

Nordhorn – Blanke

# Modernisiertes Reihenhaus in Nordhorn/Blanke

CODE DU BIEN: 24242028



PRIX D'ACHAT: 169.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 67,47 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 178 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24242028 - 48529 Nordhorn – Blanke

- 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: 24242028 - 48529 Nordhorn – Blanke

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24242028	Prix d'achat	169.000 EUR
Surface habitable	ca. 67,47 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison en bande centrale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1955	Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24242028 - 48529 Nordhorn – Blanke

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	11.08.2034	Consommation d'énergie	289.66 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24242028 - 48529 Nordhorn – Blanke

## La propriété



CODE DU BIEN: 24242028 - 48529 Nordhorn – Blanke

## La propriété



CODE DU BIEN: 24242028 - 48529 Nordhorn – Blanke

## La propriété



CODE DU BIEN: 24242028 - 48529 Nordhorn – Blanke

## La propriété



CODE DU BIEN: 24242028 - 48529 Nordhorn – Blanke

## La propriété



CODE DU BIEN: 24242028 - 48529 Nordhorn – Blanke

## La propriété



CODE DU BIEN: 24242028 - 48529 Nordhorn – Blanke

## 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:



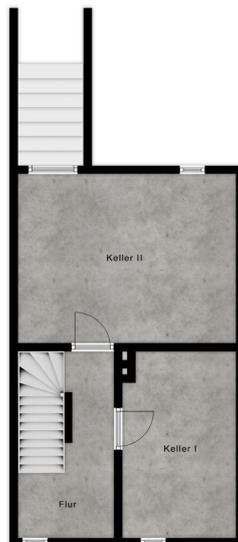
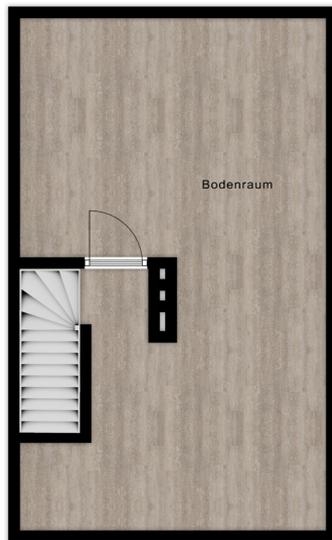
Ihre Zufriedenheit liegt uns sehr am Herzen, dementsprechend freuen wir uns immer über ein positives Feedback oder Verbesserungsvorschläge.

- Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team aus der Grafenschaft Bentheim-

CODE DU BIEN: 24242028 - 48529 Nordhorn – Blanke

## 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: 24242028 - 48529 Nordhorn – Blanke**

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein modernisiertes Reihenmittelhaus, welches 1955 auf einem 178 m<sup>2</sup> Grundstück erbaut wurde. Dieses Objekt zeichnet sich durch seine kompakte Raumaufteilung aus und bietet insgesamt vier Zimmer, die sich ideal für eine Familie oder ein Paar eignen. Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich das helle Wohnzimmer, das durch große Fenster eine angenehme und freundliche Atmosphäre schafft. Die erst kürzlich erneuerte Küche wurde noch in diesem Jahr mit modernen Konstrukta-Geräten ausgestattet und verfügt über eine effiziente LED-Beleuchtung. Das Obergeschoss beherbergt zwei Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Alle Zimmer sind mit zweifach verglasten Thermopenfenstern ausgestattet, die nicht nur für hervorragende Wärmedämmung sorgen, sondern auch eine angenehme Ruhe gewährleisten. Ein Badezimmer komplettiert das Raumangebot und ist funktional eingerichtet. Das besondere Highlight dieses Hauses ist die vom Wohnzimmer aus begehbare Terrasse. Sie bietet ausreichend Platz für gemütliche Abende im Freien und ermöglicht einen schönen Blick in den Garten, der pflegeleicht gehalten ist und sich nach Ihren Vorstellungen gestalten lässt. Diese Immobilie verfügt über eine gut erhaltene Heizung aus dem Jahr 2001, die allerdings erst seit 2014 in Betrieb ist, wodurch die Nutzungsdauer effektiv verlängert wurde. Dies sorgt für eine effiziente und wirtschaftliche Wärmeerzeugung in den kalten Monaten. Der trockene Keller dieses Hauses bietet abschließend die nötige Stellfläche. Die Lage des Hauses bietet eine gute Anbindung an die öffentliche Infrastruktur. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Zusammenfassend bietet dieses Reihenmittelhaus eine gut durchdachte und funktionale Raumaufteilung auf kompaktem Raum und ist insbesondere für kleine Familien oder Paare geeignet. Die Kombination aus gepflegtem Zustand, modernen Ausstattungsmerkmalen und einer soliden Bausubstanz macht dieses Haus zu einem interessanten Angebot auf dem Immobilienmarkt. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen dieses interessante Objekt persönlich vorstellen zu dürfen.

**CODE DU BIEN: 24242028 - 48529 Nordhorn – Blanke**

## 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: 24242028 - 48529 Nordhorn – Blanke

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 289.66 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 24242028 - 48529 Nordhorn – Blanke

## 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)