

Nordhorn

## Logement de plain-pied dans le quartier de Nordhorn : avec garage, véranda et potentiel d'agrandissement

CODE DU BIEN: 25242018

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 475.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 189 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 646 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25242018 - 48531 Nordhorn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25242018 - 48531 Nordhorn**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25242018
Surface habitable	ca. 189 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Disponible à partir du	01.12.2025
Pièces	5
Salles de bains	1
Année de construction	2000
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	475.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 67 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25242018 - 48531 Nordhorn

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	01.12.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	105.40 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	2000



CODE DU BIEN: 25242018 - 48531 Nordhorn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25242018 - 48531 Nordhorn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25242018 - 48531 Nordhorn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25242018 - 48531 Nordhorn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25242018 - 48531 Nordhorn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25242018 - 48531 Nordhorn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25242018 - 48531 Nordhorn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25242018 - 48531 Nordhorn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25242018 - 48531 Nordhorn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25242018 - 48531 Nordhorn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25242018 - 48531 Nordhorn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25242018 - 48531 Nordhorn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25242018 - 48531 Nordhorn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25242018 - 48531 Nordhorn

# La propriété

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)

CODE DU BIEN: 25242018 - 48531 Nordhorn

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25242018 - 48531 Nordhorn

## Une première impression

Maison de plain-pied en plein cœur de Nordhorn – cette maison individuelle séduit par son agencement moderne, son espace nuit indépendant au rez-de-chaussée et son potentiel d'aménagement des combles. Idéale pour différents modes de vie. Au rez-de-chaussée, une chambre avec salle de bains privative est équipée d'une douche à l'italienne, d'une baignoire, de toilettes et d'un lavabo. Des placards intégrés de haute qualité en hêtre offrent un espace de rangement supplémentaire dans le couloir. Lumineux et chaleureux, le séjour spacieux, avec son parquet en hêtre, invite à la détente en famille. Une porte sépare visuellement la cuisine, pour plus de calme et d'intimité. La cuisine spacieuse peut accueillir une table à manger. Et pour ceux qui aiment cuisiner en toute tranquillité : une seconde cuisine avec placards intégrés offre des conditions idéales pour une utilisation fonctionnelle. Depuis la cuisine, on accède directement à une élégante véranda donnant sur deux terrasses. La terrasse exposée sud-ouest est parfaite pour profiter des après-midi et des soirées ensoleillées, tandis que la terrasse exposée nord offre une ombre agréable lors des chaudes journées d'été. Le jardin offre intimité et un cadre naturel en toute saison. Vous trouverez ici des atouts pratiques pour le quotidien : la buanderie séparée dispose d'un emplacement pour lave-linge et sèche-linge et abrite le système de chauffage au gaz d'origine. L'équipement de chauffage est dissimulé dans des placards intégrés. La maison est en excellent état. Au rez-de-chaussée, un chauffage au sol (voir description pour plus de détails) et des radiateurs d'appoint assurent un confort thermique optimal. Un escalier en bois massif mène à l'étage, qui offre deux chambres supplémentaires et un espace généreux pour les enfants, les invités ou les loisirs. Une pièce peut être transformée en salle de bain supplémentaire ; les raccordements nécessaires sont déjà en place. Deux pièces de rangement (actuellement à l'état brut, voir photos) complètent l'espace disponible. Celles-ci représentent environ 35 m<sup>2</sup> de surface aménageable, sur une surface habitable totale autorisée d'environ 224 m<sup>2</sup>. La maison est en excellent état. Le rez-de-chaussée est en grande partie équipé d'un chauffage au sol et de radiateurs d'appoint (voir description). Le garage avec porte électrique offre un espace non seulement pour un véhicule, des vélos et du matériel de jardinage, mais aussi un accès direct à la maison, soit au bureau, soit à la véranda. Le jardin paysager, soigneusement aménagé et entièrement clôturé, est accessible par un portail verrouillable – idéal pour les familles avec enfants ou animaux de compagnie. Cette maison séduit par sa construction de haute qualité, son agencement spacieux et son emplacement calme et familial. Elle offre des conditions idéales pour ceux qui souhaitent allier vie professionnelle et vie personnelle sous un même toit. Intéressé(e) ? Veuillez demander les détails de la propriété. Un lien vers une visite virtuelle est disponible.

CODE DU BIEN: 25242018 - 48531 Nordhorn

## Détails des commodités

### 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.

**CODE DU BIEN: 25242018 - 48531 Nordhorn**

## Tout sur l'emplacement

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.



**CODE DU BIEN: 25242018 - 48531 Nordhorn**

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25242018 - 48531 Nordhorn

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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