

Nordhorn

# Großzügiges Einfamilienhaus in familienfreundlicher Lage

Objektnummer: 25242007

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 313.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 700 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25242007 - 48527 Nordhorn

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

Objektnummer: 25242007 - 48527 Nordhorn

## Auf einen Blick

Objektnummer	25242007
Wohnfläche	ca. 165 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1987
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	313.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25242007 - 48527 Nordhorn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	131.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.02.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1987

Objektnummer: 25242007 - 48527 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242007 - 48527 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242007 - 48527 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242007 - 48527 Nordhorn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25242007 - 48527 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242007 - 48527 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242007 - 48527 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242007 - 48527 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242007 - 48527 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242007 - 48527 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: 25242007 - 48527 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: 25242007 - 48527 Nordhorn

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das im Jahr 1987 errichtet wurde. Es befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 700 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von rund 165 m<sup>2</sup>. Die Immobilie zeichnet sich durch ihre gut durchdachte Raumaufteilung und ihre Funktionalität aus. Das Haus ist vollständig fertiggestellt und wurde über die Jahre gut instand gehalten. Die Ausstattung ist einfach, aber funktional, was den neuen Eigentümern Raum für individuelle Gestaltungswünsche lässt. Die Immobilie eignet sich ideal für Familien, die Wert auf ausreichenden Wohnraum und ein großzügiges Grundstück legen. Insgesamt verfügt das Haus über fünf Zimmer. Der großzügige Wohnbereich bietet ausreichend Platz für gemütliche Stunden mit der Familie. Die großen Fenster sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohnambiente. Von hier aus gelangt man direkt in den Wintergarten, der einen herrlichen Blick in den Garten eröffnet. Der Garten bietet viel Platz zum Spielen für Kinder oder für gärtnerische Aktivitäten. Die Küche ist funktional gehalten und bietet genügend Raum für die Zubereitung von Mahlzeiten. Praktischerweise schließt sich hier ein Hauswirtschaftsraum an, der zusätzlichen Stauraum bietet und die täglichen Abläufe im Haushalt erleichtert. Das Haus verfügt über drei Schlafzimmer, die individuell als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Die Räume sind gut geschnitten und durch die Fenster hell und einladend. Zwei Badezimmer stehen zur Verfügung, die den Ansprüchen einer Familie gerecht werden. Sie sind zweckmäßig ausgestattet und vermitteln einen gepflegten Eindruck. Ein weiteres Highlight der Immobilie ist das große Grundstück. Mit ca. 700 m<sup>2</sup> bietet es zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung, sei es für den Bau eines kleinen Spielplatzes, das Anlegen von Beeten oder einfach als idyllischer Rückzugsort im Freien. Die Lage der Immobilie ist familienfreundlich und bietet eine gute Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen sind in der näheren Umgebung vorhanden und gut erreichbar, was den Alltag erleichtert. Insgesamt handelt es sich um ein solides Einfamilienhaus, das mit seiner Großzügigkeit und Funktionalität punktet. Interessenten sind herzlich eingeladen, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich selbst ein Bild von den Vorzügen dieser Immobilie zu machen.

Objektnummer: 25242007 - 48527 Nordhorn

## 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 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.

**Objektnummer: 25242007 - 48527 Nordhorn**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.2.2035. Endenergieverbrauch beträgt 131.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987. 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 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: 25242007 - 48527 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)