

Nordhorn

# Einfamilienhaus mit Garage in Nordhorn Deegfeld

*Número de propiedad: 25242011*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 189.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 107 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 608 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25242011 - 48531 Nordhorn

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25242011 - 48531 Nordhorn

## De un vistazo

Número de propiedad	25242011	Precio de compra	189.000 EUR
Superficie habitable	ca. 107 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ocupación a partir de	01.06.2025	Modernización / Rehabilitación	2006
Habitaciones	3.5	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Características	WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Año de construcción	1974		
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		

Número de propiedad: 25242011 - 48531 Nordhorn

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural ligero	Consumo de energía final	168.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	02.04.2035	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1974

Número de propiedad: 25242011 - 48531 Nordhorn

## La propiedad



Número de propiedad: 25242011 - 48531 Nordhorn

## La propiedad



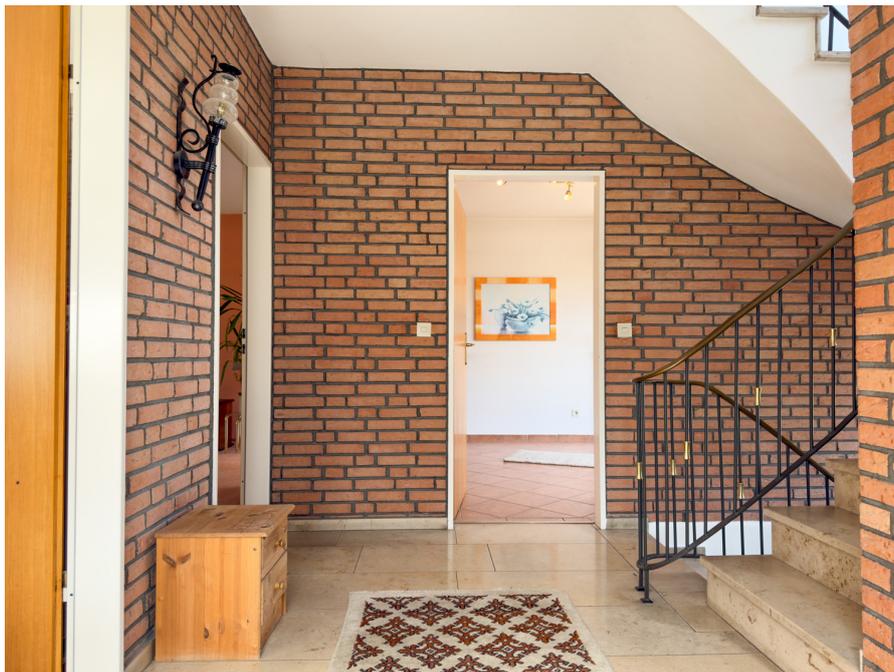
Número de propiedad: 25242011 - 48531 Nordhorn

## La propiedad



Número de propiedad: 25242011 - 48531 Nordhorn

## La propiedad



Número de propiedad: 25242011 - 48531 Nordhorn

## La propiedad



Número de propiedad: 25242011 - 48531 Nordhorn

## La propiedad



Número de propiedad: 25242011 - 48531 Nordhorn

## La propiedad



Número de propiedad: 25242011 - 48531 Nordhorn

## La propiedad



Número de propiedad: 25242011 - 48531 Nordhorn

## La propiedad



Número de propiedad: 25242011 - 48531 Nordhorn

## La propiedad



Número de propiedad: 25242011 - 48531 Nordhorn

## La propiedad



Número de propiedad: 25242011 - 48531 Nordhorn

## La propiedad



Número de propiedad: 25242011 - 48531 Nordhorn

## La propiedad

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 Grafenschaft Bentheim - Nordhorn
- Von Poll Immobilien Grafenschaft Bentheim - Bad Bentheim

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

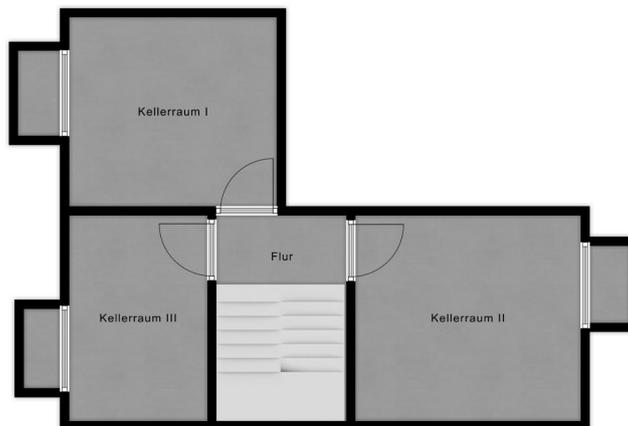


Ihre Zufriedenheit liegt uns sehr am Herzen, dementsprechend freuen wir uns immer über ein positives Feedback oder Verbesserungsvorschläge.

- Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team aus der Grafenschaft Bentheim-

Número de propiedad: 25242011 - 48531 Nordhorn

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25242011 - 48531 Nordhorn

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus aus dem Jahr 1974, gelegen in einer der begehrtesten Wohnlagen von Nordhorn, im Stadtteil Deegfeld. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 107?m<sup>2</sup> und erstreckt sich über ein Grundstück von ca. 608?m<sup>2</sup>. Die einfache Ausstattung und der bestehende Sanierungsbedarf bieten Ihnen die Möglichkeit, das Haus nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten und aufzuwerten. Im Erdgeschoss befinden sich ein Gäste-Bad mit WC, Waschbecken und Dusche, eine nach Osten ausgerichtete Küche sowie der angrenzende Wohn- und Essbereich. Das Wohnzimmer verfügt über einen derzeit nicht genutzten Kamin und bietet einen Ausblick auf die im Jahr 2006 errichtete Terrasse sowie den eingewachsenen Garten. Das Einfamilienhaus verfügt über insgesamt vier Schlafzimmer im Dachgeschoss, die sich ideal für eine Familie eignen. Zusätzlich befindet sich hier ein weiteres Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschbecken und einem kleinen Raum, in dem sich eine kleine Kochnische befindet. Die Ausstattung des Hauses ist als einfach zu bezeichnen. Ab 2006 wurden teilweise Kunststofffenster mit Isolierverglasung eingebaut und in einigen Bereichen elektrische Rollläden installiert. Die Gasheizungsanlage der Marke Buderus aus dem Jahr 1999 befindet sich im sanierungsbedürftigen Keller. Hier sind sichtbare, feuchtigkeitsbedingte Schäden am Mauerwerk festzustellen. Zusätzlich besteht Sanierungsbedarf am Dachstuhl und an der Hausfassade. Diese Immobilie eignet sich besonders für Interessenten, die Freude daran haben, ein Eigenheim nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Mit einem gewissen Investitionsaufwand lässt sich hier ein dauerhaftes Zuhause schaffen, das sowohl durch seine Lage als auch durch die Grundstücksgröße besticht. Wenn Sie auf der Suche nach einer Immobilie oder einem Grundstück in bester Lage von Nordhorn sind, in das Sie Ihre eigenen Ideen einbringen können, ist dieses Angebot eine interessante Gelegenheit. Wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein, um die Vorzüge und das Potenzial der Immobilie persönlich zu erleben. Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu kontaktieren. Ein Link zur Onlinebesichtigung liegt vor – fragen Sie diesen gerne an.

Número de propiedad: 25242011 - 48531 Nordhorn

## Detalles de los servicios

Naturstein in Diele und Treppe

Teilweise Kunststofffenster mit Isolierverglasung (ab 2006), Teilweise Holzfenster mit Einfachverglasung.

Teilweise elektrische Rollläden

Gasheizungsanlage der Marke Buderus (Baujahr 1999)

Keller mit feuchtigkeitsbedingten Schäden am Mauerwerk

Sanierungsbedarf am Dachstuhl und an der Hausfassade.

Número de propiedad: 25242011 - 48531 Nordhorn

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25242011 - 48531 Nordhorn

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 168.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. 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.

Número de propiedad: 25242011 - 48531 Nordhorn

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Georg H. Pauling

---

Bentheimer Straße 9 Condado de Bentheim - Nordhorn

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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