

Nordhorn

# Einfamilienhaus in familienfreundlicher Lage von Nordhorn

Objektnummer: 24242016

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 289.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 114 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 405 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24242016 - 48529 Nordhorn

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

Objektnummer: 24242016 - 48529 Nordhorn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24242016	Kaufpreis	289.000 EUR
Wohnfläche	ca. 114 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2023
Zimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Baujahr	1978	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage	Nutzfläche	ca. 19 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24242016 - 48529 Nordhorn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	176.06 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.05.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24242016 - 48529 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242016 - 48529 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242016 - 48529 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242016 - 48529 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242016 - 48529 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242016 - 48529 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242016 - 48529 Nordhorn

## Die Immobilie



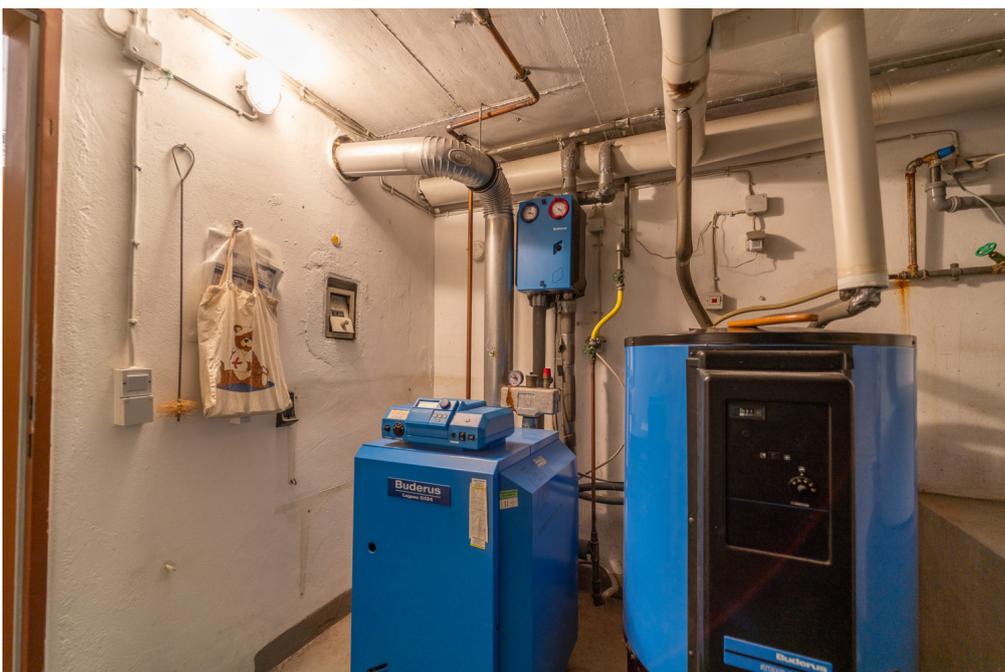
Objektnummer: 24242016 - 48529 Nordhorn

## Die Immobilie



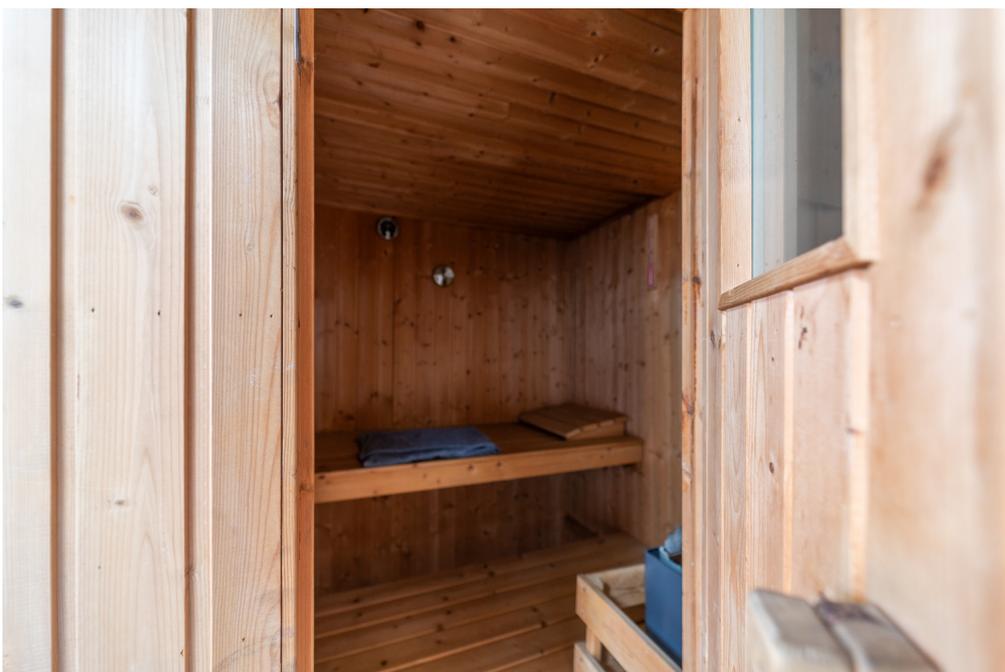
Objektnummer: 24242016 - 48529 Nordhorn

## Die Immobilie



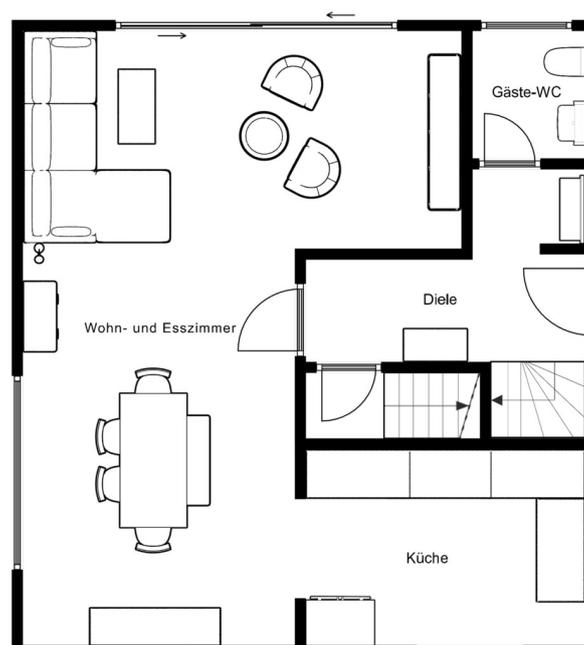
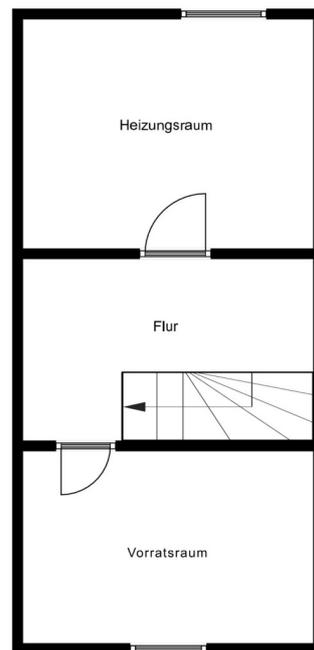
Objektnummer: 24242016 - 48529 Nordhorn

## Die Immobilie



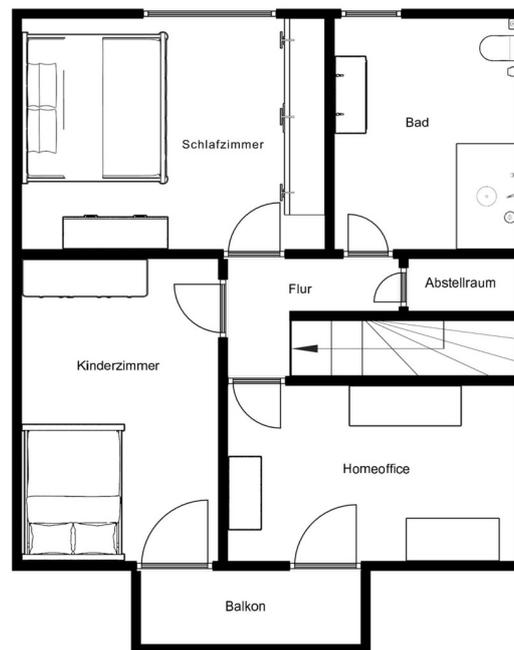
Objektnummer: 24242016 - 48529 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242016 - 48529 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: 24242016 - 48529 Nordhorn

## Ein erster Eindruck

Mit der Familie nur zehn Fahradminuten von der Nordhorner Innenstadt entfernt wohnen? Das ist hier möglich: In familienfreundlicher Nachbarschaft wurde dieses Einfamilienhaus 1978 auf einem ca. 405 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. Auf ca. 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche und drei Schlafzimmern findet eine kleine Familie Platz in diesem Haus mit kleiner Garage und pflegeleichtem Garten in Süd-West-Ausrichtung. Der zeitgemäße Grundriss ermöglicht komfortables Wohnen: Im Erdgeschoss befindet sich rechts neben dem Eingangsbereich Platz für die Garderobe und das Gäste-WC aus dem Baujahr. Zum Garten hin befindet sich ein offener Wohn-Essbereich, zur Straßenseite die direkt angrenzende Küche. Diese wurde 2020 mit modernen Einbauschränken und Elektrogroßgeräten ausgestattet. Eine detaillierte Beschreibung ist den Ausstattungsdetails zu entnehmen. Im Dachgeschoss befinden sich die Schlafbereiche: insgesamt drei Schlafzimmer, zwei davon mit Zugang zum Balkon in Ostausrichtung und ein modernes Bad mit bodengleicher Dusche. Im Jahr 2023 wurde hier eine Klimaanlage installiert, die vor allem im Hochsommer für angenehme Temperaturen sorgt. Im Teilkeller ist Platz für die Haustechnik: Hier befindet sich eine Buderus-Gasheizung aus dem Jahr 2005, Platz für die Waschmaschine und in einem separaten Raum Platz für handwerkliche Tätigkeiten. Auf dem Grundstück befinden sich außerdem ein Carport, eine kleine Garage für Motorräder oder Fahrräder sowie eine nach Westen ausgerichtete Terrasse. Auf dem Dach befindet sich eine gemietete Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 8,64 kWp. Ein Glasfaseranschluss ist im Haus vorhanden und kann installiert werden. Optional kann gegen Aufpreis eine Wallbox zum Laden eines Elektrofahrzeugs erworben werden. Das Haus eignet sich ideal für Paare mit dem Wunsch nach einem Home-Office und für kleine Familien mit bis zu zwei Kindern, die ein Zuhause in familiärer Nachbarschaft suchen. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wie freuen uns über Ihre Anfrage - telefonisch, per Email oder dem Kontaktformular. Eine Onlinebesichtigung ist möglich - fragen Sie den Link gerne an!

Objektnummer: 24242016 - 48529 Nordhorn

## Ausstattung und Details

### DURCHGEFÜHRTE SANIERUNGS-/ RENOVIERUNGS-/ MODERNISIERUNGSARBEITEN

2001: Kunststofffenster mit Isolierverglasung (ausgenommen ein Fenster im Gäste-WC), Haustür, Jalousien teilweise elektrisch (Jalousie im Wohnzimmer und Küche defekt).

2005: Gasheizungsanlage der Marke Buderus.

2020: Einbauküche, Vinylböden im Erdgeschoss, Badsanierung im Dachgeschoss, Stromkasten.

2021: Installation einer PV-Anlage mit einer Leistung von 8,64kWp, monatlicher Einspeisevergütung und einer Vertragsbindung von 20 Jahren, Installation einer Wallbox, zum Laden eines Elektrofahrzeugs, die gegen Aufpreis erworben werden kann.

2023: Installation Klimaanlage im Dachgeschoss.

### AUSSTATTUNG DER IMMOBILIE

- Moderne Grundrissaufteilung: Offener Wohn-Esszimmerbereich mit anliegender Küche, Schlafbereiche im Dachgeschoss.
- Küche in Richtung Strasse, Wohnzimmer in Gartenausrichtung.
- Moderne Einbauküche mit Elektrogroßgeräten der Marke Siemens: Kühl- und Gefrierkombination, Spülmaschine, Abzugshaube, Induktionsherd, Backofen), Quooker (Aufbereitung von Kalt- und Heisswasser - direkt aus dem Wasserhahn), Schubladen mit Soft- Close-Funktion.
- Gäste-WC aus dem Baujahr im Erdgeschoss.
- Drei Schlafzimmer im Dachgeschoss, davon zwei Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon zur Ostseite.
- Renoviertes Bad im Dachgeschoss mit bodengleicher Dusche.
- Kleiner Abstellraum im Dachgeschoss.
- Klimaanlage aus dem Jahr 2023.
- Stauraum im Teilkeller, hier ist Platz für die Heizungsanlage, die Waschmaschine und in einem separaten Raum Platz für handwerkliche Aktivitäten.
- Gasheizungsanlage aus dem Jahr 2005 der Marke Buderus.
- Garage für das Motorrad oder Fahrräder.
- Sauna und Duschbereich.
- Terrasse mit Mittags- und Abendsonne.
- Gemietete Photovoltaikanlage mit ca.8,64kWp Leistung, 20 Jahre Vertragslaufzeit ab 2021 & monatlicher Einspeisevergütung.
- Eine Wallbox kann gegen Aufpreis übernommen werden.
- Ein Glasfaseranschluss liegt im Haus.
- Grundwasserpumpe vorhanden, aktuell nicht in Gebrauch.

Objektnummer: 24242016 - 48529 Nordhorn

## Alles zum Standort

Nordhorn ist die Kreisstadt und mit ca. 55.000 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: 24242016 - 48529 Nordhorn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 176.06 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. 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: 24242016 - 48529 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)