

Nordhorn

# Charmantes Stadthaus in Bestlage von Nordhorn

Objektnummer: 25242015

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**KAUFPREIS: 0 EUR • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 1.427 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25242015 - 48529 Nordhorn**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25242015 - 48529 Nordhorn**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25242015	Kaufpreis	Auf Anfrage
Dachform	Walmdach	Haustyp	Stadthaus
Bezugsfrei ab	01.02.2027	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	11	Modernisierung / Sanierung	2011
Badezimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Baujahr	1936	Bauweise	Massiv
Stellplatz	8 x Freiplatz, 1 x Garage	Nutzfläche	ca. 371 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

**Objektnummer: 25242015 - 48529 Nordhorn**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Erdgas leicht</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1936</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>23.06.2035</b>		
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>		

Objektnummer: 25242015 - 48529 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242015 - 48529 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242015 - 48529 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242015 - 48529 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242015 - 48529 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242015 - 48529 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242015 - 48529 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242015 - 48529 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242015 - 48529 Nordhorn

## Die Immobilie



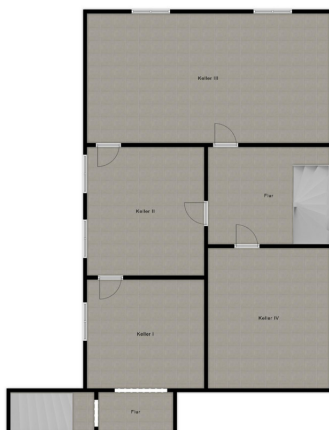
Objektnummer: 25242015 - 48529 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242015 - 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: 25242015 - 48529 Nordhorn**

## Ein erster Eindruck

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 kann ist zum 31.01.2027 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.**

**Objektnummer: 25242015 - 48529 Nordhorn**

## **Ausstattung und Details**

**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 Nutzungsfläche von ca.117m<sup>2</sup> zur Verfügung.**

**Garage mit ca. 20m<sup>2</sup> Nutzungsfläche 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**

**Umkleieraum**

**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: 25242015 - 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 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: 25242015 - 48529 Nordhorn**

## **Sonstige Angaben**

**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: 25242015 - 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: [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)**