

**Nordhorn**

# Bezugsfreier Bungalow mit Carport in zentraler Lage von Nordhorn

**Αριθμός ακινήτου: 25242056**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 339.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 106 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 606 m<sup>2</sup>**

**Αριθμός ακινήτου: 25242056 - 48527 Nordhorn**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25242056 - 48527 Nordhorn

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25242056	Τιμή αγοράς	339.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 106 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Απασχόληση από	07.02.2026		
Δωμάτια	3		
τουαλέτα	1		
Έτος κατασκευής	1971	Έτος ανακαίνισης	2017
Χώρος στάθμευσης	1 x Στέγασμα για αυτοκίνητο	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
		Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 48 m <sup>2</sup>
		Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Κήπος

Αριθμός ακινήτου: 25242056 - 48527 Nordhorn

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	179.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	27.03.2027	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	F
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1971

Αριθμός ακινήτου: 25242056 - 48527 Nordhorn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25242056 - 48527 Nordhorn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25242056 - 48527 Nordhorn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25242056 - 48527 Nordhorn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25242056 - 48527 Nordhorn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25242056 - 48527 Nordhorn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25242056 - 48527 Nordhorn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25242056 - 48527 Nordhorn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25242056 - 48527 Nordhorn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25242056 - 48527 Nordhorn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25242056 - 48527 Nordhorn

## Κάτοψη



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 25242056 - 48527 Nordhorn**

## Μια πρώτη εντύπωση

Dieser gepflegte Bungalow bietet die Möglichkeit des ebenerdigen Wohnens auf einer Wohnfläche von ca. 106 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde im Jahr 1971 in massiver Bauweise errichtet und 2017 zuletzt modernisiert. Es befindet sich auf einem Grundstück in zentraler Lage von Nordhorn mit einer Fläche von ca. 606 m<sup>2</sup> und überzeugt durch eine offene, durchdachte Raumaufteilung und vielseitig nutzbaren Flächen, die unterschiedlichen Wohnwünschen entsprechen.

Die insgesamt vier kompakt geschnittenen Zimmer verteilen sich auf einen weitläufigen Wohn-Essbereich, ein Schlafzimmer sowie ein zusätzliches Wohn- und Arbeitszimmer, das sich flexibel eigenen Bedürfnissen anpasst. Besonders hervorzuheben ist das offene Wohnkonzept, das den zentralen Wohn- und Essbereich miteinander verbindet und viel Raum für gemeinsame Stunden lässt. Die großen Fensterfronten sorgen auch an trüben Tagen für ein angenehmes Licht und fördern eine freundliche Wohnatmosphäre.

Der gemütliche Wohnbereich war ursprünglich mit einem Innen- und Außenkamin versehen, die jedoch inzwischen stillgelegt wurden.

Das modernisierte Bad verfügt über eine bodengleiche Dusche, ein WC und Waschbecken. Ein Gäste-WC im Eingangsbereich ergänzt das Raumangebot auf praktische Weise.

Von mehreren Zimmern aus haben neue Eigentümer Zugang zum Garten, der das Gesamtbild des Hauses abrundet. Die Grundstücksfläche bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung, zum Beispiel für einen Sitzbereich, ein Hochbeet oder Spielflächen.

Die Ausstattung entspricht einer soliden, gepflegten Qualität und bietet angenehmen Wohnkomfort. Die Heizungsversorgung erfolgt über eine Gaszentralheizung aus dem Baujahr 2017.

2013 wurde ein Gerätehaus und ein Carport errichtet. Ein zusätzlicher Stellplatz auf der Einfahrt rundet das Angebot ab.

Die stadtnahe und verkehrsgünstige Lage spricht sowohl Paare als auch kleine Familien oder Senioren an, die ebenerdiges Wohnen schätzen.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Freizeitangebote sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Das Objekt bietet eine hervorragende Basis für individuelle Gestaltungsideen und langfristiges Wohnen in angenehmer Umgebung. Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von Lage, Aufteilung und den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten dieses ansprechenden Bungalows.

Wir laden Sie herzlich ein, mit uns einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich ein eigenes Bild von den Vorzügen dieses Hauses zu machen.

Ein Link zur Onlinebesichtigung steht ebenfalls bereit. Fragen Sie diesen gerne an.

**Αριθμός ακινήτου: 25242056 - 48527 Nordhorn**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

Diele mit Einbauschränk für die Garderobe.

Gäste-WC.

Offenes Wohn-Esskonzept.

Stillgelegter Innen - und Außenkamin.

Separater Schlafzimmerbereich: Hier befinden sich ein Schlafzimmer zur Gartenseite, Bad mit bodengleicher Dusche, WC und Waschbecken, ein Zimmer mit Waschbecken und gleich anliegend der Heizungsraum.

Die Immobilie ist ab sofort bezugsfrei.

Fußböden: Vinylboden, Kunststein in Schieferoptik, Fliesen.

Satellitenanschluss und DSL Anschluss vorhanden.

Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen:

Bad und Gäste-WC

2011: Dach erneuert lt. vorliegenden Daten.

2012: Heizungsanlage: Gasheizung.

2017: Fenster; Isolierverglasung aus Kunststoff, Manuell bedienbare Jalousien.

Kriechkeller im Heizungsraum vorhanden: hier liegen die Anschlüsse für Gas, Wasser. Ein separater Zähler für die Gartenbewässerung wurde installiert.

Kriechkeller für vorhandene Leitungen vorhanden.

Aussenanlagen:

Anbau Geräteraum und Carport in 2013.

Manuell bedienbares Schiebetor im Bereich der Einfahrt.

Weiterer Stellplatz auf der Einfahrt möglich.

**Αριθμός ακινήτου: 25242056 - 48527 Nordhorn**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25242056 - 48527 Nordhorn**

## Άλλες πληροφορίες

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25242056 - 48527 Nordhorn**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)