

Nordhorn

Ländlicher Charme trifft modernen Luxus – besonderes Landhausanwesen auf 4.399m²

Codice oggetto: 26242036



PREZZO D'ACQUISTO: 1.400.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 286,75 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 4.399 m²

Codice oggetto: 26242036 - 48531 Nordhorn

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

Codice oggetto: 26242036 - 48531 Nordhorn

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26242036
Superficie netta	ca. 286,75 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Bagni	2
Anno di costruzione	2021
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.400.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26242036 - 48531 Nordhorn

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	14.08.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	85.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2021

Codice oggetto: 26242036 - 48531 Nordhorn

La proprietà



Codice oggetto: 26242036 - 48531 Nordhorn

La proprietà



Codice oggetto: 26242036 - 48531 Nordhorn

La proprietà



Codice oggetto: 26242036 - 48531 Nordhorn

La proprietà



Codice oggetto: 26242036 - 48531 Nordhorn

La proprietà



Codice oggetto: 26242036 - 48531 Nordhorn

La proprietà



Codice oggetto: 26242036 - 48531 Nordhorn

La proprietà



Codice oggetto: 26242036 - 48531 Nordhorn

La proprietà



Codice oggetto: 26242036 - 48531 Nordhorn

La proprietà



Codice oggetto: 26242036 - 48531 Nordhorn

La proprietà



Codice oggetto: 26242036 - 48531 Nordhorn

La proprietà



Codice oggetto: 26242036 - 48531 Nordhorn

La proprietà



Codice oggetto: 26242036 - 48531 Nordhorn

La proprietà



Codice oggetto: 26242036 - 48531 Nordhorn

La proprietà



Codice oggetto: 26242036 - 48531 Nordhorn

Planimetrie

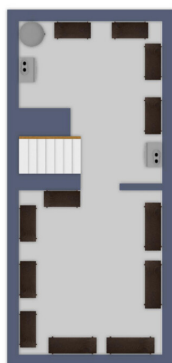


Diagramm: 1. OG



Diagramm: 2. OG



Architect: 0101-00000000

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: 26242036 - 48531 Nordhorn

Una prima impressione

Dieses freistehende Landhaus wurde im Jahr 2021 bis auf die Grundmauern umfassend erneuert und verbindet heute auf besondere Weise den Charme ländlichen Wohnens mit modernem Komfort und einer hochwertigen Ausstattung. Auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 4.399 m² und mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 286,75 m² erwartet Sie ein Anwesen mit viel Raum, Privatsphäre und besonderer Wohnqualität.

Bereits der großzügige Eingangsbereich vermittelt mit hochwertigen Fliesen, viel Tageslicht und dem geschmackvollen Zusammenspiel klassischer und moderner Elemente einen repräsentativen ersten Eindruck.

Das Herzstück des Hauses bildet die großzügige Hauptküche mit hochwertigen Einbauten, Kochinsel, erstklassigen Geräten und viel Arbeitsfläche. Eine separate, durchdacht ausgestattete Waschküche mit umfangreichem Stauraum ergänzt diesen Bereich.

Der weitläufige Wohnbereich begeistert mit seinem offenen Grundriss, großen Fensterflächen und charakteristischen Holzelementen wie den sichtbaren Deckenbalken. Diese Verbindung aus moderner Architektur und authentischem Landhausflair schafft eine warme und zugleich elegante Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist die BBQ-Küche mit breiter Glasfront und direktem Zugang zum Außenbereich. Von hier gelangen Sie auf die großzügige Terrasse mit Steinbelag und verschiedenen Sitzmöglichkeiten. Der Blick über das gepflegte Grundstück und in die ländliche Umgebung vermittelt ein wunderbares Gefühl von Ruhe, Weite und Privatsphäre. Photovoltaikanlagen auf dem Dach unterstreichen zudem die zeitgemäße Ausrichtung des Hauses.

Im Obergeschoss eröffnet sich ein ebenso hochwertig gestalteter wie komfortabler Privatbereich, der dank Klimatisierung auch an warmen Tagen ein angenehmes Raumklima bietet. Besonders eindrucksvoll präsentiert sich der großzügige Elternschlafbereich, der mit einem separaten Ankleidebereich und einem hochwertig ausgestatteten Bad en suite ein außergewöhnliches Maß an Komfort bietet. Ein besonderer Blickfang ist die freistehende Badewanne im Schlafbereich, die sich harmonisch in das stilvolle Raumkonzept einfügt und dem Elternbereich eine außergewöhnliche und zugleich elegante Wohnatmosphäre verleiht.

Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich das Kinderschlafzimmer, ebenfalls mit eigenem Bad en suite. Durch das dazwischenliegende Treppenhaus und den Flurbereich sind Eltern- und Kinderbereich angenehm voneinander separiert – eine durchdachte Aufteilung,

die beiden Bereichen ein hohes Maß an Privatsphäre bietet.

Ein weiteres Zimmer ergänzt das Raumangebot und lässt sich flexibel als Gästezimmer, Homeoffice oder Hobbyraum gestalten. Hochwertige Holzböden und die Klimatisierung des Obergeschosses runden den besonderen Wohnkomfort auf dieser Ebene ab.

Großzügigkeit, hochwertige Ausstattung und ländlicher Charme machen dieses Anwesen zu einem ganz besonderen Zuhause. Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung.

Codice oggetto: 26242036 - 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: 26242036 - 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 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: 26242036 - 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