

Nordhorn

Ländlicher Charme trifft modernen Luxus – besonderes Landhausanwesen auf 4.399m²

CODE DU BIEN: 26242036



PRIX D'ACHAT: 1.400.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 286,75 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 4.399 m²

CODE DU BIEN: 26242036 - 48531 Nordhorn

- **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: 26242036 - 48531 Nordhorn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26242036
Surface habitable	ca. 286,75 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Salles de bains	2
Année de construction	2021
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x Garage

Prix d'achat	1.400.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26242036 - 48531 Nordhorn

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	14.08.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	85.80 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2021

CODE DU BIEN: 26242036 - 48531 Nordhorn

La propriété



CODE DU BIEN: 26242036 - 48531 Nordhorn

La propriété



CODE DU BIEN: 26242036 - 48531 Nordhorn

La propriété



CODE DU BIEN: 26242036 - 48531 Nordhorn

La propriété



CODE DU BIEN: 26242036 - 48531 Nordhorn

La propriété



CODE DU BIEN: 26242036 - 48531 Nordhorn

La propriété



CODE DU BIEN: 26242036 - 48531 Nordhorn

La propriété



CODE DU BIEN: 26242036 - 48531 Nordhorn

La propriété



CODE DU BIEN: 26242036 - 48531 Nordhorn

La propriété



CODE DU BIEN: 26242036 - 48531 Nordhorn

La propriété



CODE DU BIEN: 26242036 - 48531 Nordhorn

La propriété



CODE DU BIEN: 26242036 - 48531 Nordhorn

La propriété



CODE DU BIEN: 26242036 - 48531 Nordhorn

La propriété



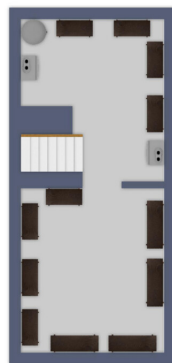
CODE DU BIEN: 26242036 - 48531 Nordhorn

La propriété



CODE DU BIEN: 26242036 - 48531 Nordhorn

Plans d'étage



Reproduction interdite



Reproduction interdite



Projet de loi n° 100

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: 26242036 - 48531 Nordhorn

Une première impression

Dieses freistehende Landhaus wurde im Jahr 2021 bis auf die Grundmauern umfassend erneuert und verbindet heute auf besondere Weise den Charme ländlichen Wohnens mit modernem Komfort und einer hochwertigen Ausstattung. Auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 4.399 m² und mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 286,75 m² erwartet Sie ein Anwesen mit viel Raum, Privatsphäre und besonderer Wohnqualität.

Bereits der großzügige Eingangsbereich vermittelt mit hochwertigen Fliesen, viel Tageslicht und dem geschmackvollen Zusammenspiel klassischer und moderner Elemente einen repräsentativen ersten Eindruck.

Das Herzstück des Hauses bildet die großzügige Hauptküche mit hochwertigen Einbauten, Kochinsel, erstklassigen Geräten und viel Arbeitsfläche. Eine separate, durchdacht ausgestattete Waschküche mit umfangreichem Stauraum ergänzt diesen Bereich.

Der weitläufige Wohnbereich begeistert mit seinem offenen Grundriss, großen Fensterflächen und charakteristischen Holzelementen wie den sichtbaren Deckenbalken. Diese Verbindung aus moderner Architektur und authentischem Landhausflair schafft eine warme und zugleich elegante Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist die BBQ-Küche mit breiter Glasfront und direktem Zugang zum Außenbereich. Von hier gelangen Sie auf die großzügige Terrasse mit Steinbelag und verschiedenen Sitzmöglichkeiten. Der Blick über das gepflegte Grundstück und in die ländliche Umgebung vermittelt ein wunderbares Gefühl von Ruhe, Weite und Privatsphäre. Photovoltaikanlagen auf dem Dach unterstreichen zudem die zeitgemäße Ausrichtung des Hauses.

Im Obergeschoss eröffnet sich ein ebenso hochwertig gestalteter wie komfortabler Privatbereich, der dank Klimatisierung auch an warmen Tagen ein angenehmes Raumklima bietet. Besonders eindrucksvoll präsentiert sich der großzügige Elternschlafbereich, der mit einem separaten Ankleidebereich und einem hochwertig ausgestatteten Bad en suite ein außergewöhnliches Maß an Komfort bietet. Ein besonderer Blickfang ist die freistehende Badewanne im Schlafbereich, die sich harmonisch in das stilvolle Raumkonzept einfügt und dem Elternbereich eine außergewöhnliche und zugleich elegante Wohnatmosphäre verleiht.

Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich das Kinderschlafzimmer, ebenfalls mit eigenem Bad en suite. Durch das dazwischenliegende Treppenhaus und den Flurbereich sind Eltern- und Kinderbereich angenehm voneinander separiert – eine durchdachte Aufteilung,

die beiden Bereichen ein hohes Maß an Privatsphäre bietet.

Ein weiteres Zimmer ergänzt das Raumangebot und lässt sich flexibel als Gästezimmer, Homeoffice oder Hobbyraum gestalten. Hochwertige Holzböden und die Klimatisierung des Obergeschosses runden den besonderen Wohnkomfort auf dieser Ebene ab.

Großzügigkeit, hochwertige Ausstattung und ländlicher Charme machen dieses Anwesen zu einem ganz besonderen Zuhause. Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung.

CODE DU BIEN: 26242036 - 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: 26242036 - 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 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: 26242036 - 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