Nordhorn

Preisreduzierung Einfamilienhaus mit Potenzial in Vechtenähe

Objektnummer: 24242003

KAUFPREIS: 349.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 160 m² • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 696 m²

Objektnummer: 24242003 - 48527 Nordhorn

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

Objektnummer: 24242003 - 48527 Nordhorn

Auf einen Blick

Objektnummer	24242003
Wohnfläche	ca. 160 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Badezimmer	2
Baujahr	1971
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	349.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	2006
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24242003 - 48527 Nordhorn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	ERDGAS_LEICHT	Endenergie-verbrauch	153.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.03.2034	Energie-Effizienzklasse	E

Objektnummer: 24242003 - 48527 Nordhorn

Die Immobilie

Objektnummer: 24242003 - 48527 Nordhorn

Die Immobilie

Objektnummer: 24242003 - 48527 Nordhorn

Die Immobilie

Objektnummer: 24242003 - 48527 Nordhorn

Die Immobilie

Objektnummer: 24242003 - 48527 Nordhorn

Die Immobilie

Objektnummer: 24242003 - 48527 Nordhorn

Die Immobilie

Objektnummer: 24242003 - 48527 Nordhorn

Die Immobilie

Objektnummer: 24242003 - 48527 Nordhorn

Die Immobilie

Objektnummer: 24242003 - 48527 Nordhorn

Die Immobilie

Objektnummer: 24242003 - 48527 Nordhorn

Die Immobilie

Objektnummer: 24242003 - 48527 Nordhorn

Die Immobilie

Hat Ihnen unser Service gefallen ?

Dann hinterlassen Sie uns doch gerne eine Bewertung in unserem Google-Business Eintrag.

Sie finden uns in der Google-Suche mit den Suchbegriffen:

- Von Poll Immobilien Grafschaft Bentheim - Nordhorn
- Von Poll Immobilien Grafschaft Bentheim - Bad Bentheim

oder scannen Sie ganz einfach mit Ihrem Mobiltelefon den folgenden QR-Code:

Ihre Zufriedenheit liegt uns sehr am Herzen, dementsprechend freuen wir uns immer über ein positives Feedback oder Verbesserungsvorschläge.

- Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team aus der Grafschaft Bentheim-

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/grafschaft-bentheim

Objektnummer: 24242003 - 48527 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: 24242003 - 48527 Nordhorn

Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wurde 1971 erbaut und mit sieben Zimmern, einer großzügigen Wohnfläche von ca. 160 m² und einer Grundstücksgröße von 696 m² ist dieses Haus ideal für Familien, die Raum und Komfort schätzen. Betreten Sie das Haus durch die einladende Diele, die Sie direkt in den offenen Wohnbereich führt. Der Wohnbereich besticht durch einen einladenden Kamin und große Fenster, die genügend Lichteinfluss bieten und einen Einblick in den großen Garten. Das Eichenparkett im Wohnzimmer sorgt für zusätzliche Gemütlichkeit. Die offene Küche ist mit modernen Markengeräten ausgestattet sowie einer Fußbodenheizung und ermöglicht es Ihnen, auch während des Kochens mit Ihren Liebsten in Verbindung zu bleiben, denn diese zwei Räumlichkeiten wurden 2013 zusammengeführt. Zudem befindet sich im Erdgeschoss noch ein Hauswirtschaftsraum mit Zugang zum Garten, ein Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer, welches optional als Büro oder Gästezimmer umfunktioniert werden kann und das im Jahr 2006 modernisierte Bad mit Dusche. Im Dachgeschoss befindet sich ein geräumiger Wohnbereich mit einer großzügigen Fensterfront die viel natürliches Licht reinbringt und zwei weitere Kinderschlafzimmer. Ein eigenes Bad für die Kinder mit Dusche steht ebenfalls zur Verfügung. Der Keller ist Vollunterkellert und bietet mit sechs Räumen eine großzügige Fläche für Ihre vielfältigen Bedürfnisse und zum verstauen Ihrer Vorräte. Zudem verfügt das Haus über eine Garage um das Abstellen Ihres Fahrzeuges zu ermöglichen, sowie einen Schuppen für die Gartengeräte. Diese Immobilie ist, wie in vielen Häusern in Nordhorn, von dem Hochwasser betroffen gewesen und weist somit einen Feuchtigkeitsschaden auf. Eine Fachfirma hat sich diesen Schaden angenommen und wird eine Lösung präsentieren. Die zentrale Lage der Immobilie lässt die Vechte in drei Gehminuten erreichen, auch die Schulen, das Krankenhaus und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen. Folgende Mängel sind uns aufgefallen, die einer Sanierung bedürfen: Der Keller muss abgedichtet werden. Hier wird ein Angebot ausgearbeitet. Im Dachgeschoss gibt es zwei Setzrisse, die behoben werden sollten. Schicken Sie uns gerne eine Anfrage und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns. Eine 360-Grad Besichtigung ist auf Anfrage ebenfalls möglich.

Objektnummer: 24242003 - 48527 Nordhorn

Ausstattung und Details

Besondere Ausstattungsmerkmale:
- Eichenparkett im Wohnzimmer
- Moderne Küche mit Markengeräte
- Fußbodenheizung in der Küche

Objektnummer: 24242003 - 48527 Nordhorn

Alles zum Standort

Nordhorn ist die Kreisstadt und mit ca. 53.000 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: 24242003 - 48527 Nordhorn

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 153.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24242003 - 48527 Nordhorn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Georg H. Pauling

Bentheimer Straße 9 Grafschaft Bentheim – Nordhorn
E-Mail: grafschaft.bentheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com