

Nordhorn

# Preisreduzierung!! 157 m<sup>2</sup> großes Einfamilienhaus in begehrter Lage von Nordhorn

Objektnummer: 24242025



KAUFPREIS: 269.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 99 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 528 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24242025 - 48531 Nordhorn

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

Objektnummer: 24242025 - 48531 Nordhorn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24242025	Kaufpreis	269.000 EUR
Wohnfläche	ca. 99 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2011
Badezimmer	1	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Baujahr	1969	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Nutzfläche	ca. 58 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24242025 - 48531 Nordhorn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	25.07.2034	Endenergieverbrauch	127.07 kWh/m <sup>2</sup> a
Befeuерung	Elektro	Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 24242025 - 48531 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242025 - 48531 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242025 - 48531 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242025 - 48531 Nordhorn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24242025 - 48531 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242025 - 48531 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242025 - 48531 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242025 - 48531 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242025 - 48531 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: 24242025 - 48531 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: 24242025 - 48531 Nordhorn

## Ein erster Eindruck

Dieses gemütliche Einfamilienhaus in Nordhorn bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Wohnkomfort und idyllischem Umfeld. Mit einer Wohnfläche von 99 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von 528 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie viele Möglichkeiten. Im Erdgeschoss erwarten Sie ein einladender Flur, ein praktisches Gäste-WC, ein Hauswirtschaftsraum, ein Büro, ein Schlafzimmer, eine großzügige Küche sowie ein helles Wohn- und Esszimmer. Hier können Sie gemeinsam mit Ihrer Familie und Freunden entspannte Stunden verbringen. Die zusätzliche Nutzfläche von 58,45 m<sup>2</sup> bietet Ihnen viele Möglichkeiten der eigenen Entfaltung. Vor allem das Dachgeschoss dieser Immobilie bietet viel Potential, wie Sie an den Bildern entnehmen können. Der Außenbereich dieses Hauses ist ein wahres Highlight. Ein liebevoll gestalteter Garten lädt zum Entspannen und Genießen ein. Hier finden Sie eine Garage mit angrenzender Werkstatt, ein gemütliches Gartenhaus sowie einen idyllischen Teich. Die überdachte Terrasse lässt abschließend keine Wünsche mehr offen. In beehrter Lage von Nordhorn gelegen, profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur und einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Lassen Sie sich von diesem charmanten Einfamilienhaus in Nordhorn verzaubern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.



Objektnummer: 24242025 - 48531 Nordhorn

## 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: 24242025 - 48531 Nordhorn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 127.07 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24242025 - 48531 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)