

Nordhorn

# Charmantes Stadthaus in Bestlage von Nordhorn

**Objektnummer: 26242001**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**KAUFPREIS: 878.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 369 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1.427 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26242001 - 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: 26242001 - 48529 Nordhorn**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26242001	Kaufpreis	878.000 EUR
Wohnfläche	ca. 369 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Walmdach		
Zimmer	10		
Baujahr	1936		
Stellplatz	8 x Freiplatz, 1 x Garage	Modernisierung / Sanierung	2011
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 18 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

**Objektnummer: 26242001 - 48529 Nordhorn**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Baujahr laut Energieausweis	1936
Energieausweis gültig bis	23.06.2035		
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 26242001 - 48529 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26242001 - 48529 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26242001 - 48529 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26242001 - 48529 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26242001 - 48529 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26242001 - 48529 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26242001 - 48529 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26242001 - 48529 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26242001 - 48529 Nordhorn

## Die Immobilie



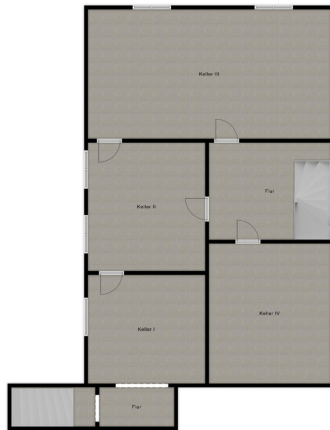
Objektnummer: 26242001 - 48529 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26242001 - 48529 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: 26242001 - 48529 Nordhorn**

## Ein erster Eindruck

ACHTUNG: Diese Immobilie befindet sich aktuell in gewerblicher Nutzung.

In exponierter Stadtlage von Nordhorn – direkt anliegend die Vechte und mit Blick auf den Stadtpark – birgt dieses 1936 ursprünglich zu Wohnzwecken errichtete Stadthaus heute diverse Nutzungspotenziale.

Das zweigeschossige Gebäude wurde in massiver Bauweise auf einem Grundstück von ca. 1.427 m<sup>2</sup> errichtet und wird inklusive einer Wasserfläche von ca. 232 m<sup>2</sup> verkauft.

1987 wurden durch den aktuellen Eigentümer Umbauarbeiten mit Nutzungsänderung vorgenommen. Aus den ursprünglich zu Wohnzwecken gedachten Räumlichkeiten sind ca. 368 m<sup>2</sup> Nutzfläche entstanden, verteilt auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss.

Zusätzlich bietet das Kellergeschoss mit vier weiteren Räumen (ca. 98 m<sup>2</sup>) sowie der Dachboden, der aktuell zur Lagerung von Akten dient, großzügigen Stauraum.

Rechts vom Eingangsbereich befinden sich zwei separate Toiletten, links ein Büroraum, der derzeit für Verwaltungszwecke genutzt wird.

Hier gibt es außerdem ein Besprechungszimmer mit Echtholzparkett und Dekorkamin sowie eine großzügige Küche mit Zugang zur Außenterrasse in Südostausrichtung.

Ein weiterer Raum zur Gartenseite, ausgestattet mit einem Kinder-WC, wird aktuell als Spiel- und Lernbereich genutzt und rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Räume, die derzeit als Gymnastik- und Besprechungsraum genutzt werden. Zusätzlich gibt es hier ein

Umkleidezimmer, ein WC und einen Abstellraum.

Das Dachgeschoss umfasst insgesamt fünf Büroräume sowie einen weiteren Abstellraum.

Das Kellergeschoss bietet vier Kellerräume und ist auch über einen Außenzugang erreichbar. Die Heizungsanlage befindet sich ebenfalls dort; zusätzlich ist ein Serverschrank vorhanden – ideal für moderne Bürolösungen.

Die gepflegte Liegenschaft überzeugt mit solider Ausstattungsqualität und bietet – nach Rücksprache mit dem zuständigen Bauamt und unter Berücksichtigung des Bebauungsplans – vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Angebot wird durch eine ca. 20 m<sup>2</sup> große Garage sowie acht Stellplätze auf der Einfahrt ergänzt.

Eine Übergabe ist ab dem 01.02.2027 vorgesehen, sodass künftige Eigentümer das volle Potenzial des Standorts für eigene Zwecke nutzen können.

Aufgrund aktueller brand- und arbeitsschutzrechtlicher Vorgaben sind bei gewerblicher Nutzung Sanierungsarbeiten im gesamten Haus unter anderem an der Treppenanlage notwendig.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Fordern Sie gerne das vollständige Exposé an.

Für diese Immobilie steht außerdem ein Online-Besichtigungslink zur Verfügung.

Dieses besondere Objekt wird derzeit gewerblich genutzt und ist entsprechend baurechtlich als Gewerbeimmobilie ausgewiesen.

Aufgrund seiner architektonischen Struktur, der Raumaufteilung sowie der Lage kann das Objekt auch für Interessenten mit dem Wunsch nach einer wohnähnlichen Nutzung von besonderem Interesse sein. Die im Inserat dargestellte Nutzung als Wohnhaus sowie die ausgewiesene Wohnfläche dienen daher ausschließlich der orientierenden Darstellung und besseren Auffindbarkeit innerhalb der Immobilienportale.

Eine Nutzung zu Wohnzwecken setzt eine individuelle behördliche Genehmigung

voraus, die bislang nicht beantragt oder erteilt wurde. Die angegebenen Flächen basieren auf der bestehenden Nutzfläche und wurden nicht baurechtlich als Wohnfläche genehmigt.

Die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit sowie eine mögliche Umnutzung obliegen dem Käufer und sind eigenverantwortlich mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Eine Gewähr für die tatsächliche Genehmigung oder Umsetzung kann nicht übernommen werden.

**Objektnummer: 26242001 - 48529 Nordhorn**

## Ausstattung und Details

Informationen zum vorliegenden Energieausweis:

Energieausweis: Verbrauchsausweis Gewerbe

Energieausweis erstellt: 23.06.2025

Energieausweis gültig bis: 23.06.2035

Endenergieverbrauch: 93,00 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch Strom: 14 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Wesentlicher Energieträger: L-Gas

Baujahr lt. Energieausweis: 1936

Grundstücksfläche: ca. 1427m<sup>2</sup>

Wasserfläche Vechte: ca. 232m<sup>2</sup>

Nutzungsänderung im Jahr 1987:

Ca.368m<sup>2</sup> genehmigte Nutzfläche. Im Kellergeschoss steht lt. Berechnung eine Nutzfläche von ca.117m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Garage mit ca. 20m<sup>2</sup> Nutzfläche rundet das Angebot ab.

Kellergeschoss:

Vier Kellerräume

Außenzugang vorhanden

Heizungsanlage der Marke Vaillant

Serverschrank vorhanden

Erdgeschoss:

Zwei separate Toiletten

Besprechungszimmer mit Dekorkamin zur Strassenseite mit Echtholzparkett

Zugang zur Küche mit Zugang zur Aussenterrasse

Großzügiger Raum zur Gartenseite, der aktuell als Spiel und Lernbereich genutzt wird

Raum der als Verwaltung genutzt wird, direkt angrenzend an die Diele/ den

Aufenthaltsbereich

1.Obergeschoss:

Gymnastikraum zur Strassenseite

Besprechungsraum

Umkleideraum

WC

Abstellraum

Dachgeschoss:

Fünf Büroräume, wobei ein Raum lt. vorliegenden Grundrissen als Teeküche vorgesehen ist.

Abstellraum

Spitzboden:

Zusätzlicher Stauraum, aktuell zur Lagerung von Akten genutzt.

Modernisierungen der letzten Jahre:

1936: Neubau eines Wohnhauses

1987: Umbau und Nutzungsänderung

2007: Erneuerung der Zentralheizung mit Brennwerttechnik

2011: Energetische Sanierung Dach, Fassade, Fenster

**Objektnummer: 26242001 - 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: 26242001 - 48529 Nordhorn**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.6.2035.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 93.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 14.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

**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 vorbehaltenlich 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: 26242001 - 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)