

Nordhorn / Stadtflur - Stadtflur

# Einfamilienhaus in familienfreundlicher Lage von Nordhorn

Objektnummer: 26242032



KAUFPREIS: 359.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 156 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 600 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26242032 - 48531 Nordhorn / Stadtflur - Stadtflur**

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

**Objektnummer: 26242032 - 48531 Nordhorn / Stadtflur - Stadtflur**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 26242032                  |
| Wohnfläche   | ca. 156 m <sup>2</sup>    |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 8                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1978                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 359.000 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 25 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                   |

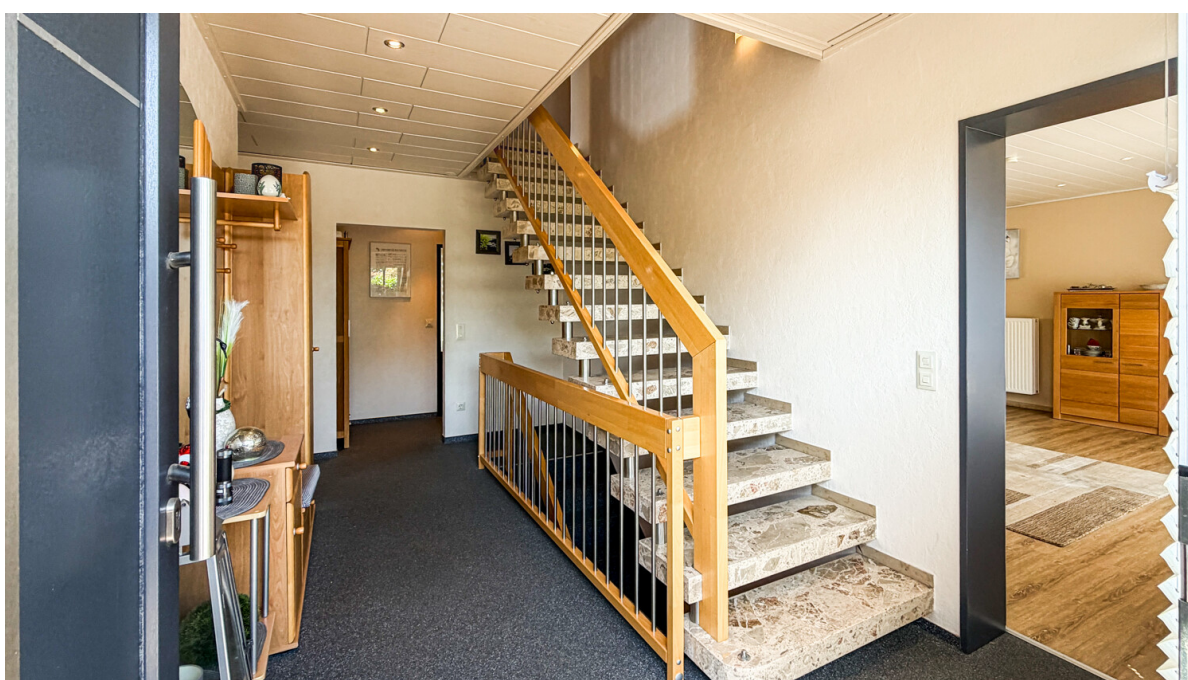
**Objektnummer: 26242032 - 48531 Nordhorn / Stadtflur - Stadtflur**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 134.90 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 17.05.2036     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1978           |

Objektnummer: 26242032 - 48531 Nordhorn / Stadtflur - Stadtflur

## Die Immobilie



Objektnummer: 26242032 - 48531 Nordhorn / Stadtflur - Stadtflur

## Die Immobilie



Objektnummer: 26242032 - 48531 Nordhorn / Stadtflur - Stadtflur

## Die Immobilie



Objektnummer: 26242032 - 48531 Nordhorn / Stadtflur - Stadtflur

## Die Immobilie



Objektnummer: 26242032 - 48531 Nordhorn / Stadtflur - Stadtflur

## Die Immobilie



Objektnummer: 26242032 - 48531 Nordhorn / Stadtflur - Stadtflur

## Die Immobilie



Objektnummer: 26242032 - 48531 Nordhorn / Stadtflur - Stadtflur

## Die Immobilie



Objektnummer: 26242032 - 48531 Nordhorn / Stadtflur - Stadtflur

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26242032 - 48531 Nordhorn / Stadtflur - Stadtflur**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26242032 - 48531 Nordhorn / Stadtflur - Stadtflur**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1978 überzeugt durch seine ruhige Lage in einer familienfreundlichen Sackgasse sowie durch ein großzügiges Raumangebot auf rund 156 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das ca. 600 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet viel Platz zum Wohnen, Spielen und Entspannen.

Das Erdgeschoss verfügt über ein helles Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zum Wintergraten. Ergänzt wird diese Etage durch eine Küche, einen praktischen Abstellraum, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht komfortables Wohnen auch auf einer Ebene.

Im Dachgeschoss stehen insgesamt vier Schlafzimmer zur Verfügung und bieten ausreichend Platz für die ganze Familie. Darüber hinaus befinden sich hier ein weiteres Badezimmer, ein Abstellraum sowie ein separates Büro, das sich ideal für das Arbeiten im Homeoffice oder als Hobbyraum eignet.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet dadurch reichlich Stauraum sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Eine Garage sorgt für komfortables Parken und zusätzlichen Platz für Fahrräder oder Gartengeräte.

Der Garten lädt mit seinem Wintergarten und Terrasse zum Verweilen im Freien ein. Eine seitlich gelegene Rasenfläche bietet ausreichend Platz zum Spielen oder Gärtnern. Abgerundet wird das Außenangebot durch ein praktisches Gartenhaus.

Dieses Einfamilienhaus vereint eine attraktive, ruhige Wohnlage mit einem großzügigen Platzangebot und bietet beste Voraussetzungen für Familien, die sich den Traum vom Eigenheim erfüllen möchten.

**Objektnummer: 26242032 - 48531 Nordhorn / Stadtflur - Stadtflur**

## Ausstattung und Details

- Gas Zentralheizung
- Gartenhaus
- Garage (inkl. Zugang zum Keller)
- Einbauküche

**Objektnummer: 26242032 - 48531 Nordhorn / Stadtflur - Stadtflur**

## **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: 26242032 - 48531 Nordhorn / Stadtflur - Stadtflur**

## 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 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: 26242032 - 48531 Nordhorn / Stadtflur - Stadtflur**

## **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)**