

Nordhorn - Klausheide

Charmantes Einfamilienhaus in Nordhorn - Klausheide

VP azonosító: 26242013



VÉTELÁR: 279.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 168,93 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 946 m²

VP azonosító: 26242013 - 48531 Nordhorn - Klausheide

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 26242013 - 48531 Nordhorn - Klausheide

Áttekintés

VP azonosító	26242013	Vételár	279.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 168,93 m ²	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1954		
Parkolási lehetőségek	3 x Garázs	Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 43 m ²
		Felszereltség	Terasz, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26242013 - 48531 Nordhorn - Klausheide

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Nehéz földgáz	Végso energiafogyasztás	175.00 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	14.03.2030	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1957

VP azonosító: 26242013 - 48531 Nordhorn - Klausheide

Az ingatlan



VP azonosító: 26242013 - 48531 Nordhorn - Klausheide

Az ingatlan



VP azonosító: 26242013 - 48531 Nordhorn - Klausheide

Az ingatlan



VP azonosító: 26242013 - 48531 Nordhorn - Klausheide

Az ingatlan



VP azonosító: 26242013 - 48531 Nordhorn - Klausheide

Az ingatlan



VP azonosító: 26242013 - 48531 Nordhorn - Klausheide

Az ingatlan



VP azonosító: 26242013 - 48531 Nordhorn - Klausheide

Az ingatlan



VP azonosító: 26242013 - 48531 Nordhorn - Klausheide

Az ingatlan



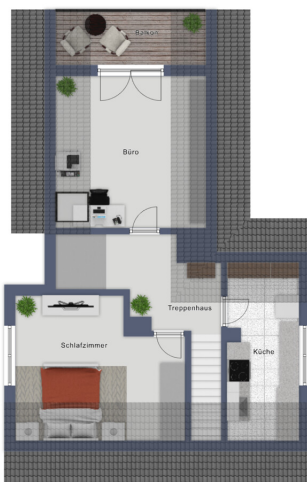
VP azonosító: 26242013 - 48531 Nordhorn - Klausheide

Alaprajzok

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 26242013 - 48531 Nordhorn - Klausheide

Az elso benyomás

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1954 mit einer Wohnfläche von ca. 168,93 m². Das Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit etwa 946 m², das vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung eröffnet. Zudem wurde die Immobilie in den 80er Jahren erweitert und im Laufe der Jahre immer wieder modernisiert.

Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr ordentlichen Zustand und ist sofort bezugsbereit.

Besonders hervorzuheben sind die zwei separaten Eingänge, die eine klare Trennung der Wohnbereiche ermöglichen. Dadurch bietet sich die ideale Voraussetzung, einen Teil des Hauses unabhängig zu nutzen oder zu vermieten. Ob als Mehrgenerationenhaus, mit Einliegerwohnung oder zur teilweisen Refinanzierung durch Mieteinnahmen – diese Immobilie eröffnet flexible und zukunftssichere Nutzungskonzepte bei gleichzeitig gewahrter Privatsphäre.

Das Haus umfasst insgesamt fünf Zimmer, die vielseitig nutzbar sind und ausreichend Platz für unterschiedliche Lebenssituationen bieten. Zwei moderne Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort und machen das Haus sowohl für Familien als auch für Paare mit größerem Platzbedarf besonders attraktiv.

Zur Ausstattung gehören zudem zwei Einbauküchen, die das separate Wohnen in unterschiedlichen Bereichen des Hauses zusätzlich unterstützen. Dies unterstreicht das flexible Nutzungskonzept und passt ideal zur Aufteilung über zwei Eingänge. Ein Kaminofen sorgt für eine gemütliche Atmosphäre und stellt insbesondere in der kalten Jahreszeit eine angenehme sowie effiziente Ergänzung zur Heizung dar.

Die Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2022 gewährleistet eine zuverlässige und

gleichmäßige Beheizung der Wohnfläche. Für den Garten steht eine Tiefenbohrung zur Verfügung, die eine effiziente und kostensparende Bewässerung ermöglicht. Ein vorhandener Starkstromanschluss bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für Werkstattbedarf oder leistungsstarke Geräte.

Das Objekt ist teilunterkellert und bietet dadurch praktischen Stauraum für Vorräte, Hauswirtschaft oder Lagerflächen. Für Fahrzeuge stehen insgesamt drei Garagen zur Verfügung, die nicht nur Schutz bieten, sondern auch zusätzlichen Platz für Fahrräder oder Hobbyequipment schaffen.

Ein weiteres Highlight ist die überdachte Terrasse, die den Wohnraum nach außen erweitert und einen geschützten Bereich für entspannte Stunden im Freien bietet – unabhängig von der Witterung. Die Einfriedung des Grundstücks durch eine Zaunanlage sorgt zudem für ein hohes Maß an Privatsphäre.

Die Ausstattung entspricht einem soliden Standard, und das Haus ist ohne Verzögerung bezugsbereit.

Wir haben ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf ihre Anfrage.

VP azonosító: 26242013 - 48531 Nordhorn - Klausheide

Részletes felszereltség

Zwei Einbauküchen

Drei Garagen

überdachte Terrasse

Teilkeller

Kaminofen

Starkstromanschluss

Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2022

Tiefenbohrung für Gartenbewässerung

Zaunanlage

VP azonosító: 26242013 - 48531 Nordhorn - Klausheide

Minden a helyszínről

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.

VP azonosító: 26242013 - 48531 Nordhorn - Klausheide

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 26242013 - 48531 Nordhorn - Klausheide

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Georg H. Pauling

Bentheimer Straße 9, 48529 Nordhorn

Tel.: +49 5921 - 71 39 93 0

E-Mail: grafschaft.bentheim@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com