaft Bentheim im Land Niedersachsen und hat rund 14.000 Einwohner. Neuenhaus liegt an der 182 km langen Vechte sowie an der Dinkel einem 89 km langem Zufluss der Vechte. Die direkte Nachbarschaft zur niederländischen Grenze machen den Standort sehr interessant.

Neuenhaus hat alles, was eine Kleinstadt ausmacht. Diverse Einkaufs-, Sport-, Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten finden Sie direkt vor Ort. Das Hallenbad verfügt seit Sommer 2019 über ein Außenbecken. Von der Grundschule bis hin zur Oberstufe sind alle Schulformen in Neuenhaus angesiedelt.

Die Verkehrsanbindung mit PKW, Bus und Bahn ist gut. Die nächste Autobahnauffahrt wäre Schüttorf / Bad Bentheim, A30 (ca. 25 km) oder Wietmarschen-Lohne, A31 (ca. 20 km).

## Energie und Heizung

Gültig bis	03.03.2032
Ausweisart	Energiebedarfsausweis
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	38
Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Erdwärme
Energieeffizienzklasse	A
Baujahr lt. Energieausweis	2019

## Bilder



Eingang



Außenansicht



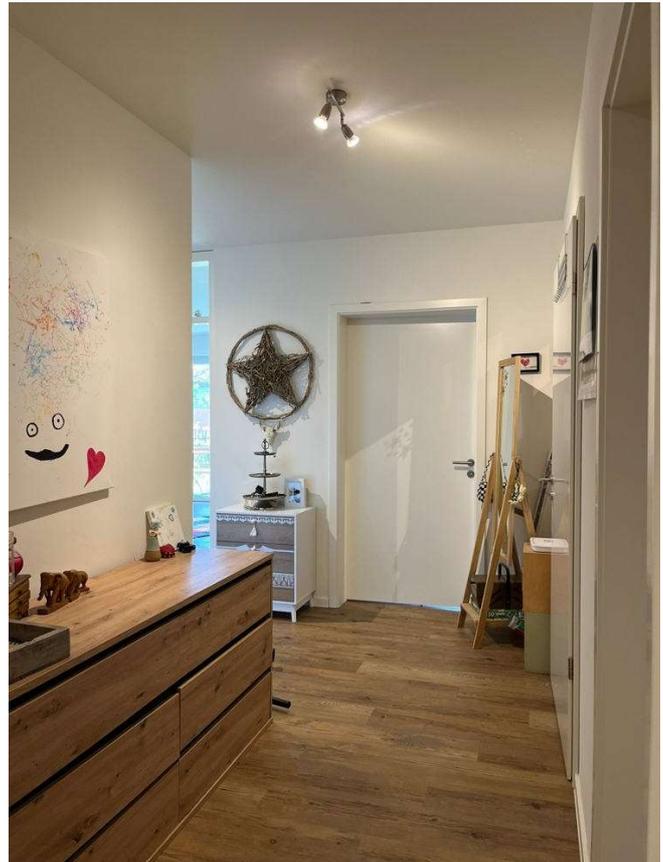
Eingangsbereich / Wohnungstür



Schalter



Flur



Flur



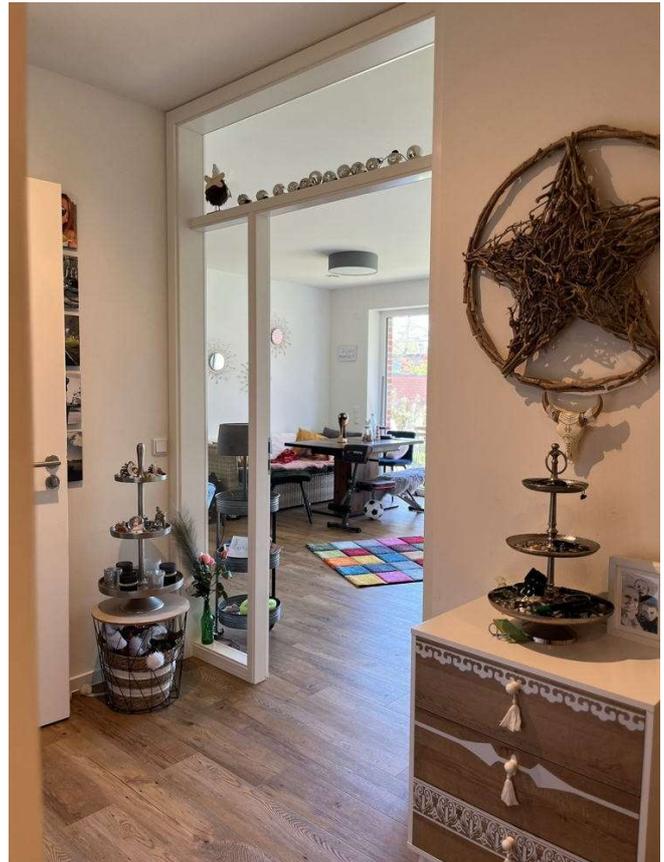
WC



Schlafzimmer



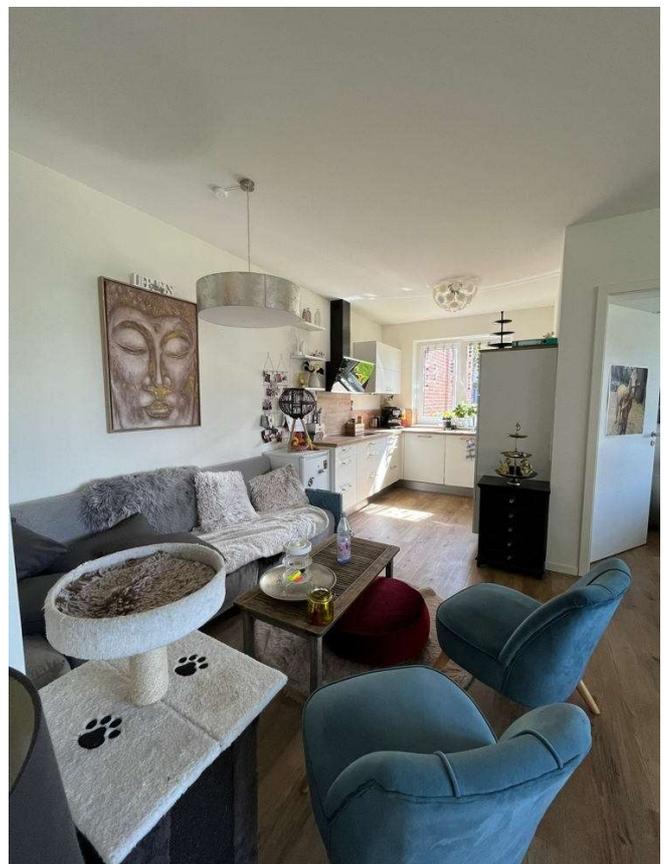
Abstellraum



Flur



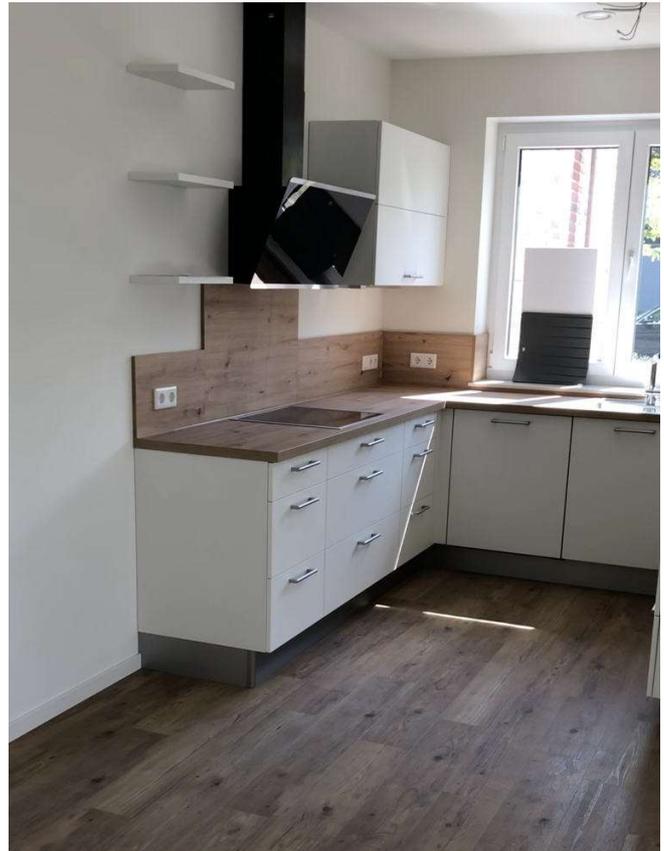
Wohnen/Essen/Kochen



Wohnen/Essen/Kochen



Wohnen/Essen/Kochen



Küche



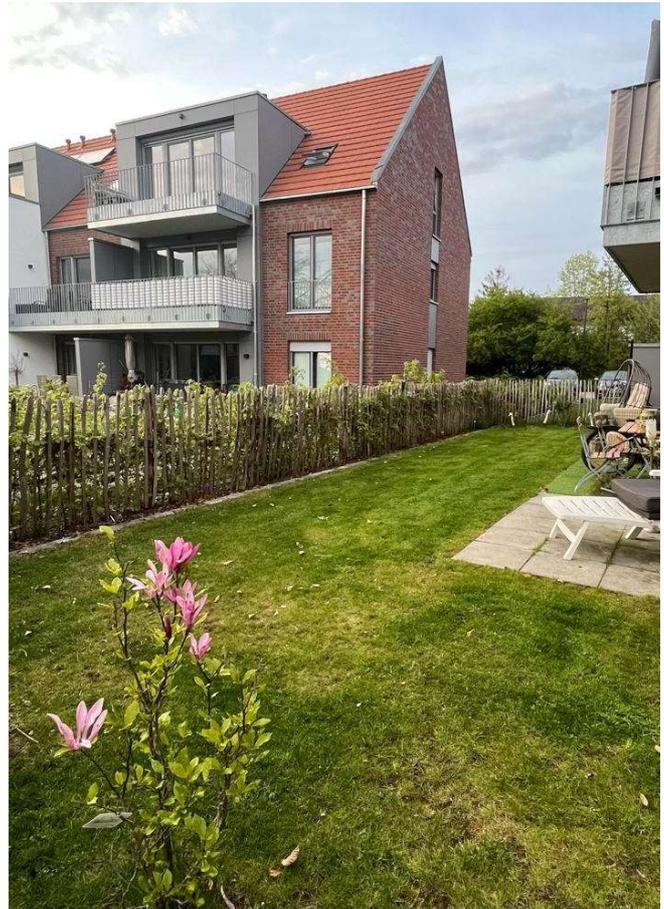
Allzweck



Badezimmer



Badezimmer



Terrasse/Garten



Außenansicht



Außenansicht



Parkplatz SNR P32



Außenansicht

## **Immobiliengeschäft – Allgemeine Geschäftsbedingung (AGBs)**

### **1. Angebote**

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Sie erfolgen aufgrund der uns, vom Auftraggeber, erteilten Auskünfte. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit, können wir nicht übernehmen. Irrtum, Zwischenverkauf bzw. – Vermietung, bleiben vorbehalten. Für unrichtige Angaben haften wir nur bei vorsätzlichem oder grob fahrlässigen Verhalten unsererseits. Die Angebote und Mitteilungen sind vom Empfänger vertraulich zu behandeln und dürfen nur mit unserer schriftlichen Zustimmung an Dritte weitergegeben werden. Zuwiderhandlungen machen in Höhe der vereinbarten Provision schadenersatzpflichtig.

### **2. Vorkenntnis**

Ist dem Empfänger unseres Angebotes ein von uns bekanntes Objekt bereits bekannt, so ist er verpflichtet uns dies unverzüglich, binnen 3 Tagen nach Zugang der Information, schriftlich mitzuteilen. Sofern wir innerhalb dieser Frist keine Mitteilung bekommen, sehen wir unsere Leistung als nachgewiesen an.

### **3. Vollmacht**

Der Auftraggeber/Verkäufer erteilt dem Makler Vollmacht zur Einsichtnahme in das Grundbuch und die Grundakte, in alle übrigen in Frage kommenden behördlichen Akten einschließlich der des Finanzamtes sowie in die Akten der Realgläubiger, soweit sie sich auf das Auftragsobjekt beziehen. Der Makler ist berechtigt, das Objekt allein oder mit Interessenten zu besichtigen und er ist ebenso dazu berechtigt, das Auftragsobjekt in Medien seiner Wahl, ohne Einschränkungen, zu inserieren.

### **4. Entstehen des Provisionsanspruches**

Die unterzeichnenden Parteien vereinbaren für den Nachweis und/oder die Vermittlung des Notarvertrages eine Provision im Verhältnis stehend zum Gesamtkaufpreises. Die Höhe der Provision ist dem Expose, bzw. dem Maklervertrag zu entnehmen. Der Gesamtkaufpreis umfasst auch Nebenleistungen, wie z.B. die Übernahme von Darlehen, Inventar, Zubehör, Möbelstücke etc. die dem Auftraggeber/Verkäufer oder Dritten zugute kommen. Die vereinbarte Provision ist mit dem Abschluss des Hauptvertrages verdient und sofort fällig. Die vereinbarte Provision ist auch dann fällig, wenn der Hauptvertrag erst nach Beendigung des Maklervertrages, (auch abweichend vom Angebot, bzw. in anderer Form als ursprünglich vorgesehen, z.B. statt Kauf, Miete, Verschenkung, Zwangsversteigerung etc.) aber aufgrund der Maklertätigkeit zustande gekommen ist.

Unser Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises bzw. unserer Vermittlung ein Vertrag bezüglich des von uns benannten Objekts zustande gekommen ist. Mitursächlichkeit genügt. Wird der Vertrag zu anderen als den angebotenen Bedingungen abgeschlossen, oder kommt er über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen Vertragspartners zustande, so berührt dies unseren Provisionsanspruch nicht, sofern das zustande gekommene Geschäft wirtschaftlich identisch ist, oder in seinem wirtschaftlichen Erfolg nur unwesentlich von dem angebotenen Geschäft abweicht. Entsprechendes gilt, wenn ein anderer, als der ursprünglich vorgesehene Vertrag geschlossen wird (z.B. Kauf statt Miete, Erbbaurecht statt Kauf). Unser Provisionsanspruch bleibt auch bestehen, wenn der abgeschlossene Vertrag durch den Eintritt einer auflösenden Bedingung erlischt. Dasselbe gilt, wenn der Vertrag durch Ausübung eines gesetzlichen oder vertraglichen Rücktrittsrechts aus von einer Partei zu vertretenden oder sonstigen in der Person einer Partei liegenden Gründen ausgeübt wird. Bei Ausübung eines Anfechtungsrechts durch unseren Angebotsempfänger (unseren Kunden); das nicht durch arglistige Täuschung seitens der anderen Vertragspartei begründet ist, tritt anstelle unseres Provisionsanspruchs ein Schadenersatzanspruch gegen den Anfechtenden.

### **5. Hauptvertrag**

Als Hauptvertrag gilt auch ein Vertragsabschluss über ein anderes vergleichbares Objekt des Auftraggebers/Verkäufers oder ein Vertragsabschluss durch eine Person, die zum Auftraggeber/Verkäufer in dauerhafter, enger Verbindung steht.

Für den Fall des Verkaufs eines realen oder ideellen Teils oder der Übertragung von Rechten an dem Objekt durch eine andere Rechtsform – z.B. Erbbaurecht, Versteigerung, Übertragung von Gesellschaftsrechten- und dies dem zu erreichenden Zweck entspricht, so gilt dies ebenfalls als Abschluss des Hauptvertrages.

### **6. Weiter führende Beratung**

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir keine steuerliche, finanzierungshinsichtliche und versicherungstechnische Beratung vornehmen. Lassen Sie sich bitte ausführlich von Ihrem Steuerberater, Finanzierungsberater oder Versicherungsberater beraten.

### **7. Rechte und Pflichten des Maklers**

Der Makler hat die Berechtigung, auch für Kaufinteressenten entgeltlich tätig zu werden. Er darf weitere Makler zur Auftragsdurchführung beauftragen, wenn dem Auftraggeber /Verkäufer dadurch keine zusätzlichen Kosten entstehen. Des Weiteren hat er Befugnis, das Verkaufsobjekt allein und mit Dritten zu besichtigen. Der Makler ist verpflichtet, den ihm erteilten Alleinauftrag sorgfältig, nachhaltig und unter Ausnutzung aller sich ergebenden Abschlussmöglichkeiten zu bearbeiten. Eine weitere Aufgabe ist es, den Auftrag mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns wahrzunehmen. Die gelangten Informationen behandelt der Makler vertraulich. Der Makler ist verpflichtet, dem Auftraggeber die ihm bekannten Umstände mitzuteilen, die für die Entscheidung von Bedeutung sind. Eine Verpflichtung zu Nachforschungen besteht jedoch nicht.

### **8. Nebenabreden**

Änderungen, Ergänzungen, mündliche Nebenabreden, sowie Änderungen oder Ergänzungen eines Auftrages haben nur Gültigkeit, wenn Sie schriftlich getroffen werden: die Einhaltung der Schriftform ist unabdingbare Wirksamkeitsvoraussetzung.

### **9. Salvatorische Klausel**

Diese Geschäftsbedingungen bleiben auch dann gültig, falls einzelne Vorschriften, davon sich als unwirksam erweisen. Eine unwirksame Bedingung ist durch eine rechtswirksame Bestimmung zu ersetzen, so dass dem von diesen Geschäftsbedingungen gewollten Sinn und Zweck entsprochen wird.

### **10. Erfüllungsort und Gerichtsstand**

Erfüllungsort ist Uelsen und Gerichtsstand für beide Seiten ist Nordhorn.