

Nordhorn / Frenswegen

## Exklusives Wohngefühl in Top-Lage

Property ID: 24242024



PURCHASE PRICE: 328.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 121 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 354 m<sup>2</sup>

Property ID: 24242024 - 48527 Nordhorn / Frenswegen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24242024 - 48527 Nordhorn / Frenswegen

## At a glance

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| Property ID          | 24242024     |
| Living Space         | ca. 121 m²   |
| Rooms                | 4            |
| Year of construction | 2000         |
| Type of parking      | 1 x Car port |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 328.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2024                                                                      |
| Condition of property         | Well-maintained                                                           |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony         |

Property ID: 24242024 - 48527 Nordhorn / Frenswegen

## Energy Data

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Type of heating                | Central heating   |
| Energy Source                  | Light natural gas |
| Energy certificate valid until | 02.05.2034        |
| Power Source                   | Gas               |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 155.43 kWh/m²a                 |
| Energy efficiency class                              | E                              |
| Year of construction according to energy certificate | 2000                           |

Property ID: 24242024 - 48527 Nordhorn / Frenswegen

## The property



Property ID: 24242024 - 48527 Nordhorn / Frenswegen

## The property



Property ID: 24242024 - 48527 Nordhorn / Frenswegen

## The property



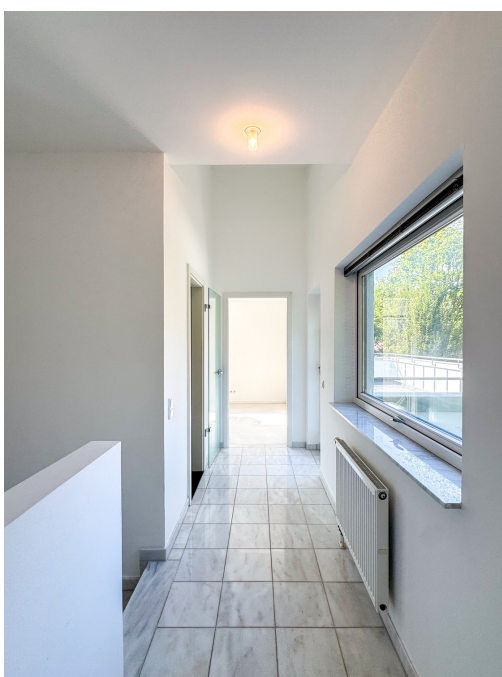
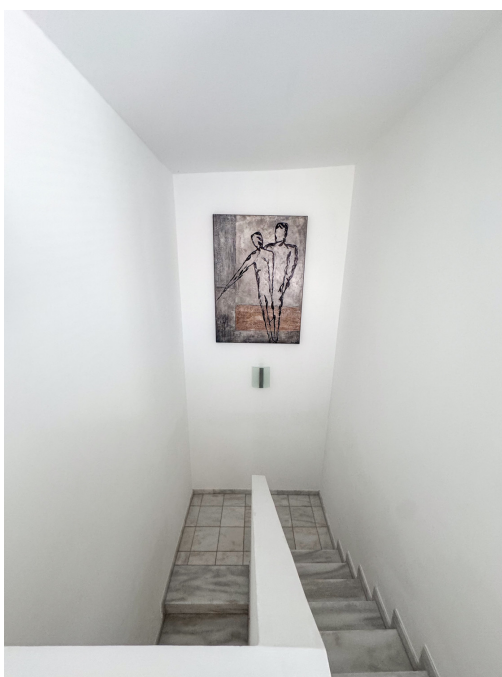
Property ID: 24242024 - 48527 Nordhorn / Frenswegen

## The property



Property ID: 24242024 - 48527 Nordhorn / Frenswegen

## The property



Property ID: 24242024 - 48527 Nordhorn / Frenswegen

## The property



Property ID: 24242024 - 48527 Nordhorn / Frenswegen

## The property



Property ID: 24242024 - 48527 Nordhorn / Frenswegen

## The property



Hat Ihnen unser Service gefallen ?

Dann hinterlassen Sie uns doch gerne eine Bewertung in unserem Google-Business Eintrag.

Sie finden uns in der Google-Suche mit den Suchbegriffen:

- Von Poll Immobilien Grafschaft Bentheim - Nordhorn
- Von Poll Immobilien Grafschaft Bentheim - Bad Bentheim

oder scannen Sie ganz einfach mit Ihrem Mobiltelefon den folgenden QR-Code:



Ihre Zufriedenheit liegt uns sehr am Herzen, dementsprechend freuen wir uns immer über ein positives Feedback oder Verbesserungsvorschläge.

- Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team aus der Grafschaft Bentheim -

*Realizing* YOUR DREAMS

[www.von-poll.com/grafschaft-bentheim](https://www.von-poll.com/grafschaft-bentheim)

Property ID: 24242024 - 48527 Nordhorn / Frenswegen

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24242024 - 48527 Nordhorn / Frenswegen

## A first impression

Die zum Verkauf stehende Doppelhaushälfte befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde im Jahr 2000 erbaut. Das Gebäude verfügt über eine Wohnfläche von ca. 121 m<sup>2</sup> und liegt auf einem Grundstück mit einer Fläche von ca. 354 m<sup>2</sup>.

Das Haus bietet insgesamt 4 Zimmer, die sich auf zwei Etagen verteilen. Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohnbereich mit angrenzender offener Küche. Ein kleines Bad als Gäste-WC verfügt über die Anschlüsse für die Dusche. Z.Zt. wird dieser Platz für die Waschmaschine und den Trockner verwendet. Die bodentiefen Fenster sorgen für viel natürliches Licht und schaffen eine helle und einladende Atmosphäre. Zudem gibt es einen direkten Zugang zur Terrasse und zum angelegten Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Im Obergeschoss befinden sich die Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer mit einer Badewanne. Die Raumaufteilung ist funktional und bietet ausreichend Platz für eine Familie.

Das Haus wurde im letzten Jahr neu gestrichen. Ein besonderes Highlight ist die komplette Verkabelung für Bang & Olufsen.

Die Doppelhaushälfte liegt in einer ruhigen Wohngegend und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. Die Nachbarschaft ist freundlich und die Umgebung ist ideal für Familien mit Kindern.

Zur Ausstattung gehören moderne Bodenbeläge, eine Einbauküche sowie eine energieeffiziente Heizungsanlage. Ein Carport und zwei Kellerersatzräume bieten zusätzlichen Komfort und Stauraum.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als ideales Zuhause für eine Familie, die auf der Suche nach einem gemütlichen und gut gelegenen Eigenheim ist. Eine Besichtigung lohnt sich, um sich selbst von den Vorzügen dieses Objekts zu überzeugen.

Property ID: 24242024 - 48527 Nordhorn / Frenswegen

## All about the location

Nordhorn ist die Kreisstadt und mit ca. 53.000 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.

Property ID: 24242024 - 48527 Nordhorn / Frenswegen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.5.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 155.43 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Property ID: 24242024 - 48527 Nordhorn / Frenswegen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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