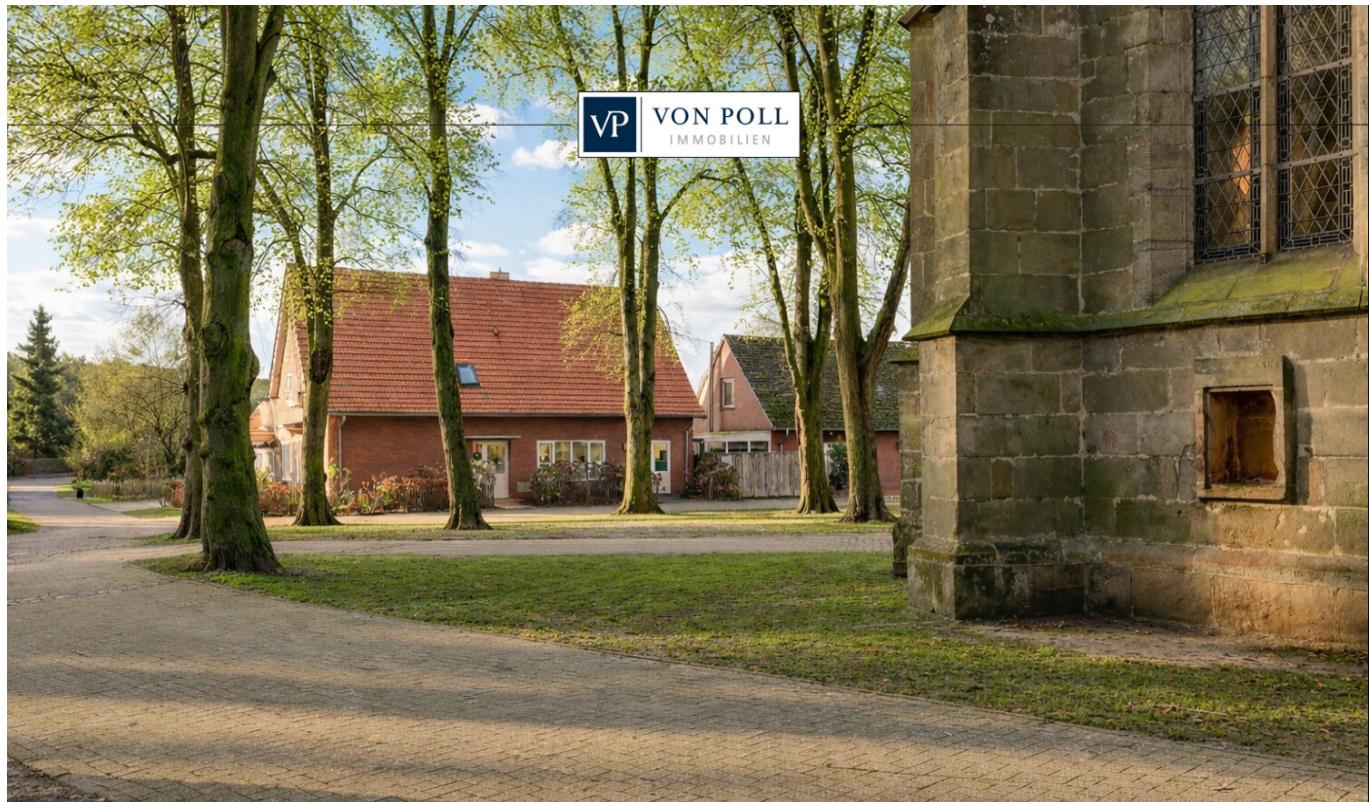


Nordhorn – Brandlecht

## Saniertes Einfamilienhaus mit 262,7 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche - Wohnen & Arbeiten unter einem Dach

*Codice oggetto: 25242053*



**PREZZO D'ACQUISTO: 469.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 262,7 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.064 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25242053 - 48531 Nordhorn – Brandlecht

- 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: 25242053 - 48531 Nordhorn – Brandlecht

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25242053	Prezzo d'acquisto	469.000 EUR
Superficie netta	ca. 262,7 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	10	Modernizzazione / Riqualificazione	2018
Bagni	2	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1914	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

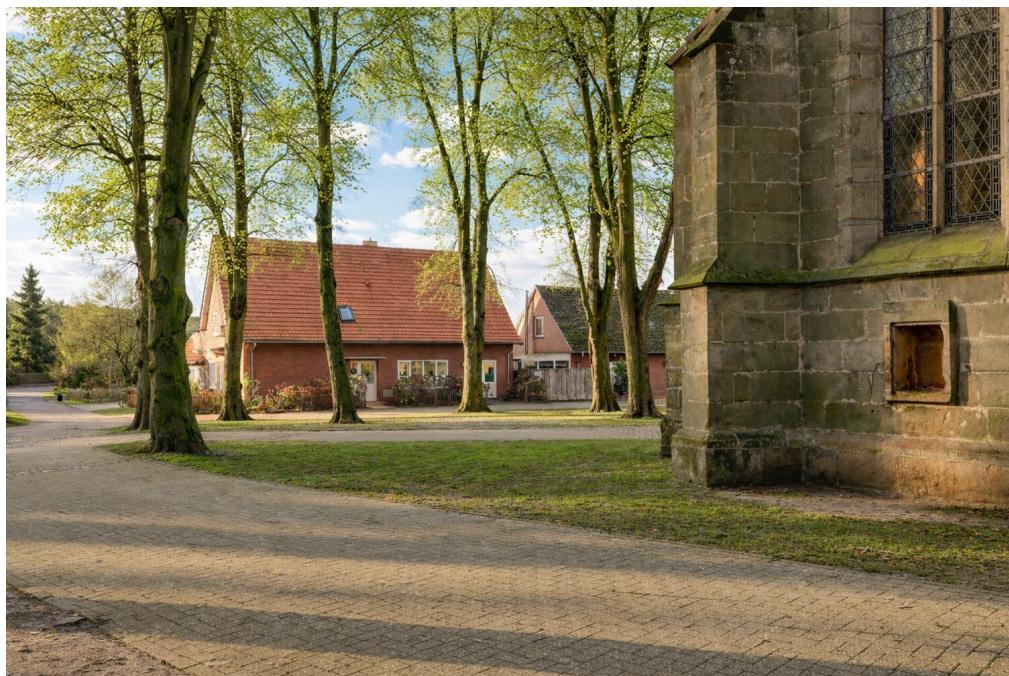
Codice oggetto: 25242053 - 48531 Nordhorn – Brandlecht

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	70.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	13.05.2029	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

Codice oggetto: 25242053 - 48531 Nordhorn – Brandlecht

## La proprietà



Codice oggetto: 25242053 - 48531 Nordhorn – Brandlecht

## La proprietà



Codice oggetto: 25242053 - 48531 Nordhorn – Brandlecht

## La proprietà



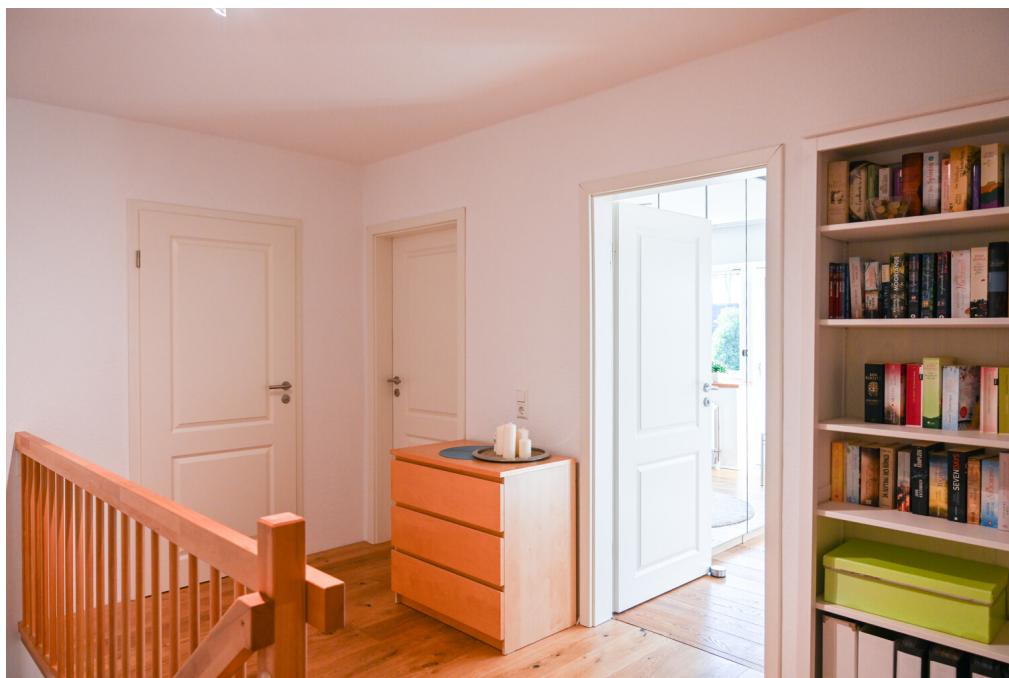
Codice oggetto: 25242053 - 48531 Nordhorn – Brandlecht

## La proprietà



Codice oggetto: 25242053 - 48531 Nordhorn – Brandlecht

## La proprietà



Codice oggetto: 25242053 - 48531 Nordhorn – Brandlecht

## La proprietà



Codice oggetto: 25242053 - 48531 Nordhorn – Brandlecht

## La proprietà



Codice oggetto: 25242053 - 48531 Nordhorn – Brandlecht

## La proprietà



Codice oggetto: 25242053 - 48531 Nordhorn – Brandlecht

## La proprietà



Codice oggetto: 25242053 - 48531 Nordhorn – Brandlecht

## La proprietà



Codice oggetto: 25242053 - 48531 Nordhorn – Brandlecht

## Planimetrie

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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: 25242053 - 48531 Nordhorn – Brandlecht**

## Una prima impressione

Dieses im Jahr 1914 errichtete Einfamilienhaus präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 1.040 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohn- und Nutzfläche von ca. 262,7 m<sup>2</sup>. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2018 umfassend modernisiert und saniert. Sie profitiert von einer gelungenen Verbindung aus historischem Charme und zeitgemäßer Technik.

!! Hinweis zur Wohnfläche !!

Die angegebene Wohnfläche von ca. 262,7 m<sup>2</sup> basiert auf der im Energieausweis ausgewiesenen Nutzfläche. Aufgrund fehlender Bau- und Flächenunterlagen konnte keine exakte Wohnflächenberechnung erfolgen. Die Fläche umfasst daher sowohl Wohn- als auch Nutzflächen und stellt keinen verbindlichen Wohnflächenwert dar.

Das Haus verfügt über insgesamt zehn Zimmer und eröffnet damit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für eine Familie, die ein Gewerbe ausüben möchte oder auch Platz für noch kommende Ideen benötigt. Besonders hervorzuheben sind die drei separaten Eingänge, die eine klare Trennung zwischen privaten und beruflichen Bereichen ermöglichen. Ob Homeoffice, Praxis, Atelier oder Werkstatt – hier lässt sich Arbeiten zu Hause komfortabel und flexibel integrieren, ohne den privaten Wohnbereich zu beeinträchtigen. Auch für handwerklich Begeisterte oder „Schrauber“ bietet die Immobilie optimale Voraussetzungen.

Die großzügig geschnittenen Räume schaffen durch ihre durchdachte Anordnung eine angenehme Wohnatmosphäre. Zwei moderne Tageslichtbäder, die im Zuge der Modernisierung 2018 erneuert wurden, überzeugen mit zeitgemäßer Ausstattung, jeweils einer Dusche und in einem der Bäder zusätzlich mit einer Badewanne.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, der einen harmonischen Zugang zu den verschiedenen Wohnbereichen bietet. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer überzeugt durch eine angenehme und warme Atmosphäre. Die Küche ist mit modernen und hochwertigen Geräten ausgestattet und ermöglicht effizientes, sowie komfortables Kochen.

Auch technisch ist die Immobilie gut aufgestellt: Eine moderne Gasheizung in Verbindung mit einer Brauchwasser-Wärmepumpe sorgt für eine energieeffiziente und umweltfreundliche Beheizung der Räume und trägt zu niedrigen Betriebskosten bei.

Der Außenbereich umfasst einen weitläufigen Garten. Hier finden Kinder reichlich Platz zum Spielen, während Gartenliebhaber ihre individuellen Gestaltungsideen verwirklichen können. Für Fahrzeuge stehen ausreichend Außenstellplätze, sowie eine Garage mit einem weiteren Stellplatz zur Verfügung.

Die Immobilie liegt in einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend. Die Nachbarschaft ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern und bietet ein angenehmes, familienfreundliches Umfeld.

Dieses besondere Einfamilienhaus eignet sich ideal für Familien, Freiberufler oder Käufer, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten und dabei nicht auf Platz, Komfort und Flexibilität verzichten wollen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den vielseitigen Möglichkeiten dieser Immobilie.

Codice oggetto: 25242053 - 48531 Nordhorn – Brandlecht

## Dettagli dei servizi

Modernisierung und Sanierung 2017/18:

- Dacheindeckung inkl. Dämmung
- Fenster Dreifachverglasung
- Gasheizung & Brauchwasser-Wärmepumpe
- Leitungssysteme teils erneuert
- Wärmedämmung der Außenwände
- Bäder und Gäste-WC's
- alle Fußböden und Malerarbeiten
- neue Massivholztreppen
- Kaminofen (inkl. Edelstahleinsatz)

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Klimaanlage 2023
- Photovoltaikanlage 18kWp + 20kWh Speicher
- Garage
- überdachte Terrasse
- 6x6m Gartenhaus (massiv gemauert inkl. neuem Dach)

**Codice oggetto: 25242053 - 48531 Nordhorn – Brandlecht**

## 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 Niedersachsens, 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: 25242053 - 48531 Nordhorn – Brandlecht**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.5.2029.

Endenergiebedarf beträgt 70.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

**Codice oggetto: 25242053 - 48531 Nordhorn – Brandlecht**

## 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)