

Nordhorn

# Modernisiertes Wohnhaus in Nordhorn Stadtflur

*Número da propriedade: 26242003*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREÇO DE COMPRA: 385.000 EUR • ÁREA: ca. 223 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7.5 • ÁREA DO TERRENO: 807 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26242003 - 48531 Nordhorn**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26242003 - 48531 Nordhorn

## Numa vista geral

Número da propriedade	26242003	Preço de compra	385.000 EUR
Área	ca. 223 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	07.03.2026	Modernização / Reciclagem	2013
Quartos	7.5	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	1927		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 26242003 - 48531 Nordhorn

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	79.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	13.07.2035	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1927

Número da propriedade: 26242003 - 48531 Nordhorn

## O imóvel



Número da propriedade: 26242003 - 48531 Nordhorn

## O imóvel



Número da propriedade: 26242003 - 48531 Nordhorn

## O imóvel



Número da propriedade: 26242003 - 48531 Nordhorn

## O imóvel



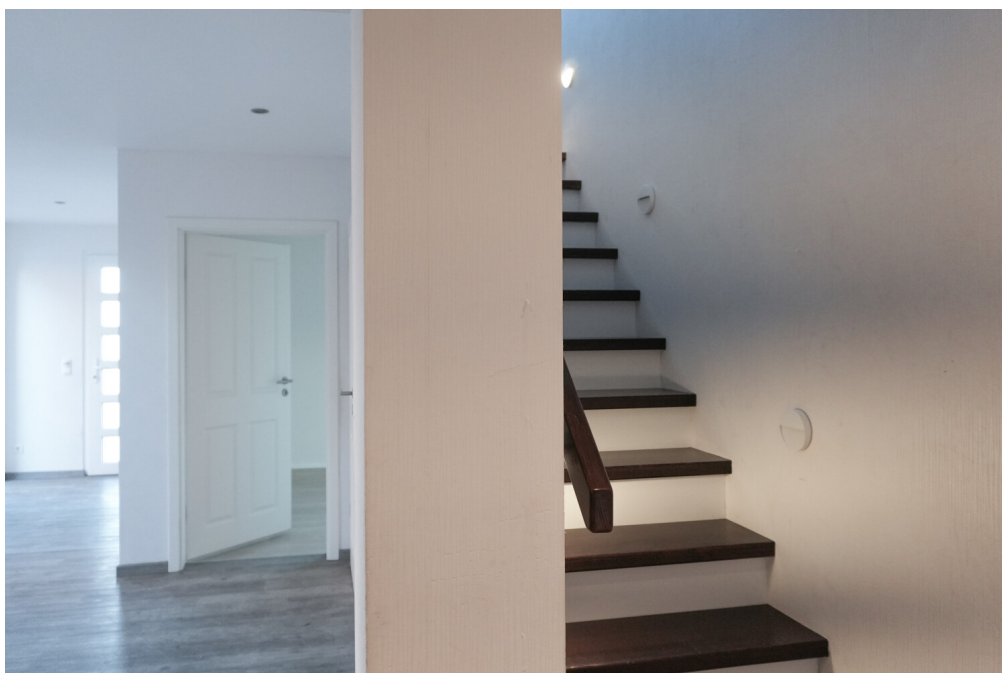
Número da propriedade: 26242003 - 48531 Nordhorn

## O imóvel



Número da propriedade: 26242003 - 48531 Nordhorn

## O imóvel



Número da propriedade: 26242003 - 48531 Nordhorn

## O imóvel



Número da propriedade: 26242003 - 48531 Nordhorn

## O imóvel



Número da propriedade: 26242003 - 48531 Nordhorn

## O imóvel



Número da propriedade: 26242003 - 48531 Nordhorn

## O imóvel



Número da propriedade: 26242003 - 48531 Nordhorn

## O imóvel



KI-basiertes Bild

Número da propriedade: 26242003 - 48531 Nordhorn

## O imóvel



Número da propriedade: 26242003 - 48531 Nordhorn

## O imóvel



Número da propriedade: 26242003 - 48531 Nordhorn

## O imóvel



Número da propriedade: 26242003 - 48531 Nordhorn

## O imóvel

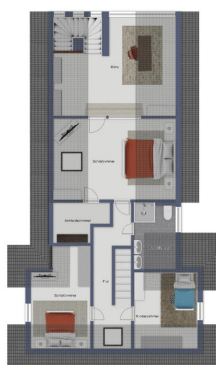


Número da propriedade: 26242003 - 48531 Nordhorn

## Plantas dos pisos



Erdbesch.



1. Obergesch.

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26242003 - 48531 Nordhorn**

## Uma primeira impressão

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

Auf ca. 223 m<sup>2</sup> 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.

**Número da propriedade: 26242003 - 48531 Nordhorn**

## Detalhes do equipamento

- 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 Erstananschaffung, 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.

**Número da propriedade: 26242003 - 48531 Nordhorn**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 26242003 - 48531 Nordhorn**

## Outras informações

**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.

**Número da propriedade: 26242003 - 48531 Nordhorn**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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