

Nordhorn - Blumensiedlung

# Großzügiges Grundstück mit zwei Wohngebäuden – vielseitige Möglichkeiten in stadtnaher Lage

*VP azonosító: 26242021*



**VÉTELÁR: 179.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 160 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 596 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 26242021 - 48527 Nordhorn - Blumensiedlung**

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

**VP azonosító: 26242021 - 48527 Nordhorn - Blumensiedlung**

## Áttekintés

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| VP azonosító    | 26242021               |
| Hasznos lakótér | ca. 160 m <sup>2</sup> |
| Szobák          | 7                      |
| Fürdoszobák     | 3                      |
| Építés éve      | 1910                   |

|                          |                                                                                    |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 179.000 EUR                                                                        |
| Ház                      | Családi ház                                                                        |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2014                                                                               |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                            |
| Felszereltség            | Terasz, Kert / közös<br>használat, Beépített<br>konyha                             |

**VP azonosító: 26242021 - 48527 Nordhorn - Blumensiedlung**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Nehéz földgáz |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 14.07.2036    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                               |                         |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Energiatanúsítvány                                            | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                           | 238.30 kWh/m²a          |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | G                       |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 1910                    |

**VP azonosító: 26242021 - 48527 Nordhorn - Blumensiedlung**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26242021 - 48527 Nordhorn - Blumensiedlung**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26242021 - 48527 Nordhorn - Blumensiedlung**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26242021 - 48527 Nordhorn - Blumensiedlung**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26242021 - 48527 Nordhorn - Blumensiedlung**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 26242021 - 48527 Nordhorn - Blumensiedlung**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26242021 - 48527 Nordhorn - Blumensiedlung**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 26242021 - 48527 Nordhorn - Blumensiedlung**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 26242021 - 48527 Nordhorn - Blumensiedlung**

## **Az ingatlan**



VP azonosító: 26242021 - 48527 Nordhorn - Blumensiedlung

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26242021 - 48527 Nordhorn - Blumensiedlung**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26242021 - 48527 Nordhorn - Blumensiedlung**

## Alaprajzok



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

**VP azonosító: 26242021 - 48527 Nordhorn - Blumensiedlung**

## Az elso benyomás

Dieses im Jahr 1910 errichtete Wohnhaus verfügt über insgesamt ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 596 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Wohnfläche verteilt sich auf zwei eigenständige Gebäude: Das Haupthaus mit ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie ein separates Nebengebäude mit ca. 50 m<sup>2</sup>. Im Laufe der Jahre wurde die Immobilien fortlaufend erweitert und umgebaut.

Das Haupthaus bietet fünf Zimmer, zwei modernisierte Badezimmer, eine Küche sowie einen direkten Zugang zur großzügigen Terrasse und dem weitläufigen Garten. Klimaanlage sorgen auch an warmen Tagen für ein angenehmes Wohnklima, während Rollläden an den Fenstern den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen.

Das separate Nebengebäude verfügt über eine Küche, ein Badezimmer sowie ein separates Schlafzimmer und eine eigene Heizungsanlage. Dadurch eröffnet das Nebengebäude vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise für das Mehrgenerationenwohnen, als Gästebereich oder für erwachsene Kinder. Der eigene Innenhof schafft einen zusätzlichen Außenbereich und kann bei Bedarf vom Garten getrennt oder gemeinschaftlich genutzt werden.

Der großzügige Garten sowie die beiden voneinander getrennten Gebäude bieten viel Platz und eröffnen zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung.

**VP azonosító: 26242021 - 48527 Nordhorn - Blumensiedlung**

## **Részletes felszereltség**

**Klimaanlagen**

**Rollladen**

**Balkonkraftwerk**

**Teilweise Fußbodenheizung**

**Glasfaser**

**Solarpanel für Warmwasser**

**VP azonosító: 26242021 - 48527 Nordhorn - Blumensiedlung**

## Minden a helyszínról

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: 26242021 - 48527 Nordhorn - Blumensiedlung**

## **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 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.

**VP azonosító: 26242021 - 48527 Nordhorn - Blumensiedlung**

## 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](mailto:grafschaft.bentheim@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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