

Nordhorn

## Vivienda en planta baja en el corredor urbano de Nordhorn: con garaje, invernadero y potencial de expansión

Número de propiedad: 25242018

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 475.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 189 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 646 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25242018 - 48531 Nordhorn

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25242018 - 48531 Nordhorn

## De un vistazo

|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| Número de propiedad   | 25242018            |
| Superficie habitable  | ca. 189 m²          |
| Tipo de techo         | Techo de media caña |
| Ocupación a partir de | 01.12.2025          |
| Habitaciones          | 5                   |
| Baños                 | 1                   |
| Año de construcción   | 2000                |
| Tipo de aparcamiento  | 1 x Garaje          |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 475.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable     | ca. 67 m²                                                                 |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada     |

Número de propiedad: 25242018 - 48531 Nordhorn

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Gas natural ligero             | Consumo de energía final                            | 105.40 kWh/m²a         |
| Certificado energético válido hasta | 01.12.2034                     | Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Año de construcción según el certificado energético | 2000                   |

Número de propiedad: 25242018 - 48531 Nordhorn

## La propiedad



Número de propiedad: 25242018 - 48531 Nordhorn

## La propiedad



Número de propiedad: 25242018 - 48531 Nordhorn

## La propiedad



Número de propiedad: 25242018 - 48531 Nordhorn

## La propiedad



Número de propiedad: 25242018 - 48531 Nordhorn

## La propiedad



Número de propiedad: 25242018 - 48531 Nordhorn

## La propiedad



Número de propiedad: 25242018 - 48531 Nordhorn

## La propiedad



Número de propiedad: 25242018 - 48531 Nordhorn

## La propiedad



Número de propiedad: 25242018 - 48531 Nordhorn

## La propiedad



Número de propiedad: 25242018 - 48531 Nordhorn

## La propiedad



Número de propiedad: 25242018 - 48531 Nordhorn

## La propiedad



Número de propiedad: 25242018 - 48531 Nordhorn

## La propiedad



Número de propiedad: 25242018 - 48531 Nordhorn

## La propiedad



Número de propiedad: 25242018 - 48531 Nordhorn

## La propiedad

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.

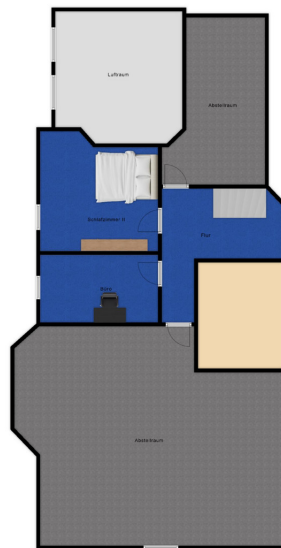
- Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team aus der Grafschaft Bentheim -

*Leading* REAL ESTATE  
SINCE 1945  
THE WORLD

[www.von-poll.com/grafschaft-bentheim](http://www.von-poll.com/grafschaft-bentheim)

Número de propiedad: 25242018 - 48531 Nordhorn

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25242018 - 48531 Nordhorn

## Una primera impresión

Vivienda de una sola planta en el centro de Nordhorn: esta casa unifamiliar impresiona por su moderna distribución, dormitorio independiente en la planta baja y posibilidad de ampliación en el ático. Ideal para diversos estilos de vida. En la planta baja, hay un dormitorio con baño en suite equipado con ducha a ras de suelo, bañera, inodoro y lavabo. Los armarios empotrados de alta calidad de madera de haya en el pasillo ofrecen espacio de almacenamiento adicional. Luminosa y acogedora: la espaciosa sala de estar con suelo de parquet de madera de haya invita a pasar horas de relax en familia. Una puerta separa visualmente la cocina para mayor tranquilidad y privacidad. La espaciosa cocina tiene espacio para una mesa de comedor. Y para quienes prefieren cocinar sin interrupciones: una segunda cocina con armarios empotrados ofrece las condiciones ideales para un trabajo funcional. Desde la cocina, se accede directamente al elegante invernadero con acceso a dos terrazas. La terraza orientada al suroeste es perfecta para las tardes y noches soleadas, mientras que la terraza orientada al norte ofrece una agradable sombra en los días calurosos. El jardín ofrece privacidad y un entorno natural en cualquier estación. Aquí también encontrará prácticos extras para el día a día: el lavadero independiente tiene espacio para lavadora y secadora, y alberga la calefacción de gas original. La calefacción está oculta en armarios empotrados. La casa se encuentra en excelentes condiciones. En la planta baja, una combinación de suelo radiante (ver descripción para más detalles) y radiadores adicionales garantiza temperaturas agradables. Una escalera de madera maciza conduce a la planta superior, que ofrece dos dormitorios más y mucho espacio para niños, invitados o para sus aficiones. Una habitación se puede convertir en un baño adicional; las conexiones necesarias ya están instaladas. Dos trasteros (actualmente en estado de obra, ver fotos) completan el espacio disponible. Estos abarcan aproximadamente 35 m<sup>2</sup> de superficie ampliable, de una superficie habitable total permitida de aproximadamente 224 m<sup>2</sup>. La casa se encuentra en excelentes condiciones. La planta baja está equipada en gran parte con suelo radiante y radiadores adicionales (ver descripción). El garaje con puerta eléctrica ofrece espacio no solo para un vehículo, bicicletas y herramientas de jardinería, sino también acceso directo a la casa, ya sea a la oficina o al invernadero. El jardín, cuidadosamente diseñado, está completamente vallado y se accede a él mediante una puerta con cerradura, ideal para familias con niños o mascotas. Esta casa impresiona por su construcción de alta calidad, su espaciosa distribución y su ubicación tranquila y familiar. Ofrece las condiciones ideales para quienes desean combinar vida y trabajo bajo un mismo techo. ¿Le interesa? Solicite los detalles de la propiedad. Hay disponible un enlace para una visita en línea.

Número de propiedad: 25242018 - 48531 Nordhorn

## Detalles de los servicios

### Allgemein:

- Bevorzugte, familienfreundliche Lage in Nordhorn Stadtflur.
- Hochwertige Bauweise, Baujahr 2000.
- Ebenerdiges Wohnen im Erdgeschoss möglich.
- Homeoffice möglich.
- Größtenteils Fußbodenheizung im Erdgeschoss mit zusätzlichen Heizkörpern (ausser in HWR, Wintergarten, Flur, Büro, Abstellraum)
- Ab sofort Bezugsfrei.

### Erdgeschoss:

- Küche mit Einbauküche und Elektrogroßgeräten:  
Spülmaschine und Mikrowelle der Marke Bosch; Ceranherd, Backofen und Abzugshaube der Marke Siemens, Kühlschrank.
- Zusätzliche Küche mit Einbauschränken (z.B. für Vorbereitung)
- Böden: Fliesen, Fertigparkett Buche im Wohnzimmer, Teppichboden im Schlafzimmer.
- Klassisch bedienbare Rolläden im Erdgeschoss.
- Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine, Trockner, Heizungsanlage, inklusive Einbauten.
- Gasheizungsanlage aus dem Jahr 2000 der Marke Junkers.

### Dachgeschoss:

- Plissees im Dachgeschoss.
- Zwei Schlafzimmer (Davon eines mit Anschlüssen für Wasser und Abwasser für die Umgestaltung in ein Bad.)
- Zwei Abstellräume mit Gestaltungsfreiheit mit einer Fläche von ca.35m<sup>2</sup>, von der genehmigten Wohnfläche von ca.224m<sup>2</sup>.

### Aussenanlagen:

- Zwei Terrassen:  
Südwest-Terrasse (Sonne am Mittag/Abend)  
Nord-Terrasse (Schatten an heißen Tagen)
- Garage mit elektrischem Tor mit ca. 35m<sup>2</sup> Nutzfläche:  
Platz für Auto, Fahrräder, Gartengeräte
- Direkter Zugang vom Haus zur Garage (ins Büro oder den Wintergarten).
- Gepflegte, umzäunter Garten mit abschließbarer Zauntür.

Número de propiedad: 25242018 - 48531 Nordhorn

## Todo sobre la ubicación

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 Stadtflur. 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.

Das Haus befindet sich in einer verkehrsberuhigten Straße mit Parkbuchten.

Número de propiedad: 25242018 - 48531 Nordhorn

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.12.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 105.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Número de propiedad: 25242018 - 48531 Nordhorn

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Georg H. Pauling

---

Bentheimer Straße 9, 48529 Nordhorn

Tel.: +49 5921 - 71 39 93 0

E-Mail: [grafschaft.bentheim@von-poll.com](mailto:grafschaft.bentheim@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)