

Nordhorn

Modernisiertes Wohnhaus in Nordhorn Stadtflur

CODE DU BIEN: 26242003

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 385.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 223 m² • PIÈCES: 7.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 807 m²

CODE DU BIEN: 26242003 - 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: 26242003 - 48531 Nordhorn

En un coup d'œil

| | | | |
|------------------------|------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODE DU BIEN | 26242003 | Prix d'achat | 385.000 EUR |
| Surface habitable | ca. 223 m ² | Type de bien | Maison individuelle |
| Type de toiture | à deux versants | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Disponible à partir du | 07.03.2026 | Modernisation / Rénovation | 2013 |
| Pièces | 7.5 | État de la propriété | Bon état |
| Salles de bains | 2 | Technique de construction | massif |
| Année de construction | 1927 | Aménagement | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |
| Place de stationnement | 2 x surface libre | | |

CODE DU BIEN: 26242003 - 48531 Nordhorn

Informations énergétiques

| | | | |
|-----------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Type de chauffage | Chauffage par le sol | Certification énergétique | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage | Gaz | Consommation finale d'énergie | 79.60 kWh/m ² a |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 13.07.2035 | Classement énergétique | C |
| Source d'alimentation | Gaz | Année de construction selon le certificat énergétique | 1927 |

CODE DU BIEN: 26242003 - 48531 Nordhorn

La propriété



CODE DU BIEN: 26242003 - 48531 Nordhorn

La propriété



CODE DU BIEN: 26242003 - 48531 Nordhorn

La propriété



CODE DU BIEN: 26242003 - 48531 Nordhorn

La propriété



CODE DU BIEN: 26242003 - 48531 Nordhorn

La propriété



CODE DU BIEN: 26242003 - 48531 Nordhorn

La propriété



CODE DU BIEN: 26242003 - 48531 Nordhorn

La propriété



CODE DU BIEN: 26242003 - 48531 Nordhorn

La propriété



CODE DU BIEN: 26242003 - 48531 Nordhorn

La propriété



CODE DU BIEN: 26242003 - 48531 Nordhorn

La propriété



CODE DU BIEN: 26242003 - 48531 Nordhorn

La propriété



KI-basiertes Bild

CODE DU BIEN: 26242003 - 48531 Nordhorn

La propriété



CODE DU BIEN: 26242003 - 48531 Nordhorn

La propriété



CODE DU BIEN: 26242003 - 48531 Nordhorn

La propriété



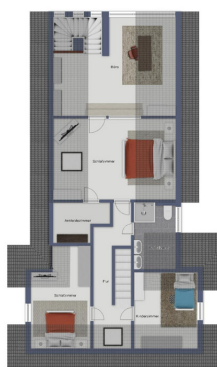
CODE DU BIEN: 26242003 - 48531 Nordhorn

La propriété



CODE DU BIEN: 26242003 - 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: 26242003 - 48531 Nordhorn

Une première impression

Ebenerdig wohnen? Naturnah und in familiärer Nachbarschaft? Und das am besten sofort – ohne umfangreiche Sanierungsarbeiten? Das geht hier: In Nordhorn-Stadtflur.

Auf ca. 223 m² Wohnfläche und insgesamt sieben Zimmern bietet dieses Haus ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Wohnkonzepte. Ob großzügiges Familienleben oder Mehrgenerationenwohnen – die durchdachte Grundrissgestaltung eröffnet vielfältige Optionen.

Zwei separate Hauseingänge sowie Einfahrten auf beiden Hausseiten unterstreichen die flexible Nutzungsmöglichkeit. Sowohl im Erd- als auch im Dachgeschoss steht jeweils ein vollwertiges Badezimmer zur Verfügung.

Das Erdgeschoss ermöglicht komfortables ebenerdiges Wohnen. Hier befinden sich ein großzügiges Schlafzimmer mit Platz zur Einrichtung eines begehbaren Kleiderschranks sowie ein modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Badewanne, Waschbecken und Platz für Waschmaschine und Trockner.

Die im Kaufpreis enthaltene Einbauküche bildet das Herzstück des Hauses. Ausgestattet mit Elektrogroßgeräten, Kücheninsel und Stauraumlösungen lädt sie zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein.

Direkt angrenzend befindet sich der Hauswirtschaftsraum mit Platz für die Technik des Hauses und Stauraum für Gegenstände des täglichen Bedarfs.

Das Wohnzimmer ist zur Gartenseite ausgerichtet und bietet direkten Zugang zur überdachten Terrasse – ein Ort für entspannte Stunden im Freien. Ein direkt anliegendes Zimmer eignet sich als Schlafzimmer, Homeoffice oder Spielzimmer.

Komfort bietet außerdem die Fußbodenheizung in Küche, Flur, Bad und Wohnzimmer - und im Bad im Dachgeschoss.

Von beiden Hauseingängen aus besteht Zugang zum Dachgeschoss. Hier erwartet Sie ein lichtdurchfluteter Raum mit weitem Ausblick – ideal als Atelier, Büro oder Rückzugsort.

Das Elternschlafzimmer verfügt über einen integrierten Ankleidebereich. Zwei weitere Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche, WC und zwei Waschbecken ergänzen das Raumangebot auf dieser Ebene.

Zusätzlichen Stauraum bieten der Spitzboden sowie ein Kellerraum.

Das Haupthaus wurde 1927 erbaut und in den Jahren 1962 sowie 1992 auf die heutige Größe erweitert. Eine umfassende Modernisierung erfolgte zuletzt im Jahr 2013. In diesem Zuge wurden unter anderem Leitungssysteme, Fenster- und Haustürelemente, Bäder, Küche und der Innenausbau erneuert.

Eine Photovoltaikanlage inklusive Speicher sowie eine Wallbox ermöglichen zudem eine nachhaltige und kosteneffiziente Eigenstromversorgung. Die Einspeisevergütung beträgt aktuell 23,00€.

Das Haus ist ab sofort bezugsfrei – ideal für Familien, die ihren Wohntraum ohne umfangreiche Renovierungsarbeiten verwirklichen möchten.

Kontaktieren Sie uns gerne für das vollständige Exposé. Ein Link zur Online-Besichtigung steht auch bereit. Fragen Sie diesen gerne an.

CODE DU BIEN: 26242003 - 48531 Nordhorn

Détails des commodités

- Einbauküche mit Kücheninsel, Schubladen mit Softclose Funktion, Einbauschränken und Elektrogroßgeräten: Induktionsherd der Marke SIEMENS, Dunstabzugshaube der Marke NEFF, Spülmaschine der Marke NEFF, Backofen der Marke SIEMENS, Kühlschrank der Marke NEFF).
- Bad im Erdgeschoss: Bodengleiche Dusche, Badewanne, Waschbecken und Platz für die Waschmaschine und den Trockner.
- Bad im Dachgeschoss: Dusche, WC und zwei Waschbecken.
- Schlafzimmer im Dachgeschoss mit Ankleideraum und integriertem Regalsystem.
- HWR: hier befindet sich die Heizungsanlage der Marke Vaillant, Baujahr 2008.
- Bodenbeläge: Vinyl, Fliesen, Laminat, Kork.
- Fenster: Doppelverglasung Kunststoff, Dreifachverglasung Kunststoff im Wohnzimmer.
- Lichtschaltung in Verbindung mit Bewegungsmeldern.
- Angaben zur PV-Anlage: 2013 Erstanlage, 2023 Erweiterung (aufgeteilt auf 3,465kWp Ost Seite & 3,85 kWp SüdSeite), mit Wechselrichter: 5kVA & Speicher mit 7kWp
- Wallbox
- Gartenhaus mit Stauraum
- Terrassenüberdachung
- Kabel- und Satelliten-TV, Glasfaseranschluss

MODERNISIERUNGEN:

2008: Gasheizungsanlage der Marke Vaillant.

2013: Hochschichtdämmung mit ECO Perlen Polystyrol-Partikelschaum-Granulat; Rohrleitungen Gas, Wasser; Elektro.

Fenster: EG: Küche, Bad, Flur, Gästezimmer, Schiebetür zum Garten, Dreifachverglasung im Wohnzimmer, DG: Flur, Eltern, Kinderzimmer.

Fußbodenheizung in Küche, Flur, Bad und Wohnzimmer - und im Bad im

Dachgeschoss Erwärmung über Rücklauf.

Neue Bodenbeläge: Fliesen, Laminat, Vinyl, Kork.

CODE DU BIEN: 26242003 - 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. 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.

CODE DU BIEN: 26242003 - 48531 Nordhorn

Plus d'informations

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 Handelsregisterauszugs, 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 vorbehaltenlich 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: 26242003 - 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

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

www.von-poll.com