

Nordhorn – Postdamm

Seltene Gelegenheit - A+ Architektenhaus im Postdamm

????????? ??????????: 25242054



???? ??????: 795.000 EUR • ??????????: ca. 233,85 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 912 m²

??????? ???????: 25242054 - 48527 Nordhorn – Postdamm

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25242054 - 48527 Nordhorn – Postdamm

?? ??? ??????

???????? ??????????	25242054
????????????	ca. 233,85 m ²
????? ??????	?????????????? ?????
????????	6
????????	3
????? ?????????????	1998
????? ?????????????	2 x ?????????? ??? ?????????????, 2 x ????????????? ????? ?????????????

????? ???????	795.000 EUR
?????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2023
????????? ?????????????	???????
???????????????????? ??????	ca. 164 m ²
???????	?????????, WC ?????????????, ???????, ??????, ?????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25242054 - 48527 Nordhorn – Postdamm

????????????? ???????????

???? ???????????	??????? ????????????? ???? / ?????	????????????????? ???????????	BEDARF
????????????? ????????????????? ???????? ???	16.12.2035	??????? ??????? ???????????	26.10 kWh/m²a
???? ????????????	??????? ????????????? ???? / ?????	??????????? ????????????? ???????????	A+
		????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1998

???????? ?????????: 25242054 - 48527 Nordhorn – Postdamm

?? ?????????



??????? ?????????: 25242054 - 48527 Nordhorn – Postdamm

?? ????????



???????? ?????: 25242054 - 48527 Nordhorn – Postdamm

?? ???????



??????? ???????? : 25242054 - 48527 Nordhorn – Postdamm

?? ????????



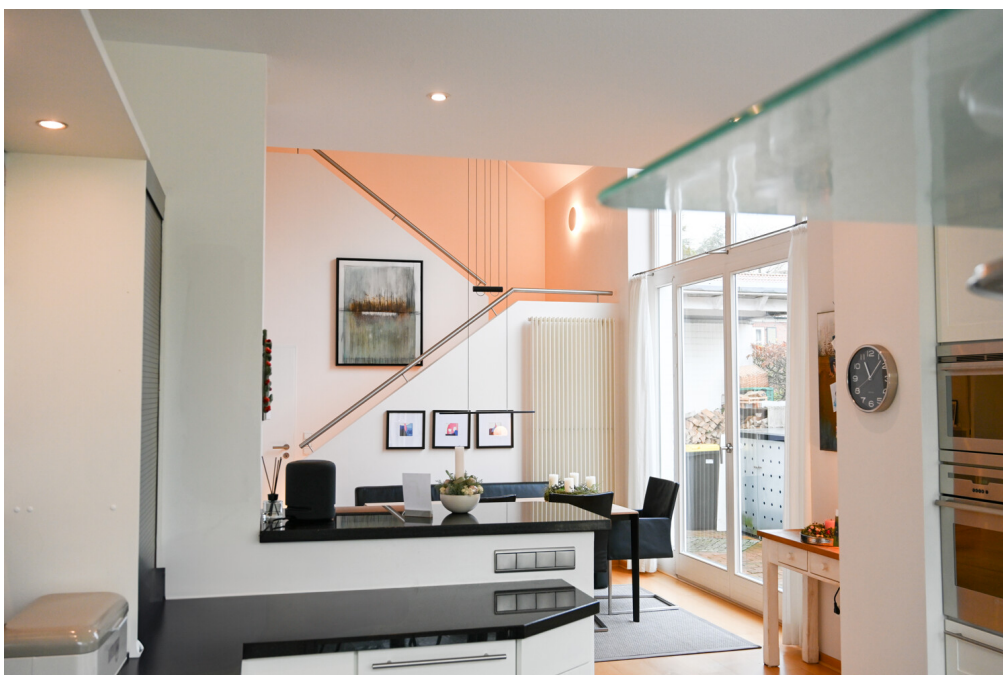
???????? ?????????: 25242054 - 48527 Nordhorn – Postdamm

?? ?????????



??????? ???????? : 25242054 - 48527 Nordhorn – Postdamm

?? ????????



???????? ?????: 25242054 - 48527 Nordhorn – Postdamm

?? ???????



???????? ??: 25242054 - 48527 Nordhorn – Postdamm

?? ???????



??????? ???????? : 25242054 - 48527 Nordhorn – Postdamm

?? ????????



???????? ?????????: 25242054 - 48527 Nordhorn – Postdamm

?? ????????



???????? ??????????: 25242054 - 48527 Nordhorn – Postdamm

?? ?????????



???????? ??: 25242054 - 48527 Nordhorn – Postdamm

?? ????????



???????? ?????????: 25242054 - 48527 Nordhorn – Postdamm

?? ?????????



??????? ?????????: 25242054 - 48527 Nordhorn – Postdamm

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ????????? ???? ????????????

??????? ?????????: 25242054 - 48527 Nordhorn – Postdamm

??? ?????? ???????????

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer der gefragtesten Wohngegenden von Nordhorn. Dieses großzügige Einfamilienhaus beeindruckt mit einer Wohnfläche von etwa 234 m² und einem weitläufigen Grundstück mit rund 912 m² Fläche. Das im Jahr 1998 errichtete Objekt befindet sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine gehobene Ausstattung.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein lichtdurchfluteter Eingangsbereich, der einen stimmungsvollen Empfang ermöglicht. Die offene und einladende Architektur sorgt dafür, dass sich die Wohnräume durchgehend hell und freundlich präsentieren. Mittelpunkt des Hauses ist das geräumige Wohnzimmer, welches durch große Fensterfronten einen harmonischen Blick in den Garten bietet und optimalen Lichteinfall garantiert. Der angrenzende Essbereich, welcher durch eine Schiebetür abgetrennt werden kann, schafft viel Platz für gesellige Stunden mit Familie oder Freunden.

Die Küche ist hochwertig ausgestattet und erfüllt alle Ansprüche an modernes Kochen und Wohnen. Angrenzend befindet sich ein praktischer Hauswirtschaftsraum, der diskret und komfortabel für zusätzlichen Stauraum sorgt. Im Erdgeschoss steht zudem ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das flexibel als Arbeits- oder Hobbyraum genutzt werden kann.

Im Obergeschoss verteilen sich insgesamt vier weitere Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten geben. Zwei der Räume lassen sich ideal als Kinder- oder Jugendzimmer mit separatem Bad gestalten, während ein großzügiges Elternschlafzimmer mit Zugang zu einer Ankleide ebenfalls vorhanden ist. Das große Tageslichtbad punktet mit moderner Ausstattung, Sauna, Dusche, Badewanne sowie viel Platz zum Entspannen. Der weitere Raum kann zum Beispiel als Gästezimmer genutzt werden. Zusätzlich gibt es ein angrenzendes Gäste-WC.

Der Außenbereich beeindruckt mit einer gepflegten Gartenlandschaft, die viel Raum zum Verweilen, Spielen und Gärtnern eröffnet. Über die großzügige Terrasse gelangen Sie direkt in den geschützten Gartenbereich und genießen entspannte Stunden im Freien. Für Ihre Fahrzeuge steht ein Doppelcarport sowie zusätzliche Außenstellplätze zur Verfügung.

Technisch ist das Haus auf dem neuesten Stand: Die effiziente Wärmepumpe sorgt für umweltfreundliches und kostensparendes Heizen und unterstreicht den nachhaltigen

Anspruch der Immobilie. Ergänzend ist eine Photovoltaikanlage vorhanden, die zur Eigenstromerzeugung beiträgt und die laufenden Energiekosten nachhaltig reduziert. Eine moderne Be- und Entlüftungsanlage gewährleistet zudem ein stets angenehmes und gesundes Raumklima, während die installierte Klimaanlage insbesondere in den Sommermonaten für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt.

Das Wohnumfeld zeichnet sich durch eine ruhige, familienfreundliche Nachbarschaft mit guter Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Kindergärten sind ebenso wie Freizeit- und Erholungsangebote schnell und bequem erreichbar.

Erleben Sie das komfortable Wohnen in diesem lichtdurchfluteten Architektenhaus mit Gartenidylle in Nordhorns Top-Lage. Entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten und überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung vor Ort von den Vorzügen dieses besonderen Hauses. Wir freuen uns, Ihnen diese Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen.

??????? ?????????: 25242054 - 48527 Nordhorn – Postdamm

??? ??? ??? ???????????

Nordhorn besticht als lebendiges Mittelzentrum mit rund 57.000 Einwohnern und einer ausgewogenen demografischen Struktur, die insbesondere Familien und Pendler anzieht. Die Stadt überzeugt durch eine verlässliche Infrastruktur, die ein umfassendes Bildungs- und Gesundheitsangebot mit sich bringt, sowie durch ihre günstige Lage nahe der niederländischen Grenze. Dank der guten Anbindung an regionale Verkehrsachsen und moderater Immobilienpreise bietet Nordhorn eine ideale Kombination aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen. Die familienfreundliche Atmosphäre, gepaart mit einer niedrigen Kriminalitätsrate, schafft ein sicheres und behagliches Umfeld für ein nachhaltiges Zuhause.

Im Herzen von Nordhorn entfaltet sich ein besonders familienorientiertes Lebensgefühl, geprägt von einer stabilen Bevölkerungsentwicklung und einer starken Tradition des privaten Wohneigentums. Der Stadtteil Postdamm zeichnet sich durch seine ruhige Nachkriegswohnbauung aus, die ein harmonisches Miteinander fördert und durch eine ausgewogene Altersstruktur besticht. Die vorhandene Infrastruktur mit medizinischen Einrichtungen und einem soliden Bildungsangebot unterstreicht die Attraktivität dieses Viertels als sicheren und zukunftsorientierten Wohnstandort für Familien.

Die unmittelbare Umgebung bietet ein vielfältiges Spektrum an hochwertigen Bildungseinrichtungen, die fußläufig erreichbar sind: Von der Berufsbildenden Schule Gesundheit und Soziales, die nur eine Minute entfernt liegt, über das renommierte Gymnasium Nordhorn, das in drei Minuten zu erreichen ist, bis hin zu Grund- und Oberschulen sowie mehreren Kindergärten in einem Radius von maximal zehn Gehminuten. Diese Nähe ermöglicht eine stressfreie Organisation des Familienalltags. Ergänzt wird das Angebot durch eine hervorragende medizinische Versorgung mit Apotheken und Fachärzten, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind, sowie durch die nahegelegene EUREGIO-KLINIK, die umfassende Gesundheitsdienstleistungen garantiert. Für aktive Erholung und gemeinschaftliche Freizeitgestaltung laden zahlreiche Parks, Spielplätze und Sporthallen in unmittelbarer Nähe ein, während kulturelle Highlights wie der Konzert- und Theatersaal das Familienleben bereichern. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind bequem zu Fuß erreichbar, ebenso wie vielfältige Cafés und Restaurants, die zum Verweilen und Genießen einladen. Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, beispielsweise durch die Buslinien am Gymnasium Postdamm (3 Minuten zu Fuß) und den Bahnhof Nordhorn (7 Minuten zu Fuß), sorgt für flexible Mobilität und erleichtert den Zugang zu weiterführenden Zielen.

Für Familien, die Wert auf ein sicheres, komfortables und lebendiges Umfeld legen, bietet Nordhorn mit dem Stadtteil Postdamm eine herausragende Wohnqualität, die durch eine perfekte Balance aus Bildung, Gesundheit, Freizeit und Infrastruktur überzeugt – ein Ort, an dem Kinder sorglos aufwachsen und Familien gemeinsam Zukunft gestalten können.

??????? ?????????: 25242054 - 48527 Nordhorn – Postdamm

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 26.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 25242054 - 48527 Nordhorn – Postdamm

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Georg H. Pauling

Bentheimer Straße 9, 48529 Nordhorn
Tel.: +49 5921 - 71 39 93 0
E-Mail: grafschaft.bentheim@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com