

Nordhorn

# 3-Zimmer-Wohnung in der Innenstadt von Nordhorn - Top Investition

CODE DU BIEN: 24242005



PRIX D'ACHAT: 189.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 72 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24242005 - 48529 Nordhorn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24242005 - 48529 Nordhorn

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24242005	Prix d'achat	189.000 EUR
Surface habitable	ca. 72 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1993	Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24242005 - 48529 Nordhorn

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	103.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	21.12.2033	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2021

CODE DU BIEN: 24242005 - 48529 Nordhorn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24242005 - 48529 Nordhorn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24242005 - 48529 Nordhorn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24242005 - 48529 Nordhorn

## La propriété



### 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 Grafenschaft Bentheim - Nordhorn
- Von Poll Immobilien Grafenschaft 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 Grafenschaft Bentheim-



CODE DU BIEN: 24242005 - 48529 Nordhorn

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24242005 - 48529 Nordhorn

## Une première impression

Diese schöne Wohnung mit einer Wohnfläche von etwa 72 m<sup>2</sup> wurde im Jahr 1993 errichtet und bietet mit drei Zimmern und einem Balkon eine ideale Wohnsituation für Singles und Paare. Die Immobilie befindet sich in der Innenstadt von Nordhorn und gewährleistet eine ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und vieles mehr. Aktuell ist diese Wohnung vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 545,00 €. Der geräumige Wohnbereich besticht durch seine optimale Raumaufteilung, die reichlich Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Die angrenzende Küche ist vollständig ausgestattet und lädt zum Kochen und Verweilen ein. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der Balkon, auf dem Sie entspannte Stunden im Freien verbringen können. Hier genießen Sie den Blick ins Grüne und erholen sich vom Alltagsstress. Zusätzlicher Stauraum wird durch ein Kellerabteil geboten, das zur Wohnung gehört. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, den praktischen Schnitt und die gemütliche Atmosphäre. Helle Farben und großzügige Fensterflächen sorgen für eine angenehme Wohnqualität und viel Tageslicht. Die Ausstattung ist gepflegt und zeitgemäß. Insgesamt handelt es sich um eine attraktive Immobilie, die als Kapitalanlage ausgesprochen gut geeignet ist. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

**CODE DU BIEN: 24242005 - 48529 Nordhorn**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24242005 - 48529 Nordhorn

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.12.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 103.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. 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.

CODE DU BIEN: 24242005 - 48529 Nordhorn

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Georg H. Pauling

---

Bentheimer Straße 9 Comté de Bentheim - Nordhorn

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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