

Nordhorn / Frensdorf

# Großes kernsaniertes Einfamilienhaus im Postdamm-Gebiet

Objektnummer: 24242014



KAUFPREIS: 850.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 234,23 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 766 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24242014 - 48527 Nordhorn / Frensdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24242014 - 48527 Nordhorn / Frensdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24242014	Kaufpreis	850.000 EUR
Wohnfläche	ca. 234,23 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	10	Modernisierung / Sanierung	2015
Badezimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Baujahr	1960	Bauweise	Massiv
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage	Nutzfläche	ca. 159 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24242014 - 48527 Nordhorn / Frensdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	63.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.04.2033	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2014



Objektnummer: 24242014 - 48527 Nordhorn / Frensdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242014 - 48527 Nordhorn / Frensdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24242014 - 48527 Nordhorn / Frensdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242014 - 48527 Nordhorn / Frensdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242014 - 48527 Nordhorn / Frensdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24242014 - 48527 Nordhorn / Frensdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242014 - 48527 Nordhorn / Frensdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24242014 - 48527 Nordhorn / Frensdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24242014 - 48527 Nordhorn / Frensdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24242014 - 48527 Nordhorn / Frensdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242014 - 48527 Nordhorn / Frensdorf

## 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: 24242014 - 48527 Nordhorn / Frensdorf

## 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: 24242014 - 48527 Nordhorn / Frensdorf

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1964 wurde in 2015 kernsaniert und überzeugt durch eine gute Energieklasse B lt. dem vorliegenden Bedarfsausweis mit einem Wert von 63,3 kWh. Außerdem bietet das Haus eine gehobene Ausstattung. Mit einer Wohnfläche von ca. 234 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 766 m<sup>2</sup> kann sich eine große Familie wunderbar entfalten. Die Immobilie kann als ein Wohn- und Geschäftshaus umgebaut und erweitert werden, denn alle Leitungen sowie LAN-Kabel sind unter einer Betonplatte gelegt worden. Das Haus verfügt über insgesamt 10 Zimmer, darunter drei Badezimmer. Besonders hervorzuheben ist die große bodentiefe Fensterfront mit dem Blick in den Südgarten die für eine helle Atmosphäre sorgt. Die gehobene Ausstattung umfasst hochwertige Materialien und moderne Elemente. Mit 5,07 kWh heizt der Schamotte-Ofen von Biofire bis zu 24 Stunden. Die offene Küche ist von dem Hersteller LEICHT und ist mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet. Alle Räume sind mit einzeln abgesicherten Internetanschlüssen versehen. Hierfür ist im Keller ein Serverschrank mit der erforderlichen Anlage installiert. Zudem befindet sich im Keller noch ein Erdwasseranschluss der auf der Terrasse zugänglich ist. Für einen Gasgrill gibt es auf der Terrasse einen Erdgasanschluss. Der Spitzboden ist komplett ausgebaut und bietet einen Rückzugsort für ganz ruhige und gemütliche Stunden. Hier kann man die Seele baumeln lassen. Die Lage des Einfamilienhauses ist ruhig und dennoch verkehrsgünstig. Es ist eine der beliebtesten Lagen von Nordhorn. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten zu erreichen. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als ein attraktives und charmantes Zuhause, das durch seine moderne Ausstattung und einer guten Lage überzeugt. Ideal für Familien, die auf der Suche nach einem geräumigen Haus mit gehobener Ausstattung sind.



Objektnummer: 24242014 - 48527 Nordhorn / Frensdorf

## Ausstattung und Details

Besondere Ausstattungsmerkmale:

- Wintergarten
- Schamotte-Ofen Biofire (heizt bis zu 24 Stunden und 5,07 Kwh) Neupreis 11.200 €
- Fußbodenheizung im Wintergarten und Bad im Erdgeschoss
- Leitungen und Kabel sind gelegt für einen weiteren Anbau
- Der Freisitz am Wohnzimmer kann zu einem weiteren Wohnraum umfunktioniert werden

Objektnummer: 24242014 - 48527 Nordhorn / Frensdorf

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24242014 - 48527 Nordhorn / Frensdorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.4.2033. Endenergiebedarf beträgt 63.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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: 24242014 - 48527 Nordhorn / Frensdorf

## 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)