

Nordhorn

## Abitazione al piano terra nel municipio di Nordhorn: con garage, veranda e possibilità di ampliamento

**Codice oggetto: 25242018**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 475.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 189 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 646 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25242018 - 48531 Nordhorn

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25242018 - 48531 Nordhorn

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25242018	Prezzo d'acquisto	475.000 EUR
Superficie netta	ca. 189 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a padiglione	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
DISPONIBILE DAL	01.12.2025	Stato dell'immobile	Curato
Vani	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 67 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	2000	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x Garage		

Codice oggetto: 25242018 - 48531 Nordhorn

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	105.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	01.12.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2000

Codice oggetto: 25242018 - 48531 Nordhorn

## La proprietà



Codice oggetto: 25242018 - 48531 Nordhorn

## La proprietà



Codice oggetto: 25242018 - 48531 Nordhorn

## La proprietà



Codice oggetto: 25242018 - 48531 Nordhorn

## La proprietà



Codice oggetto: 25242018 - 48531 Nordhorn

## La proprietà



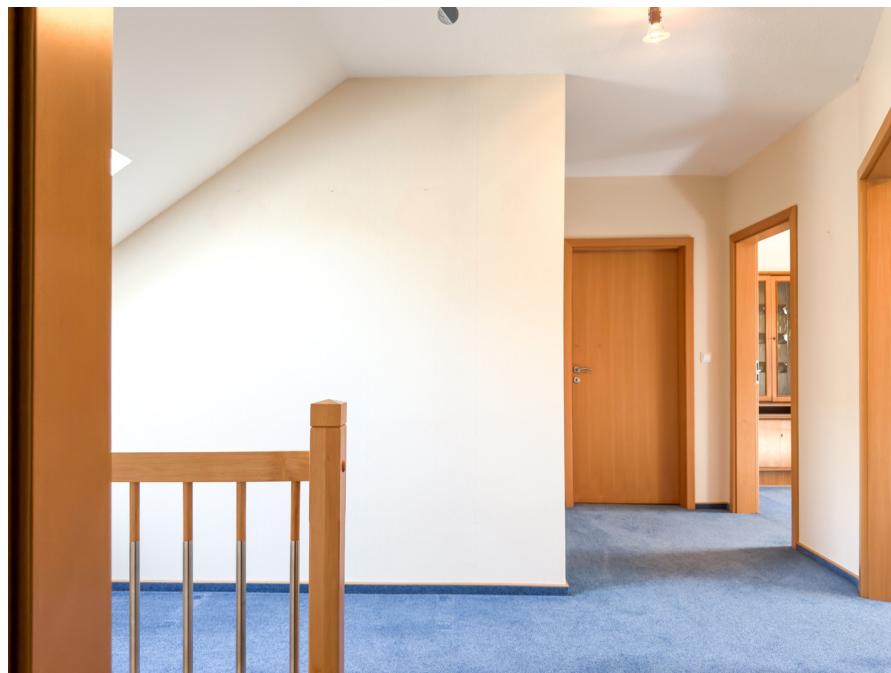
Codice oggetto: 25242018 - 48531 Nordhorn

## La proprietà



Codice oggetto: 25242018 - 48531 Nordhorn

## La proprietà



Codice oggetto: 25242018 - 48531 Nordhorn

## La proprietà



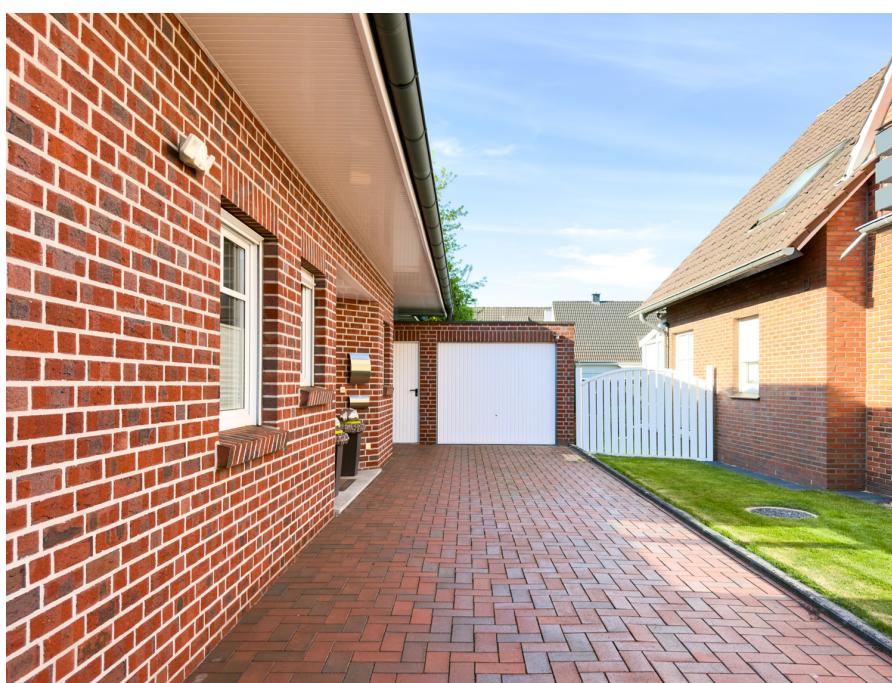
Codice oggetto: 25242018 - 48531 Nordhorn

## La proprietà



Codice oggetto: 25242018 - 48531 Nordhorn

## La proprietà



Codice oggetto: 25242018 - 48531 Nordhorn

## La proprietà



Codice oggetto: 25242018 - 48531 Nordhorn

## La proprietà



Codice oggetto: 25242018 - 48531 Nordhorn

## La proprietà





VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25242018 - 48531 Nordhorn

## La proprietà

Hat Ihnen unser Service gefallen ?

Dann hinterlassen Sie uns doch gerne eine Bewertung in unserem Google-Business Eintrag.

Sie finden uns in der Google-Suche mit den Suchbegriffen:

- Von Poll Immobilien Grafschaft Bentheim - Nordhorn

- Von Poll Immobilien Grafschaft Bentheim - Bad Bentheim

oder scannen Sie ganz einfach mit Ihrem Mobiltelefon den folgenden QR-Code:



Ihre Zufriedenheit liegt uns sehr am Herzen, dementsprechend freuen wir uns immer über ein positives Feedback oder Verbesserungsvorschläge.

- Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team aus der Grafschaft Bentheim-

Lending REAL ESTATE

www.von-poll.com/grafschaft-bentheim

Codice oggetto: 25242018 - 48531 Nordhorn

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25242018 - 48531 Nordhorn

## Una prima impressione

Abitare su un unico piano nel centro di Nordhorn: questa casa indipendente colpisce per la sua moderna planimetria, la zona notte separata al piano terra e la possibilità di ampliamento in mansarda. Ideale per diverse soluzioni abitative. Al piano terra si trova una camera da letto con bagno privato dotato di cabina doccia, vasca, WC e lavabo. Armadi a muro di alta qualità in faggio nel corridoio offrono ulteriore spazio di contenimento. Luminosa e accogliente: la zona giorno: l'ampio soggiorno con parquet in faggio invita a trascorrere ore di relax con la famiglia. Una porta separa visivamente la zona cucina, per maggiore tranquillità e privacy. L'ampia cucina offre spazio per un tavolo da pranzo. E per chi ama preparare i pasti indisturbato: una seconda cucina con mobili a muro offre le condizioni ideali per lavorare in modo funzionale. Dalla cucina si accede direttamente all'elegante giardino d'inverno con accesso a due terrazze. La terrazza esposta a sud-ovest è perfetta per i pomeriggi e le serate soleggiate, mentre la terrazza esposta a nord offre una piacevole ombra nelle giornate più calde. Il giardino offre privacy e un ambiente naturale in ogni stagione. Qui troverete anche pratici extra per la vita quotidiana: il ripostiglio separato offre spazio per lavatrice e asciugatrice e ospita l'impianto di riscaldamento a gas originale. L'impianto di riscaldamento è nascosto in armadi a muro. La casa è in ottime condizioni. Al piano terra, una combinazione di riscaldamento a pavimento (vedi descrizione per i dettagli esatti) e radiatori aggiuntivi garantisce temperature confortevoli. Una scala in legno massello conduce al piano superiore, che offre altre due camere da letto e ampio spazio per bambini, ospiti o hobby. Una stanza può essere convertita in un ulteriore bagno: gli allacciamenti necessari sono già presenti. Due ripostigli (attualmente allo stato grezzo, vedi foto) completano lo spazio disponibile. Questi comprendono circa 35 m<sup>2</sup> di superficie ampliabile, su una superficie abitabile totale consentita di circa 224 m<sup>2</sup>. La casa è in ottime condizioni. Il piano terra è in gran parte dotato di riscaldamento a pavimento e radiatori aggiuntivi (vedi descrizione). Il garage con porta elettrica offre spazio non solo per un veicolo, biciclette e attrezzi da giardino, ma anche per l'accesso diretto alla casa, sia all'ufficio che alla veranda. Il giardino, curato nei minimi dettagli, è completamente recintato e accessibile tramite un cancello chiudibile a chiave, ideale per famiglie con bambini o animali domestici. Questa casa colpisce per la sua costruzione di alta qualità, la disposizione spaziosa e la posizione tranquilla e adatta alle famiglie. Offre le condizioni ideali per chi desidera combinare vita e lavoro sotto lo stesso tetto. Interessati? Richiedete i dettagli dell'immobile. È disponibile un link per una visita online.

Codice oggetto: 25242018 - 48531 Nordhorn

## Dettagli dei servizi

Allgemein:

- Bevorzugte, familienfreundliche Lage in Nordhorn Stadtflur.
- Hochwertige Bauweise, Baujahr 2000.
- Ebenerdiges Wohnen im Erdgeschoss möglich.
- Homeoffice möglich.
- Größtenteils Fußbodenheizung im Erdgeschoss mit zusätzlichen Heizkörpern (ausser in HWR, Wintergarten, Flur, Büro, Abstellraum)
- Ab sofort Bezugsfrei.

Erdgeschoss:

- Küche mit Einbauküche und Elektrogroßgeräten:  
Spülmaschine und Mikrowelle der Marke Bosch; Ceranherd, Backofen und Abzugshaube der Marke Siemens, Kühlschrank.
- Zusätzliche Küche mit Einbauschränken (z.?B. für Vorbereitung)
- Böden: Fliesen, Fertigparkett Buche im Wohnzimmer, Teppichboden im Schlafzimmer.
- Klassisch bedienbare Rolläden im Erdgeschoss.
- Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine, Trockner, Heizungsanlage, inklusive Einbauten.
- Gasheizungsanlage aus dem Jahr 2000 der Marke Junkers.

Dachgeschoss:

- Plissees im Dachgeschoss.
- Zwei Schlafzimmer (Davon eines mit Anschlüssen für Wasser und Abwasser für die Umgestaltung in ein Bad.)
- Zwei Abstellräume mit Gestaltungsfreiheit mit einer Fläche von ca.35m<sup>2</sup>, von der genehmigten Wohnfläche von ca.224m<sup>2</sup>.

Aussenanlagen:

- Zwei Terrassen:  
Südwest-Terrasse (Sonne am Mittag/Abend)  
Nord-Terrasse (Schatten an heißen Tagen)
- Garage mit elektrischem Tor mit ca. 35m<sup>2</sup> Nutzfläche:  
Platz für Auto, Fahrräder, Gartengeräte
- Direkter Zugang vom Haus zur Garage (ins Büro oder den Wintergarten).
- Gepflegte, umzäunter Garten mit abschließbarer Zauntür.

Codice oggetto: 25242018 - 48531 Nordhorn

## Tutto sulla posizione

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 Stadtflur. 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.

Das Haus befindet sich in einer verkehrsberuhigten Straße mit Parkbuchten.

**Codice oggetto: 25242018 - 48531 Nordhorn**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.12.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 105.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25242018 - 48531 Nordhorn

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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