

Nordhorn

# Erdgeschosswohnung mit Garten und Garage - in Nordhorn Innenstadt

*CODE DU BIEN: 25242030*



PRIX DE LOYER: 750 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 82 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25242030 - 48529 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: 25242030 - 48529 Nordhorn

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25242030	Prix de loyer	750 EUR
Surface habitable	ca. 82 m <sup>2</sup>	Coûts supplémentaires	210 EUR
Disponible à partir du	01.09.2025	Type	Rez de chaussée
Pièces	3	Modernisation / Rénovation	2023
Salles de bains	1	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1998	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x Garage	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25242030 - 48529 Nordhorn

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	80.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	21.04.2034	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1998

CODE DU BIEN: 25242030 - 48529 Nordhorn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25242030 - 48529 Nordhorn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25242030 - 48529 Nordhorn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25242030 - 48529 Nordhorn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25242030 - 48529 Nordhorn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25242030 - 48529 Nordhorn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25242030 - 48529 Nordhorn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25242030 - 48529 Nordhorn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25242030 - 48529 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 Grafenschaft Bentheim - Nordhorn
- Von Poll Immobilien Grafenschaft 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 Grafenschaft Bentheim -

CODE DU BIEN: 25242030 - 48529 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: 25242030 - 48529 Nordhorn

## Une première impression

Diese gepflegte Wohnung bietet auf ca. 82 m<sup>2</sup> modernen Wohnkomfort in einem 1998 erstellten Mehrfamilienhaus mit insgesamt sechs Wohnungen. Die letzte Modernisierung erfolgte im Jahr 2023 und verleiht der Wohnung eine zeitgemäße Ausstrahlung bei durchdachtem Grundriss.

Die Wohnung umfasst drei Zimmer, die sich ideal als Wohn-, Schlaf- sowie Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Das funktionale Badezimmer ist mit modernen Sanitäranlagen ausgestattet und bietet zudem Platz für eine eigene Waschmaschine und einen Trockner. Ein praktischer Abstellraum schafft zusätzlichen Stauraum.

Die künftigen Mieter haben die Möglichkeit, eine eigene Einbauküche mitzubringen – alternativ kann die bereits vorhandene Küche gegen Aufpreis vom Vormieter übernommen werden. Im Gartenbereich steht Ihnen ein privater, zur Wohnung zugehöriger Gartenanteil mit überdachter Terrasse zur Verfügung.

Eine Garage mit zusätzlichem Abstellraum ist im Mietpreis enthalten – die Kaltmiete beträgt insgesamt 750 €,00€ monatlich (inklusive Garage mit Abstellraum (für 50 €,00€ Kaltmiete)).

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Fragen Sie das Exposé gerne an.  
Es steht auch ein Link zur Online-Besichtigung bereit.

CODE DU BIEN: 25242030 - 48529 Nordhorn

## Détails des commodités

Gepflegte Erdgeschosswohnung zur Miete

Ca. 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer

Badezimmer mit Dusche, WC, Waschbecken und Platz für Waschmaschine und Trockner

Abstellraum

Garten mit Terrasse

Garage und Abstellraum

Zum 01.09.2025 - gerne auch früher - bezugsfrei

Übernahme der Einbauküche vom Vormieter gegen Aufpreis möglich.

Nichtraucherwohnung

Kaltmiete von 750,00€ monatlich inklusive 50,00€ für die Garage

Nebenkosten bei ca. 210,00€ monatlich.

Zzgl. Strom, Kabelinternet.

Kaution: 2 Kaltmieten = 1500,00€

**CODE DU BIEN: 25242030 - 48529 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.

Diese Wohnung befindet sich in beliebter Wohnlage in der Innenstadt von Nordhorn. Die B213 sowie die B403 sind nur wenige Autominuten entfernt, sodass die umliegenden Ortschaften sowie die A30 und A31 gut zu erreichen sind. Das Stadtzentrum liegt nur wenige Fuß-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 dieser Wohnung vorhanden und in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen.

**CODE DU BIEN: 25242030 - 48529 Nordhorn**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.4.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 80.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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 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: 25242030 - 48529 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)