

Nordhorn

# Bungalow mit Carport in zentraler Lage von Nordhorn

Objektnummer: 25242056

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 106 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 606 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25242056 - 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: 25242056 - 48527 Nordhorn**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>25242056</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>295.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 106 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Bungalow</b>
<b>Bezugsfrei ab</b>	<b>01.06.2026</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2017</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1971</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 48 m<sup>2</sup></b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Carport</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung</b>

**Objektnummer: 25242056 - 48527 Nordhorn**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>179.20 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>27.03.2027</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>F</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1971</b>

Objektnummer: 25242056 - 48527 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242056 - 48527 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242056 - 48527 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242056 - 48527 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242056 - 48527 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242056 - 48527 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242056 - 48527 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242056 - 48527 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242056 - 48527 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242056 - 48527 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242056 - 48527 Nordhorn

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25242056 - 48527 Nordhorn**

## Ein erster Eindruck

Dieser gepflegte Bungalow bietet die Möglichkeit des ebenerdigen Wohnens auf einer Wohnfläche von ca. 106 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde im Jahr 1971 in massiver Bauweise errichtet und 2017 zuletzt modernisiert. Es befindet sich auf einem Grundstück in zentraler Lage von Nordhorn mit einer Fläche von ca. 606 m<sup>2</sup> und überzeugt durch eine offene, durchdachte Raumaufteilung und vielseitig nutzbaren Flächen, die unterschiedlichen Wohnwünschen entsprechen.

Die insgesamt vier kompakt geschnittenen Zimmer verteilen sich auf einen weitläufigen Wohn-Essbereich, ein Schlafzimmer sowie ein zusätzliches Wohn- und Arbeitszimmer, das sich flexibel eigenen Bedürfnissen anpasst. Besonders hervorzuheben ist das offene Wohnkonzept, das den zentralen Wohn- und Essbereich miteinander verbindet und viel Raum für gemeinsame Stunden lässt. Die großen Fensterfronten sorgen auch an trüben Tagen für ein angenehmes Licht und fördern eine freundliche Wohnatmosphäre.

Der gemütliche Wohnbereich war ursprünglich mit einem Innen- und Außenkamin versehen, die jedoch inzwischen stillgelegt wurden.

Das modernisierte Bad verfügt über eine bodengleiche Dusche, ein WC und Waschbecken. Ein Gäste-WC im Eingangsbereich ergänzt das Raumangebot auf praktische Weise.

Von mehreren Zimmern aus haben neue Eigentümer Zugang zum Garten, der das Gesamtbild des Hauses abrundet. Die Grundstücksfläche bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung, zum Beispiel für einen Sitzbereich, ein Hochbeet oder Spielflächen.

Die Ausstattung entspricht einer soliden, gepflegten Qualität und bietet angenehmen Wohnkomfort. Die Heizungsversorgung erfolgt über eine Gaszentralheizung aus dem Baujahr 2017.

2013 wurde ein Gerätehaus und ein Carport errichtet. Ein zusätzlicher Stellplatz auf der Einfahrt rundet das Angebot ab.

Die stadtnahe und verkehrsgünstige Lage spricht sowohl Paare als auch kleine Familien oder Senioren an, die ebenerdiges Wohnen schätzen. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Freizeitangebote sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Das Objekt bietet eine hervorragende Basis für individuelle Gestaltungsideen und langfristiges Wohnen in angenehmer Umgebung. Überzeugen Sie sich selbst bei einer

**persönlichen Besichtigung von Lage, Aufteilung und den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten dieses ansprechenden Bungalows.**

**Wir laden Sie herzlich ein, mit uns einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich ein eigenes Bild von den Vorzügen dieses Hauses zu machen.**

**Ein Link zur Onlinebesichtigung steht ebenfalls bereit. Fragen Sie diesen gerne an.**

**Objektnummer: 25242056 - 48527 Nordhorn**

## **Ausstattung und Details**

**Diele mit Einbauschränk für die Garderobe.**

**Gäste-WC.**

**Offenes Wohn-Esskonzept.**

**Stillgelegter Innen - und Außenkamin.**

**Separater Schlafzimerbereich: Hier befinden sich ein Schlafzimmer zur Gartenseite, Bad mit bodengleicher Dusche, WC und Waschbecken, ein Zimmer mit Waschbecken und gleich anliegend der Heizungsraum.**

**Die Immobilie ist ab sofort bezugsfrei.**

**Fußböden: Vinylboden, Kunststein in Schieferoptik, Fliesen.**

**Satellitenanschluss und DSL Anschluss vorhanden.**

**Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen:**

**Bad und Gäste-WC**

**2011: Dach erneuert lt. vorliegenden Daten.**

**2012: Heizungsanlage: Gasheizung.**

**2017: Fenster; Isolierverglasung aus Kunststoff, Manuell bedienbare Jalousien.**

**Kriechkeller im Heizungsraum vorhanden: hier liegen die Anschlüsse für Gas, Wasser. Ein separater Zähler für die Gartenbewässerung wurde installiert.**

**Kriechkeller für vorhandene Leitungen vorhanden.**

**Aussenanlagen:**

**Anbau Geräteraum und Carport in 2013.**

**Manuell bedienbares Schiebetor im Bereich der Einfahrt.**

**Weiterer Stellplatz auf der Einfahrt möglich.**

**Objektnummer: 25242056 - 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 Niedersachsens, 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: 25242056 - 48527 Nordhorn**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 25242056 - 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: [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)**