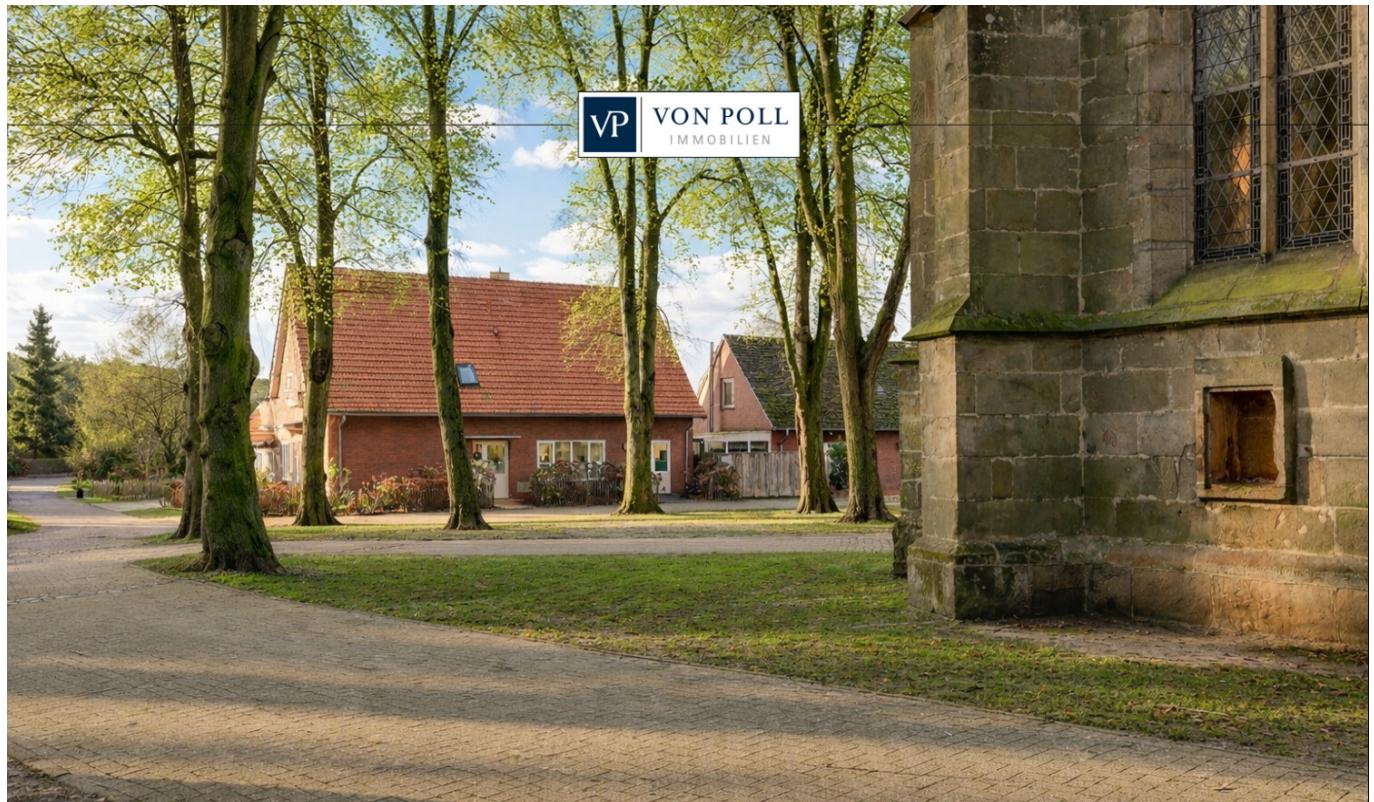


Nordhorn – Brandlecht

Saniertes Einfamilienhaus mit 262,7 m² Wohn- und Nutzfläche - Wohnen & Arbeiten unter einem Dach

CODE DU BIEN: 25242053



PRIX D'ACHAT: 469.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 262,7 m² • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.064 m²

CODE DU BIEN: 25242053 - 48531 Nordhorn – Brandlecht

- 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: 25242053 - 48531 Nordhorn – Brandlecht

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25242053	Prix d'achat	469.000 EUR
Surface habitable	ca. 262,7 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
Pièces	10	Modernisation / Rénovation	2018
Salles de bains	2	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1914	Technique de construction	massif
Place de stationnement	4 x surface libre, 1 x Garage	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

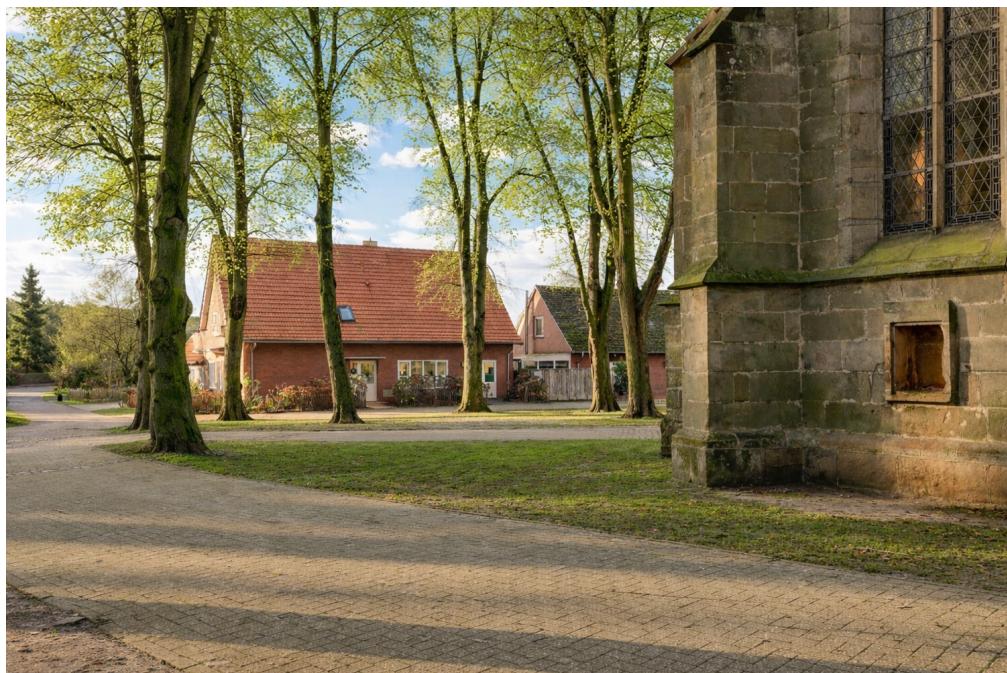
CODE DU BIEN: 25242053 - 48531 Nordhorn – Brandlecht

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	70.50 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	13.05.2029	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 25242053 - 48531 Nordhorn – Brandlecht

La propriété



CODE DU BIEN: 25242053 - 48531 Nordhorn – Brandlecht

La propriété



CODE DU BIEN: 25242053 - 48531 Nordhorn – Brandlecht

La propriété



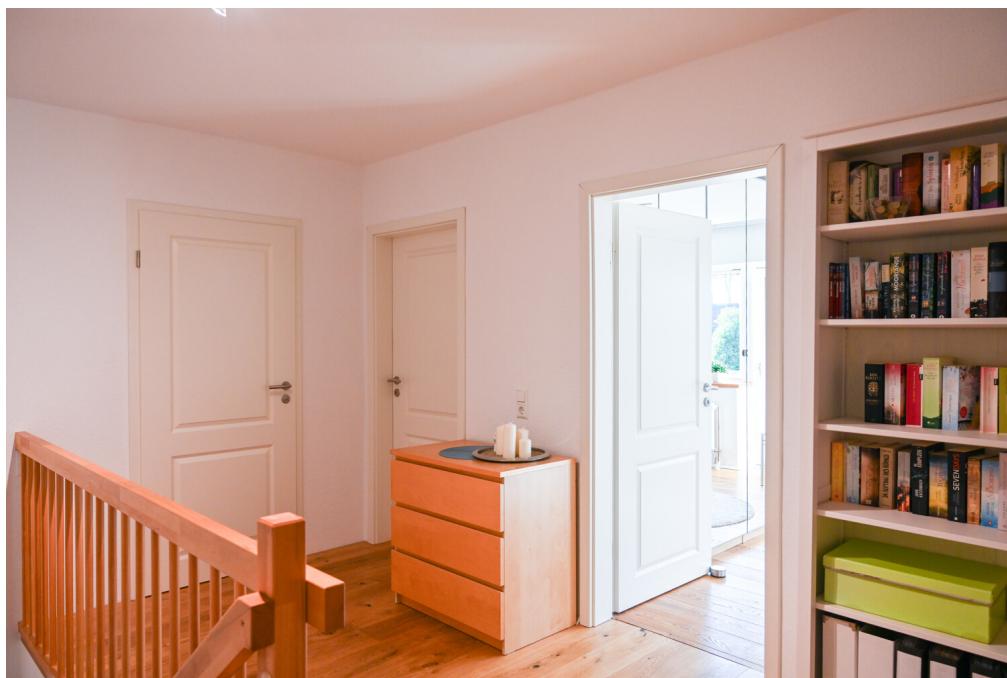
CODE DU BIEN: 25242053 - 48531 Nordhorn – Brandlecht

La propriété



CODE DU BIEN: 25242053 - 48531 Nordhorn – Brandlecht

La propriété



CODE DU BIEN: 25242053 - 48531 Nordhorn – Brandlecht

La propriété



CODE DU BIEN: 25242053 - 48531 Nordhorn – Brandlecht

La propriété



CODE DU BIEN: 25242053 - 48531 Nordhorn – Brandlecht

La propriété



CODE DU BIEN: 25242053 - 48531 Nordhorn – Brandlecht

La propriété



CODE DU BIEN: 25242053 - 48531 Nordhorn – Brandlecht

La propriété



CODE DU BIEN: 25242053 - 48531 Nordhorn – Brandlecht

Plans d'étage

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



VP VON POLL
IMMOBILIEN®



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: 25242053 - 48531 Nordhorn – Brandlecht

Une première impression

Dieses im Jahr 1914 errichtete Einfamilienhaus präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 1.040 m² und bietet eine Wohn- und Nutzfläche von ca. 262,7 m². Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2018 umfassend modernisiert und saniert. Sie profitiert von einer gelungenen Verbindung aus historischem Charme und zeitgemäßer Technik.

!! Hinweis zur Wohnfläche !!

Die angegebene Wohnfläche von ca. 262,7 m² basiert auf der im Energieausweis ausgewiesenen Nutzfläche. Aufgrund fehlender Bau- und Flächenunterlagen konnte keine exakte Wohnflächenberechnung erfolgen. Die Fläche umfasst daher sowohl Wohn- als auch Nutzflächen und stellt keinen verbindlichen Wohnflächenwert dar.

Das Haus verfügt über insgesamt zehn Zimmer und eröffnet damit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für eine Familie, die ein Gewerbe ausüben möchte oder auch Platz für noch kommende Ideen benötigt. Besonders hervorzuheben sind die drei separaten Eingänge, die eine klare Trennung zwischen privaten und beruflichen Bereichen ermöglichen. Ob Homeoffice, Praxis, Atelier oder Werkstatt – hier lässt sich Arbeiten zu Hause komfortabel und flexibel integrieren, ohne den privaten Wohnbereich zu beeinträchtigen. Auch für handwerklich Begeisterte oder „Schrauber“ bietet die Immobilie optimale Voraussetzungen.

Die großzügig geschnittenen Räume schaffen durch ihre durchdachte Anordnung eine angenehme Wohnatmosphäre. Zwei moderne Tageslichtbäder, die im Zuge der Modernisierung 2018 erneuert wurden, überzeugen mit zeitgemäßer Ausstattung, jeweils einer Dusche und in einem der Bäder zusätzlich mit einer Badewanne.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, der einen harmonischen Zugang zu den verschiedenen Wohnbereichen bietet. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer überzeugt durch eine angenehme und warme Atmosphäre. Die Küche ist mit modernen und hochwertigen Geräten ausgestattet und ermöglicht effizientes, sowie komfortables Kochen.

Auch technisch ist die Immobilie gut aufgestellt: Eine moderne Gasheizung in Verbindung mit einer Brauchwasser-Wärmepumpe sorgt für eine energieeffiziente und umweltfreundliche Beheizung der Räume und trägt zu niedrigen Betriebskosten bei.

Der Außenbereich umfasst einen weitläufigen Garten. Hier finden Kinder reichlich Platz zum Spielen, während Gartenliebhaber ihre individuellen Gestaltungsideen verwirklichen können. Für Fahrzeuge stehen ausreichend Außenstellplätze, sowie eine Garage mit einem weiteren Stellplatz zur Verfügung.

Die Immobilie liegt in einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend. Die Nachbarschaft ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern und bietet ein angenehmes, familienfreundliches Umfeld.

Dieses besondere Einfamilienhaus eignet sich ideal für Familien, Freiberufler oder Käufer, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten und dabei nicht auf Platz, Komfort und Flexibilität verzichten wollen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den vielseitigen Möglichkeiten dieser Immobilie.

CODE DU BIEN: 25242053 - 48531 Nordhorn – Brandlecht

Détails des commodités

Modernisierung und Sanierung 2017/18:

- Dacheindeckung inkl. Dämmung
- Fenster Dreifachverglasung
- Gasheizung & Brauchwasser-Wärmepumpe
- Leitungssysteme teils erneuert
- Wärmedämmung der Außenwände
- Bäder und Gäste-WC's
- alle Fußböden und Malerarbeiten
- neue Massivholztreppen
- Kaminofen (inkl. Edelstahleinsatz)

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Klimaanlage 2023
- Photovoltaikanlage 18kWp + 20kWh Speicher
- Garage
- überdachte Terrasse
- 6x6m Gartenhaus (massiv gemauert inkl. neuem Dach)

CODE DU BIEN: 25242053 - 48531 Nordhorn – Brandlecht

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 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.

CODE DU BIEN: 25242053 - 48531 Nordhorn – Brandlecht

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.5.2029.

Endenergiebedarf beträgt 70.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25242053 - 48531 Nordhorn – Brandlecht

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