Nordhorn

Charmante Doppelhaushälfte mit Garten & Wintergarten in ruhiger Lage

Property ID: 25242016

PURCHASE PRICE: 165.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 91 m^2 • **ROOMS:** 4.5 • **LAND AREA:** 518 m^2

Property ID: 25242016 - 48529 Nordhorn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25242016 - 48529 Nordhorn

At a glance

Property ID	25242016
Living Space	ca. 91 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4.5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1951

Purchase Price	165.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25242016 - 48529 Nordhorn

Energy Data

Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	23.06.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	281.40 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1951

Property ID: 25242016 - 48529 Nordhorn

The property

Property ID: 25242016 - 48529 Nordhorn

The property

Property ID: 25242016 - 48529 Nordhorn

The property

Property ID: 25242016 - 48529 Nordhorn

The property

Property ID: 25242016 - 48529 Nordhorn

The property

Property ID: 25242016 - 48529 Nordhorn

Floor plans

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25242016 - 48529 Nordhorn

A first impression

Zum Verkauf steht eine gepflegte Doppelhaushälfte, die 1951 erbaut wurde und sich auf einem ca. 518 m² großen Grundstück erstreckt. Das Wohngebäude bietet eine Wohnfläche von etwa 91 m², verteilt auf 4,5 Zimmer.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen einladenden Flur, der Zugang zu den verschiedenen Räumen bietet. Die Raumaufteilung gestaltet sich funktional und ermöglicht eine variable Nutzung. Insgesamt drei Schlafzimmer stehen zur Verfügung, die als Rückzugsorte oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das Badezimmer ist mit den üblichen Sanitäreinrichtungen inklusive Badewanne ausgestattet und bietet mit seiner praktischen Aufteilung genügend Platz. Der Wohnbereich ist großzügig gestaltet und bietet ausreichend Raum für gemütliche Wohnmomente oder gesellige Abende mit der Familie. Die Küche ist funktional ausgestattet und ermöglicht effizientes Arbeiten sowie Platz für einen kleinen Essbereich.

Durch die Aufteilung der Räume ergibt sich eine klare Zonierung zwischen Wohn- und Schlafbereichen, was den Alltag angenehm gestaltet. Das Haus wurde kontinuierlich instandgehalten, sodass es sich in einem soliden Zustand präsentiert, der seinen zukünftigen Bewohnern eine gemütliche Wohnatmosphäre bietet. Die Bausubstanz ist robust und das Wohnambiente wird durch einen lichtdurchfluteten Wintergarten abgerundet. Der Außenbereich punktet mit einem großzügigen Garten, der viel Platz für Freizeitaktivitäten oder zur Erholung im Freien bietet. Hier können Sie Ihre eigenen Gartengestaltungswünsche verwirklichen oder einfach die Natur genießen. Zusätzlich gibt es ausreichend Platz für Stellmöglichkeiten im Freien und ein Carport.

Die Lage des Objekts bietet eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie eine schnelle Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und anderen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die attraktive und zugleich praktische Lage macht dieses Haus besonders geeignet für Familien und Berufspendler.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Möglichkeiten, die diese Immobilie bietet, zu überzeugen.

Property ID: 25242016 - 48529 Nordhorn

All about the location

Nordhorn Stadt
Nordhorn ist die Kreisstadt und mit ca. 53.000 Einwohnern die größte Stadt des Landkreises Grafschaft Bentheim. Die Stadt liegt im äußersten Südwesten von Niedersachsens, 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.

Property ID: 25242016 - 48529 Nordhorn

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 281.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1951.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.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.

Property ID: 25242016 - 48529 Nordhorn

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Georg H. Pauling

Am Bismarckplatz 4b, 48455 Bad Bentheim
Tel.: +49 5922 - 99 47 81 0
E-Mail: grafschaft.bentheim@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com