

Nordhorn

# Ebenerdiges Wohnen in unmittelbarer Stadtnähe

Objektnummer: 25242048



KAUFPREIS: 305.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97,55 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 219 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25242048 - 48529 Nordhorn

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

Objektnummer: 25242048 - 48529 Nordhorn

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25242048                 |
| Wohnfläche   | ca. 97,55 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach               |
| Zimmer       | 5                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 2002                     |
| Stellplatz   | 1 x Carport              |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 305.000 EUR                                                               |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 7 m <sup>2</sup>                                                      |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche                                    |

Objektnummer: 25242048 - 48529 Nordhorn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergieverbrauch         | 68.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 14.10.2035     | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2002          |

Objektnummer: 25242048 - 48529 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242048 - 48529 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242048 - 48529 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242048 - 48529 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242048 - 48529 Nordhorn

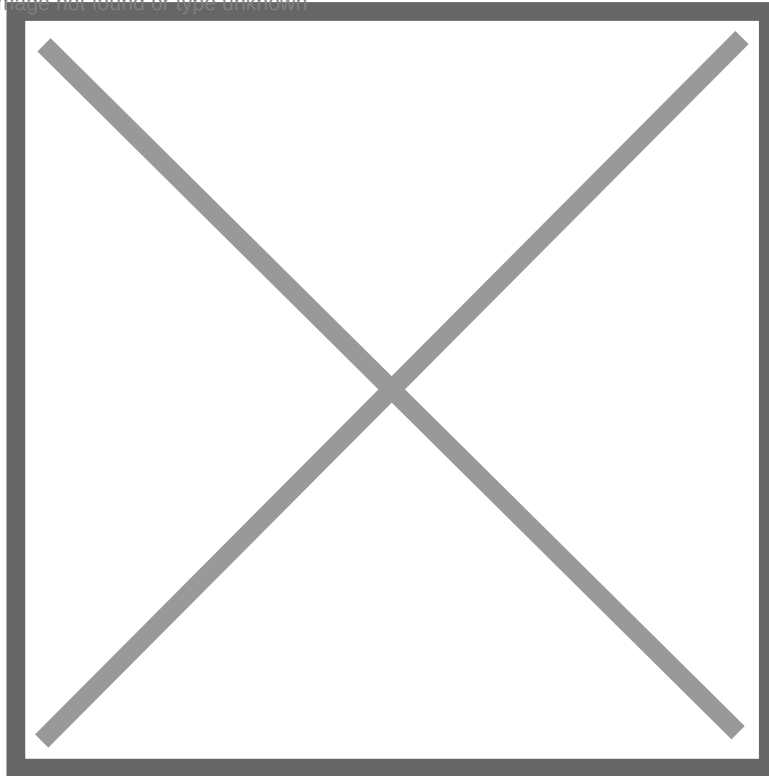
## Die Immobilie



Objektnummer: 25242048 - 48529 Nordhorn

## Grundrisse

Image not found or type unknown



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: 25242048 - 48529 Nordhorn

## Ein erster Eindruck

Dieser gepflegte Bungalow überzeugt durch seine ideale Kombination aus Stadtnähe, durchdachter Raumaufteilung und gemütlichem Wohnambiente. Auf einer Wohnfläche von ca. 97,55 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von 173 m<sup>2</sup> bietet er alles, was man sich für komfortables Wohnen auf einer Ebene wünscht.

Der Bungalow verfügt über ein helles Wohnzimmer mit angrenzendem Essbereich der direkten Zugang zur Terrasse bietet – perfekt, um die Sonne zu genießen. Das Schlafzimmer bietet dank des direkten Zugangs zum Badezimmer ein hohes Maß an Komfort und Privatsphäre. Ein weiteres Zimmer kann flexibel als Büro, Gästezimmer oder zweites Schlafzimmer genutzt werden. Die Küche ist praktisch geschnitten und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Ein Gäste-WC sowie ein einladender Flur runden die durchdachte Raumaufteilung ab.

Das Haus befindet sich in einem hervorragend gepflegten Zustand und wurde kürzlich frisch gestrichen. Ein Kaminanschluss sorgt für wohlige Wärme an kühleren Tagen, während eine Klimaanlage auch im Sommer für angenehme Raumtemperaturen sorgt.

Im Außenbereich steht ein Carport mit praktischem Abstellraum zur Verfügung – ideal für Fahrzeuge, Fahrräder oder Gartengeräte.

Die zentrale, aber ruhige Lage verbindet die Vorteile der Nähe zur Stadt mit einem angenehmen Wohnumfeld. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Wir haben ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 25242048 - 48529 Nordhorn

## Ausstattung und Details

Parkettboden in allen Wohnräumen

Fliesen in Küche und Bad

Carport inkl. Abstellraum

Terrasse inkl. Überdachung und Markise

Klimaanlage

Kamin

Objektnummer: 25242048 - 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: 25242048 - 48529 Nordhorn

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 68.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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: 25242048 - 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: [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)