

Nordhorn – Stadtflur

# Familienfreundliche Wohnlage in Nordhorn: charmantes Einfamilienhaus in Stadtflur

CODE DU BIEN: 24242038



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

PRIX D'ACHAT: 185.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 81 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 641 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24242038 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

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

CODE DU BIEN: 24242038 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24242038	Prix d'achat	185.000 EUR
Surface habitable	ca. 81 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Salles de bains	1	Modernisation / Rénovation	1985
Année de construction	1956	Technique de construction	massif
		Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 24242038 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz naturel léger	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	28.11.2034	Consommation d'énergie	417.80 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	H
		Année de construction selon le certificat énergétique	1956

CODE DU BIEN: 24242038 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

## La propriété



CODE DU BIEN: 24242038 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

## La propriété



CODE DU BIEN: 24242038 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

## La propriété



CODE DU BIEN: 24242038 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

## La propriété



CODE DU BIEN: 24242038 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

## La propriété



CODE DU BIEN: 24242038 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

## La propriété



CODE DU BIEN: 24242038 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

## La propriété



CODE DU BIEN: 24242038 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

## Une première impression

Zum Verkauf steht dieses im Jahr 1956 erbaute Einfamilienhaus. Die Immobilie befindet sich in einer beliebten und familienfreundlichen Wohngegend. Mit einer Wohnfläche von ca. 81 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von ca. 641 m<sup>2</sup> bietet dieses Grundstück ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Das Haus verfügt über insgesamt ein Wohnzimmer, drei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Im Erdgeschoss befinden sich das Elternschlafzimmer, ein Badezimmer, das 2005 saniert wurde, eine separate Küche sowie das gemütliche Wohnzimmer. Im Obergeschoss sind die zwei Kinderzimmer untergebracht. Weitere Merkmale dieser Immobilie sind die 1965 erbaute Garage und die 1988 hinzugefügte großzügige und überdachte Terrasse, die ideal für gesellige Abende im Freien genutzt werden kann. Darüber hinaus wurden 1998 die Fenster teilweise ausgetauscht, um den Wohnkomfort zu erhöhen. Das Dach wurde nachträglich teilweise gedämmt. Das Grundstück bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und genug Freiraum für Kinder zum Spielen oder für die Gestaltung eines schönen Gartens. Die Lage der Immobilie zeichnet sich durch ihre Familienfreundlichkeit und Nähe zu Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten aus. Diese Immobilie bietet eine hervorragende Gelegenheit für Familien, die mit handwerklichem Geschick auf der Suche nach einem langfristigen Zuhause mit Potenzial und einer angenehmen Umgebung sind. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieses Einfamilienhauses zu überzeugen. Nutzen Sie diese Möglichkeit, um Ihr neues Zuhause in einer beliebten Wohngegend zu entdecken und individuell zu gestalten.

**CODE DU BIEN: 24242038 - 48531 Nordhorn – Stadtflur**

## 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: 24242038 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 417.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. 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: 24242038 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

## Contact

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

Georg H. Pauling

---

Am Bismarckplatz 4b Comté de Bentheim - Bad Bentheim

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)