

Nordhorn

## Sans commission : Maison individuelle à rénover avec bureau et garage à Nordhorn

**CODE DU BIEN: 25242050**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PRIX D'ACHAT: 215.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 124,7 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 596 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25242050 - 48527 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: 25242050 - 48527 Nordhorn**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25242050	Prix d'achat	215.000 EUR
Surface habitable	ca. 124,7 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Modernisation / Rénovation	1993
Disponible à partir du	01.12.2025	Technique de construction	massif
Pièces	5	Aménagement	WC invités, Bloc- cuisine
Année de construction	1963		
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25242050 - 48527 Nordhorn**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile		
Certification énergétique valable jusqu'au	22.10.2035	Consommation finale d'énergie	201.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	G
		Année de construction selon le certificat énergétique	1963

CODE DU BIEN: 25242050 - 48527 Nordhorn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25242050 - 48527 Nordhorn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25242050 - 48527 Nordhorn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25242050 - 48527 Nordhorn

## La propriété



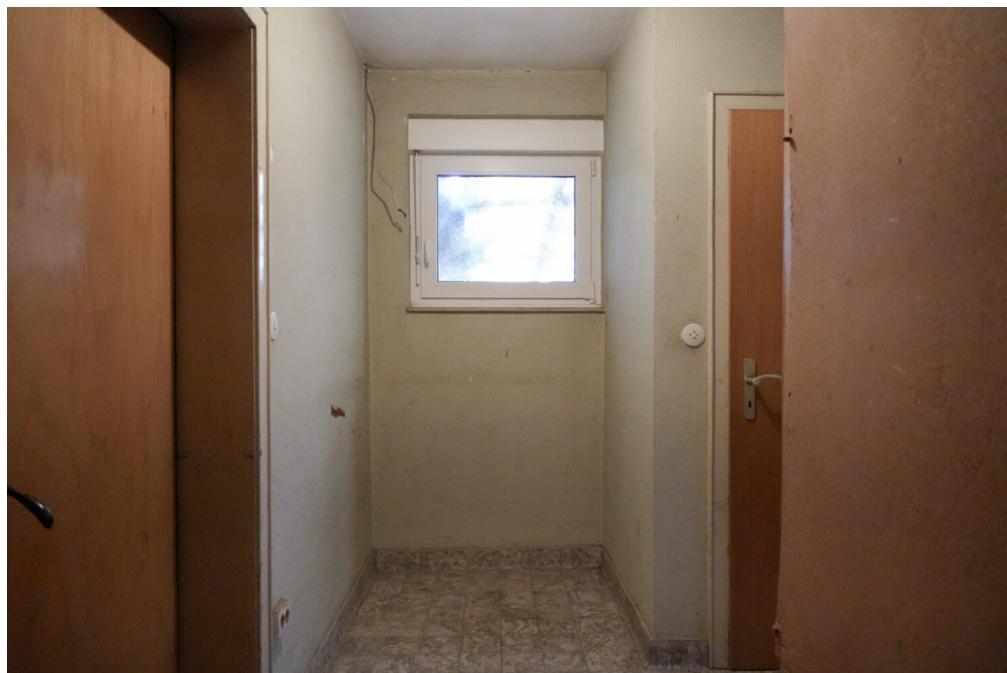
CODE DU BIEN: 25242050 - 48527 Nordhorn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25242050 - 48527 Nordhorn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25242050 - 48527 Nordhorn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25242050 - 48527 Nordhorn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25242050 - 48527 Nordhorn

## La propriété



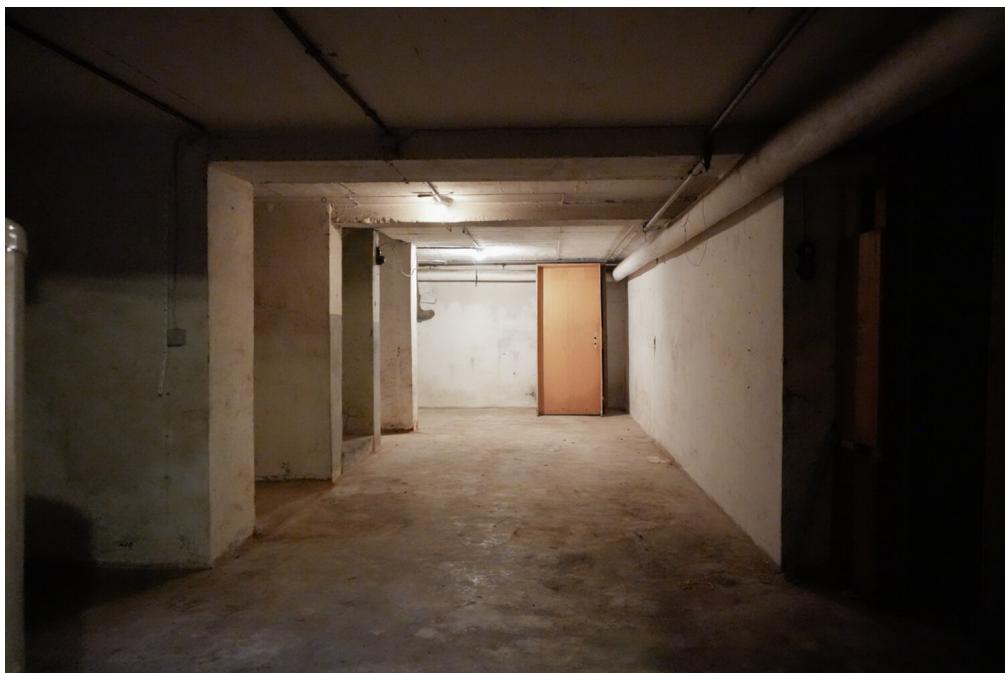
CODE DU BIEN: 25242050 - 48527 Nordhorn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25242050 - 48527 Nordhorn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25242050 - 48527 Nordhorn

## La propriété



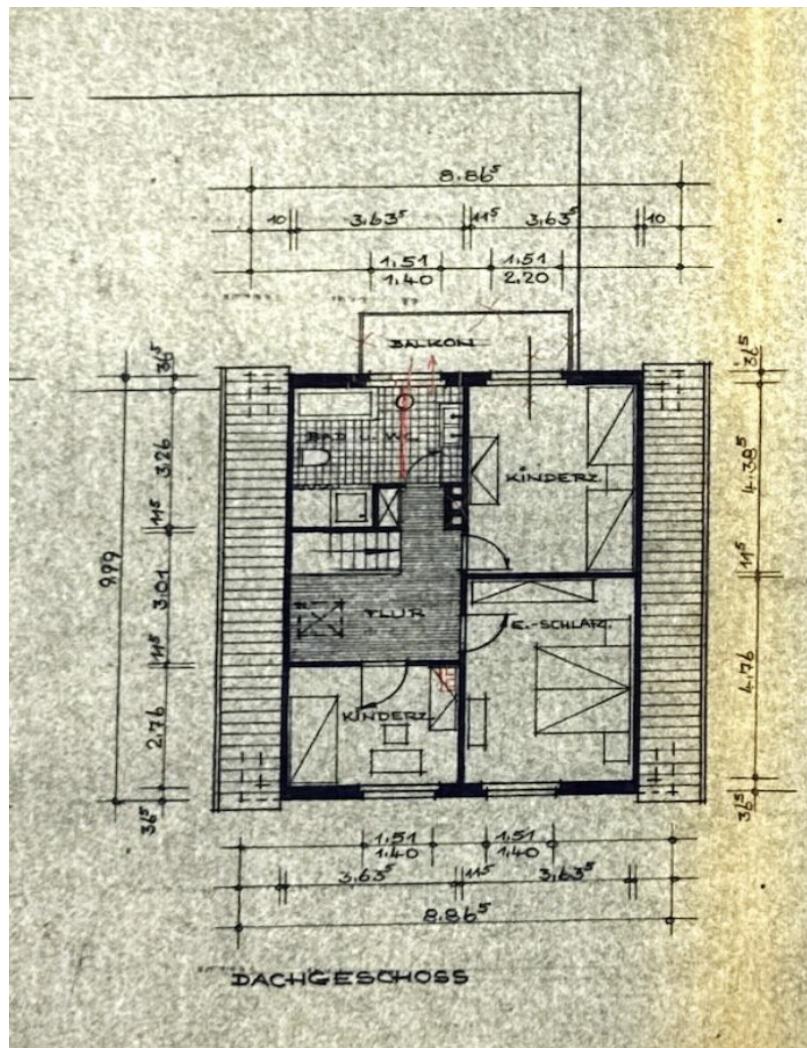
CODE DU BIEN: 25242050 - 48527 Nordhorn

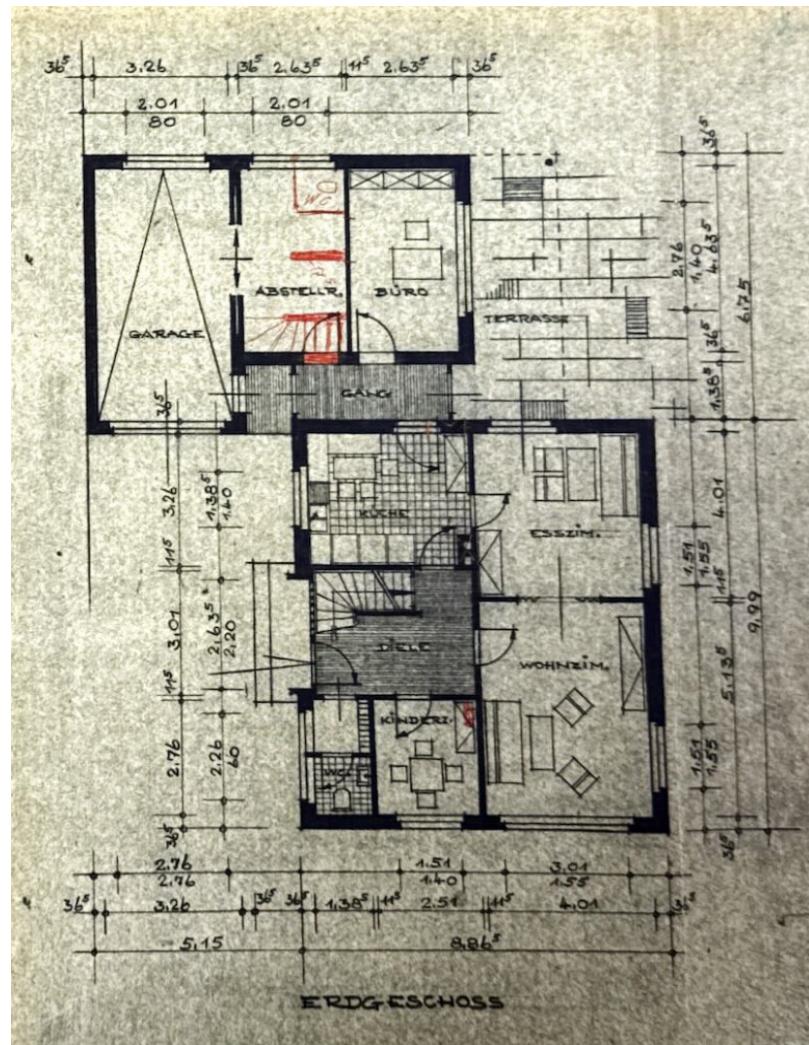
## La propriété

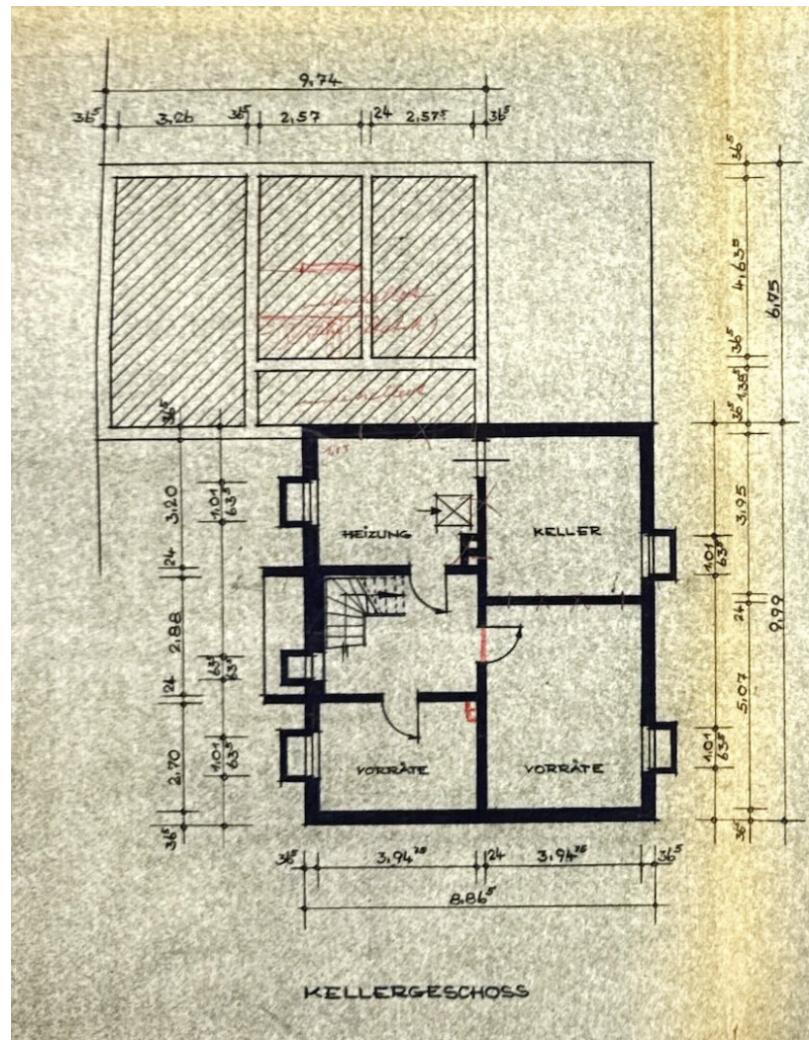


CODE DU BIEN: 25242050 - 48527 Nordhorn

## Plans d'étage







**CODE DU BIEN: 25242050 - 48527 Nordhorn**

## Une première impression

Cette maison individuelle, construite en 1963, est située dans un quartier résidentiel calme et familial du très prisé quartier de Blumensiedlung. Offrant un potentiel de personnalisation considérable, elle est idéale pour les acheteurs bricoleurs souhaitant rénover une maison nécessitant quelques travaux. La surface habitable d'environ 124,7 m<sup>2</sup> se compose de cinq pièces aux proportions harmonieuses, offrant de nombreuses possibilités d'aménagement. La maison est implantée sur un terrain d'environ 596 m<sup>2</sup>, offrant un espace généreux pour les activités extérieures, un jardin ou une aire de jeux pour enfants. L'entrée s'ouvre sur un hall fonctionnel desservant les autres pièces. Le rez-de-chaussée comprend un vaste séjour/salle à manger, une cuisine séparée et une pièce supplémentaire pouvant servir de chambre d'amis ou de bureau. Cette pièce, actuellement aménagée en bureau, est également disponible pour les nouveaux propriétaires. Accessible par une seconde porte, elle donne accès au garage et à une seconde entrée de cave. Le dernier étage comprend trois pièces supplémentaires pouvant servir de chambres. On y trouve également une salle de bain avec baignoire, douche, WC et lavabo, ainsi qu'un balcon accessible depuis le couloir. Les combles aménagés offrent un espace de rangement supplémentaire. La maison dispose de revêtements de sol et muraux standards et d'un chauffage au fioul. Des travaux de modernisation effectués en 1993 (remplacement des fenêtres et de la porte d'entrée) ont permis d'améliorer l'isolation thermique ; cependant, les autres éléments et surfaces nécessitent une rénovation complète. Grâce à son état actuel, cette maison offre une base idéale pour créer un intérieur personnalisé, à votre image. La propriété comprend également un garage et un sous-sol spacieux offrant un grand espace de rangement. Le quartier, réputé pour son cadre de vie agréable et bien établi, sera particulièrement apprécié des familles avec enfants. Commerces, écoles, crèches et espaces de loisirs sont facilement accessibles. Cette maison individuelle représente une opportunité intéressante pour quiconque souhaite investir du temps et des efforts dans la rénovation et la modernisation de son futur chez-soi. Venez découvrir son potentiel et n'hésitez pas à prendre rendez-vous pour une visite.

CODE DU BIEN: 25242050 - 48527 Nordhorn

## Détails des commodités

- Freistehendes Einfamilienhaus
- Baujahr 1963
- Wohnfläche ca. 124,7 m<sup>2</sup>
- Grundstück von ca. 596 m<sup>2</sup>
- insgesamt sechs Zimmer, aufgeteilt auf Erdgeschoss und Dachgeschoss
- Ausgebauter Spitzboden mit Stauraum in zwei Räumen
- Garage
- Separate Bürofläche, auch über Nebeneingang zu erreichen.
- Sichtbarer Wasserschaden im Flur Bereich Nebeneingang an der Decke
- Großzügiger Keller mit zwei Zugängen
- Einfache Böden und Wandbeläge, Sanierungsbedarf
- Stromkasten mit Porzellanschaltung
- Ölheizung mit Öltanks
- Fenster und Haustür 1993 erneuert
- Weitere haustechnische Anlagen und Oberflächen bedürfen umfangreicher Modernisierung / Sanierung

**CODE DU BIEN: 25242050 - 48527 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 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: 25242050 - 48527 Nordhorn**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 201.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

**CODE DU BIEN: 25242050 - 48527 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)