

Nordhorn / Brandlecht - Brandlecht

# Modern wohnen mit A+ Energieeffizienz & großer Dachterrasse

Objektnummer: 26242028



KAUFPREIS: 179.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 59 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 26242028 - 48531 Nordhorn / Brandlecht - Brandlecht**

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

**Objektnummer: 26242028 - 48531 Nordhorn / Brandlecht - Brandlecht**

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 26242028      |
| Wohnfläche   | ca. 59 m²     |
| Etage        | 1             |
| Zimmer       | 2             |
| Badezimmer   | 1             |
| Baujahr      | 2016          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz |

|                       |                                                                                    |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 179.000 EUR                                                                        |
| Wohnungstyp           | Etagenwohnung                                                                      |
| Provision             | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | neuwertig                                                                          |
| Bauweise              | Massiv                                                                             |
| Ausstattung           | Terrasse, Einbauküche                                                              |

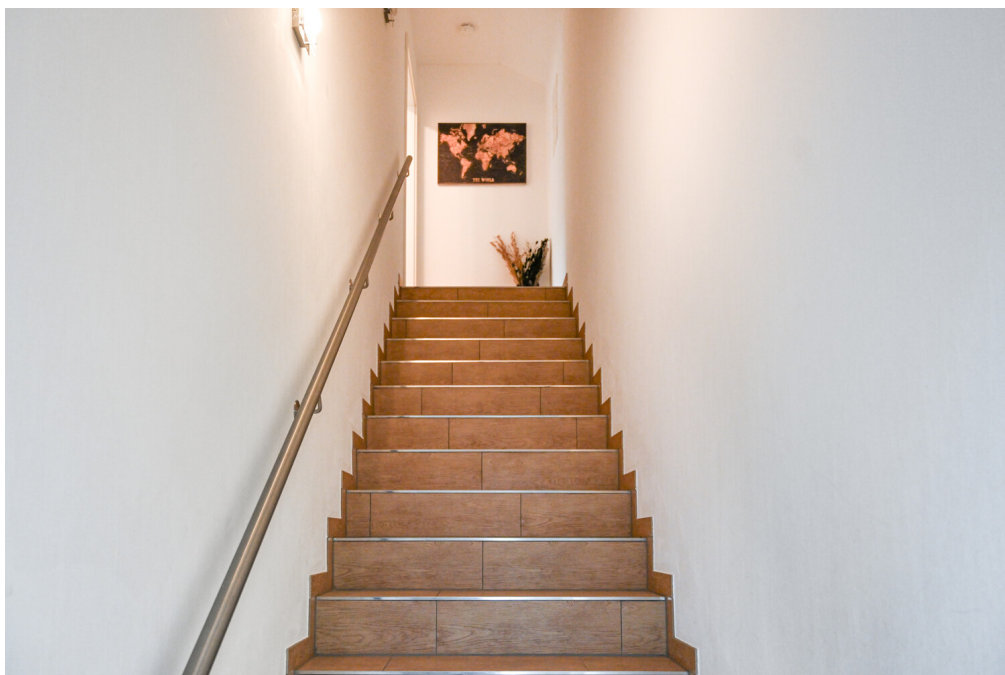
**Objektnummer: 26242028 - 48531 Nordhorn / Brandlecht - Brandlecht**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Wesentlicher Energieträger | Erdwärme   | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
|----------------------------|------------|-----------------------------|-------------------|
| Energieausweis gültig bis  | 31.05.2036 | Endenergie-verbrauch        | 16.50 kWh/m²a     |
| Befuerung                  | Elektro    | Energie-Effizienzklasse     | A+                |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 2016              |

Objektnummer: 26242028 - 48531 Nordhorn / Brandlecht - Brandlecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 26242028 - 48531 Nordhorn / Brandlecht - Brandlecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 26242028 - 48531 Nordhorn / Brandlecht - Brandlecht

## Die Immobilie



Objektnummer: 26242028 - 48531 Nordhorn / Brandlecht - Brandlecht

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26242028 - 48531 Nordhorn / Brandlecht - Brandlecht**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26242028 - 48531 Nordhorn / Brandlecht - Brandlecht

## Grundrisse



Bspiegelplan, nicht maßstäblich

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: 26242028 - 48531 Nordhorn / Brandlecht - Brandlecht**

## Ein erster Eindruck

Diese neuwertige Eigentumswohnung aus dem Baujahr 2016 überzeugt mit einer modernen Ausstattung, einer durchdachten Raumaufteilung und einer hervorragenden Energieeffizienz.

Auf ca. 55 m<sup>2</sup> reine Wohnfläche stehen Ihnen ein heller Wohn- und Essbereich mit Zugang zur 16 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse, ein Schlafzimmer, eine Küche mit Einbauküche, ein Badezimmer sowie ein praktischer Hauswirtschafts- und Abstellraum zur Verfügung. Der gut geschnittene Grundriss sorgt dafür, dass die Wohnung großzügiger wirkt, als die Wohnfläche vermuten lässt.

Beheizt wird die Wohnung über eine moderne Wärmepumpe in Kombination mit einer Fußbodenheizung in allen Räumen. Dreifach verglaste Fenster sowie teilweise elektrische Rollläden sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort. Die ausgezeichnete Energieeffizienzklasse A+ unterstreicht den modernen energetischen Standard des Gebäudes.

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Häuserzeile aus vier Häusern mit lediglich sieben Wohneinheiten. Ein eigener Stellplatz direkt vor dem Haus gehört ebenfalls zur Wohnung. Aufgrund des jungen Baujahres besteht derzeit kein erkennbarer Sanierungs- oder Renovierungsbedarf.

Die Lage im Nordhorner Ortsteil Brandlecht verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der Innenstadt von Nordhorn, der Stadt Bad Bentheim sowie der Autobahn A30.

**Objektnummer: 26242028 - 48531 Nordhorn / Brandlecht - Brandlecht**

## Ausstattung und Details

- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- EBK
- Elektrische Fensterrollläden

Das Hausgeld 2025 betrug 187,25 € mtl.

**Objektnummer: 26242028 - 48531 Nordhorn / Brandlecht - Brandlecht**

## **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: 26242028 - 48531 Nordhorn / Brandlecht - Brandlecht**

## 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 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: 26242028 - 48531 Nordhorn / Brandlecht - Brandlecht**

## **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)**