

Nordhorn

Ländlicher Charme trifft modernen Luxus – besonderes Landhausanwesen auf 4.399m²

Property ID: 26242036



PURCHASE PRICE: 1.400.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 286,75 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 4.399 m²

Property ID: 26242036 - 48531 Nordhorn

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

Property ID: 26242036 - 48531 Nordhorn

At a glance

Property ID	26242036
Living Space	ca. 286,75 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	2021
Type of parking	1 x Car port, 2 x Garage

Purchase Price	1.400.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26242036 - 48531 Nordhorn

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	14.08.2036
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	85.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	2021

Property ID: 26242036 - 48531 Nordhorn

The property



Property ID: 26242036 - 48531 Nordhorn

The property



Property ID: 26242036 - 48531 Nordhorn

The property



Property ID: 26242036 - 48531 Nordhorn

The property



Property ID: 26242036 - 48531 Nordhorn

The property



Property ID: 26242036 - 48531 Nordhorn

The property



Property ID: 26242036 - 48531 Nordhorn

The property



Property ID: 26242036 - 48531 Nordhorn

The property



Property ID: 26242036 - 48531 Nordhorn

The property



Property ID: 26242036 - 48531 Nordhorn

The property



Property ID: 26242036 - 48531 Nordhorn

The property



Property ID: 26242036 - 48531 Nordhorn

The property



Property ID: 26242036 - 48531 Nordhorn

The property



Property ID: 26242036 - 48531 Nordhorn

The property



Property ID: 26242036 - 48531 Nordhorn

Floor plans

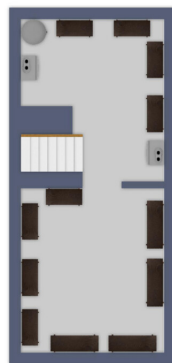


Diagramm: 1. OG



Diagramm: 2. OG



Architect: 0101-00000000

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: 26242036 - 48531 Nordhorn

A first impression

Dieses freistehende Landhaus wurde im Jahr 2021 bis auf die Grundmauern umfassend erneuert und verbindet heute auf besondere Weise den Charme ländlichen Wohnens mit modernem Komfort und einer hochwertigen Ausstattung. Auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 4.399 m² und mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 286,75 m² erwartet Sie ein Anwesen mit viel Raum, Privatsphäre und besonderer Wohnqualität.

Bereits der großzügige Eingangsbereich vermittelt mit hochwertigen Fliesen, viel Tageslicht und dem geschmackvollen Zusammenspiel klassischer und moderner Elemente einen repräsentativen ersten Eindruck.

Das Herzstück des Hauses bildet die großzügige Hauptküche mit hochwertigen Einbauten, Kochinsel, erstklassigen Geräten und viel Arbeitsfläche. Eine separate, durchdacht ausgestattete Waschküche mit umfangreichem Stauraum ergänzt diesen Bereich.

Der weitläufige Wohnbereich begeistert mit seinem offenen Grundriss, großen Fensterflächen und charakteristischen Holzelementen wie den sichtbaren Deckenbalken. Diese Verbindung aus moderner Architektur und authentischem Landhausflair schafft eine warme und zugleich elegante Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist die BBQ-Küche mit breiter Glasfront und direktem Zugang zum Außenbereich. Von hier gelangen Sie auf die großzügige Terrasse mit Steinbelag und verschiedenen Sitzmöglichkeiten. Der Blick über das gepflegte Grundstück und in die ländliche Umgebung vermittelt ein wunderbares Gefühl von Ruhe, Weite und Privatsphäre. Photovoltaikanlagen auf dem Dach unterstreichen zudem die zeitgemäße Ausrichtung des Hauses.

Im Obergeschoss eröffnet sich ein ebenso hochwertig gestalteter wie komfortabler Privatbereich, der dank Klimatisierung auch an warmen Tagen ein angenehmes Raumklima bietet. Besonders eindrucksvoll präsentiert sich der großzügige Elternschlafbereich, der mit einem separaten Ankleidebereich und einem hochwertig ausgestatteten Bad en suite ein außergewöhnliches Maß an Komfort bietet. Ein besonderer Blickfang ist die freistehende Badewanne im Schlafbereich, die sich harmonisch in das stilvolle Raumkonzept einfügt und dem Elternbereich eine außergewöhnliche und zugleich elegante Wohnatmosphäre verleiht.

Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich das Kinderschlafzimmer, ebenfalls mit eigenem Bad en suite. Durch das dazwischenliegende Treppenhaus und den Flurbereich sind Eltern- und Kinderbereich angenehm voneinander separiert – eine durchdachte Aufteilung,

die beiden Bereichen ein hohes Maß an Privatsphäre bietet.

Ein weiteres Zimmer ergänzt das Raumangebot und lässt sich flexibel als Gästezimmer, Homeoffice oder Hobbyraum gestalten. Hochwertige Holzböden und die Klimatisierung des Obergeschosses runden den besonderen Wohnkomfort auf dieser Ebene ab.

Großzügigkeit, hochwertige Ausstattung und ländlicher Charme machen dieses Anwesen zu einem ganz besonderen Zuhause. Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung.

Property ID: 26242036 - 48531 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: 26242036 - 48531 Nordhorn

Other information

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: 26242036 - 48531 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