

Nordhorn

## Nessuna commissione: casa indipendente da ristrutturare con ufficio e garage a Nordhorn

Codice oggetto: 25242050

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 215.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 124,7 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 596 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25242050 - 48527 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: 25242050 - 48527 Nordhorn

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25242050
Superficie netta	ca. 124,7 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	01.12.2025
Vani	5
Anno di costruzione	1963
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	215.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Modernizzazione / Riqualificazione	1993
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 25242050 - 48527 Nordhorn

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	201.20 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	22.10.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1963



Codice oggetto: 25242050 - 48527 Nordhorn

## La proprietà



Codice oggetto: 25242050 - 48527 Nordhorn

## La proprietà





Codice oggetto: 25242050 - 48527 Nordhorn

## La proprietà



Codice oggetto: 25242050 - 48527 Nordhorn

## La proprietà





Codice oggetto: 25242050 - 48527 Nordhorn

## La proprietà



Codice oggetto: 25242050 - 48527 Nordhorn

## La proprietà





Codice oggetto: 25242050 - 48527 Nordhorn

## La proprietà



Codice oggetto: 25242050 - 48527 Nordhorn

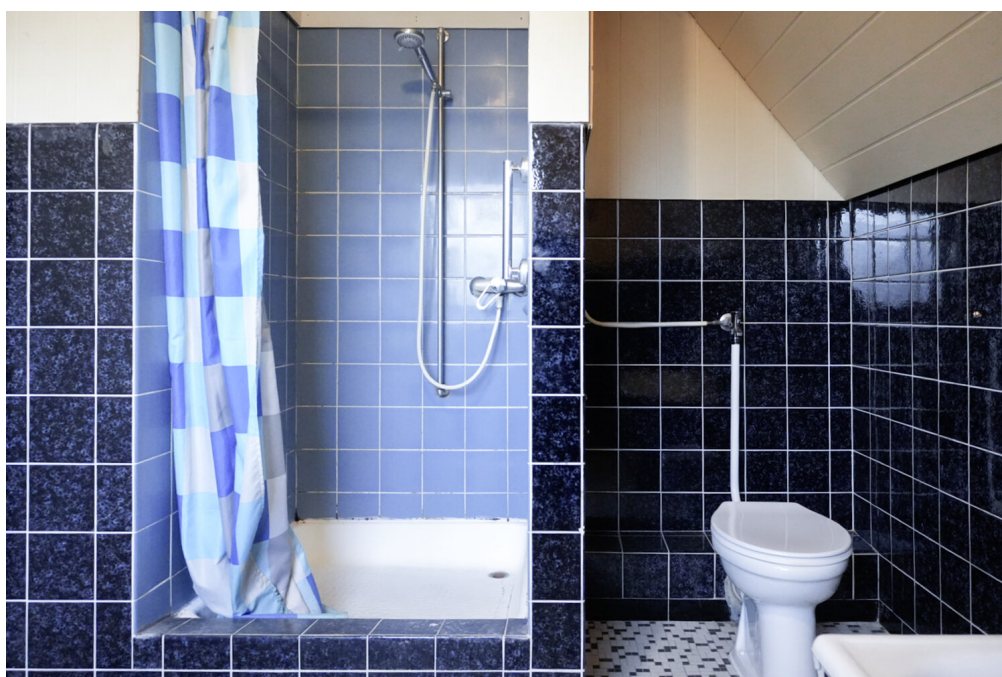
## La proprietà





Codice oggetto: 25242050 - 48527 Nordhorn

## La proprietà



Codice oggetto: 25242050 - 48527 Nordhorn

## La proprietà





Codice oggetto: 25242050 - 48527 Nordhorn

## La proprietà



Codice oggetto: 25242050 - 48527 Nordhorn

## La proprietà





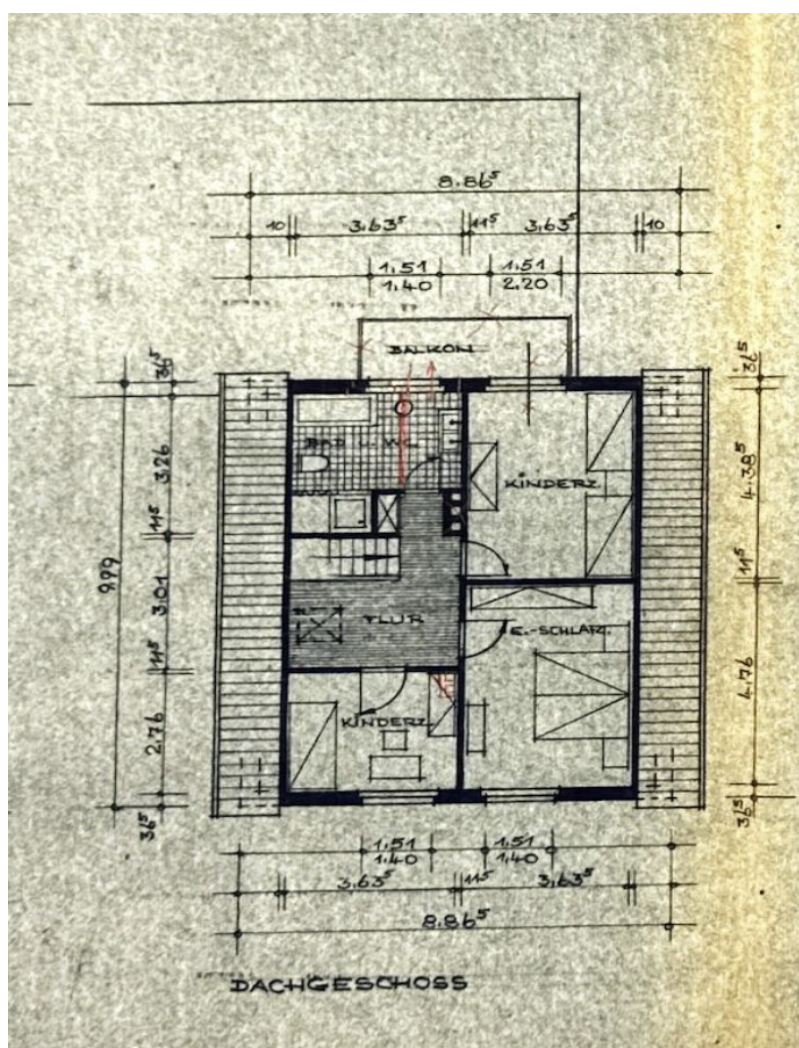
Codice oggetto: 25242050 - 48527 Nordhorn

## La proprietà

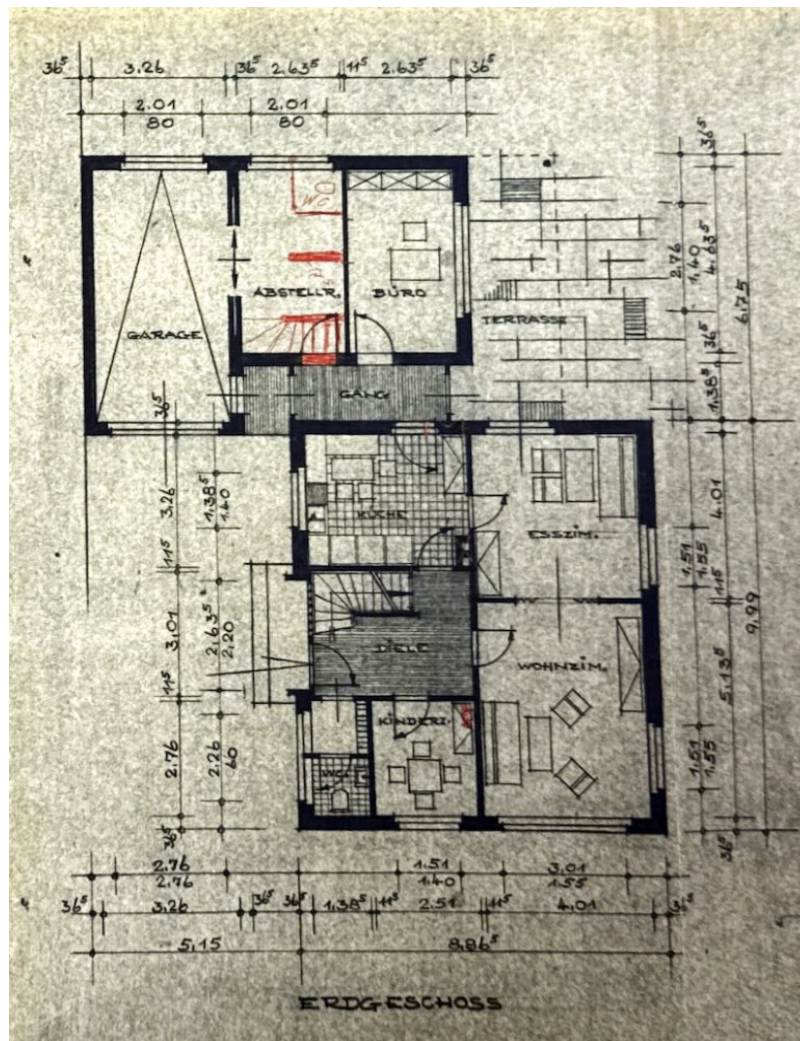


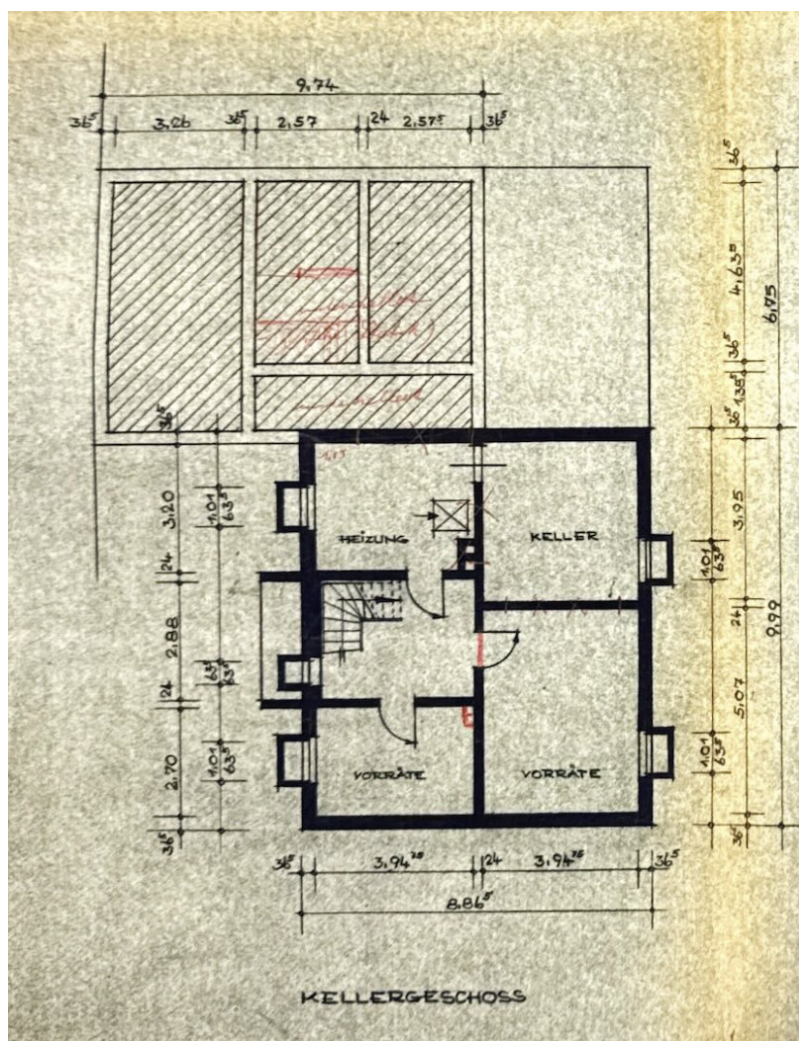
Codice oggetto: 25242050 - 48527 Nordhorn

## 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: 25242050 - 48527 Nordhorn

## Una prima impressione

Questa casa unifamiliare indipendente, costruita nel 1963, si trova in una tranquilla zona residenziale adatta alle famiglie del popolare quartiere di Blumensiedlung. La casa offre un notevole potenziale di personalizzazione ed è ideale per acquirenti amanti del fai da te che desiderano ristrutturare una casa che necessita di lavori di ristrutturazione. La superficie abitabile di circa 124,7 m<sup>2</sup> comprende cinque stanze ben proporzionate, offrendo una varietà di possibilità. La casa sorge su un terreno di circa 596 m<sup>2</sup>, che offre ampio spazio per attività all'aperto, un giardino o un'area giochi per bambini. Entrando, si viene accolti da un funzionale corridoio, da cui si accede alle altre stanze. Il piano terra comprende un ampio soggiorno e sala da pranzo, una cucina separata e un'altra stanza che può essere utilizzata in modo flessibile come camera per gli ospiti o ufficio. In alternativa, la stanza attualmente adibita a ufficio al piano terra è disponibile per i nuovi proprietari. Questa stanza è accessibile tramite una seconda porta d'ingresso e offre accesso al garage e a un secondo ingresso alla cantina. L'ultimo piano dispone di tre stanze aggiuntive che possono essere utilizzate singolarmente come camere da letto. C'è un bagno con vasca, doccia, WC e lavandino, oltre a un balcone accessibile dal corridoio. La soffitta ristrutturata offre ulteriore spazio di stoccaggio. La casa ha pavimenti e rivestimenti di base e riscaldamento a gasolio. I lavori di ammodernamento effettuati nel 1993 (sostituzione di finestre e porta d'ingresso) garantiscono un migliore isolamento termico; tuttavia, i restanti impianti e superfici dell'edificio richiedono un ammodernamento completo. Grazie alle sue condizioni, la casa offre una base ideale per creare una casa personalizzata con il proprio lavoro e le proprie idee. La proprietà dispone anche di un garage e di un'ampia cantina con ampi spazi di stoccaggio. Il quartiere è caratterizzato da un carattere consolidato e da un ambiente abitativo piacevole, che sarà particolarmente apprezzato dalle famiglie con bambini. Negozi, scuole, asili e aree ricreative sono facilmente raggiungibili. Questa casa indipendente rappresenta un'opportunità interessante per chiunque sia disposto a investire tempo e impegno nella ristrutturazione e nell'ammodernamento della propria nuova casa. Scoprite di persona le possibilità e non esitate a fissare un appuntamento per una visita.

Codice oggetto: 25242050 - 48527 Nordhorn

## Dettagli dei servizi

- Freistehendes Einfamilienhaus
- Baujahr 1963
- Wohnfläche ca. 124,7 m<sup>2</sup>
- Grundstück von ca. 596 m<sup>2</sup>
- insgesamt sechs Zimmer, aufgeteilt auf Erdgeschoss und Dachgeschoss
- Ausgebauter Spitzboden mit Stauraum in zwei Räumen
- Garage
- Separate Bürofläche, auch über Nebeneingang zu erreichen.
- Sichtbarer Wasserschaden im Flur Bereich Nebeneingang an der Decke
- Großzügiger Keller mit zwei Zugängen
- Einfache Böden und Wandbeläge, Sanierungsbedarf
- Stromkasten mit Porzellanschaltung
- Ölheizung mit Öltanks
- Fenster und Haustür 1993 erneuert
- Weitere haustechnische Anlagen und Oberflächen bedürfen umfangreicher Modernisierung / Sanierung

**Codice oggetto: 25242050 - 48527 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: 25242050 - 48527 Nordhorn

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 201.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Codice oggetto: 25242050 - 48527 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)