

Nordhorn

# Charmantes Einfamilienhaus in bevorzugter Lage von Nordhorn

**CODICE OGGETTO: 25242014**



**PREZZO D'ACQUISTO: 448.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 139,37 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 552 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25242014 - 48531 Nordhorn

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25242014 - 48531 Nordhorn**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25242014
Superficie netta	ca. 139,37 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Bagni	1
Anno di costruzione	1997
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	448.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 38 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25242014 - 48531 Nordhorn

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	98.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	22.08.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1997

CODICE OGGETTO: 25242014 - 48531 Nordhorn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25242014 - 48531 Nordhorn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25242014 - 48531 Nordhorn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25242014 - 48531 Nordhorn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25242014 - 48531 Nordhorn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25242014 - 48531 Nordhorn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25242014 - 48531 Nordhorn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25242014 - 48531 Nordhorn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25242014 - 48531 Nordhorn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25242014 - 48531 Nordhorn

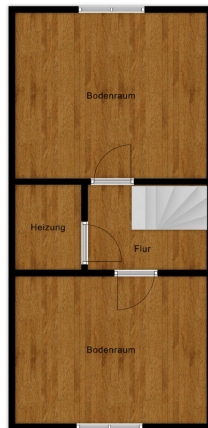
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25242014 - 48531 Nordhorn

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**CODICE OGGETTO: 25242014 - 48531 Nordhorn**

## Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses im Jahr 1997 erbaute Einfamilienhaus überzeugt durch eine gelungene Kombination aus durchdachter Raumaufteilung und modernem Wohnkomfort. Auf einer Wohnfläche von ca. 139,70 m<sup>2</sup> bietet das Haus ausreichend Platz für die ganze Familie. Das Herzstück des Erdgeschosses ist der offene Wohn- und Essbereich – hell, einladend und mit direktem Zugang zur Terrasse und dem Garten. Hier lässt es sich wunderbar entspannen, spielen oder Gäste empfangen. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit direkter Verbindung zur Garage und ein Gäste-WC runden das Raumangebot im Erdgeschoss funktional ab. Im Dachgeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein großzügiges Bad, das mit Dusche und Badewanne ausgestattet ist – ideal für die Bedürfnisse einer Familie. Ein Spitzboden sorgt abschließend für genügend Stauraum und Möglichkeiten zur freien Entfaltung. Das ca. 552 m<sup>2</sup> große Grundstück ist ein echtes Highlight: Der Garten wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet und lädt zum Verweilen im Grünen ein. Ob Spiel, Ruhe oder Gartenfreude – hier findet jeder seinen Lieblingsplatz. Die Immobilie befindet sich in einer bevorzugten, familienfreundlichen Nachbarschaft mit hervorragender verkehrstechnischer Anbindung. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar, was den Alltag besonders komfortabel macht. Ein weiterer Pluspunkt: Der energetische Zustand des Hauses ist sehr gut – unter anderem dank einer modernen Heizungsanlage, die im Jahr 2020 erneuert wurde. Auch der allgemeine Pflegezustand des Hauses lässt keine Wünsche offen: Sie können direkt einziehen und sich wohlfühlen. Ein Zuhause, das durch Lage, Ausstattung und Zustand gleichermaßen überzeugt – wir freuen uns, Ihnen diese attraktive Immobilie persönlich vorzustellen!

CODICE OGGETTO: 25242014 - 48531 Nordhorn

## Dettagli dei servizi

- Einbauküche
- HWR
- Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2020
- Bad mit Dusche und Badewanne
- großzügige Garage inkl. Bodenraum
- Kaminanschluss

**CODICE OGGETTO: 25242014 - 48531 Nordhorn**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25242014 - 48531 Nordhorn**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 98.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist C. **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.

**CODICE OGGETTO: 25242014 - 48531 Nordhorn**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Georg H. Pauling

---

Bentheimer Straße 9 Contea di 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)