

Nordhorn – Neuberlin

## !Kapitalanlage! Solides Reihenmittelhaus in zentraler Lage von Nordhorn

CODICE OGGETTO: 25242029



PREZZO D'ACQUISTO: 149.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 91,22 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 193 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25242029 - 48529 Nordhorn – Neuberlin

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

CODICE OGGETTO: 25242029 - 48529 Nordhorn – Neuberlin

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25242029                 |
| Superficie netta    | ca. 91,22 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde              |
| Vani                | 4                        |
| Bagni               | 1                        |
| Anno di costruzione | 1958                     |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera    |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 149.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Villa a schiera centrale                                                  |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Necessita ristrutturazione                                                |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie affittabile | ca. 91 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche        | Balcone                                                                   |

CODICE OGGETTO: 25242029 - 48529 Nordhorn – Neuberlin

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 06.08.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 188.69 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | F                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1958                |



CODICE OGGETTO: 25242029 - 48529 Nordhorn – Neuberlin

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25242029 - 48529 Nordhorn – Neuberlin

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25242029 - 48529 Nordhorn – Neuberlin

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25242029 - 48529 Nordhorn – Neuberlin

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25242029 - 48529 Nordhorn – Neuberlin

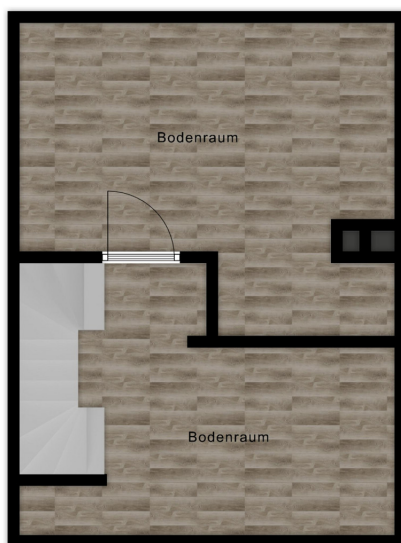
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25242029 - 48529 Nordhorn – Neuberlin

## Planimetrie





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: 25242029 - 48529 Nordhorn – Neuberlin**

## Una prima impressione

In zentraler Wohnlage von Nordhorn präsentieren wir Ihnen dieses Reihemittelhaus mit einer Wohnfläche von ca. 91,22 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von 193 m<sup>2</sup>. Die Immobilie ist aktuell vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete in Höhe von 576,00 €.

Das Haus bietet insgesamt vier Zimmer und überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung:

### Erdgeschoss:

Hier befinden sich der Eingangsbereich mit Flur, ein Gäste-WC, die Küche sowie ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum kleinen, pflegeleichten Garten.

### Obergeschoss:

Zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer bieten ausreichend Platz für eine kleine Familie oder ein Paar mit Home-Office-Bedarf.

### Dachgeschoss:

Ein weiteres Schlafzimmer sowie ein praktischer Bodenraum als Abstellfläche runden das Platzangebot ab.

Ein besonderes Plus ist die große eigene Garage, die zusätzlichen Komfort und Stauraum bietet. Zusätzlich verfügt die Immobilie über einen Teilkeller und das Dach der Wohneinheit wurde zwischenzeitlich erneuert.

Zögern Sie nicht, sich dieses interessante Angebot näher anzusehen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

CODICE OGGETTO: 25242029 - 48529 Nordhorn – Neuberlin

## Dettagli dei servizi

- Einbauküche
- Garage
- Frestellplatz
- Gas-Zentralheizung

**CODICE OGGETTO: 25242029 - 48529 Nordhorn – Neuberlin**

## 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: 25242029 - 48529 Nordhorn – Neuberlin**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 188.69 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.



CODICE OGGETTO: 25242029 - 48529 Nordhorn – Neuberlin

## 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](mailto:grafschaft.bentheim@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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