

Nordhorn

Stadthaus mit Charakter – Stil, Charme und Gartenoase

Property ID: 25242036



PURCHASE PRICE: 319.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 180 m² • ROOMS: 9 • LAND AREA: 712 m²

Property ID: 25242036 - 48527 Nordhorn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25242036 - 48527 Nordhorn

At a glance

Property ID	25242036
Living Space	ca. 180 m²
Rooms	9
Bathrooms	1
Year of construction	1953
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	319.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25242036 - 48527 Nordhorn

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	20.09.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	154.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1953

Property ID: 25242036 - 48527 Nordhorn

The property



Property ID: 25242036 - 48527 Nordhorn

The property



Property ID: 25242036 - 48527 Nordhorn

The property



Property ID: 25242036 - 48527 Nordhorn

The property



Property ID: 25242036 - 48527 Nordhorn

The property



Property ID: 25242036 - 48527 Nordhorn

The property



Property ID: 25242036 - 48527 Nordhorn

The property



Property ID: 25242036 - 48527 Nordhorn

The property



Property ID: 25242036 - 48527 Nordhorn

The property



Property ID: 25242036 - 48527 Nordhorn

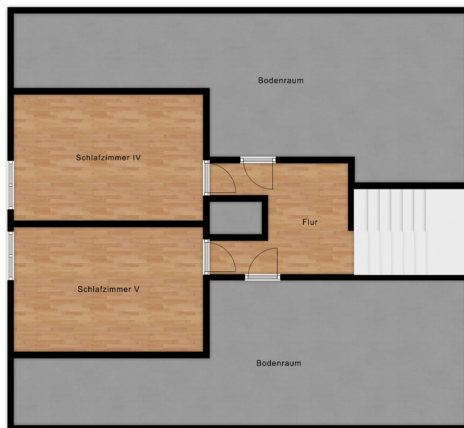
The property



Property ID: 25242036 - 48527 Nordhorn

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25242036 - 48527 Nordhorn

A first impression

Ein charaktervolles Klinkerhaus aus den 50er-Jahren – solide gebaut, voller Charme und Geschichte, das auf einem großzügigen Grundstück von ca. 712 m² in einer angenehmen und etablierten Wohngegend gebaut wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 180 m² und insgesamt neun Zimmern bietet dieses Traumhaus viel Platz für unterschiedliche Lebenskonzepte und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl für Familien als auch für Paare, die Wert auf Raum und Flexibilität legen.

Das freistehende Haus präsentiert sich in einem guten Erhaltungszustand und wurde regelmäßig instand gehalten. Das klassische Erscheinungsbild mit klaren Linien fügt sich harmonisch in die gewachsene Nachbarschaft ein. Der gepflegte Garten schafft angenehme Möglichkeiten zum Verweilen und ist sowohl für Spiel als auch für Entspannung geeignet.

Der einladende Eingangsbereich führt direkt in das lichtdurchflutete Treppenhaus. Im Erdgeschoss befinden sich mehrere Wohnräume, die sich vielseitig nutzen lassen, etwa als Wohn- und Esszimmer, Arbeitszimmer oder auch als Gästezimmer. Durchdachte Grundrisslösungen sorgen für gute Raumaufteilung und zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten, um individuelle Wünsche umzusetzen. Die großzügige Küche beeindruckt durch ihren funktionalen Schnitt und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzecke sowie ausreichend Arbeitsfläche und Stauraum.

Im Obergeschoss erwarten Sie weitere Räume, die sich als Schlaf-, Kinder- oder Hobbyzimmer einrichten lassen. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne sowie einer separaten Dusche ausgestattet und wurde stets gepflegt. Hier findet die ganze Familie ausreichend Komfort im Alltag. Praktisch ist zudem der vorhandene Keller, der nicht nur Platz für die Haustechnik, sondern auch für Vorräte, Werkstatt oder Hobbybereich bereithält.

Das Haus weist eine normale Ausstattungsqualität auf, was es neuen Eigentümern ermöglicht, die Räume nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und individuelle Akzente zu setzen. Wesentliche Ausstattungsmerkmale sind unter anderem die klassischen Holzbodenbeläge, langlebige Fenster und die Gaszentralheizung, welche zuverlässig für wohlige Wärme im gesamten Haus sorgt.

Der großzügige Außenbereich bietet genügend Platz für verschiedene Aktivitäten. Hier können Kinder ungestört spielen, während Erwachsene die Terrasse nutzen, um ruhige

Stunden im Freien zu genießen oder Gartenprojekte umzusetzen. Eine Garage sowie zusätzlicher Außenstellplatz komplettieren das Angebot.

Die Lage überzeugt durch eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in kurzer Entfernung erreichbar. Die attraktive Infrastruktur erfüllt viele Alltagswünsche einer modernen Familie und vereinfacht zahlreiche Wege.

Dieses Einfamilienhaus ist sofort bezugsfrei und steht Ihnen zur individuellen Gestaltung offen. Lernen Sie die besondere Atmosphäre dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung kennen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Property ID: 25242036 - 48527 Nordhorn

All about the location

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.

Property ID: 25242036 - 48527 Nordhorn

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 154.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.

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 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.

Property ID: 25242036 - 48527 Nordhorn

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Georg H. Pauling

Bentheimer Straße 9, 48529 Nordhorn

Tel.: +49 5921 - 71 39 93 0

E-Mail: grafschaft.bentheim@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com