

Nordhorn

# Wohnen in exklusiver Insellage – Großzügiges Einfamilienhaus mit idyllischem Garten

*Codice oggetto: 26242022*



**PREZZO D'ACQUISTO: 620.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 170,49 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 974 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26242022 - 48527 Nordhorn**

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

Codice oggetto: 26242022 - 48527 Nordhorn

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26242022
Superficie netta	ca. 170,49 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Bagni	1
Anno di costruzione	1999
Garage/Posto auto	2 x Carport

Prezzo d'acquisto	620.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 41 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26242022 - 48527 Nordhorn

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo finale di energia	<b>34.50 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>17.05.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>A</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1999</b>

Codice oggetto: 26242022 - 48527 Nordhorn

## La proprietà



Codice oggetto: 26242022 - 48527 Nordhorn

## La proprietà



Codice oggetto: 26242022 - 48527 Nordhorn

## La proprietà



Codice oggetto: 26242022 - 48527 Nordhorn

## La proprietà



Codice oggetto: 26242022 - 48527 Nordhorn

## La proprietà



Codice oggetto: 26242022 - 48527 Nordhorn

## La proprietà



Codice oggetto: 26242022 - 48527 Nordhorn

## La proprietà



Codice oggetto: 26242022 - 48527 Nordhorn

## La proprietà



Codice oggetto: 26242022 - 48527 Nordhorn

## La proprietà



Codice oggetto: 26242022 - 48527 Nordhorn

## La proprietà



Codice oggetto: 26242022 - 48527 Nordhorn

## Planimetrie



© 2023 Von Poll Real Estate



Repräsentation, nicht maßstabstreu

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: 26242022 - 48527 Nordhorn**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das im Jahr 1999 fertiggestellt wurde. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 170,49 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 974 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie viel Raum für individuelle Wohnwünsche. Das Haus befindet sich in einem guten baulichen Zustand und ist nach möglichen Modernisierungen bereit für den Einzug.

Die Immobilie verfügt über insgesamt sechs Zimmer, sodass ausreichend Platz für eine Familie, Paare oder das Arbeiten im Home Office vorhanden ist. Ein Badezimmer und ein separates Gäste-WC sorgen für Komfort und eine angenehme Alltagsgestaltung. Die zentrale Heizungsanlage garantiert eine zuverlässige Versorgung mit Wärme an kühlen Tagen.

Die moderne Architektur des Hauses wird durch eine zurückhaltende Fassade mit hellem Klinker unterstrichen. Die großzügige Hofeinfahrt mit gepflasterten Parkflächen und einem Carport für bis zu zwei PKW begrüßen Bewohner und Gäste gleichermaßen. Der gepflasterte Weg führt entlang gepflegter Gartenanlagen und ist von viel Grün und blühenden Sträuchern gesäumt.

Im gesamten Wohnbereich wurde hochwertiges Stäbchenparkett verlegt, das den Räumen eine warme und zeitlose Atmosphäre verleiht. Die Bäder sowie das Gäste-WC sind mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet und fügen sich harmonisch in das Gesamtbild des Hauses ein.

Ein besonderes Highlight ist der lichtdurchflutete Wohnbereich, der durch große Fensterfronten einen schönen Blick in den Garten ermöglicht und für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Die bodentiefen Fenster bieten Zugang zur Terrasse sowie einen Ausblick ins Grüne. Die Außenbereiche erweitern den Wohnraum und bieten viel Platz für entspannte Stunden im Freien.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Arbeitszimmer mit direktem Gartenzugang – ideal für den Rückzug oder zum Arbeiten von zu Hause. Die Küche mit angrenzendem Essbereich ist offen gestaltet und präsentiert sich funktional. Helle Einbaumöbel sowie eine Kochinsel mit Dunstabzug runden den modernen Eindruck ab. Der Essbereich ist durch große Fenster lichtdurchflutet und bietet einen angenehmen Rahmen für Mahlzeiten mit Familie oder Freunden.

Im Obergeschoss bieten weitere Zimmer vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten – ob als Kinderzimmer, Hobbyraum oder Büro. Zwei Zimmer verfügen über erhöhte Schlafebenen,

die zusätzlichen Platz schaffen und Kindern oder Jugendlichen eigene Rückzugsorte bieten. Ebenfalls verfügen zwei der Zimmer über einen direkten Zugang zu dem großzügigen Balkon. Das Elternschlafzimmer ist durch große Fenster hell und freundlich gestaltet und bietet einen Blick ins Grüne.

Weiterhin sind im Obergeschoss ein großzügiger Flur und eine Ankleide zu finden, die den Komfort des Hauses abrunden.

Der gepflegte Garten mit altem Baumbestand und mehreren Sitzmöglichkeiten bietet viel Platz für Erholung im Freien. Besonders hervorzuheben ist, dass sich der Garten rund um das Haus erstreckt. Dadurch finden sich zu jeder Tageszeit sonnige und schattige Bereiche, sodass die Außenflächen optimal genutzt werden können – vom Frühstück in der Morgensonne bis zu entspannten Abendstunden im Freien.

Das Einfamilienhaus überzeugt mit einer soliden Ausstattung und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Durch die durchdachte Raumaufteilung, die hochwertigen Bodenbeläge sowie das großzügige Grundstück eignet sich diese Immobilie besonders für Familien mit unterschiedlichen Bedürfnissen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die Möglichkeiten, die dieses Haus für Sie bereithält.

**Codice oggetto: 26242022 - 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 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: 26242022 - 48527 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 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: 26242022 - 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: [grafschafft.bentheim@von-poll.com](mailto:grafschafft.bentheim@von-poll.com)**

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

---

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