Nordhorn

Charmantes Stadthaus in Bestlage von Nordhorn

Objektnummer: 25242015

GRUNDSTÜCK: 1.427 m²

Objektnummer: 25242015 - 48529 Nordhorn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25242015 - 48529 Nordhorn

Auf einen Blick

Objektnummer	25242015
Dachform	Walmdach
Baujahr	1936
Stellplatz	8 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haus	Stadthaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 371 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25242015 - 48529 Nordhorn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Baujahr laut Energieausweis	1936
Energieausweis gültig bis	23.06.2035		
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 25242015 - 48529 Nordhorn

Die Immobilie

Objektnummer: 25242015 - 48529 Nordhorn

Die Immobilie

Objektnummer: 25242015 - 48529 Nordhorn

Die Immobilie

Objektnummer: 25242015 - 48529 Nordhorn

Die Immobilie

Objektnummer: 25242015 - 48529 Nordhorn

Die Immobilie

Objektnummer: 25242015 - 48529 Nordhorn

Die Immobilie

Objektnummer: 25242015 - 48529 Nordhorn

Die Immobilie

Objektnummer: 25242015 - 48529 Nordhorn

Die Immobilie

Objektnummer: 25242015 - 48529 Nordhorn

Die Immobilie

Objektnummer: 25242015 - 48529 Nordhorn

Die Immobilie

Objektnummer: 25242015 - 48529 Nordhorn

Die Immobilie

Objektnummer: 25242015 - 48529 Nordhorn

Grundrisse

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25242015 - 48529 Nordhorn

Ein erster Eindruck

In absoluter Bestlage von Nordhorn – mit eigenem Zugang zur Vechte und Blick auf den Stadtpark – birgt dieses 1936 ursprünglich zu Wohnzwecken errichtete Stadthaus heute diverse Nutzungspotenziale.

Das zweigeschossige Gebäude wurde in massiver Bauweise auf einem Grundstück von ca. 1.427?m² errichtet und wird inklusive einer Wasserfläche von ca. 232?m² verkauft. 1987 wurden durch den aktuellen Eigentümer Umbauarbeiten mit Nutzungsänderung vorgenommen. Aus den ursprünglich zu Wohnzwecken gedachten Räumlichkeiten sind ca. 368?m² Nutzfläche entstanden, verteilt auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss.
Zusätzlich bietet das Kellergeschoss mit vier weiteren Räumen (ca. 98?m²) sowie der Dachboden, der aktuell zur Lagerung von Akten dient, großzügigen Stauraum.

Rechts vom Eingangsbereich befinden sich zwei separate Toiletten, links ein Büroraum, der derzeit für Verwaltungszwecke genutzt wird.
Hier gibt es außerdem ein Besprechungszimmer mit Echtholzparkett und Dekorkamin sowie eine großzügige Küche mit Zugang zur Außenterrasse in Südostausrichtung.
Ein weiterer Raum zur Gartenseite, ausgestattet mit einem Kinder-WC, wird aktuell als Spiel- und Lernbereich genutzt und rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Räume, die derzeit als Gymnastik- und Besprechungsraum genutzt werden. Zusätzlich gibt es hier ein Umkleidezimmer, ein WC und einen Abstellraum.
Das Dachgeschoss umfasst insgesamt fünf Büroräume sowie einen weiteren Abstellraum.

Das Kellergeschoss bietet vier Kellerräume und ist auch über einen Außenzugang erreichbar. Die Heizungsanlage befindet sich ebenfalls dort; zusätzlich ist ein Serverschrank vorhanden – ideal für moderne Bürolösungen.
Die gepflegte Liegenschaft überzeugt mit solider Ausstattungsqualität und bietet – nach Rücksprache mit dem zuständigen Bauamt und unter Berücksichtigung des Bebauungsplans – vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Angebot wird durch eine ca. 20?m² große Garage sowie acht Stellplätze auf der Einfahrt ergänzt.

Aktuell wird das Gebäude von der Nordhorner Familienbildungsstätte gemietet, die gerne weiterhin vor Ort bleiben würde.
Alternativ ist ein Auszug zum 30.06.2026 vorgesehen, sodass künftige Eigentümer das volle Potenzial des Standorts für eigene Zwecke nutzen können.
Aufgrund aktueller brand- und arbeitsschutzrechtlicher Vorgaben sind bei gewerblicher Nutzung Sanierungsarbeiten im gesamten Haus unter anderem an der Treppenanlage notwendig.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?
Fordern Sie gerne das vollständige Exposé an.
Für diese Immobilie steht außerdem ein Online-Besichtigungslink zur Verfügung.

Objektnummer: 25242015 - 48529 Nordhorn

Ausstattung und Details

Grundstücksfläche: ca. 1427m²
Wasserfläche Vechte: ca. 232m²
Nutzungsänderung im Jahr 1987:
Ca.368m² genehmigte Nutzfläche. Im Kellergeschoss steht lt. Berechnung eine Nutzungsfläche von ca.117m² zur Verfügung.
Garage mit ca. 20m² Nutzungsfläche rundet das Angebot ab.
Kellergeschoss:
Vier Kellerräume
Außenzugang vorhanden
Heizungsanlage der Marke Vaillant
Serverschrank vorhanden
Erdgeschoss:
Zwei separate Toiletten
Besprechungszimmer mit Dekorkamin zur Strassenseite mit Echtholzparkett
Zugang zur Küche mit Zugang zur Aussenterrasse
Großzügiger Raum zur Gartenseite, der aktuell als Spiel und Lernbereich genutzt wird
Raum der als Verwaltung genutzt wird, direkt angrenzend an die Diele/ den Aufenthaltsbereich
1.Obergeschoss:
Gymnastikraum zur Strassenseite
Besprechungsraum
Umkleideraum
WC
Abstellraum
Dachgeschoss:
Fünf Büroräume, wobei ein Raum lt. vorliegenden Grundrissen als Teeküche vorgesehen ist.
Abstellraum
Spitzboden:
Zusätzlicher Stauraum, aktuell zur Lagerung von Akten genutzt.
Bestehender Mietvertrag mit der Familienbildungsstätte Nordhorn, die gerne als Mieterin erhalten bleiben möchte.
Der aktuelle Jahresmietzins beträgt ca. 21.792€, optionaler Auszug zum 30.06.2026.
Modernisierungen der letzten Jahre:
1987: Dacheindeckung und Isolierung
2007: Heizungsanlage:

2010: Austausch der Fenster im Haus gegen Isoglas, Kunststoff

Objektnummer: 25242015 - 48529 Nordhorn

Alles zum Standort

Nordhorn ist die Kreisstadt und mit ca. 57.000 Einwohnern die größte Stadt des Landkreises Grafschaft Bentheim. Die Stadt liegt im äußersten Südwesten von Niedersachsens, 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.

Objektnummer: 25242015 - 48529 Nordhorn

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.6.2035.
Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 93.00 kwh/(m²*a).
Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 14.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

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.

Objektnummer: 25242015 - 48529 Nordhorn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Georg H. Pauling

Bentheimer Straße 9, 48529 Nordhorn
Tel.: +49 5921 - 71 39 93 0
E-Mail: grafschaft.bentheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com