

Nordhorn

Charmante Doppelhaushälfte mit Garten & Wintergarten in ruhiger Lage

CODE DU BIEN: 25242016www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 165.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 91 m² • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 518 m²

CODE DU BIEN: 25242016 - 48529 Nordhorn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25242016 - 48529 Nordhorn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25242016
Surface habitable	ca. 91 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4.5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1951

Prix d'achat	165.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25242016 - 48529 Nordhorn

Informations énergétiques

Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	23.06.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	281.40 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1951

CODE DU BIEN: 25242016 - 48529 Nordhorn

La propriété



CODE DU BIEN: 25242016 - 48529 Nordhorn

La propriété



CODE DU BIEN: 25242016 - 48529 Nordhorn

La propriété



CODE DU BIEN: 25242016 - 48529 Nordhorn

La propriété



CODE DU BIEN: 25242016 - 48529 Nordhorn

La propriété



CODE DU BIEN: 25242016 - 48529 Nordhorn

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25242016 - 48529 Nordhorn

Une première 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.

CODE DU BIEN: 25242016 - 48529 Nordhorn

Tout sur l'emplacement

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 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.

CODE DU BIEN: 25242016 - 48529 Nordhorn

Plus d'informations

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 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. **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.

CODE DU BIEN: 25242016 - 48529 Nordhorn

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Georg H. Pauling

Am Bismarckplatz 4b, 48455 Bad Bentheim

Tel.: +49 5922 - 99 47 81 0

E-Mail: grafschaft.bentheim@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com