

**Nordhorn**

# Einfamilienhaus in unmittelbarer Stadtnähe von Nordhorn

**Objektnummer: 26242016**



**KAUFPREIS: 315.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120,23 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 386 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26242016 - 48529 Nordhorn**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26242016 - 48529 Nordhorn**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 26242016                  |
| Wohnfläche   | ca. 120,23 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 5                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1982                      |
| Stellplatz   | 2 x Garage                |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 315.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig                                                     |
| Bauweise              | Fertigteile                                                               |
| Nutzfläche            | ca. 41 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                   |

**Objektnummer: 26242016 - 48529 Nordhorn**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 155.72 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 07.06.2036     | Energie-Effizienzklasse     | E                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1982              |



Objektnummer: 26242016 - 48529 Nordhorn

## Die Immobilie





Objektnummer: 26242016 - 48529 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26242016 - 48529 Nordhorn

## Die Immobilie





Objektnummer: 26242016 - 48529 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26242016 - 48529 Nordhorn

## Die Immobilie





Objektnummer: 26242016 - 48529 Nordhorn

## Die Immobilie





Objektnummer: 26242016 - 48529 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26242016 - 48529 Nordhorn

# Die Immobilie



Reprografisch, nicht maßstäblich



Reprografisch, nicht maßstäblich



Objektnummer: 26242016 - 48529 Nordhorn

## Die Immobilie



Byproduct, nicht nutzbar

**Objektnummer: 26242016 - 48529 Nordhorn**

## Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1982 befindet sich auf einem ca. 386 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger und zentrumsnahen Wohnlage. Mit einer Wohnfläche von rund 120,23 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ein vielseitig nutzbares Raumkonzept und richtet sich an Käufer, die ein Haus mit solider Substanz und Gestaltungsspielraum suchen.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein zentraler Eingangsbereich, von dem aus sämtliche Räume dieser Ebene bequem erreichbar sind. Von hier aus erschließt sich der großzügige und lichtdurchflutete Wohnbereich mit großen Fensterelementen sowie direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Die angrenzende Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und funktional gestaltet. Darüber hinaus stehen auf dieser Ebene ein Schlafzimmer, ein Büro, ein Badezimmer, ein separates Gäste-WC sowie eine kleine Abstellkammer zur Verfügung. Insgesamt ermöglicht diese durchdachte Aufteilung komfortables und ebenerdiges Wohnen auf einer Ebene.

Das Dachgeschoss erweitert das Wohnangebot um zwei weitere Schlafzimmer sowie ein zusätzliches Badezimmer. Diese Etage eignet sich ideal als privater Rückzugsbereich für Familie, Gäste oder individuelle Nutzungsideen.

Die Immobilie ist teilweise unterkellert und bietet dadurch zusätzliche Abstell- und Nutzflächen.

Für zusätzlichen Komfort sorgt die Doppelgarage, welche ein bequemes und witterungsgeschütztes Abstellen der Fahrzeuge ermöglicht.

Beheizt wird das Haus über eine Gas-Zentralheizung. Die Ausstattung ist als normal einzustufen und bildet eine gute Grundlage für moderne Renovierungs- und Gestaltungskonzepte.

Abgerundet wird das Gesamtbild durch die zeitlose Klinkerfassade in Kombination mit dem dunklen Satteldach, die dem Haus eine gepflegte Erscheinung verleihen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung und sind gut erreichbar.

Wir haben ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf ihre Anfrage.



**Objektnummer: 26242016 - 48529 Nordhorn**

## **Ausstattung und Details**

- Doppelgarage
- Einbauküche
- Zentralheizung Gas
- ebenerdiges Wohnen möglich
- Terrasse mit Markise

**Objektnummer: 26242016 - 48529 Nordhorn**

## **Alles zum Standort**

Nordhorn ist die Kreisstadt und mit ca. 57.000 Einwohnern die größte Stadt des Landkreises Grafschaft Bentheim. Die Stadt liegt im äußersten Südwesten von Niedersachsen, ist eine Mitgliedsgemeinde der Euregio und grenzt direkt an die Niederlande.

Sie wird auch Wasserstadt genannt, da sie von mehreren Kanälen durchzogen ist und das Stadtzentrum von zwei Armen der Vechte umschlossen ist.

Die nächstgrößere Stadt auf niederländischer Seite ist Enschede, ca. 33 km südwestlich von Nordhorn. Auf deutscher Seite sind Münster und Osnabrück die nächstgelegenen größeren Städte.

Dieses Wohnhaus befindet sich in beliebter Wohnlage von Nordhorn. Die B213 sowie die B403 sind nur ca. 5 Autominuten entfernt, sodass die umliegenden Ortschaften sowie die A30 und A31 gut zu erreichen sind. Das Stadtzentrum liegt nur wenige Fahrrad-Minuten entfernt und bietet als Mittelzentrum eine gute Infrastruktur.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Banken, Ärzte, Apotheken und einen Lebensmittelmarkt sind in der näheren Umgebung dieses Wohnhauses vorhanden und in wenigen Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen.

**Objektnummer: 26242016 - 48529 Nordhorn**

## Sonstige Angaben

**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 Handelsregistrauszugs, 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.



**Objektnummer: 26242016 - 48529 Nordhorn**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Georg H. Pauling**

---

**Bentheimer Straße 9, 48529 Nordhorn**

**Tel.: +49 5921 - 71 39 93 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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