

Nordhorn

# Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in bevorzugter Lage von Nordhorn

Objektnummer: 24242018



KAUFPREIS: 220.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 126 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.018 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24242018 - 48531 Nordhorn

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

Objektnummer: 24242018 - 48531 Nordhorn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24242018	Kaufpreis	220.000 EUR
Wohnfläche	ca. 126 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baujahr	1900	Ausstattung	Terrasse
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24242018 - 48531 Nordhorn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ERDGAS_LEICHT	Endenergiebedarf	167.92 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.06.2034	Energie- Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24242018 - 48531 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242018 - 48531 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242018 - 48531 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242018 - 48531 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242018 - 48531 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242018 - 48531 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242018 - 48531 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242018 - 48531 Nordhorn

## Die Immobilie

Hat Ihnen unser Service gefallen ?

Dann hinterlassen Sie uns doch gerne eine Bewertung in unserem Google-Business Eintrag.

Sie finden uns in der Google-Suche mit den Suchbegriffen:

- Von Poll Immobilien Grafschaft Bentheim - Nordhorn
- Von Poll Immobilien Grafschaft Bentheim - Bad Bentheim

oder scannen Sie ganz einfach mit Ihrem Mobiltelefon den folgenden QR-Code:

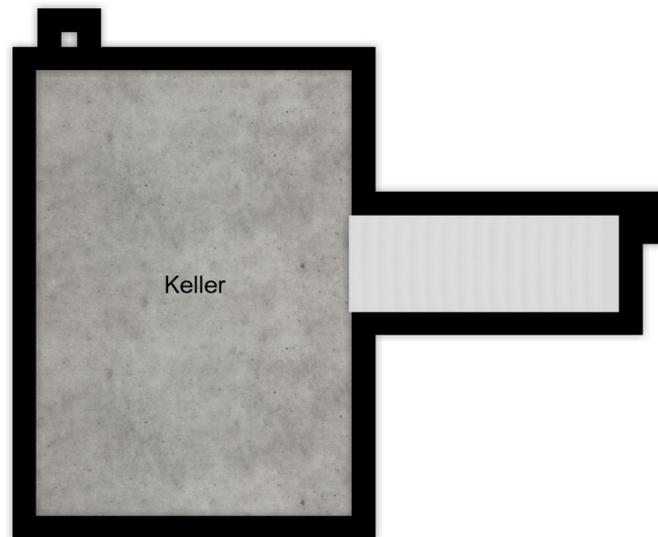


Ihre Zufriedenheit liegt uns sehr am Herzen, dementsprechend freuen wir uns immer über ein positives Feedback oder Verbesserungsvorschläge.

- Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team aus der Grafschaft Bentheim -

Objektnummer: 24242018 - 48531 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: 24242018 - 48531 Nordhorn

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante, jedoch sanierungsbedürftige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1900 bietet Ihnen die Möglichkeit, ihre eigenen Vorstellungen zu realisieren. Mit einer Wohnfläche von ca. 126 Quadratmetern und einem großzügigen Grundstück von 1.018 Quadratmetern haben Sie hier ausreichend Platz, Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Das Haus befindet sich in einer bevorzugten Lage von Nordhorn und profitiert von einer hervorragenden Infrastruktur. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Einrichtungen sind bequem zu erreichen. Das Haus verfügt zudem über einen Kellerraum, der Platz für die Heizungsanlage und zusätzliche Abstellmöglichkeiten bietet. Eine Garage und ein zusätzlicher Schuppen mit Werkstatt und kleinem Bad bieten zusätzlichen Nutzraum. Das große Grundstück bietet viel Platz für einen Garten, Spielbereich für Kinder und eine gemütliche Terrasse. Hier können Sie Ihre Freizeit genießen. Der Bodenwert bei diesem Angebot liegt lt. Bodenrichtwertkarte bei 193.420,00 €, wodurch noch ein Anteil von 26.580,00€ auf das Haus entfällt. Nutzen Sie die Chance, dieses Haus nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24242018 - 48531 Nordhorn

## Ausstattung und Details

Gas-Zentralheizung

Garage mit elektrischen Tor

Nebengebäude inkl. Werkstatt und einem WC

**Objektnummer: 24242018 - 48531 Nordhorn**

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24242018 - 48531 Nordhorn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 167.92 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 24242018 - 48531 Nordhorn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Georg H. Pauling

---

Bentheimer Straße 9 Grafschaft Bentheim – Nordhorn

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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