

Nordhorn

Modernisiertes Wohnhaus in Nordhorn Stadtflur

Codice oggetto: 26242003

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 385.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 223 m² • VANI: 7.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 807 m²

Codice oggetto: 26242003 - 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: 26242003 - 48531 Nordhorn

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26242003	Prezzo d'acquisto	385.000 EUR
Superficie netta	ca. 223 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
DISPONIBILE DAL	07.03.2026	Modernizzazione / Riqualficazione	2013
Vani	7.5	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1927	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	2 x superficie libera		

Codice oggetto: 26242003 - 48531 Nordhorn

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	79.60 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	13.07.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1927

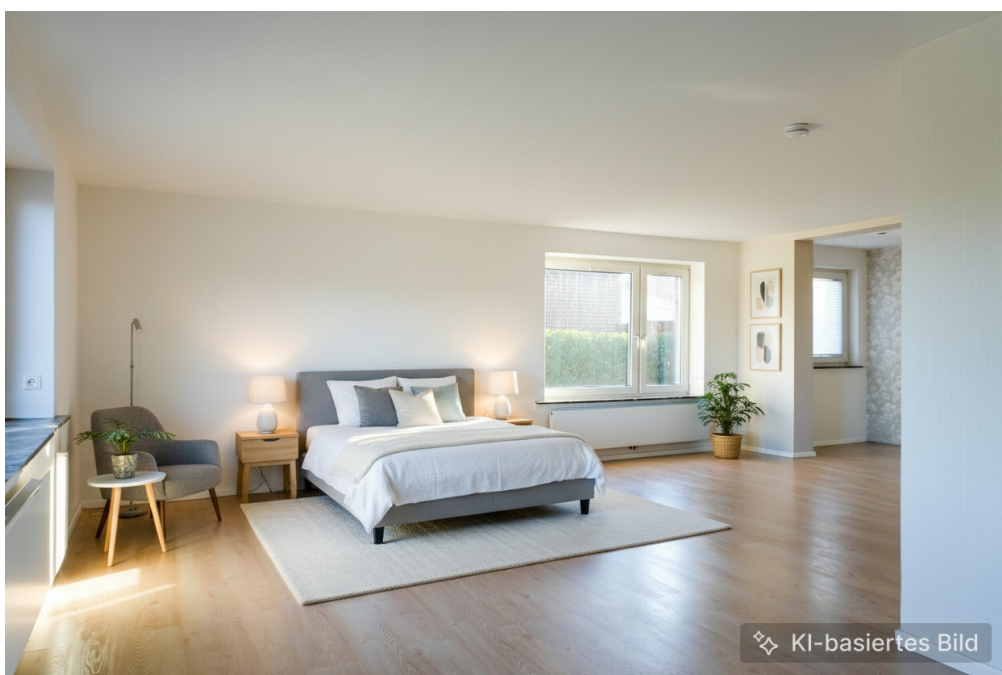
Codice oggetto: 26242003 - 48531 Nordhorn

La proprietà



Codice oggetto: 26242003 - 48531 Nordhorn

La proprietà



Codice oggetto: 26242003 - 48531 Nordhorn

La proprietà



Codice oggetto: 26242003 - 48531 Nordhorn

La proprietà



Codice oggetto: 26242003 - 48531 Nordhorn

La proprietà



Codice oggetto: 26242003 - 48531 Nordhorn

La proprietà



Codice oggetto: 26242003 - 48531 Nordhorn

La proprietà



Codice oggetto: 26242003 - 48531 Nordhorn

La proprietà



Codice oggetto: 26242003 - 48531 Nordhorn

La proprietà



Codice oggetto: 26242003 - 48531 Nordhorn

La proprietà



Codice oggetto: 26242003 - 48531 Nordhorn

La proprietà



Codice oggetto: 26242003 - 48531 Nordhorn

La proprietà



Codice oggetto: 26242003 - 48531 Nordhorn

La proprietà



Codice oggetto: 26242003 - 48531 Nordhorn

La proprietà



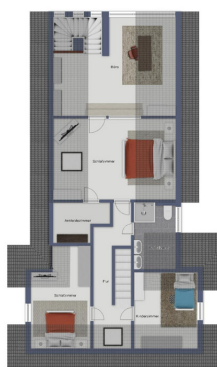
Codice oggetto: 26242003 - 48531 Nordhorn

La proprietà



Codice oggetto: 26242003 - 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: 26242003 - 48531 Nordhorn

Una prima impressione

Ebenerdig wohnen? Naturnah und in familiärer Nachbarschaft? Und das am besten sofort – ohne umfangreiche Sanierungsarbeiten? Das geht hier: In Nordhorn-Stadtflur.

Auf ca. 223 m² Wohnfläche und insgesamt sieben Zimmern bietet dieses Haus ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Wohnkonzepte. Ob großzügiges Familienleben oder Mehrgenerationenwohnen – die durchdachte Grundrissgestaltung eröffnet vielfältige Optionen.

Zwei separate Hauseingänge sowie Einfahrten auf beiden Hausseiten unterstreichen die flexible Nutzungsmöglichkeit. Sowohl im Erd- als auch im Dachgeschoss steht jeweils ein vollwertiges Badezimmer zur Verfügung.

Das Erdgeschoss ermöglicht komfortables ebenerdiges Wohnen. Hier befinden sich ein großzügiges Schlafzimmer mit Platz zur Einrichtung eines begehbaren Kleiderschranks sowie ein modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Badewanne, Waschbecken und Platz für Waschmaschine und Trockner.

Die im Kaufpreis enthaltene Einbauküche bildet das Herzstück des Hauses. Ausgestattet mit Elektrogroßgeräten, Kücheninsel und Stauraumlösungen lädt sie zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein.

Direkt angrenzend befindet sich der Hauswirtschaftsraum mit Platz für die Technik des Hauses und Stauraum für Gegenstände des täglichen Bedarfs.

Das Wohnzimmer ist zur Gartenseite ausgerichtet und bietet direkten Zugang zur überdachten Terrasse – ein Ort für entspannte Stunden im Freien. Ein direkt anliegendes Zimmer eignet sich als Schlafzimmer, Homeoffice oder Spielzimmer.

Komfort bietet außerdem die Fußbodenheizung in Küche, Flur, Bad und Wohnzimmer - und im Bad im Dachgeschoss.

Von beiden Hauseingängen aus besteht Zugang zum Dachgeschoss. Hier erwartet Sie ein lichtdurchfluteter Raum mit weitem Ausblick – ideal als Atelier, Büro oder Rückzugsort.

Das Elternschlafzimmer verfügt über einen integrierten Ankleidebereich. Zwei weitere Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche, WC und zwei Waschbecken ergänzen das Raumangebot auf dieser Ebene.

Zusätzlichen Stauraum bieten der Spitzboden sowie ein Kellerraum.

Das Haupthaus wurde 1927 erbaut und in den Jahren 1962 sowie 1992 auf die heutige Größe erweitert. Eine umfassende Modernisierung erfolgte zuletzt im Jahr 2013. In diesem Zuge wurden unter anderem Leitungssysteme, Fenster- und Haustürelemente, Bäder, Küche und der Innenausbau erneuert.

Eine Photovoltaikanlage inklusive Speicher sowie eine Wallbox ermöglichen zudem eine nachhaltige und kosteneffiziente Eigenstromversorgung. Die Einspeisevergütung beträgt aktuell 23,00€.

Das Haus ist ab sofort bezugsfrei – ideal für Familien, die ihren Wohntraum ohne umfangreiche Renovierungsarbeiten verwirklichen möchten.

Kontaktieren Sie uns gerne für das vollständige Exposé. Ein Link zur Online-Besichtigung steht auch bereit. Fragen Sie diesen gerne an.

Codice oggetto: 26242003 - 48531 Nordhorn

Dettagli dei servizi

- Einbauküche mit Kücheninsel, Schubladen mit Softclose Funktion, Einbauschränken und Elektrogroßgeräten: Induktionsherd der Marke SIEMENS, Dunstabzugshaube der Marke NEFF, Spülmaschine der Marke NEFF, Backofen der Marke SIEMENS, Kühlschrank der Marke NEFF).
- Bad im Erdgeschoss: Bodengleiche Dusche, Badewanne, Waschbecken und Platz für die Waschmaschine und den Trockner.
- Bad im Dachgeschoss: Dusche, WC und zwei Waschbecken.
- Schlafzimmer im Dachgeschoss mit Ankleideraum und integriertem Regalsystem.
- HWR: hier befindet sich die Heizungsanlage der Marke Vaillant, Baujahr 2008.
- Bodenbeläge: Vinyl, Fliesen, Laminat, Kork.
- Fenster: Doppelverglasung Kunststoff, Dreifachverglasung Kunststoff im Wohnzimmer.
- Lichtschaltung in Verbindung mit Bewegungsmeldern.
- Angaben zur PV-Anlage: 2013 Erstanlage, 2023 Erweiterung (aufgeteilt auf 3,465kWp Ost Seite & 3,85 kWp SüdSeite), mit Wechselrichter: 5kVA & Speicher mit 7kWp
- Wallbox
- Gartenhaus mit Stauraum
- Terrassenüberdachung
- Kabel- und Satelliten-TV, Glasfaseranschluss

MODERNISIERUNGEN:

2008: Gasheizungsanlage der Marke Vaillant.

2013: Hochschichtdämmung mit ECO Perlen Polystyrol-Partikelschaum-Granulat; Rohrleitungen Gas, Wasser; Elektro.

Fenster: EG: Küche, Bad, Flur, Gästezimmer, Schiebetür zum Garten, Dreifachverglasung im Wohnzimmer, DG: Flur, Eltern, Kinderzimmer.

Fußbodenheizung in Küche, Flur, Bad und Wohnzimmer - und im Bad im

Dachgeschoss Erwärmung über Rücklauf.

Neue Bodenbeläge: Fliesen, Laminat, Vinyl, Kork.

Codice oggetto: 26242003 - 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. 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.

Codice oggetto: 26242003 - 48531 Nordhorn

Ulteriori informazioni

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 vorbehaltenlich 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.

Codice oggetto: 26242003 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com