Nordhorn – Oorde

Gepflegtes Einfamilienhaus mit Garten in Nordhorn - Stadtflur

Objektnummer: 25242021

KAUFPREIS: 349.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 141,81 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 548 m²

Objektnummer: 25242021 - 48531 Nordhorn – Oorde

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25242021 - 48531 Nordhorn – Oorde

Auf einen Blick

Objektnummer	25242021
Wohnfläche	ca. 141,81 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	349.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 23 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25242021 - 48531 Nordhorn – Oorde

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	22.05.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	94.24 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 25242021 - 48531 Nordhorn – Oorde

Die Immobilie

Objektnummer: 25242021 - 48531 Nordhorn – Oorde

Die Immobilie

Objektnummer: 25242021 - 48531 Nordhorn – Oorde

Die Immobilie

Objektnummer: 25242021 - 48531 Nordhorn – Oorde

Die Immobilie

Objektnummer: 25242021 - 48531 Nordhorn – Oorde

Die Immobilie

Objektnummer: 25242021 - 48531 Nordhorn – Oorde

Die Immobilie

Objektnummer: 25242021 - 48531 Nordhorn – Oorde

Die Immobilie

Objektnummer: 25242021 - 48531 Nordhorn – Oorde

Die Immobilie

Objektnummer: 25242021 - 48531 Nordhorn – Oorde

Die Immobilie

Objektnummer: 25242021 - 48531 Nordhorn – Oorde

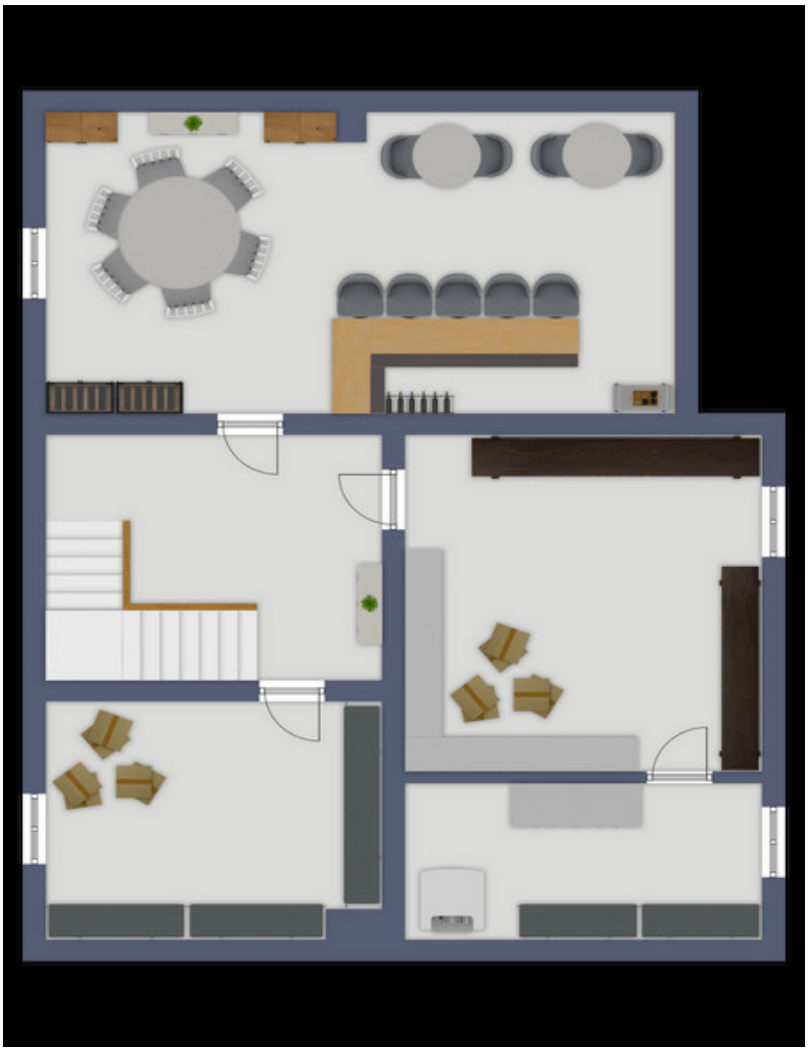
Die Immobilie

Objektnummer: 25242021 - 48531 Nordhorn – Oorde

Die Immobilie

Objektnummer: 25242021 - 48531 Nordhorn – Oorde

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25242021 - 48531 Nordhorn – Oorde

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! In einer begehrten Wohnlage von Nordhorn – im beliebten Stadtteil Stadtflur – erwartet Sie dieses gepflegte Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück von ca. 548?m². Mit einer Wohnfläche von rund 141,81?m² und einem ausgebauten Dachboden bietet die Immobilie viel Platz für die ganze Familie.

Bereits beim Betreten des Hauses spüren Sie das offene Raumgefühl, das sich wie ein roter Faden durch das gesamte Haus zieht. Im Erdgeschoss finden Sie eine freundliche Diele, ein Gäste-WC, einen Hauswirtschaftsraum sowie den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur großzügigen Terrasse und in den gepflegten Garten – perfekt für entspannte Familienabende und gesellige Grillnachmittage. Die Küche ist separat gehalten und bietet ausreichend Platz.

Das Dachgeschoss überzeugt mit einem gut durchdachten Grundriss: Drei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer sowie ein Badezimmer stehen hier zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der ausgebaute Dachboden – ideal als Jugendzimmer, Hobbyraum oder gemütlicher Rückzugsort.

Im Vollkeller befindet sich neben praktischen Abstellmöglichkeiten ein einladender Partyraum, der zu geselligen Abenden mit Freunden oder Familienfeiern einlädt. Eine Garage gehört ebenfalls zur Immobilie und rundet das attraktive Gesamtpaket ab.

Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt nicht nur durch seine durchdachte Aufteilung, sondern auch durch einen guten energetischen Standard. Beheizt wird die Immobilie über eine effiziente Gasheizung.

Diese Immobilie ist wie gemacht für Familien, die Wert auf eine ruhige Lage, ein angenehmes Wohnumfeld mit guter Infrastruktur und großzügige Platzverhältnisse legen. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25242021 - 48531 Nordhorn – Oorde

Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Doppelverglasung
- Heizung aus 2017
- Garage inkl. elektrisches Tor
- Partykeller
- Terrassenüberdachung
- teilweise elektrische Jalousien
- Balkon im Dachgeschoss

Objektnummer: 25242021 - 48531 Nordhorn – Oorde

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25242021 - 48531 Nordhorn – Oorde

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 94.24 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Objektnummer: 25242021 - 48531 Nordhorn – Oorde

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Georg H. Pauling

Bentheimer Straße 9, 48529 Nordhorn
Tel.: +49 5921 - 71 39 93 0
E-Mail: grafschaft.bentheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com