Nordhorn

Preisreduzierung! Einfamilienhaus mit Wintergartenidylle und Ausbaupotenzial in Nordhorn Stadtflur

CODICE OGGETTO: 25242018

PREZZO D'ACQUISTO: 497.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 189 m^2 • **VANI:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 646 m^2

CODICE OGGETTO: 25242018 - 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: 25242018 - 48531 Nordhorn

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25242018
Superficie netta	ca. 189 m²
Tipologia tetto	a padiglione
DISPONIBILE DAL	11.06.2025
Vani	5
Bagni	1
Anno di costruzione	2000
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	497.000 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. 67 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25242018 - 48531 Nordhorn

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas naturale leggero
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	01.12.2025
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	105.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2000

CODICE OGGETTO: 25242018 - 48531 Nordhorn

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25242018 - 48531 Nordhorn

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25242018 - 48531 Nordhorn

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25242018 - 48531 Nordhorn

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25242018 - 48531 Nordhorn

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25242018 - 48531 Nordhorn

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25242018 - 48531 Nordhorn

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25242018 - 48531 Nordhorn

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25242018 - 48531 Nordhorn

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25242018 - 48531 Nordhorn

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25242018 - 48531 Nordhorn

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25242018 - 48531 Nordhorn

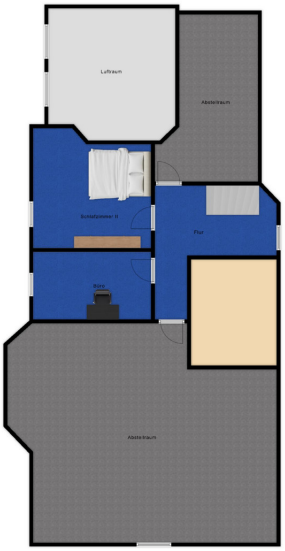
La proprietà

CODICE OGGETTO: 25242018 - 48531 Nordhorn

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25242018 - 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: 25242018 - 48531 Nordhorn

Una prima impressione

Preisreduzierung! Aufgrund aktueller Marktanalysen wurde der Angebotspreis angepasst, um Ihnen ein noch attraktiveres Kaufangebot zu unterbreiten.
Wohnen und Arbeiten in einem: Ihr neues Zuhause in bevorzugter Lage von Nordhorn-Stadtflur.

Ebenerdiges Wohnen mit durchdachter Raumaufteilung:
Das Erdgeschoss überzeugt mit einer modernen Grundrissgestaltung und einem separaten Schlafbereich. Hier befinden sich ein Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer, das mit einer bodengleichen Dusche, Badewanne, WC und Waschbecken ausgestattet ist. Hochwertige Einbauschränke aus Buchenholz im Flur schaffen zusätzlichen Stauraum.

Lichtdurchflutet und gemütlich - der Wohnbereich: Das großzügige Wohnzimmer mit Fertigparkett aus Buche lädt zu entspannten Stunden mit der Familie ein. Eine Tür trennt den Küchenbereich optisch ab – für mehr Ruhe und Privatsphäre. In der geräumigen Küche ist Platz für einen Esstisch. Und für alle, die gerne ungestört vorbereiten: Eine zweite Küche mit Einbauschränken bietet ideale Bedingungen für funktionales Arbeiten.

Von der Küche aus gelangt man direkt in den stilvollen Wintergarten mit Zugang zu zwei Terrassen. Die südwestlich ausgerichtete Terrasse eignet sich perfekt für sonnige Nachmittage und Abende, während die nördliche Terrasse an heißen Tagen angenehmen Schatten spendet. Der Garten bietet Privatsphäre und zu jeder Jahreszeit eine naturnahe Kulisse.

Hier gibt es außerdem praktische Extras für den Alltag: Der separater Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine, Trockner und beherbergt die Gasheizung aus dem Baujahr. Die Technik ist in Einbauschränken untergebracht.
Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Im Erdgeschoss sorgt eine Kombination aus Fußbodenheizung (genaue Ausführung siehe Beschreibung) mit zusätzlichen Heizkörpern für angenehme Temperaturen.

Über eine Massivholztreppe erreicht man das Dachgeschoss, das mit zwei weiteren Schlafzimmern viel Raum für Kinder, Gäste oder Hobbys bietet. Ein Zimmer kann in ein zusätzliches Badezimmer umgewandelt werden – entsprechende Anschlüsse sind bereits vorhanden. Zwei Abstellräume (aktuell im Rohbauzustand, siehe Bilder) runden das Platzangebot ab. Diese umfassen ca.35m² ausbaubarer Fläche von der insgesamt

genehmigten Wohnfläche von ca.224m².

Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Das Erdgeschoss ist größtenteils (siehe Beschreibung) mit Fußbodenheizung und zusätzlichen Heizkörpern ausgestattet.

Die Garage mit elektrischem Tor bietet nicht nur Platz für ein Fahrzeug, Fahrräder und Gartengeräte, sondern auch einen direkten Zugang zum Haus – entweder ins Büro oder in den Wintergarten. Der liebevoll angelegte Garten ist vollständig umzäunt und über eine abschließbare Tür zugänglich – ideal für Familien mit Kindern oder Haustieren.

Dieses Haus überzeugt durch hochwertige Bauweise, großzügige Raumaufteilung und eine ruhige, familienfreundliche Lage. Es bietet ideale Voraussetzungen für Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Fragen Sie gerne das Exposé an. Es steht ein Link zur Online-Besichtigung zur Verfügung.

CODICE OGGETTO: 25242018 - 48531 Nordhorn

Dettagli dei servizi

Allgemein:
- Bevorzugte, familienfreundliche Lage in Nordhorn Stadtflur.
- Hochwertige Bauweise, Baujahr 2000.
- Ebenerdiges Wohnen im Erdgeschoss möglich.
- Homeoffice möglich.
- Größtenteils Fußbodenheizung im Erdgeschoss mit zusätzlichen Heizkörpern (ausser in HWR, Wintergarten, Flur, Büro, Abstellraum)
- Ab sofort Bezugsfrei.

Erdgeschoss:
- Küche mit Einbauküche und Elektrogroßgeräten:
Spülmaschine und Mikrowelle der Marke Bosch; Ceranherd, Backofen und Abzugshaube der Marke Siemens, Kühlschrank.
Zusätzliche Küche mit Einbauschränken (z.?B. für Vorbereitung)
- Böden: Fliesen, Fertigparkett Buche im Wohnzimmer, Teppichboden im Schlafzimmer.
- Klassisch bedienbare Rolläden im Erdgeschoss.
- Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine, Trockner, Heizungsanlage, inklusive Einbauten.
- Gasheizungsanlage aus dem Jahr 2000 der Marke Junkers.

Dachgeschoss:
- Plissees im Dachgeschoss.
- Zwei Schlafzimmer (Davon eines mit Anschlüssen für Wasser und Abwasser für die Umgestaltung in ein Bad.)
- Zwei Abstellräume mit Gestaltungsfreiheit mit einer Fläche von ca.35m², von der genehmigten Wohnfläche von ca.224m².

Aussenanlagen:
- Zwei Terrassen:
Südwest-Terrasse (Sonne am Mittag/Abend)
Nord-Terrasse (Schatten an heißen Tagen)
- Garage mit elektrischem Tor mit ca. 35m2 Nutzfläche:
Platz für Auto, Fahrräder, Gartengeräte
- Direkter Zugang vom Haus zur Garage (ins Büro oder den Wintergarten).
- Gepflegte, umzäunter Garten mit abschließbarer Zauntür.

CODICE OGGETTO: 25242018 - 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 Stadtflur. 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.
Das Haus befindet sich in einer verkehrsberuhigten Straße mit Parkbuchten.

CODICE OGGETTO: 25242018 - 48531 Nordhorn

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.12.2025.
Endenergieverbrauch beträgt 105.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25242018 - 48531 Nordhorn

Partner di contatto

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

Georg H. Pauling

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com