

Nordhorn

# Uneinsehbares Einfamilienhaus im Postdammgebiet

Property ID: 24242011



**PURCHASE PRICE: 460.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 197,96 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 856 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24242011 - 48527 Nordhorn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24242011 - 48527 Nordhorn

## At a glance

Property ID	24242011
Living Space	ca. 197,96 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1982
Type of parking	1 x Car port, 2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	460.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24242011 - 48527 Nordhorn

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	164.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	27.03.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1982



Property ID: 24242011 - 48527 Nordhorn

## The property





Property ID: 24242011 - 48527 Nordhorn

## The property



Property ID: 24242011 - 48527 Nordhorn

## The property





Property ID: 24242011 - 48527 Nordhorn

## The property





Property ID: 24242011 - 48527 Nordhorn

## The property



Property ID: 24242011 - 48527 Nordhorn

## The property





Property ID: 24242011 - 48527 Nordhorn

## The property



### 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 Berthheim - Nordhorn
- Von Poll Immobilien Grafschaft Berthheim - Bad Berthheim

oder scannen Sie ganz einfach mit Ihrem Mobiltelefon den folgenden QR-Code:



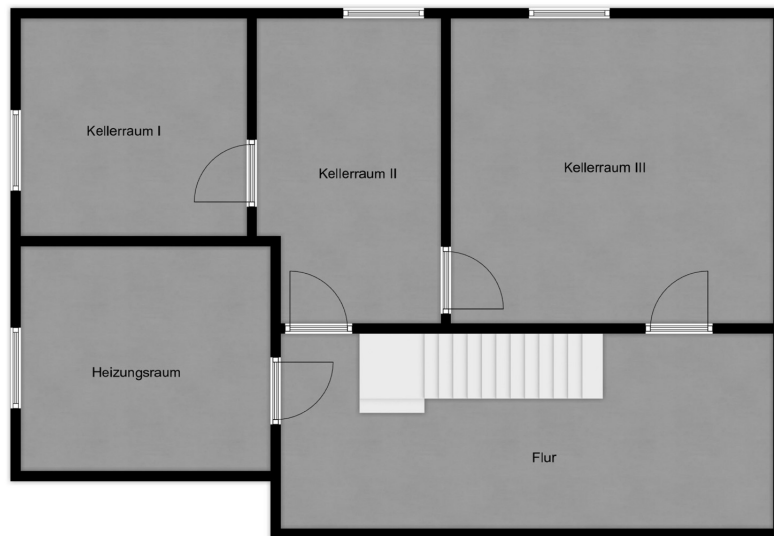
Ihre Zufriedenheit liegt uns sehr am Herzen, dementsprechend freuen wir uns immer über ein positives Feedback oder Verbesserungsvorschläge.

- Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team aus der Grafschaft Berthheim



Property ID: 24242011 - 48527 Nordhorn

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24242011 - 48527 Nordhorn

## A first impression

Im Postdamm Gebiet von Nordhorn wurde dieses großzügige Einfamilienhaus im Jahr 1982 auf ca. 856 m<sup>2</sup> Grundstück erbaut. Die beliebte Wohngegend ist zentral und gleichzeitig naturnah gelegen. Auf ca. 198 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das massiv gebaute Haus mit Vollunterkellerung viel Platz zur freien Entfaltung. Im Erdgeschoss wird ebenerdiges Wohnen möglich: Von der Diele des Hauses gelangen Sie in das großzügige Wohnzimmer mit separatem Kaminzimmer (auch gut als Homeoffice nutzbar). Die Küche mit Hauswirtschaftsraum grenzt direkt an. Ein Schlafzimmer mit Badezimmer und einem Gäste-WC macht ebenerdiges Wohnen möglich. Das Wohnzimmer bietet einen wunderbaren uneinsehbaren Blick in den südlich ausgerichteten Garten. Das Dachgeschoss erreichen Sie über eine offene Holzterrasse. Hier befinden sich zwei Schlafzimmer mit einer eigenen Loggia in Süd-West-Ausrichtung und ein weiteres Schlafzimmer sowie ein Bad mit Dusche, WC und Waschbecken. Ein vom Flur begehbarer Bodenraum bietet zusätzlichen Stauraum und komplettiert das Dachgeschoss. Im Kellergeschoss findet sich neben den technischen Anlagen des Hauses, wie die mit Erdgas betriebene Zentralheizung, viel Platz, um Vorräte zu verstauen, in insgesamt drei Räumen. Ein liebevoll angelegter Garten mit Süd-Ausrichtung bietet neuen Eigentümern vielfältige Entspannungsmöglichkeiten. Von der überdachten Terrasse aus lassen sich gemütliche Mittags- und Abendstunden mit Außenkamin genießen. Die vorhandene Garage ist zweiseitig befahrbar und mit einem elektrischen Tor versehen. So wird die Zufahrt von der Straßenseite in den Garten ermöglicht. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns über Ihre Anfrage – telefonisch, per Email oder dem Kontaktformular. Ein Link zur Online-Besichtigung steht bereit – fragen Sie diesen gerne an.



Property ID: 24242011 - 48527 Nordhorn

## Details of amenities

Besondere Ausstattungsmerkmale:

- offener Kamin mit Einsatz

Property ID: 24242011 - 48527 Nordhorn

## All about the location

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.

Property ID: 24242011 - 48527 Nordhorn

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 164.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. 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 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.



Property ID: 24242011 - 48527 Nordhorn

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)