

Nordhorn

# Kapitalanlage in unmittelbarer Innenstadtnähe

Objektnummer: 24242021



KAUFPREIS: 320.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 419 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24242021 - 48529 Nordhorn

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

Objektnummer: 24242021 - 48529 Nordhorn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24242021	Kaufpreis	320.000 EUR
Wohnfläche	ca. 210 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Balkon
Baujahr	1936		

Objektnummer: 24242021 - 48529 Nordhorn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	239.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.06.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1936

Objektnummer: 24242021 - 48529 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242021 - 48529 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242021 - 48529 Nordhorn

## Die Immobilie



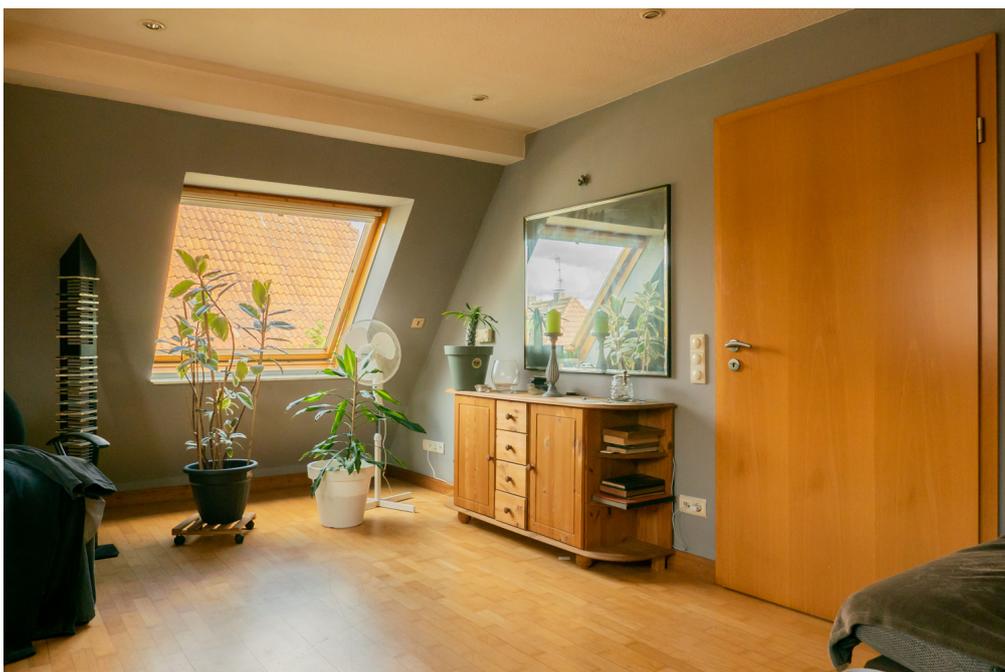
Objektnummer: 24242021 - 48529 Nordhorn

## Die Immobilie



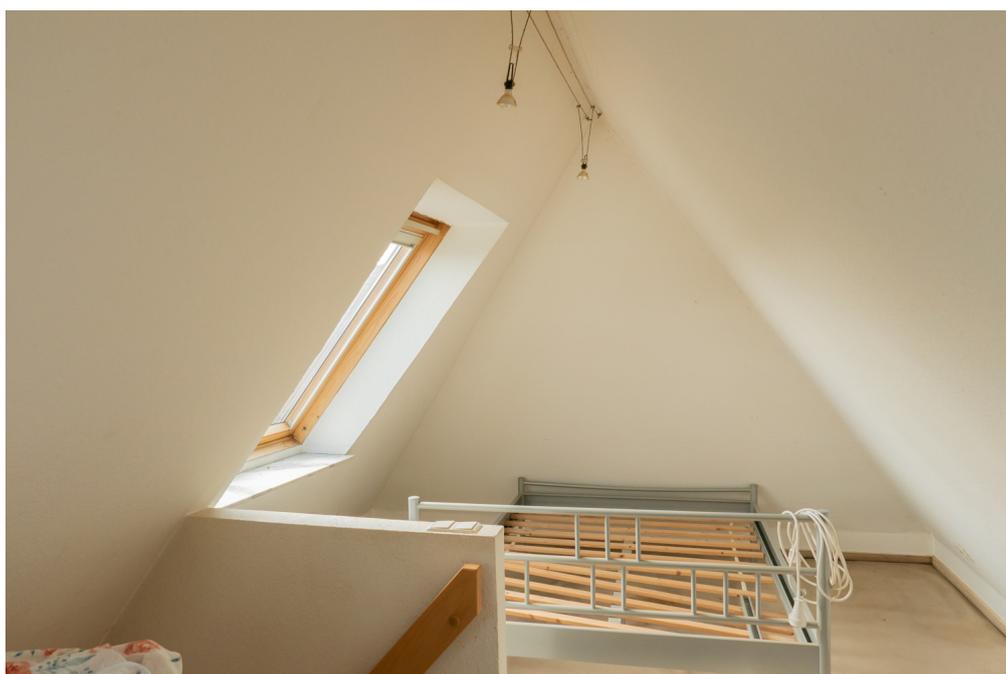
Objektnummer: 24242021 - 48529 Nordhorn

## Die Immobilie



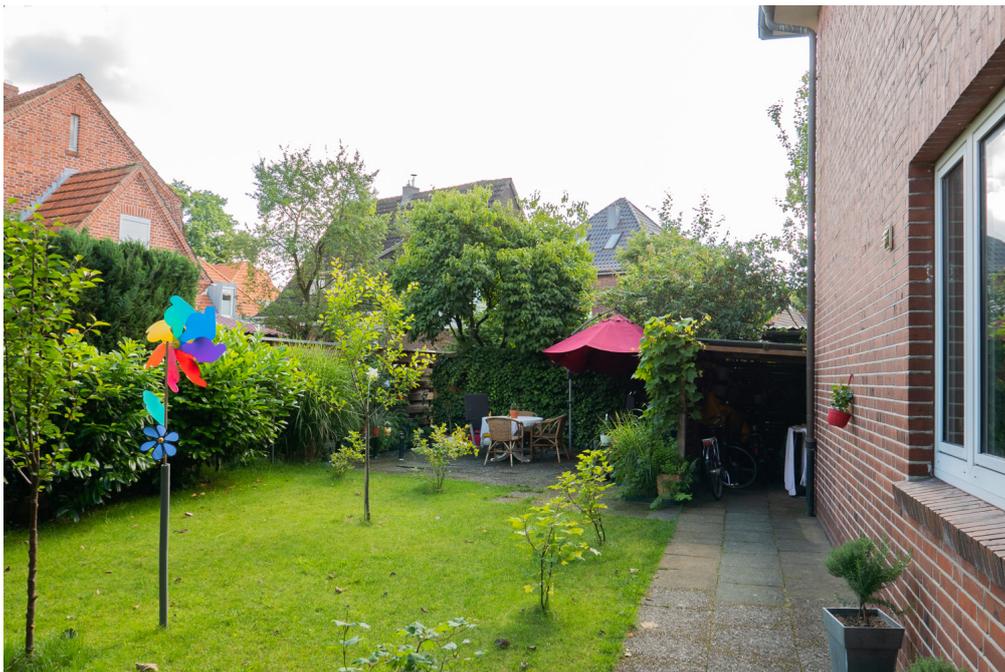
Objektnummer: 24242021 - 48529 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242021 - 48529 Nordhorn

## Die Immobilie



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:



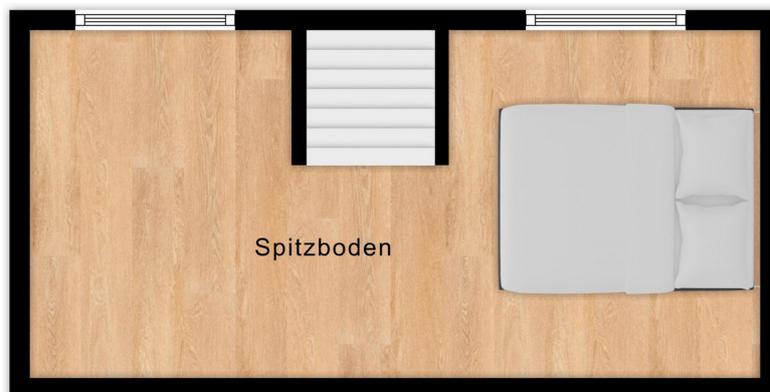
Ihre Zufriedenheit liegt uns sehr am Herzen, dementsprechend freuen wir uns immer über ein positives Feedback oder Verbesserungsvorschläge.

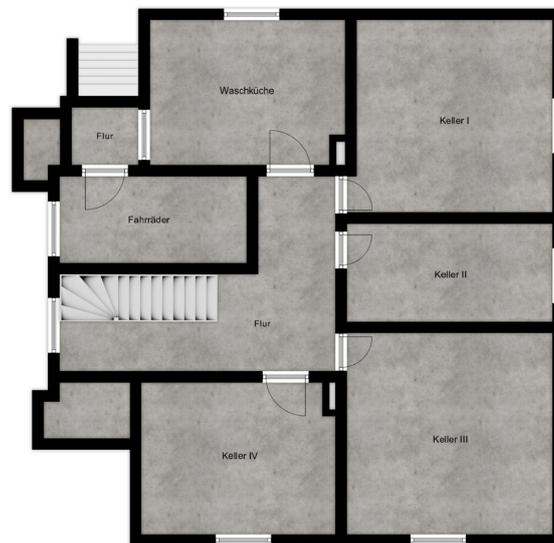
- Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team aus der Grafschaft Bentheim -

Objektnummer: 24242021 - 48529 Nordhorn

## 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: 24242021 - 48529 Nordhorn**

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie liegt in unmittelbarer Stadtnähe wurde 1936 auf einem ca. 419 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Im Erdgeschoss befinden sich eine (ca. 75m<sup>2</sup>) große 3-Zimmer Wohnung mit eigenem Garten. Das Obergeschoss verfügt eine weitere (ca. 75m<sup>2</sup>) große 4-Zimmer Wohnung mit einem eigenen großzügigen Balkon. Im Dachgeschoss befindet sich dann abschließend noch eine etwas kleinere (ca. 60m<sup>2</sup>) 2-Zimmer Wohnung. Alle Parteien sind derzeit vermietet und erzielen einen jährlichen Mietertrag von 12.600,00 €. Ab kommenden Monat erhöht sich die Miete um 225,00€ und der jährliche Mietertrag steigt auf 15.300,00€ an. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wie freuen uns über Ihre Anfrage - telefonisch, per Email oder dem Kontaktformular. Ein Link zur Online-Besichtigung steht bereit - fragen Sie diesen gerne an.

Objektnummer: 24242021 - 48529 Nordhorn

## Alles zum Standort

Nordhorn Stadt 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. 10 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: 24242021 - 48529 Nordhorn**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 239.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 24242021 - 48529 Nordhorn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Georg H. Pauling

---

Bentheimer Straße 9 Grafenschaft Bentheim – Nordhorn

E-Mail: [grafschafft.bentheim@von-poll.com](mailto:grafschafft.bentheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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