

Nordhorn

Charmantes Einfamilienhaus in bevorzugter Lage von Nordhorn

Property ID: 25242014



PURCHASE PRICE: 448.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 139,37 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 552 m²

Property ID: 25242014 - 48531 Nordhorn

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

Property ID: 25242014 - 48531 Nordhorn

At a glance

Property ID	25242014
Living Space	ca. 139,37 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bathrooms	1
Year of construction	1997
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	448.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 38 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 25242014 - 48531 Nordhorn

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	98.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	22.08.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1997

Property ID: 25242014 - 48531 Nordhorn

The property



Property ID: 25242014 - 48531 Nordhorn

The property



Property ID: 25242014 - 48531 Nordhorn

The property



Property ID: 25242014 - 48531 Nordhorn

The property



Property ID: 25242014 - 48531 Nordhorn

The property



Property ID: 25242014 - 48531 Nordhorn

The property



Property ID: 25242014 - 48531 Nordhorn

The property



Property ID: 25242014 - 48531 Nordhorn

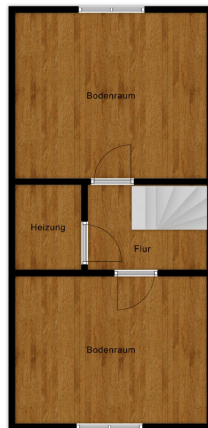
The property



Property ID: 25242014 - 48531 Nordhorn

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: 25242014 - 48531 Nordhorn

A first impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses im Jahr 1997 erbaute Einfamilienhaus überzeugt durch eine gelungene Kombination aus durchdachter Raumaufteilung und modernem Wohnkomfort. Auf einer Wohnfläche von ca. 139,70 m² bietet das Haus ausreichend Platz für die ganze Familie.

Das Herzstück des Erdgeschosses ist der offene Wohn- und Essbereich – hell, einladend und mit direktem Zugang zur Terrasse und dem Garten. Hier lässt es sich wunderbar entspannen, spielen oder Gäste empfangen. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit direkter Verbindung zur Garage und ein Gäste-WC runden das Raumangebot im Erdgeschoss funktional ab.

Im Dachgeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein großzügiges Bad, das mit Dusche und Badewanne ausgestattet ist – ideal für die Bedürfnisse einer Familie. Ein Spitzboden sorgt abschließend für genügend Stauraum und Möglichkeiten zur freien Entfaltung.

Das ca. 552 m² große Grundstück ist ein echtes Highlight: Der Garten wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet und lädt zum Verweilen im Grünen ein. Ob Spiel, Ruhe oder Gartenfreude – hier findet jeder seinen Lieblingsplatz.

Die Immobilie befindet sich in einer bevorzugten, familienfreundlichen Nachbarschaft mit hervorragender verkehrstechnischer Anbindung. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar, was den Alltag besonders komfortabel macht.

Ein weiterer Pluspunkt: Der energetische Zustand des Hauses ist sehr gut – unter anderem dank einer modernen Heizungsanlage, die im Jahr 2020 erneuert wurde. Auch der allgemeine Pflegezustand des Hauses lässt keine Wünsche offen: Sie können direkt einziehen und sich wohlfühlen.

Ein Zuhause, das durch Lage, Ausstattung und Zustand gleichermaßen überzeugt – wir freuen uns, Ihnen diese attraktive Immobilie persönlich vorzustellen!

Property ID: 25242014 - 48531 Nordhorn

Details of amenities

- Einbauküche
- HWR
- Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2020
- Bad mit Dusche und Badewanne
- großzügige Garage inkl. Bodenraum
- Kaminanschluss

Property ID: 25242014 - 48531 Nordhorn

All about the location

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.

Property ID: 25242014 - 48531 Nordhorn

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.8.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 98.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

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 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: 25242014 - 48531 Nordhorn

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com