

Nordhorn

Wohnen am Ems-Vechte-Kanal – Einfamilienhaus mit Gestaltungspotenzial

Property ID: 26242039



PURCHASE PRICE: 175.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 107 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 402 m²

Property ID: 26242039 - 48527 Nordhorn

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

Property ID: 26242039 - 48527 Nordhorn

At a glance

Property ID	26242039
Living Space	ca. 107 m ²
Roof Type	Mansard roof
Rooms	5
Bathrooms	1
Year of construction	1905
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	175.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26242039 - 48527 Nordhorn

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	29.08.2031
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	142.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1905

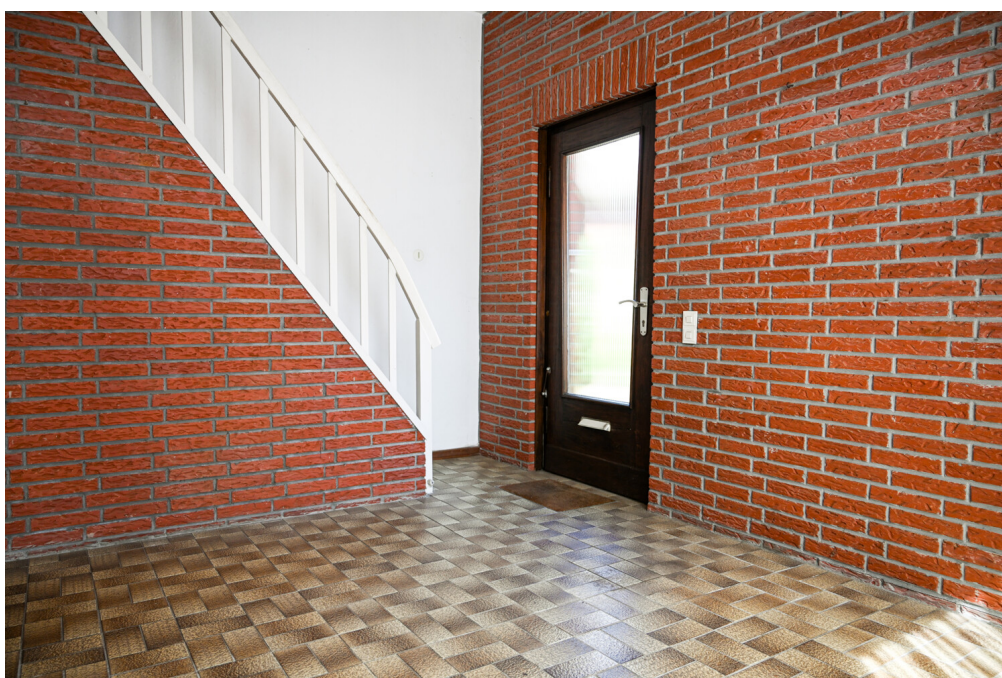
Property ID: 26242039 - 48527 Nordhorn

The property



Property ID: 26242039 - 48527 Nordhorn

The property



Property ID: 26242039 - 48527 Nordhorn

The property



Property ID: 26242039 - 48527 Nordhorn

The property



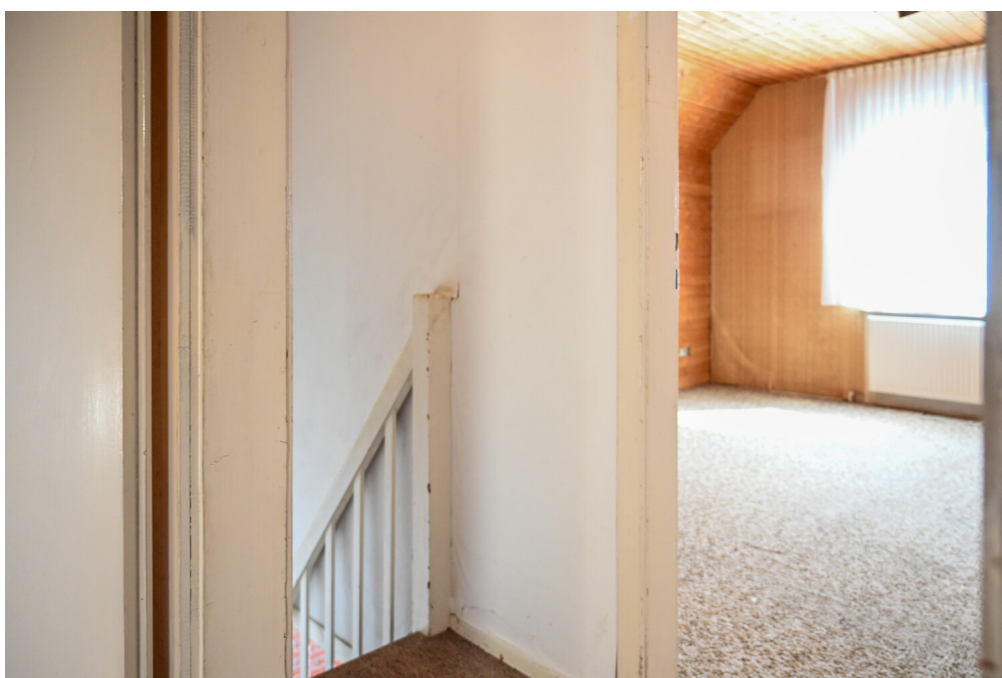
Property ID: 26242039 - 48527 Nordhorn

The property



Property ID: 26242039 - 48527 Nordhorn

The property



Property ID: 26242039 - 48527 Nordhorn

The property



Property ID: 26242039 - 48527 Nordhorn

The property



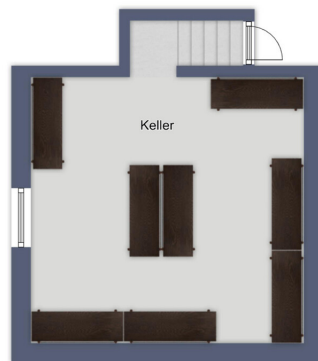
Property ID: 26242039 - 48527 Nordhorn

The property



Property ID: 26242039 - 48527 Nordhorn

Floor plans



Basement, not available



Basement, not available



Beispiel, nicht maßstabes

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: 26242039 - 48527 Nordhorn

A first impression

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1905 bietet auf ca. 107 m² Wohnfläche und einem ca. 402 m² großen Grundstück viel Potenzial für eine individuelle Neugestaltung. Insgesamt stehen fünf Zimmer zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Paare und Familien eröffnen.

Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und richtet sich insbesondere an Käufer, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten. Die vorhandene Raumaufteilung bietet hierfür eine gute Grundlage.

Die rote Klinkerfassade und das klassische Satteldach verleihen dem Haus einen traditionellen Charakter. Im Erdgeschoss befinden sich unter anderem der großzügige Wohnbereich, ein Essbereich, die Küche mit Zugang nach draußen sowie das Badezimmer. Das Obergeschoss bietet weitere Räume, die flexibel genutzt werden können.

Auch der Außenbereich bietet verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten. Neben einer teilweise überdachten Terrasse, dem Garten und einem geschützten Hinterhof verfügt das Grundstück über eine Einfahrt mit Parkmöglichkeiten. Am Ende der Einfahrt befindet sich zudem eine Garage, die das Platzangebot sinnvoll ergänzt.

Eine interessante Immobilie für Käufer, die das Potenzial eines sanierungsbedürftigen Hauses erkennen und daraus ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen schaffen möchten.

Property ID: 26242039 - 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: 26242039 - 48527 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: 26242039 - 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