

Nordhorn – Stadtflur

# Geheimes Bieterverfahren – Pastorenhaus mit separatem Bürotrakt in Nordhorn

Objektnummer: 25242023



KAUFPREIS: 400.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 178,59 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 936 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

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

Objektnummer: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

## Auf einen Blick

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Objektnummer  | 25242023                  |
| Wohnfläche    | ca. 178,59 m <sup>2</sup> |
| Dachform      | Walmdach                  |
| Bezugsfrei ab | 01.07.2025                |
| Zimmer        | 3                         |
| Schlafzimmer  | 4                         |
| Badezimmer    | 1                         |
| Baujahr       | 1989                      |
| Stellplatz    | 3 x Freiplatz, 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 400.000 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 46 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung                                  |

Objektnummer: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 228.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 20.05.2035     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befeuernng                 | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1990           |

Objektnummer: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

## 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: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

## 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: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

## Ein erster Eindruck

Ehemaliges Pastorenhaus mit Charakter und Potenzial – Leben und Arbeiten unter einem Dach:

Willkommen in der Schehdornstraße 6 in Nordhorn – ein Ort, an dem Geschichte auf Raum und Möglichkeiten trifft. Dieses großzügige, ehemalige Pastorenhaus steht auf zwei zusammenhängenden Baugrundstücken mit insgesamt 936?m<sup>2</sup> Fläche. Es vereint klassische Bausubstanz mit viel Potenzial für individuelles Wohnen oder stilvolles Arbeiten unter einem Dach.

Auf über 178?m<sup>2</sup> Wohnfläche und zusätzlichen 46?m<sup>2</sup> Diensträumen bietet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist der separate Bürotrakt mit eigenem Eingang – ideal für Freiberufler, ruhiges Arbeiten von Zuhause oder eine kombinierte Nutzung.

Im Erdgeschoss befindet sich ein lichtdurchflutetes, offen gestaltetes Wohn- und Esszimmer. Die angrenzende Küche bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Raumangebot durch Hauswirtschaftsraum, Gäste-WC, Garderobe und eine geräumige Diele. Der Bürobereich besteht aus einem großen Arbeitszimmer, einem Archiv und einem eigenen Gäste-WC – separat begehbar.

Im Dachgeschoss befinden sich drei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer, ein großes Bad, ein Arbeitszimmer und ein Abstellraum. Ein ausbaufähiger Dachboden mit ca. 40?m<sup>2</sup> eröffnet weitere Möglichkeiten – z.?B. für ein Atelier oder einen Rückzugsort.

Das teilunterkellerte Haus bietet mit Heizungsraum, zwei weiteren Räumen und Hausanschlüssen zusätzlichen Platz für Lagerung oder Technik. Eine große Garage mit 39,88?m<sup>2</sup> und ein gepflegter Garten mit viel Privatsphäre runden das Angebot ab.

Geheimes Bieterverfahren:

Im Auftrag des Kirchenrats der Evangelisch-reformierten Kirche wird das Haus im Rahmen eines fairen und geheimen Bieterverfahrens angeboten.

Bieterverfahren - So funktioniert es:

Besichtigungen sind nach Absprache vom 26. Mai bis 19. Juni 2025 möglich.

Akkreditierung erforderlich: Interessenten müssen sich mit

- gültigem Personalausweis und
  - einer objektbezogenen Finanzierungsbestätigung
- bei von Poll Immobilien, Nordhorn akkreditieren.

Verbindliches Kaufgebot: Nach der Besichtigung erhalten Sie ein Formular zur Abgabe eines verbindlichen Angebots. Dieses ist bis spätestens 25. Juni 2025, 17:00 Uhr, zusammen mit der Finanzierungsbestätigung, in einem verschlossenen Umschlag bei

von Poll Immobilien  
Bentheimer Straße 9, 48529 Nordhorn  
einzureichen.

Auswertung und Entscheidung:

Die Gebote werden am 27. Juni 2025 von einem Gremium aus drei Kirchenratsmitgliedern, einem Pastor und einem Verwaltungsangestellten ausgewertet.

Es wurde eine Sachwertermittlung mit Sprengnetter nach NHK (Neuherstellungskosten) erstellt. Der Wert liegt bei 440.000 €  
Bodenrichtwert 200 € pro m<sup>2</sup>.

Wichtig: Ihr Kaufpreisangebot ist nicht automatisch der Verkaufspreis. Der Eigentümer ist nicht verpflichtet, ein Angebot anzunehmen – auch nicht das Höchstgebot. Dieses kann unter oder über dem Marktwert liegen. Ein Kaufvertrag kommt nur durch notarielle Beurkundung zustande.

Ein Angebotsformular ist nach der Besichtigung bei von Poll Immobilien erhältlich.

Alle Bieter werden noch am 27. Juni 2025 per E-Mail über das Ergebnis informiert.

Objektnummer: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

## Ausstattung und Details

Zustand und Sanierungsbedarf:

Die Immobilie befindet sich im baulichen Zustand von 1990. Folgende Modernisierungen sind erforderlich:

Der Erker im Dienstbereich muss komplett saniert werden

Dachunterstände sind zu sanieren

Heizungserneuerung

Austausch der Fenster und Haustüren

Dachisolierung

Diverse Instandsetzungen im Innen- und Außenbereich

Hinweis: Es ist keine Einbauküche vorhanden

Objektnummer: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.5.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 228.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.  
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.

Objektnummer: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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