

**Nordhorn**

# Modernisierte Gewerbeeinheit in zentraler Lage von Nordhorn – ideal als Praxis- oder Bürofläche

*Número de propiedad: 26242040*



**PRECIO DEL ALQUILER: 3.000 EUR**

**Número de propiedad: 26242040 - 48529 Nordhorn**

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

Número de propiedad: 26242040 - 48529 Nordhorn

## De un vistazo

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Número de propiedad  | 26242040                              |
| Piso                 | 3                                     |
| Año de construcción  | 1975                                  |
| Tipo de aparcamiento | 3 x Plaza de<br>aparcamiento exterior |

|                                   |                                                                                                  |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Precio del alquiler               | 3.000 EUR                                                                                        |
| Costes adicionales                | 800 EUR                                                                                          |
| Oficina/ despacho                 | Casa destinada a oficinas                                                                        |
| Comisión                          | Vermieterprovision<br>beträgt das 2,38-fache<br>(inkl. MwSt.) der<br>vereinbarten<br>Monatsmiete |
| Espacio total                     | ca. 261 m <sup>2</sup>                                                                           |
| Modernización /<br>Rehabilitación | 2023                                                                                             |
| Estado de la propiedad            | cuidado                                                                                          |
| Método de construcción            | Sólido                                                                                           |
| Superficie de oficinas            | ca. 226 m <sup>2</sup>                                                                           |

Número de propiedad: 26242040 - 48529 Nordhorn

## Datos energéticos

| Fuente de energía                      | Gas        | Certificado energético                                    | Certificado energético |
|----------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético<br>válido hasta | 09.04.2035 | Año de construcción<br>según el certificado<br>energético | 1975                   |

Número de propiedad: 26242040 - 48529 Nordhorn

## La propiedad





Número de propiedad: 26242040 - 48529 Nordhorn

## La propiedad



Número de propiedad: 26242040 - 48529 Nordhorn

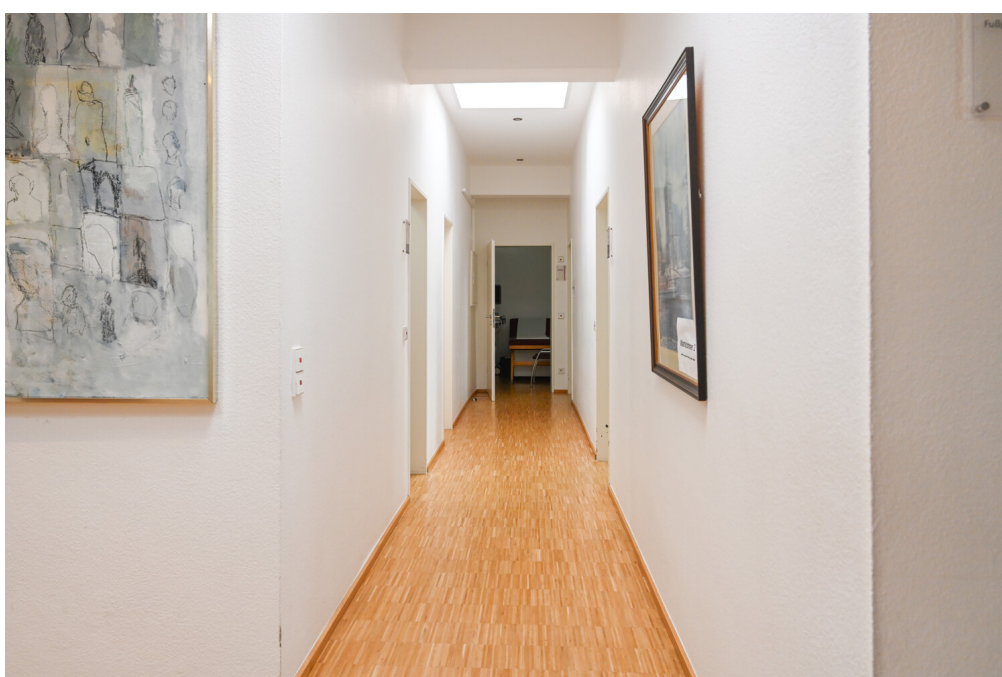
## La propiedad





Número de propiedad: 26242040 - 48529 Nordhorn

## La propiedad





Número de propiedad: 26242040 - 48529 Nordhorn

## La propiedad



Número de propiedad: 26242040 - 48529 Nordhorn

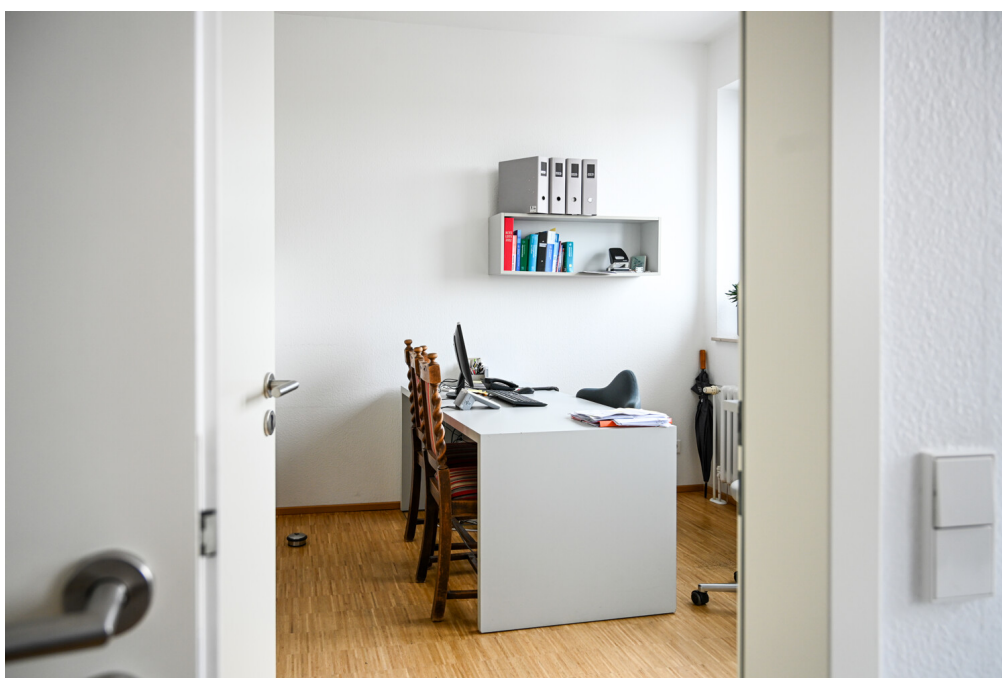
## La propiedad





Número de propiedad: 26242040 - 48529 Nordhorn

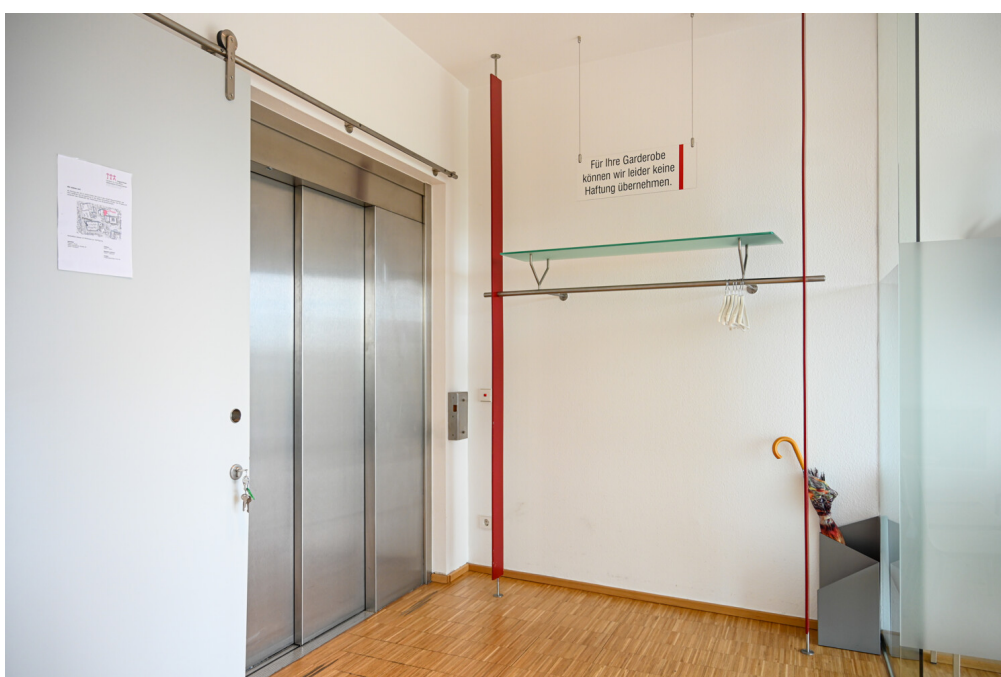
## La propiedad





Número de propiedad: 26242040 - 48529 Nordhorn

## La propiedad



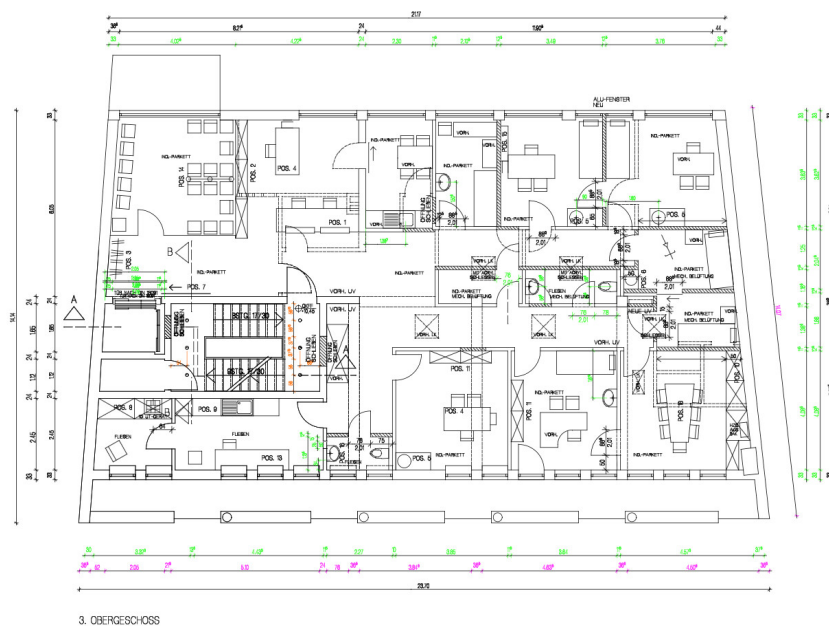
Número de propiedad: 26242040 - 48529 Nordhorn

## La propiedad



Número de propiedad: 26242040 - 48529 Nordhorn

## La propiedad





**Número de propiedad: 26242040 - 48529 Nordhorn**

## Una primera impresión

Zur Vermietung steht eine modernisierte und vielseitig nutzbare Gewerbeeinheit mit einer Gesamtmietfläche von ca. 261 m<sup>2</sup> in zentraler Lage von Nordhorn.

Die ca. 226 m<sup>2</sup> große Hauptfläche im 3. Obergeschoss (mit Fahrstuhl erreichbar) bietet eine großzügige Raumaufteilung mit mehreren separat nutzbaren Räumen und eignet sich damit für unterschiedlichste gewerbliche Nutzungskonzepte. Ob als Kanzlei, Notariat, Versicherungs- oder Beratungsbüro, Praxis oder für andere Dienstleistungsunternehmen – die vorhandene Aufteilung bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung.

Der Aufzug führt direkt in den Eingangsbereich der Gewerbeeinheit. Gegenüber dem Eingang befindet sich ein großzügiger Wartebereich, unmittelbar daneben liegt der Empfangsbereich. An den Wartebereich schließt zudem ein kleiner Balkon an. Diese Aufteilung ermöglicht insbesondere bei kunden-, mandanten- oder patientenorientierten Nutzungen einen gut strukturierten und einladenden Empfang.

Gemeinsam mit den Parkettböden, den modernisierten Räumlichkeiten und dem attraktiven Ausblick über Nordhorn entsteht ein ansprechender und repräsentativer Gesamteindruck.

Ein weitere großzügiger Balkon, der sich nahezu über die gesamte Seite der Einheit erstreckt, bietet zusätzlichen Aufenthaltswert und einen attraktiven Ausblick.

Ergänzt wird die Hauptfläche durch eine separat gelegene Fläche von ca. 35 m<sup>2</sup>, die flexibel beispielsweise als Besprechungs-, Schulungs-, Aufenthalts-, Archiv- oder Lagerfläche genutzt werden kann.

Die Immobilie befindet sich direkt im Zentrum von Nordhorn. Trotz der zentralen Innenstadtlage ist das Objekt sehr gut mit dem Pkw erreichbar. Zur Gewerbeeinheit gehören zudem drei eigene Pkw-Stellplätze.

Durch die Kombination aus zentraler Lage, guter Erreichbarkeit, repräsentativem Zugang und flexibler Raumaufteilung bietet die Gewerbeeinheit attraktive Voraussetzungen für Unternehmen, die einen modernen und repräsentativen Standort im Herzen von Nordhorn suchen.

Die Gewerbeeinheit wird unmöbliert vermietet.

Número de propiedad: 26242040 - 48529 Nordhorn

## Detalles de los servicios

Parkettböden

Teilweise bodentiefe Fenster

Balkon

Kaffeeküche

**Número de propiedad: 26242040 - 48529 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 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.



**Número de propiedad: 26242040 - 48529 Nordhorn**

## Otros datos

**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: 26242040 - 48529 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)**