

**Nordhorn - Neuberlin**

# Idyllisch wohnen zwischen Stadt und Natur - Charmantes Einfamilienhaus in einzigartiger Wasserlage

**CODE DU BIEN: 26242004**



**PRIX D'ACHAT: 360.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 161 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 863 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26242004 - 48529 Nordhorn - Neuberlin**

- [En un coup d'œil](#)
- [La propriété](#)
- [Informations énergétiques](#)
- [Plans d'étage](#)
- [Une première impression](#)
- [Tout sur l'emplacement](#)
- [Plus d'informations](#)
- [Contact](#)

**CODE DU BIEN: 26242004 - 48529 Nordhorn - Neuberlin**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26242004	Prix d'achat	360.000 EUR
Surface habitable	ca. 161 m <sup>2</sup>	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	4	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Technique de construction	Composants préfabriqués
Année de construction	1980	Surface de plancher	ca. 36 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 26242004 - 48529 Nordhorn - Neuberlin

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	94.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	29.01.2036	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1980

CODE DU BIEN: 26242004 - 48529 Nordhorn - Neuberlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 26242004 - 48529 Nordhorn - Neuberlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 26242004 - 48529 Nordhorn - Neuberlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 26242004 - 48529 Nordhorn - Neuberlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 26242004 - 48529 Nordhorn - Neuberlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 26242004 - 48529 Nordhorn - Neuberlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 26242004 - 48529 Nordhorn - Neuberlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 26242004 - 48529 Nordhorn - Neuberlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 26242004 - 48529 Nordhorn - Neuberlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 26242004 - 48529 Nordhorn - Neuberlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 26242004 - 48529 Nordhorn - Neuberlin

## 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: 26242004 - 48529 Nordhorn - Neuberlin**

## Une première impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1980 befindet sich in einem bevorzugten und ruhigen Wohngebiet von Nordhorn und vereint großzügiges Wohnen mit naturnaher Lage. Auf einem ca. 863 m<sup>2</sup> großen Grundstück und mit rund 161 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien und alle, die Wert auf Komfort, Platz und ein angenehmes Wohnumfeld legen. Die attraktive Südausrichtung sowie die unmittelbare Nähe zum Kanal unterstreichen den besonderen Wohnwert.

Der weitläufige Garten erstreckt sich rund um das Haus und ist weitgehend uneinsehbar. Zwei Terrassen – eine sonnige Südterrasse sowie eine weitere auf der Nordseite für schattige Stunden – laden zum Verweilen im Freien ein. Besonders hervorzuheben ist der direkte Zugang zum Fußweg entlang des Kanals, der sich ideal für Spaziergänge, Jogging oder Fahrradtouren eignet.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, der in den großzügigen Wohn- und Essbereich übergeht. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Kamin und Südausrichtung schafft eine behagliche Atmosphäre und bietet direkten Zugang zur Terrasse. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt ein im Wohnbereich installiertes Klimagerät, das auch an warmen Tagen angenehme Temperaturen gewährleistet. Die Küche ist funktional in das Raumkonzept integriert und ermöglicht durch die durchdachte Aufteilung einen angenehmen Rundlauf zwischen den einzelnen Wohnbereichen. Ein Gäste-WC ergänzt das Erdgeschoss sinnvoll.

Im Obergeschoss stehen insgesamt drei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das großzügige Elternschlafzimmer mit Blick auf das Wasser verfügt über einen

eigenen Ankleidebereich sowie ein angrenzendes Badezimmer mit Dusche und Eckbadewanne. Auch hier sorgt ein installiertes Klimagerät für ein angenehmes Raumklima, insbesondere in den Sommermonaten. Ein weiteres Badezimmer ist bequem vom Flur aus erreichbar und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Das voll unterkellerte Haus bietet neben umfangreichen Lagerflächen einen Hauswirtschaftsbereich sowie einen großzügigen Partykeller. Eine Doppelgarage mit breiter Auffahrt schafft ausreichend Stellmöglichkeiten für mehrere Fahrzeuge.

Die Immobilie überzeugt durch ihre solide Bausubstanz und ihren gepflegten Allgemeinzustand. Laufende Instandhaltungsmaßnahmen wurden regelmäßig durchgeführt, sodass kein größerer Renovierungsbedarf besteht und ein zeitnahe Einzug problemlos möglich ist. Eine integrierte Zentralheizung sorgt ganzjährig für ein angenehmes Raumklima.

Auch die Lage bietet hohen Wohnkomfort: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar und ermöglichen kurze Wege im Alltag.

Dieses Einfamilienhaus vereint eine durchdachte Raumaufteilung, viel Platz und eine besondere Lage am Wasser – eine ideale Kombination für Familien, Naturliebhaber und alle, die ruhiges Wohnen in attraktiver Umgebung von Nordhorn schätzen. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie.

**CODE DU BIEN: 26242004 - 48529 Nordhorn - Neuberlin**

## 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: 26242004 - 48529 Nordhorn - Neuberlin**

## 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 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: 26242004 - 48529 Nordhorn - Neuberlin**

## 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)