

Nordhorn - Stadtflur

Einfamilienhaus mit großem Garten in einer der beliebtesten Wohngegenden Nordhorns

Objektnummer: 26242029



KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 185 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 886 m²

Objektnummer: 26242029 - 48531 Nordhorn - Stadtflur

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

Objektnummer: 26242029 - 48531 Nordhorn - Stadtflur

Auf einen Blick

Objektnummer	26242029
Wohnfläche	ca. 185 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1983

Kaufpreis	385.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26242029 - 48531 Nordhorn - Stadtflur

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	140.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.07.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1981

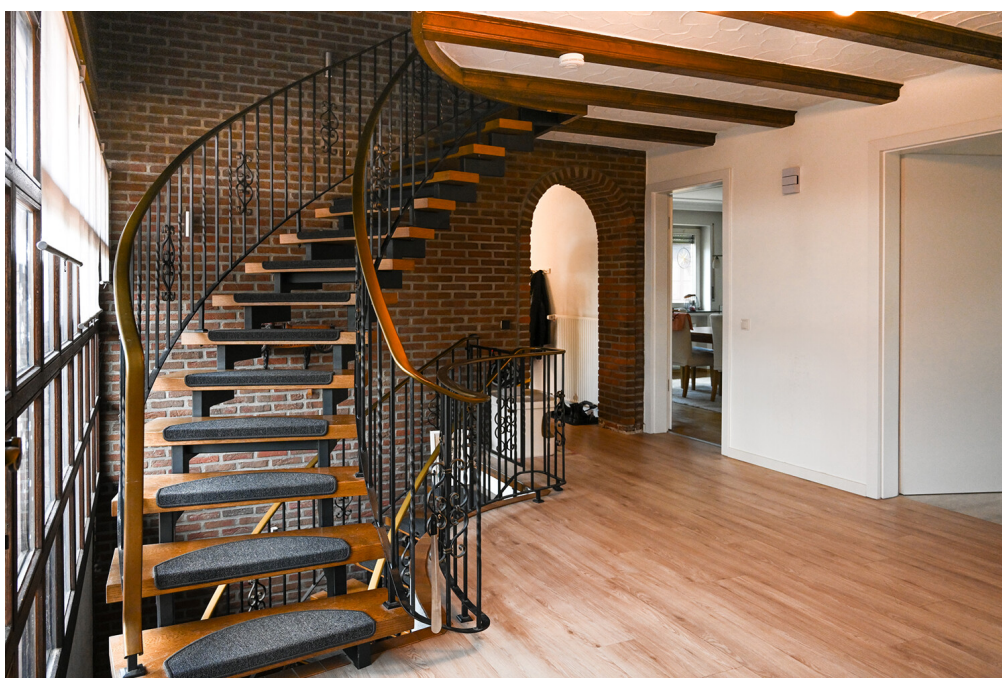
Objektnummer: 26242029 - 48531 Nordhorn - Stadtflur

Die Immobilie



Objektnummer: 26242029 - 48531 Nordhorn - Stadtflur

Die Immobilie



Objektnummer: 26242029 - 48531 Nordhorn - Stadtflur

Die Immobilie



Objektnummer: 26242029 - 48531 Nordhorn - Stadtflur

Die Immobilie



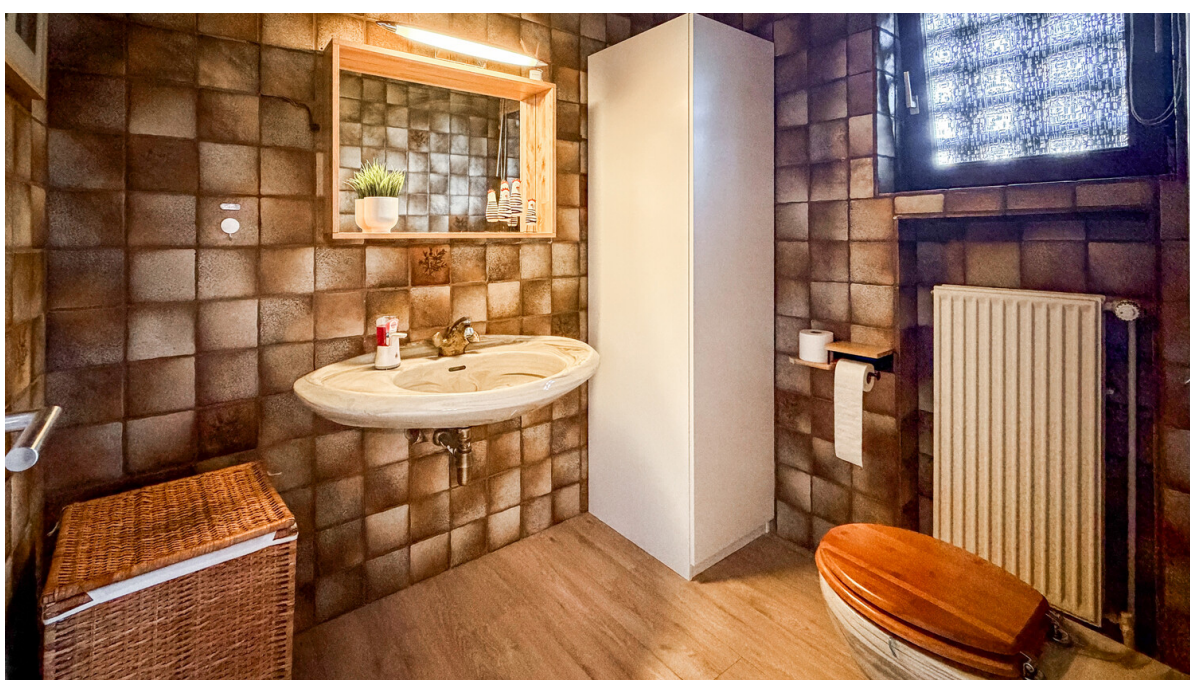
Objektnummer: 26242029 - 48531 Nordhorn - Stadtflur

Die Immobilie



Objektnummer: 26242029 - 48531 Nordhorn - Stadtflur

Die Immobilie



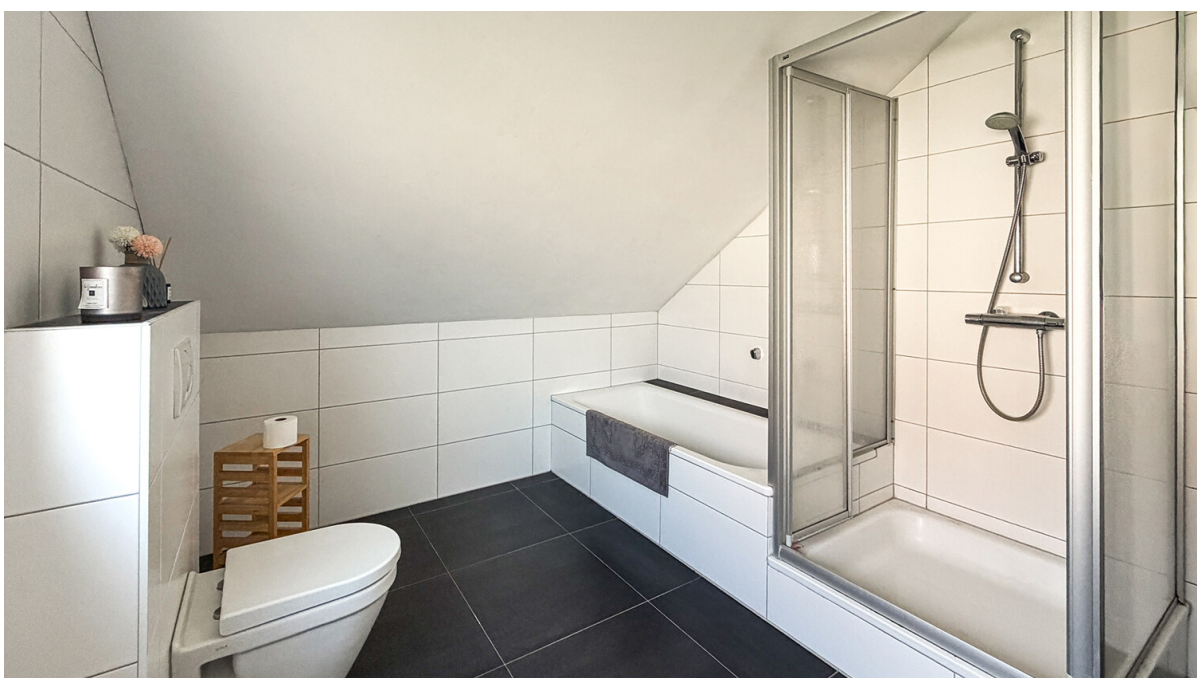
Objektnummer: 26242029 - 48531 Nordhorn - Stadtflur

Die Immobilie



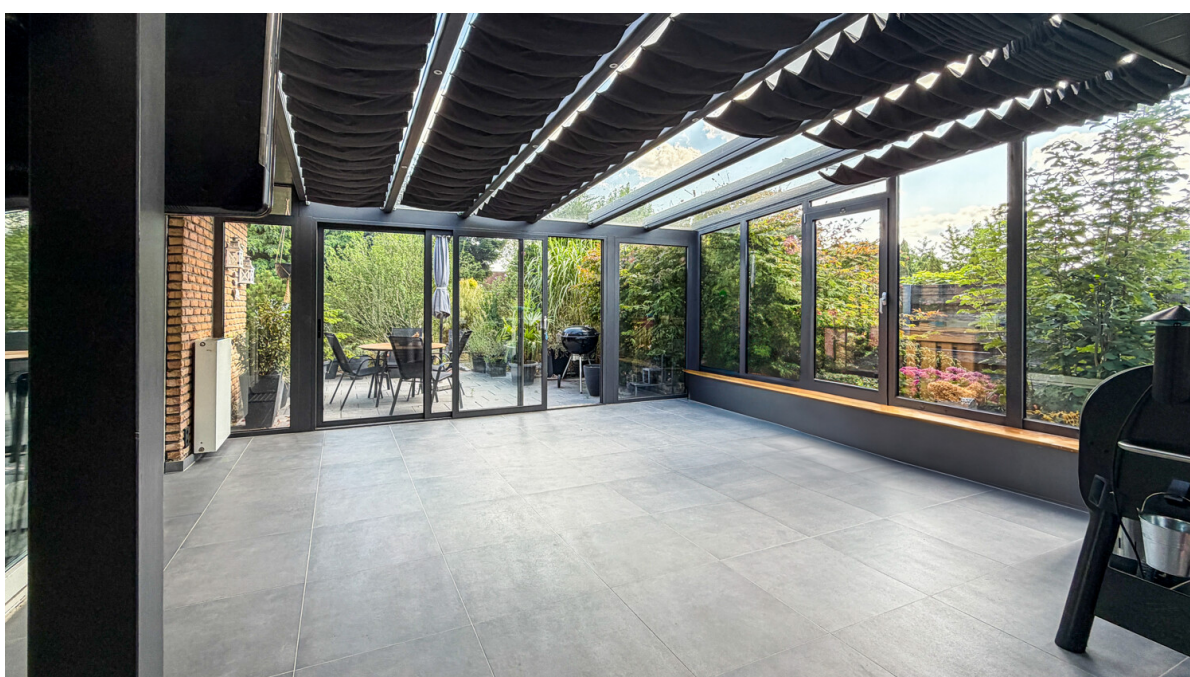
Objektnummer: 26242029 - 48531 Nordhorn - Stadtflur

Die Immobilie



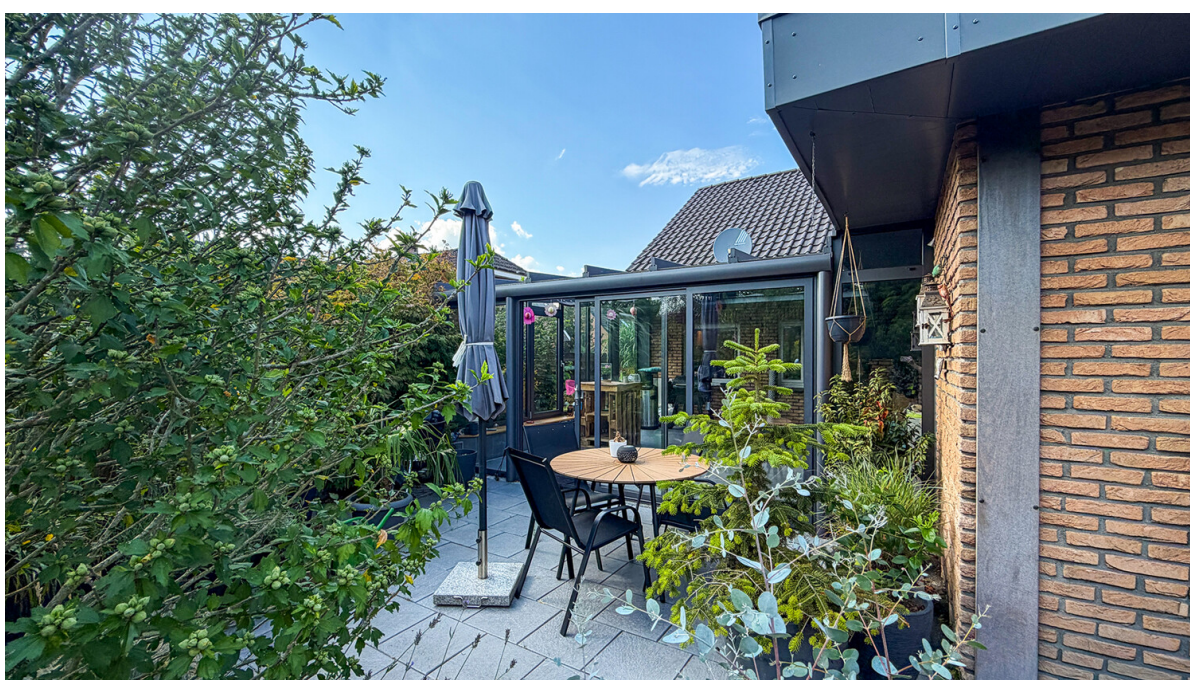
Objektnummer: 26242029 - 48531 Nordhorn - Stadtflur

Die Immobilie



Objektnummer: 26242029 - 48531 Nordhorn - Stadtflur

Die Immobilie



Objektnummer: 26242029 - 48531 Nordhorn - Stadtflur

Grundrisse



3D-Modellplan, nicht maßstäblich



Kopierplan, nicht maßstäblich



Kopierplan, 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: 26242029 - 48531 Nordhorn - Stadtflur

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1983 vereint großzügiges Wohnen, eine durchdachte Architektur und ein weitläufiges Grundstück zu einem Zuhause mit besonderem Charakter. Mit rund 185 m² Wohnfläche auf einem 886 m² großen Grundstück bietet die Immobilie viel Platz für Familien, Paare oder alle, die Wert auf ein großzügiges Wohnambiente legen.

Bereits beim Betreten vermittelt das Haus einen einladenden ersten Eindruck. Der offen gestaltete Eingangsbereich, die geschwungene Treppe sowie die markante gewölbte Gaube verleihen der Immobilie einen individuellen Charakter und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Den Mittelpunkt des Hauses bilden der großzügige Wohn- und Essbereich sowie die einladend gestaltete Küche mit direktem Zugang zum Wintergarten. Dieser erweitert den Wohnraum auf harmonische Weise und bietet zu jeder Jahreszeit einen wunderbaren Ort zum Entspannen oder für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Der Kamin im Wohnbereich sorgt besonders an kühleren Tagen für eine angenehme Atmosphäre.

Mit insgesamt fünf Zimmern bietet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer – hier findet jedes Familienmitglied seinen eigenen Bereich.

Die Küche wurde bereits modernisiert und fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein. Auch das Badezimmer im Obergeschoss wurde saniert. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC. Erneuerte Bodenbeläge im Flur und in der Küche unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck der Immobilie.

Der große Keller bietet viel Nutzflächen für vielfältige Möglichkeiten – sei es als Hobbyraum, Fitnessbereich, Werkstatt oder zusätzlicher Stauraum.

Ein weiterer Pluspunkt ist der separate Seiteneingang, der einen direkten Zugang von der Auffahrt in das Haus ermöglicht und den Alltag angenehm erleichtert. Das unmittelbar angrenzende Zimmer eignet sich ideal als Büro oder Arbeitszimmer. So lassen sich Kunden oder Geschäftspartner empfangen, ohne den privaten Wohnbereich durchqueren zu müssen – eine attraktive Lösung für Selbstständige oder Freiberufler.

Der liebevoll angelegte und großzügige Garten bietet viel Platz zum Spielen, Entspannen oder für gesellige Grillabende mit Familie und Freunden. Dank des gewachsenen

Grundstücks genießen Sie hier ein hohes Maß an Privatsphäre. Eine Garage sowie weitere Stellmöglichkeiten auf der Auffahrt bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge.

Über dem Wohnbereich befindet sich ein großzügiger Dachboden, der derzeit als praktische Abstellfläche genutzt wird und interessante Möglichkeiten für eine zukünftige Nutzung eröffnet.

Bereits durchgeführte Modernisierungen sowie der insgesamt gepflegte Zustand bilden eine hervorragende Grundlage für individuelles Wohnen. Gleichzeitig bietet die Immobilie ausreichend Spielraum, eigene Wohnideen und persönliche Gestaltungsvorstellungen zu verwirklichen.

Ob als neues Zuhause für die Familie, mit Platz für das Homeoffice oder zur Verwirklichung individueller Wohnideen – diese Immobilie verbindet großzügiges Wohnen, einen gepflegten Gesamtzustand und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in einer attraktiven Wohnlage von Nordhorn.

Objektnummer: 26242029 - 48531 Nordhorn - Stadtflur

Ausstattung und Details

Teilmodernisiert

Hochwertiger Großer Wintergarten von 2019

Küche von 2016

Objektnummer: 26242029 - 48531 Nordhorn - 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: 26242029 - 48531 Nordhorn - Stadtflur

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: 26242029 - 48531 Nordhorn - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com