

Nordhorn – Stadtflur

# Einfamilienhaus mit Garage in beliebter Lage in Nordhorn Stadtflur

????????? ??????????: 24242020

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 267.000 EUR • ??????????: ca. 144 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ????: 669 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24242020 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ???????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24242020 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

?? ??? ??????

???????? ??????????	24242020	????? ???????	267.000 EUR
????????????	ca. 144 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	01.10.2024	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	5	????? ??????????????	1990
??????????	1	?????????	???????
????? ??????????????	1966	?????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ???????	??????	????????, WC ????????????, ??????, ???????????????? ????????, ??????????

???????? ??????????: 24242020 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
????????????		????????????	
????? ????????????	??????	????????	162.20 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	26.06.2034	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		????????????	F
????? ????????????	??????	??????????????	
		????????????	

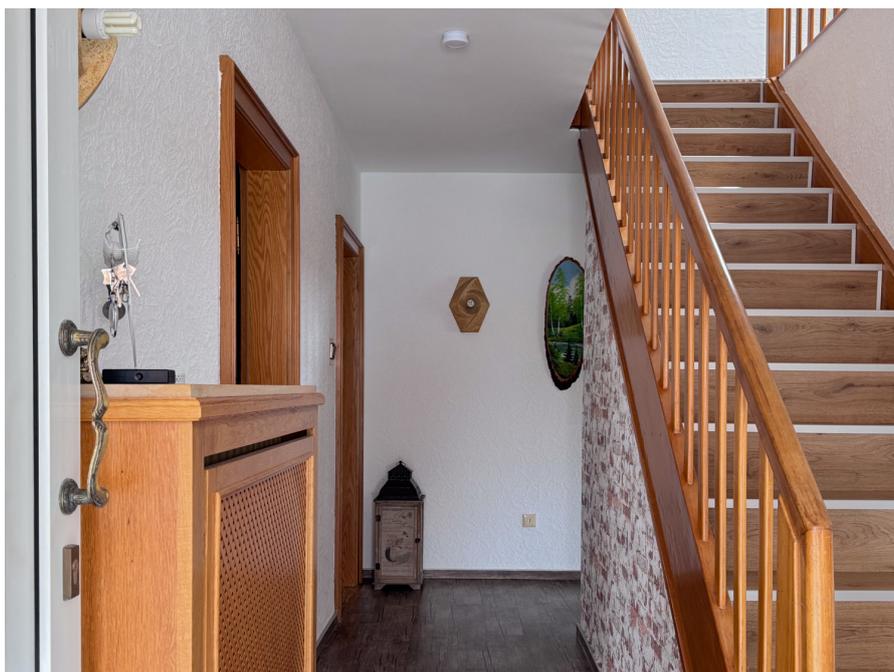
??????? ???????: 24242020 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

?? ????????



???????? ??????????: 24242020 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

?? ?????????



???????? ??????????: 24242020 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

?? ??????????



???????? ?????????: 24242020 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

?? ?????????



???????? ??????????: 24242020 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

?? ?????????



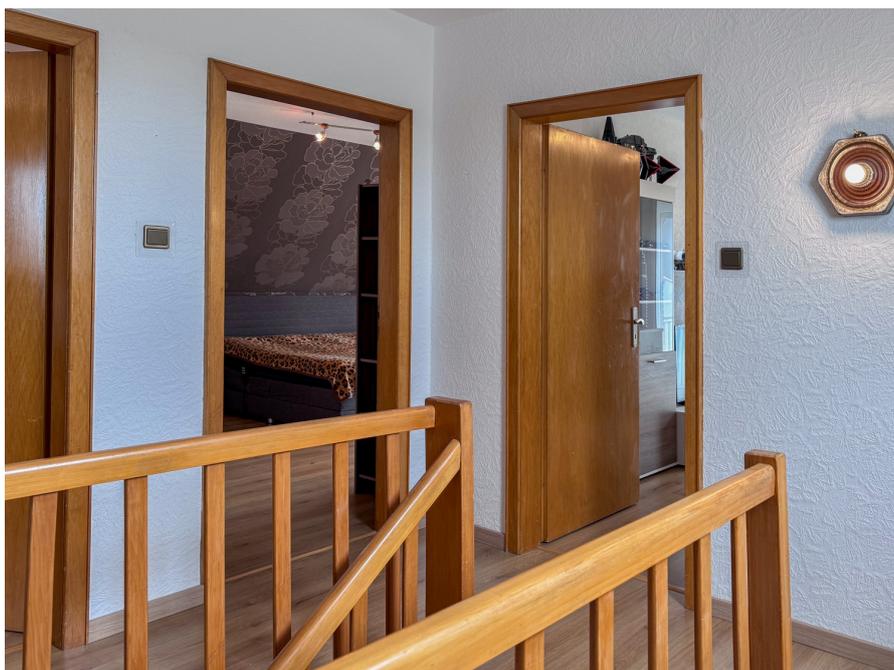
???????? ??????????: 24242020 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

?? ?????????



???????? ??????????: 24242020 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

?? ?????????



???????? ?????????: 24242020 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

?? ?????????



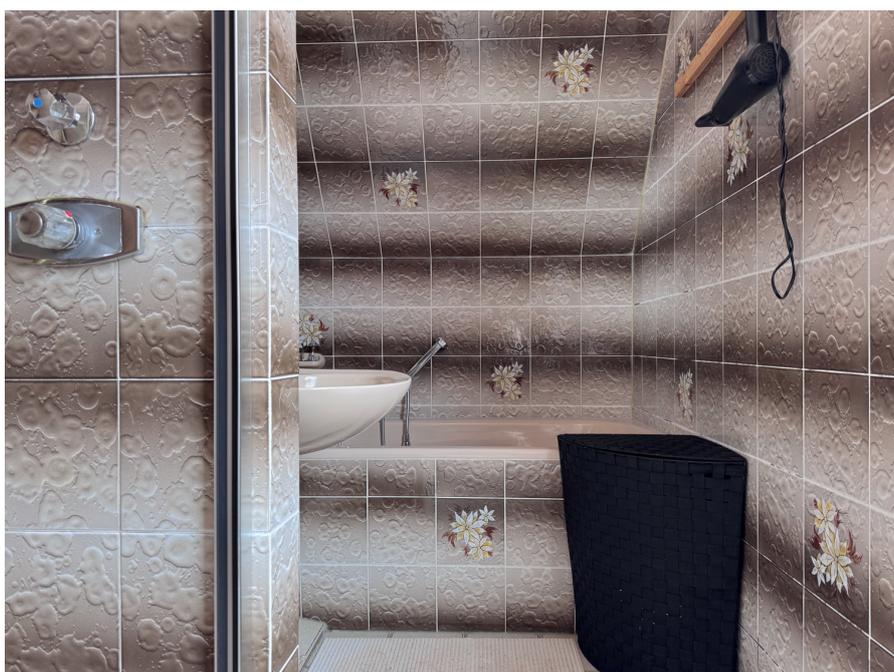
???????? ??????????: 24242020 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

?? ?????????



??????? ???????: 24242020 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

?? ????????



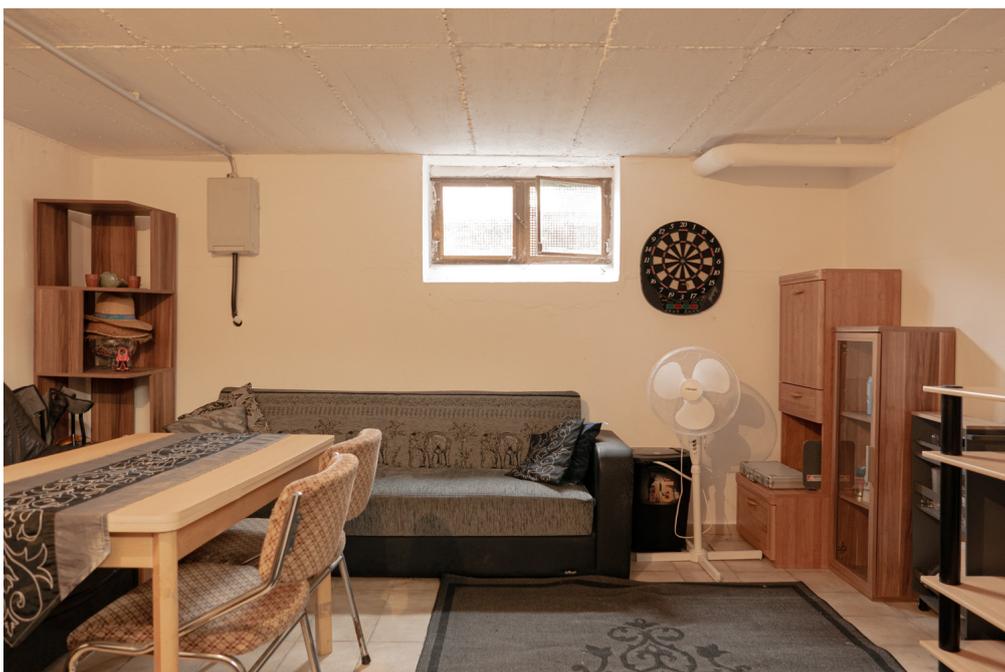
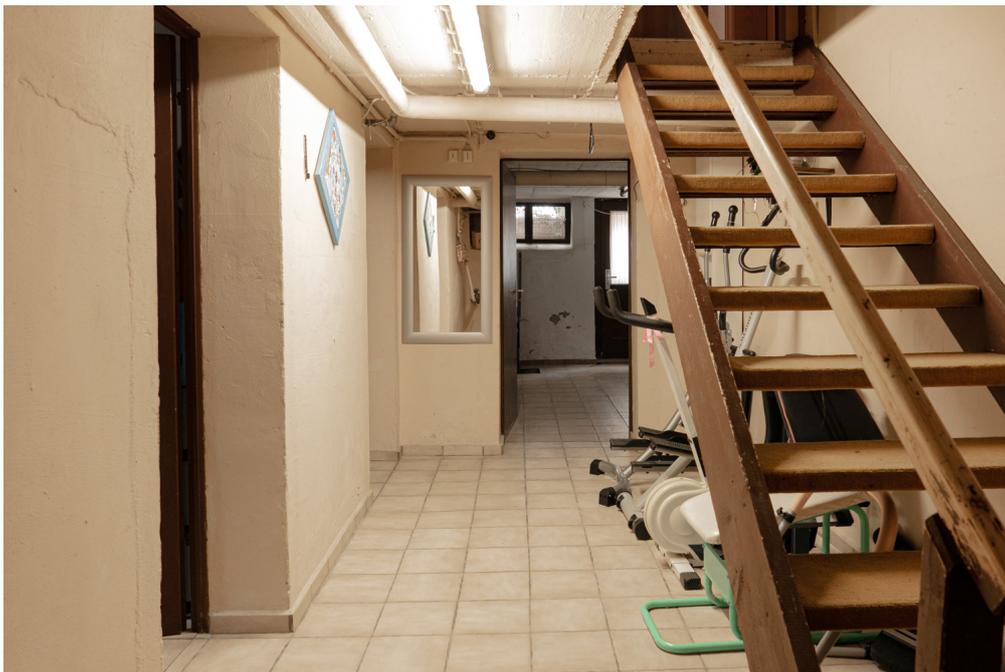
??????? ???????: 24242020 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

?? ????????



???????? ??????????: 24242020 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

?? ?????????



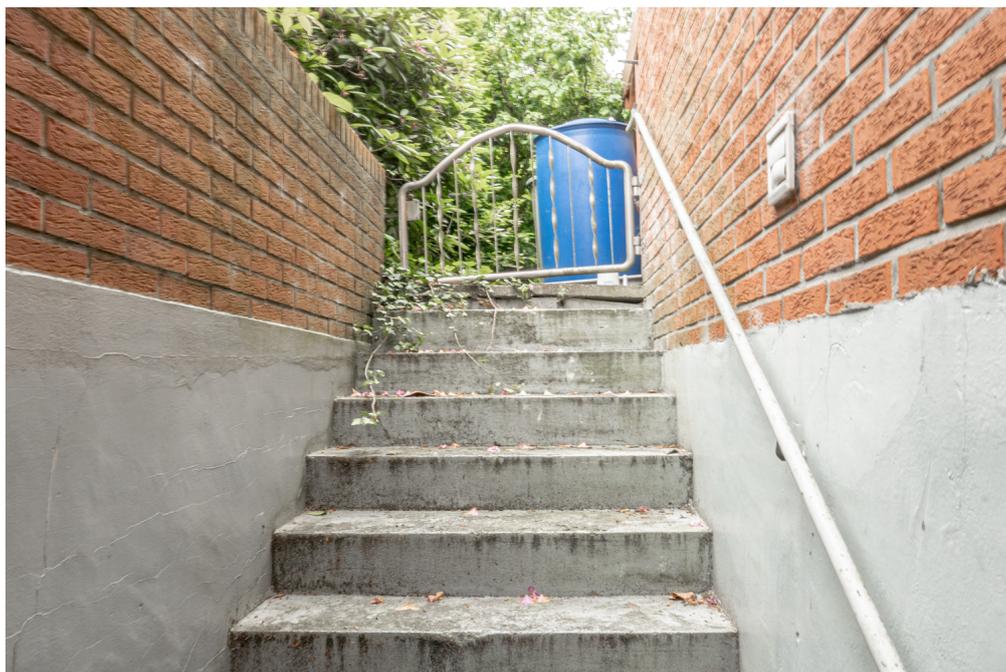
???????? ??????????: 24242020 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

?? ?????????



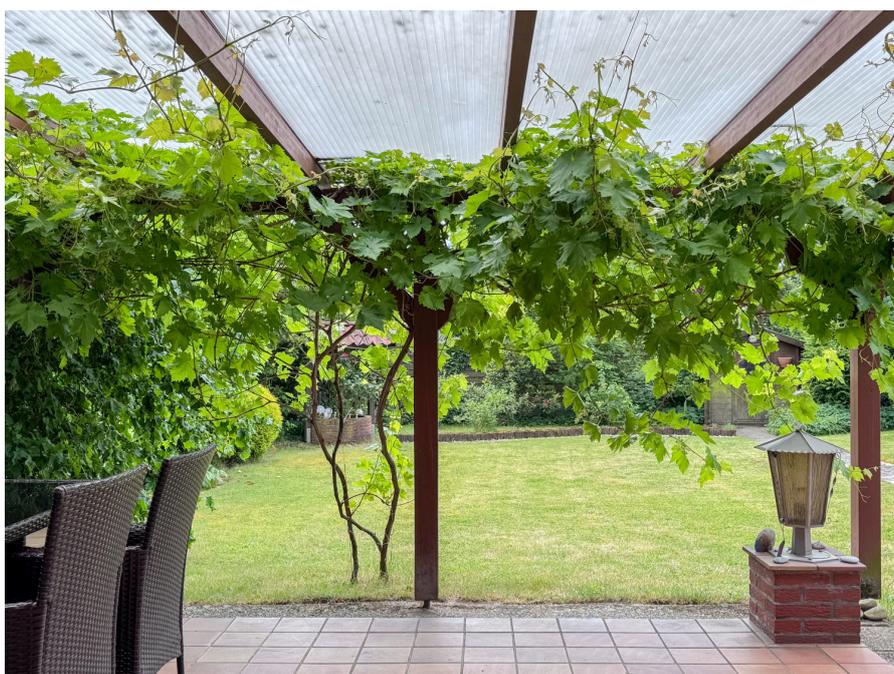
???????? ??????????: 24242020 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

?? ?????????



???????? ??????????: 24242020 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

?? ?????????



???????? ??????????: 24242020 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

?? ?????????



???????? ??????????: 24242020 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

?? ?????????



???????? ??????????: 24242020 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

?? ?????????



???????? ?????????: 24242020 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

?? ?????????

#### 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:

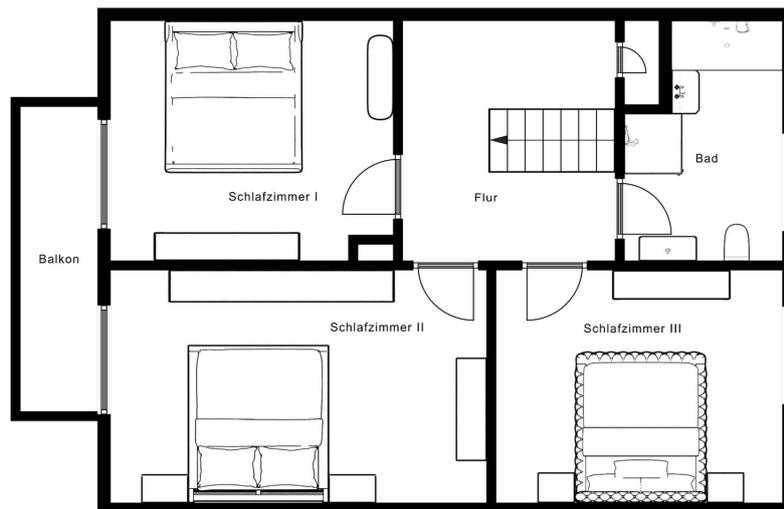
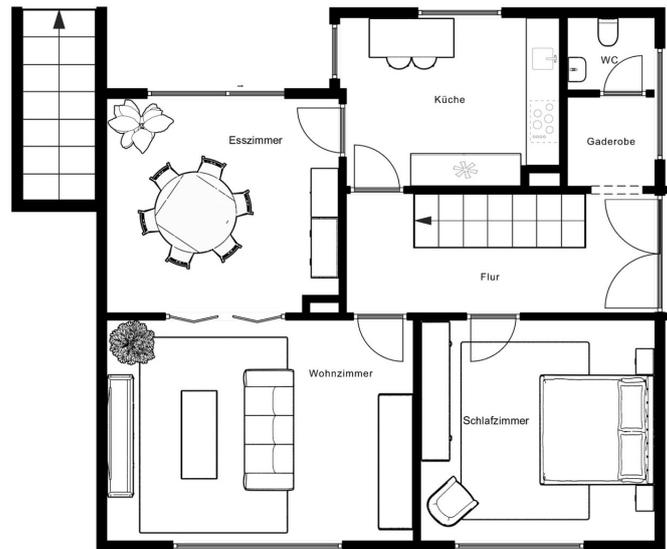


Ihre Zufriedenheit liegt uns sehr am Herzen, dementsprechend freuen wir uns immer über ein positives Feedback oder Verbesserungsvorschläge.

- Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team aus der Grafenschaft Bentheim-

??????? ???????: 24242020 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ???????: 24242020 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

??? ?????? ???????????

Warum auf kleinem Raum Neu bauen - wenn man ein Bestandshaus in beliebter, familienfreundlicher Wohngegend modernisieren kann? Dieses Einfamilienhaus mit Garage, welches 1966 erbaut wurde, bietet auf ca. 669m<sup>2</sup> Grundstück und ca. 144m<sup>2</sup> Wohnfläche beliebte Voraussetzungen für ein modernes Zuhause - in eingewachsener Nachbarschaft von Nordhorn Stadtflur: Im Erdgeschoss befinden sich neben Diele, Gäste-WC, Wohn-Esszimmer und Küche ein zusätzliches Schlafzimmer. Dieses wird aktuell als Homeoffice und Gästezimmer genutzt. Das Esszimmer liegt in Gartenausrichtung - direkt daneben die Küche. Beide Räume haben Zugang zur Außenterrasse und bieten Ausblick in den grün angelegten Garten. Im Dachgeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, zwei davon mit Zugang zum Balkon in Ostausrichtung. Hier gibt es ein Bad mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC. Eine kleine Abstellkammer unter der Dachschräge, sowie der begehbare Spitzboden bieten zusätzlichen Stauraum. Diesen gibt es auch im Vollkeller. Denn neben Heizungsraum und Waschraum gibt es zwei weitere Räume. Der Waschraum im Keller bietet ebenfalls einen Zugang zur Gartenterrasse über eine Aussentreppe. Zu Beginn dieses Jahres gab es an einer Stelle im Keller ein Wasserleck, ausgelöst durch den Grundwasseranstieg. Dieser hat sich seither nicht weiter verbreitet. Ein Angebot für die Sanierung wurde angefordert. Der Garten ist nach Süden ausgerichtet und verfügt über eine überdachte Terrasse sowie einen Zierbrunnen. Eine Garage mit elektrisch bedienbarem Tor, ein Geräteraum und ein Gartenhaus runden das Angebot ab. Die Immobilie eignet sich ideal für Familien, die auf der Suche nach einem gepflegten Haus in eingewachsener, familienfreundlicher Nachbarschaft sind. Insgesamt besticht diese Immobilie durch ihre praktische Raumaufteilung sowie den großzügigen Garten mit Terrasse. Die ruhige und beliebte Lage in Nordhorn Stadtflur machen dieses Haus zu einem attraktiven Wohnort für Familien. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wie freuen uns über Ihre Anfrage - telefonisch, per Email oder dem Kontaktformular. Eine Onlinebesichtigung ist möglich - fragen Sie den Link gerne an!

??????? ???????: 24242020 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

???????????????? ???? ??????????

- Diele - mit Platz für die Garderobe.
- Gäste-WC.
- Ein zusätzliches Zimmer im Erdgeschoss - könnte als Homeoffice oder als Gäste-Zimmer dienen.
- Wohn-Esszimmer mit Zugang zur Terrasse.
- Durch eine Tür vom Esszimmer getrennte Küche.
- Einbauküche inklusive Elektrogroßgeräte vorhanden.  
(Kühl- und Gefrierschrank, Backofen, Abzugshaube, Spülmaschine und Ceranherd)
- Drei Schlafzimmer im Dachgeschoss.
- Zwei Schlafzimmer haben Zugang zum Balkon.
- Ein Bad mit Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC im Dachgeschoss.
- Vollkeller mit insgesamt vier Räumen.
- Von Waschraum Aussenzugang zur Terrasse.
- Garten in Südausrichtung.
- Überdachte Terrasse.
- Garage mit elektrisch bedienbarem Tor.
- Geräteraum.
- Zierbrunnen.
- Gartenhaus.
- Glasfaseranschluss vorhanden.
- Satelliten -TV Empfang.

??????? ???????: 24242020 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

??? ??? ??? ???????????

Nordhorn ist die Kreisstadt und mit ca. 56.000 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.

??????? ???????: 24242020 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 162.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. 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.

???????? ??????????: 24242020 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

?????????????? ???????????????????

?? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ??????????????? ???:

Georg H. Pauling

---

Bentheimer Straße 9 Grafschaft 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)