

Nordhorn

# 3-Zimmer Wohnung in Innenstadtnähe von Nordhorn

????????? ??????????: 24242041

RESERVIERT

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ??????: 130.000 EUR • ??????????: ca. 84 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

???????? ??????????: 24242041 - 48529 Nordhorn

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

???????? ??????????: 24242041 - 48529 Nordhorn

?? ??? ??????

???????? ??????????	24242041	????? ???????	130.000 EUR
????????????	ca. 84 m <sup>2</sup>	????????????	???????
???????	3	????????????	Käuferprovision
????????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????? ???	2		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
??????????	1		Kaufpreises
????? ?????????????	1963		

???????? ??????????: 24242041 - 48529 Nordhorn

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

???? ????????????	?????	?????????????????	VERBRAUCH
??????????????	01.09.2030	??????????????	
?????????????????		???????	140.80 kWh/m²a
???????? ???		??????????????	
		?????????????	E
		??????????????	
		?????????????	
		????? ??????????????	1963
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

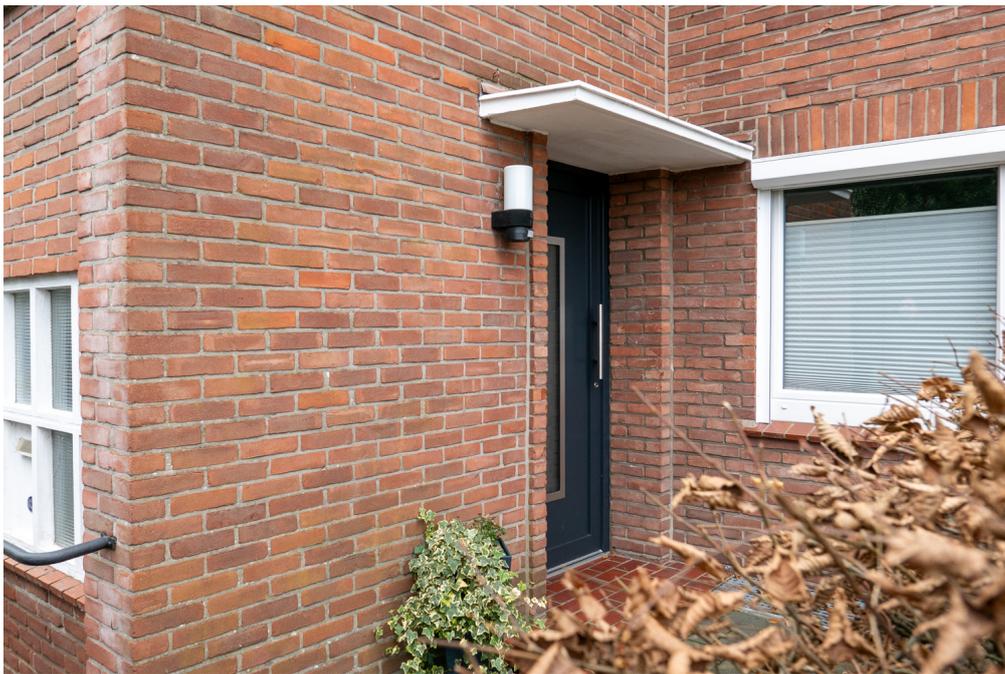
???????? ??????????: 24242041 - 48529 Nordhorn

?? ?????????



???????? ??????????: 24242041 - 48529 Nordhorn

?? ?????????



???????? ??????????: 24242041 - 48529 Nordhorn

?? ?????????



???????? ??????????: 24242041 - 48529 Nordhorn

?? ?????????



???????? ??????????: 24242041 - 48529 Nordhorn

?? ?????????



???????? ??????????: 24242041 - 48529 Nordhorn

?? ?????????



???????? ??????????: 24242041 - 48529 Nordhorn

?? ?????????



???????? ??????????: 24242041 - 48529 Nordhorn

?? ?????????



???????? ??????????: 24242041 - 48529 Nordhorn

?? ????????



???????? ??????????: 24242041 - 48529 Nordhorn

?? ????????



???????? ??????????: 24242041 - 48529 Nordhorn

???????



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

???????? ??????????: 24242041 - 48529 Nordhorn

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

Zum Verkauf steht eine Etagenwohnung im 3. Obergeschoß, die mit einer Wohnfläche von ca. 84 m<sup>2</sup> ein attraktives Zuhause für Paare oder kleine Familien bietet. Diese Immobilie befindet sich in einem 1963 erbauten Mehrfamilienhaus und kombiniert klassische Bauweise mit Funktionalität. Die Wohnung verfügt über insgesamt drei gut aufgeteilte Zimmer. Zwei dieser Räume sind als Schlafzimmer vorgesehen und bieten ausreichend Raum für Schlaf, Erholung und individuelle Gestaltung. Der Wohn- und Essbereich wurde mit einem Durchbruch zu einem Zimmer erweitert. Die Raumaufteilung ist durchdacht und praktisch, was in der Kombination mit der Gesamtfläche von ca. 84 m<sup>2</sup> einen effizienten Wohnkomfort ermöglicht. Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und bietet alles, was für den täglichen Bedarf notwendig ist. Ein Highlight der Wohnung stellt der Balkon dar, welcher zusätzlichen Freiraum schafft und ideal für entspannte Stunden im Freien ist. Hier lässt sich der Alltag ruhig ausklingen und die frische Luft genießen. Die Ausstattungsqualität der Immobilie ist als einfach kategorisiert. Dies spiegelt sich in der bodenständigen, aber funktionalen Einrichtung wider, die Raum für eigene Gestaltungsideen bietet. Zur Wohnung gehört außerdem eine eigene Garage, die einen komfortablen und sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug bietet. Diese praktische Ergänzung erleichtert den Alltag erheblich und sorgt für zusätzliche Bequemlichkeit. Die Lage der Wohnung ist verkehrsgünstig und in unmittelbarer Innenstadtnähe, mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und wichtige Verkehrsstraßen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Einrichtungen sind gut erreichbar, was die Wohnung sehr interessant macht. Zusammengefasst bietet diese Etagenwohnung eine solide Basis, um ein gemütliches Zuhause zu schaffen. Die gut durchdachte Raumaufteilung und die praktische Ausstattung sind gute Voraussetzungen für komfortables Wohnen. Interessenten, die Wert auf ein funktionales Wohnkonzept legen, werden den Charme dieser Immobilie zu schätzen wissen. Eine Besichtigung der Wohnung bietet die Gelegenheit, sich von der Qualität und den Möglichkeiten dieser Immobilie selbst zu überzeugen. Wir laden Sie ein, sich einen persönlichen Eindruck zu verschaffen.

???????? ??????????: 24242041 - 48529 Nordhorn

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

Zur Wohnung gehört ein Gemeinschaftsdachboden, welcher von allen drei Parteien genutzt werden kann.

???????? ??????????: 24242041 - 48529 Nordhorn

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

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.

???????? ??????????: 24242041 - 48529 Nordhorn

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.9.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 140.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

???????? ??????????: 24242041 - 48529 Nordhorn

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

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

Georg H. Pauling

---

Bentheimer Straße 9 ?????????? 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)