

Nordhorn

# Provisionsfrei: Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit Büro und Garage in Nordhorn

Objektnummer: 25242050

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 215.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 124,7 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 596 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25242050 - 48527 Nordhorn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25242050 - 48527 Nordhorn

## Auf einen Blick

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Objektnummer  | 25242050                  |
| Wohnfläche    | ca. 124,7 m <sup>2</sup>  |
| Dachform      | Satteldach                |
| Bezugsfrei ab | 01.12.2025                |
| Zimmer        | 5                         |
| Baujahr       | 1963                      |
| Stellplatz    | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                       |
|----------------------------|-----------------------|
| Kaufpreis                  | 215.000 EUR           |
| Haus                       | Einfamilienhaus       |
| Modernisierung / Sanierung | 1993                  |
| Bauweise                   | Massiv                |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Einbauküche |

Objektnummer: 25242050 - 48527 Nordhorn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 201.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 22.10.2035     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1963           |



Objektnummer: 25242050 - 48527 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242050 - 48527 Nordhorn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25242050 - 48527 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242050 - 48527 Nordhorn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25242050 - 48527 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242050 - 48527 Nordhorn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25242050 - 48527 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242050 - 48527 Nordhorn

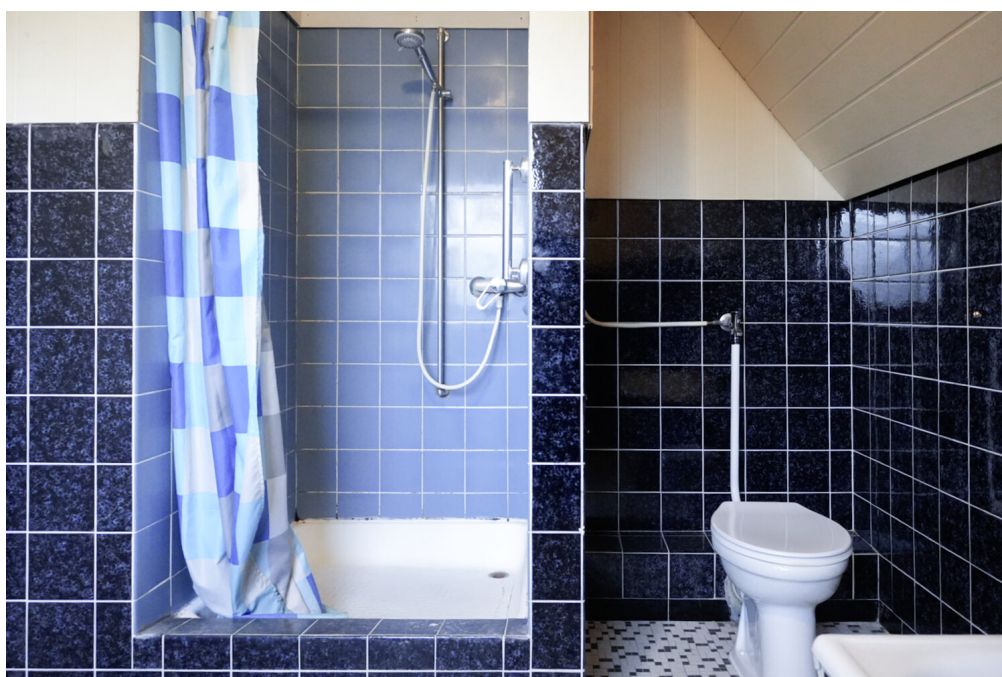
## Die Immobilie





Objektnummer: 25242050 - 48527 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242050 - 48527 Nordhorn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25242050 - 48527 Nordhorn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25242050 - 48527 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242050 - 48527 Nordhorn

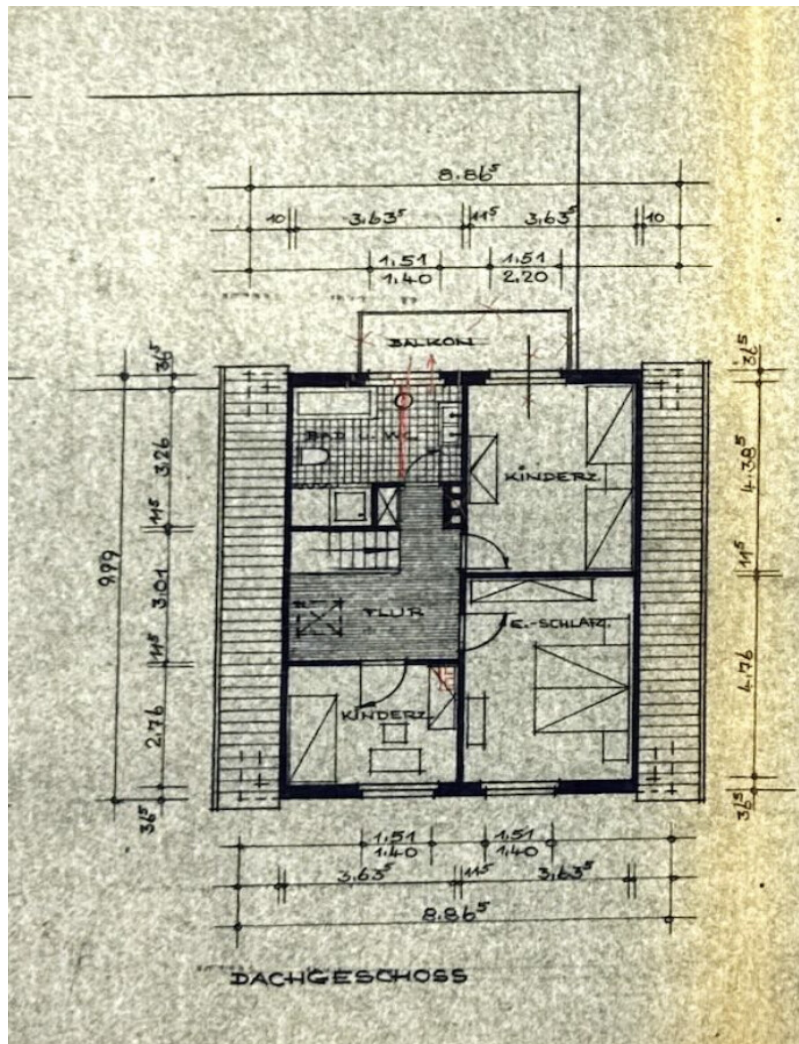
## Die Immobilie



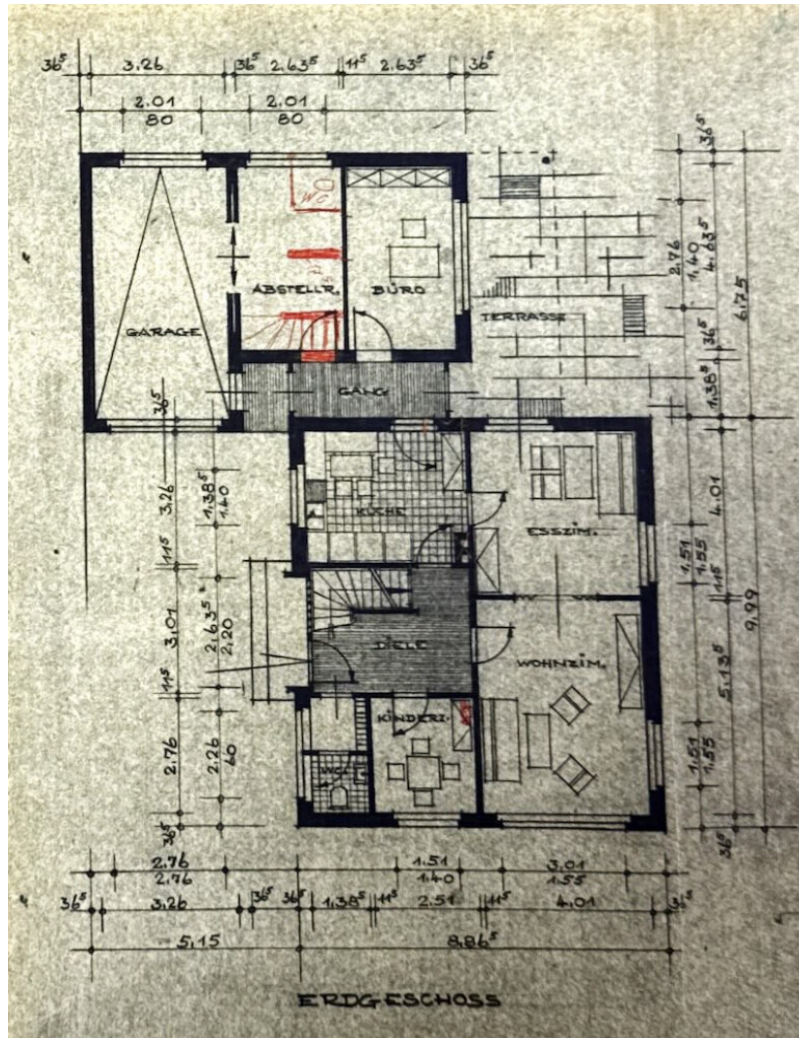


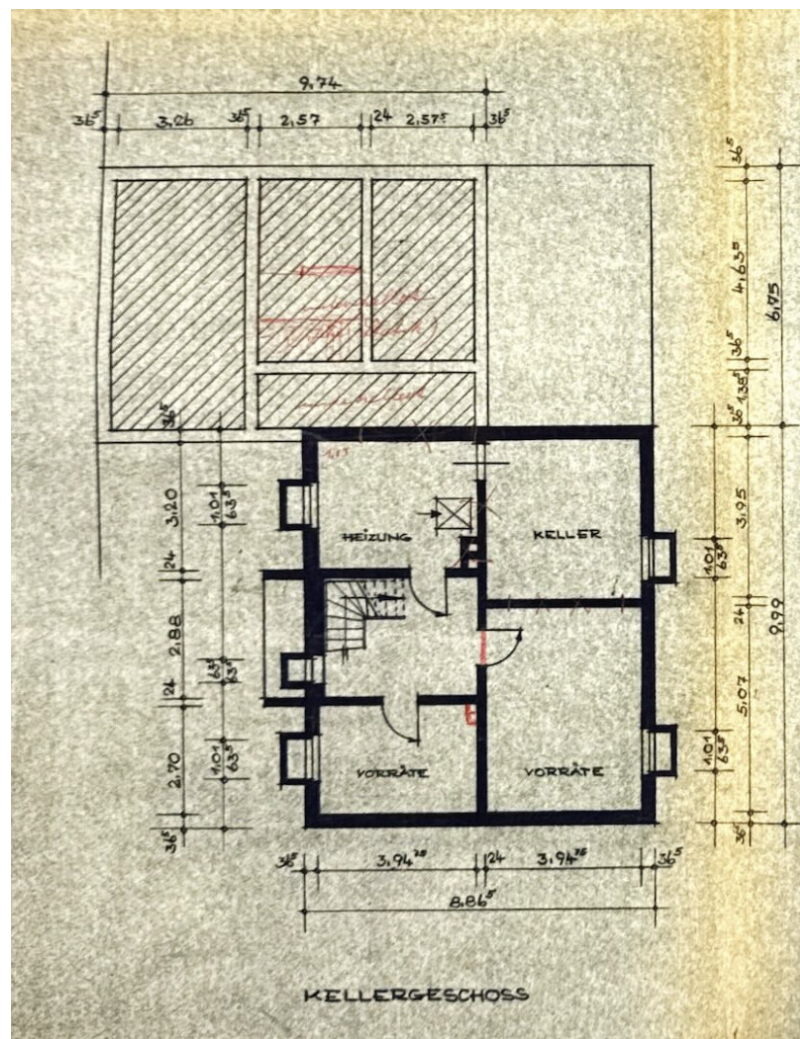
Objektnummer: 25242050 - 48527 Nordhorn

## Grundrisse









Objektnummer: 25242050 - 48527 Nordhorn

## Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1963 befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend der beliebten Blumensiedlung. Das Haus bietet viel Potenzial zur individuellen Gestaltung und ist ideal für handwerklich begabte Käufer, die ein sanierungsbedürftiges Eigenheim nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Auf einer Wohnfläche von ca. 124,7 m<sup>2</sup> erstrecken sich fünf gut geschnittene Zimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Das Haus befindet sich auf einem Grundstück mit einer Fläche von ca. 596m<sup>2</sup>. Das Grundstück bietet ausreichend Platz für Aktivitäten im Freien, einen Gartenbereich oder Spielmöglichkeiten für Kinder.

Nach dem Betreten des Hauses empfängt Sie ein funktionaler Flur, von dem aus sich die weiteren Räume erschließen. Im Erdgeschoss des Hauses befinden sich das großzügige Wohn- Esszimmer, eine separate Küche sowie ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Gästezimmer oder Büro nutzen lässt.

Alternativ stehen neuen Eigentümern das als Büro ausgewiesene Zimmer im Erdgeschoss zur Verfügung. Dieses lässt sich über eine zweite Eingangstür begehen und bietet Zugang zur Garage, sowie einen zweiten Kellerzugang.

Im Dachgeschoss befinden sich drei weitere Zimmer, die individuell als Schlafzimmer genutzt werden können. Hier gibt es ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken sowie ein vom Flur aus begehbarer Balkon.

Der ausgebaut Spitzboden bietet weiteren Stauraum.

Zur Ausstattung gehören eine einfache Qualität der Boden- und Wandbeläge sowie eine Ölheizung. Die Modernisierungsmaßnahmen (Austausch der Fenster und Haustür) des Jahres 1993 sichern Ihnen eine verbesserte Wärmedämmung, gleichwohl erfordern die weiteren haustechnischen Anlagen und Oberflächen eine umfangreiche Modernisierung. Dank seines Zustands bietet das Haus einen idealen Rahmen, um sich durch eigene Arbeit und Ideen langfristig eine individuelle Wohnimmobilie zu schaffen.

Zusätzlich besticht die Immobilie durch eine Garage und einen großzügigen Keller mit Stauraum.

Die Nachbarschaft zeichnet sich durch ihre gewachsene Struktur und ein angenehmes Wohnumfeld aus, was besonders Familien mit Kindern schätzen werden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind in wenigen



Minuten erreichbar.

Dieses Einfamilienhaus stellt eine attraktive Grundlage für Alle dar, die bereit sind, Zeit und Engagement in die Sanierung und Modernisierung ihres neuen Zuhauses zu investieren. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 25242050 - 48527 Nordhorn

## Ausstattung und Details

- Freistehendes Einfamilienhaus
- Baujahr 1963
- Wohnfläche ca. 124,7 m<sup>2</sup>
- Grundstück von ca. 596 m<sup>2</sup>
- insgesamt sechs Zimmer, aufgeteilt auf Erdgeschoss und Dachgeschoss
- Ausgebauter Spitzboden mit Stauraum in zwei Räumen
- Garage
- Separate Bürofläche, auch über Nebeneingang zu erreichen.
- Sichtbarer Wasserschaden im Flur Bereich Nebeneingang an der Decke
- Großzügiger Keller mit zwei Zugängen
- Einfache Böden und Wandbeläge, Sanierungsbedarf
- Stromkasten mit Porzellanschaltung
- Ölheizung mit Öltanks
- Fenster und Haustür 1993 erneuert
- Weitere haustechnische Anlagen und Oberflächen bedürfen umfangreicher Modernisierung / Sanierung

Objektnummer: 25242050 - 48527 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: 25242050 - 48527 Nordhorn

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 201.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25242050 - 48527 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: [grafschaft.bentheim@von-poll.com](mailto:grafschaft.bentheim@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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