

Nordhorn – Neuberlin

# Moderner Bungalow mit Garten in Top-Lage von Nordhorn

CODE DU BIEN: 25242024



PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 116 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 397 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25242024 - 48529 Nordhorn – Neuberlin

- 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: 25242024 - 48529 Nordhorn – Neuberlin

## En un coup d'œil

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| CODE DU BIEN          | 25242024   |
| Surface habitable     | ca. 116 m² |
| Pièces                | 4          |
| Chambres à coucher    | 3          |
| Salles de bains       | 1          |
| Année de construction | 1969       |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 349.000 EUR                                                               |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2018                                                                      |
| État de la propriété         | Modernisé                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée                       |

CODE DU BIEN: 25242024 - 48529 Nordhorn – Neuberlin

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz naturel léger    |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 22.06.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 237.16 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | G                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1969                      |

CODE DU BIEN: 25242024 - 48529 Nordhorn – Neuberlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25242024 - 48529 Nordhorn – Neuberlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25242024 - 48529 Nordhorn – Neuberlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25242024 - 48529 Nordhorn – Neuberlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25242024 - 48529 Nordhorn – Neuberlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25242024 - 48529 Nordhorn – Neuberlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25242024 - 48529 Nordhorn – Neuberlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25242024 - 48529 Nordhorn – Neuberlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25242024 - 48529 Nordhorn – Neuberlin

## 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: 25242024 - 48529 Nordhorn – Neuberlin

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein einladender Bungalow aus dem Baujahr 1969, der seit 2018 umfassend modernisiert wurde. Dieses gepflegte Haus bietet eine Wohnfläche von circa 116 m<sup>2</sup> und liegt auf einem südlich ausgerichteten Grundstück in einer ruhigen Wohngegend.

Der Bungalow besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung und die großzügige Nutzung der vorhandenen Fläche. Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung, darunter drei Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine Familie oder Gäste bieten. Das Herzstück des Hauses bildet das Wohnzimmer, das durch große Fensterfronten viel Tageslicht erhält und direkten Zugang zum Garten bietet. Hier lässt sich wunderbar ein gemütlicher Wohn- und Essbereich einrichten, der zum Verweilen einlädt.

Die Küche ist funktional gestaltet und mit allen notwendigen Anschlüssen ausgestattet. Sie bietet ausreichend Platz für Küchenmöbel und Geräte, sodass die individuellen Vorstellungen von einer modernen Küche realisiert werden können.

Das Badezimmer wurde ebenfalls modernisiert und verfügt über zeitgemäße Sanitärausstattungen. Eine praktische Kombination aus Badewanne und Dusche schafft Komfort und Flexibilität im Alltag. Zusätzlich gibt es ein separates WC für Gäste.

Der Bungalow ist mit einer Zentralheizung ausgestattet, die für angenehme Temperaturen in der kalten Jahreszeit sorgt.

Der Außenbereich bietet durch das großzügige Grundstück Raum für Entspannung und Freizeitaktivitäten im Freien. Ein gepflegter Garten lädt zum Gärtnern und Verweilen ein, während die Terrasse ideal für Grillabende und gesellige Stunden genutzt werden kann. Zum Grundstück gehören eine Garage sowie ein zusätzlicher Freiplatz - ideal für bequemes Parken und zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die Immobilie liegt in einer ruhigen, gut angebundenen Wohnlage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in der Nähe verfügbar, und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist günstig, sodass Sie schnell das Stadtzentrum erreichen können.

Dieser Bungalow vereint Funktionalität mit einem angenehmen Wohnambiente und bietet durch die bereits abgeschlossenen Modernisierungen einen zeitgemäßen Standard.

Perfekt für Familien oder Paare die Wert auf ein gemütliches Zuhause legen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um einen genaueren Blick auf diese attraktive Immobilie zu werfen und lassen Sie sich von den Vorteilen eines Bungalows überzeugen. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Haus persönlich präsentieren zu dürfen.

CODE DU BIEN: 25242024 - 48529 Nordhorn – Neuberlin

## Tout sur l'emplacement

Nordhorn ist die Kreisstadt und mit ca. 57.000 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: 25242024 - 48529 Nordhorn – Neuberlin

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 237.16 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25242024 - 48529 Nordhorn – Neuberlin

## Contact

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

Georg H. Pauling

---

Bentheimer Straße 9, 48529 Nordhorn

Tel.: +49 5921 - 71 39 93 0

E-Mail: [grafschaft.bentheim@von-poll.com](mailto:grafschaft.bentheim@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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