

Nordhorn/Oorde

# Gartenparadies trifft Wohnkomfort: 164m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche in der besten Lage von Nordhorn

Objektnummer: 24242032



KAUFPREIS: 580.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 164 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 579 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24242032 - 48531 Nordhorn/Oorde

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

Objektnummer: 24242032 - 48531 Nordhorn/Oorde

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 24242032   |
| Wohnfläche   | ca. 164 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 5          |
| Schlafzimmer | 3          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 2002       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 580.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2002                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 43 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

Objektnummer: 24242032 - 48531 Nordhorn/Oorde

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergieverbrauch         | 69.48 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 24.09.2034     | Energie-Effizienzklasse     | B                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2002              |

Objektnummer: 24242032 - 48531 Nordhorn/Oorde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242032 - 48531 Nordhorn/Oorde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242032 - 48531 Nordhorn/Oorde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242032 - 48531 Nordhorn/Oorde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242032 - 48531 Nordhorn/Oorde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242032 - 48531 Nordhorn/Oorde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242032 - 48531 Nordhorn/Oorde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242032 - 48531 Nordhorn/Oorde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242032 - 48531 Nordhorn/Oorde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242032 - 48531 Nordhorn/Oorde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242032 - 48531 Nordhorn/Oorde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242032 - 48531 Nordhorn/Oorde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242032 - 48531 Nordhorn/Oorde

## 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: 24242032 - 48531 Nordhorn/Oorde

## 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: 24242032 - 48531 Nordhorn/Oorde

## Ein erster Eindruck

Dieses stilvolle Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 2002, bietet eine großzügige Wohn- und Nutzfläche von ca. 164 m<sup>2</sup>. Davon sind offiziell 138,06 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Hauswirtschaftsraum, direkt an der Garage wird mit ca. 11m<sup>2</sup> angegeben. Der Spitzboden wurde nachträglich mit ca. 15 m<sup>2</sup> ausgebaut und dient als Hobbyraum. Das wunderschöne Haus befindet sich auf einem ca. 579 m<sup>2</sup> großen Grundstück und überzeugt durch seine gehobene Ausstattung sowie seine durchdachte Raumaufteilung. Das Haus umfasst insgesamt 5 Zimmer und 2 moderne Badezimmer. Die Raumaufteilung ist durchdacht und ermöglicht eine flexible Nutzung der einzelnen Räume. Im Obergeschoss befinden sich die drei Schlafzimmer, die viel Platz und Komfort bieten. Durch die Trapezgauben auf beiden Seiten wird zusätzlich Raum und Licht gewonnen. Die großzügige und helle Küche ist mit einer hochwertigen Granitplatte und einer integrierten Theke ausgestattet, die sowohl funktional als auch optisch ansprechend ist. Ein zentrales Highlight der Immobilie ist die moderne Granit-Treppe, die einen eleganten Übergang zwischen den Stockwerken schafft. Die Möglichkeit, die bestehende Terrasse in einen Wintergarten umzubauen, bietet zusätzlichen Gestaltungsspielraum und erweitert den Wohnbereich um ein attraktives Detail. Das äußere Erscheinungsbild des Hauses zeichnet sich durch eine einzigartige Gestaltung aus. Runde Fenster, ein repräsentatives Podest und vier Säulen verleihen dem Gebäude nicht nur Charakter, sondern auch eine besondere Ausstrahlung. Die Immobilie bietet außerdem eine große Garage, die nicht nur Platz für ein Auto, sondern auch für Fahrräder und andere Aufbewahrungsgegenstände bereithält. Darüber hinaus stehen weitere Stellplätze zur Verfügung, die ausreichend Parkmöglichkeiten für Besucher bieten. Der Garten des Anwesens ist liebevoll angelegt und lädt zum Verweilen im Freien ein. Viel Grünfläche bietet Platz für verschiedene Freizeitaktivitäten und eine Möglichkeit zur Erholung. Diese Immobilie bietet Ihnen den perfekten Rahmen für ein komfortables und individuelles Wohnen. Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus hohen Wohnkomfort und viel Platz für die ganze Familie. Dank der gehobenen Ausstattung und der ansprechenden Architektur ist es eine attraktive Wahl für potenzielle Käufer, die ein gepflegtes Zuhause in einem angenehmen Wohnumfeld suchen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 24242032 - 48531 Nordhorn/Oorde

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24242032 - 48531 Nordhorn/Oorde

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 69.48 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24242032 - 48531 Nordhorn/Oorde

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Georg H. Pauling

---

Bentheimer Straße 9 Grafschaft 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)