Nordhorn

Viel Raum & Licht – Einfamilienhaus mit durchdachter Architektur und Südgarten

Objektnummer: 26242033



KAUFPREIS: 315.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 153 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 551 m²

Objektnummer: 26242033 - 48527 Nordhorn

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

Objektnummer: 26242033 - 48527 Nordhorn

Auf einen Blick

Objektnummer	26242033
Wohnfläche	ca. 153 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1970
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	315.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26242033 - 48527 Nordhorn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	57.32 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.10.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 26242033 - 48527 Nordhorn

Die Immobilie





Objektnummer: 26242033 - 48527 Nordhorn

Die Immobilie





Objektnummer: 26242033 - 48527 Nordhorn

Die Immobilie





Objektnummer: 26242033 - 48527 Nordhorn

Die Immobilie





Objektnummer: 26242033 - 48527 Nordhorn

Die Immobilie





Objektnummer: 26242033 - 48527 Nordhorn

Die Immobilie





Objektnummer: 26242033 - 48527 Nordhorn

Die Immobilie





Objektnummer: 26242033 - 48527 Nordhorn

Die Immobilie





Objektnummer: 26242033 - 48527 Nordhorn

Die Immobilie





Objektnummer: 26242033 - 48527 Nordhorn

Die Immobilie





Objektnummer: 26242033 - 48527 Nordhorn

Die Immobilie





Objektnummer: 26242033 - 48527 Nordhorn

Die Immobilie





Objektnummer: 26242033 - 48527 Nordhorn

Die Immobilie





Objektnummer: 26242033 - 48527 Nordhorn

Die Immobilie

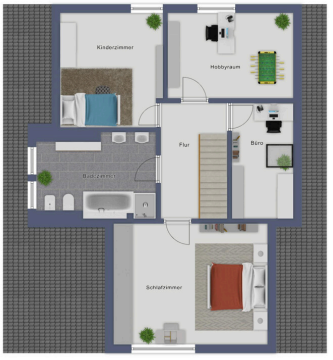




Objektnummer: 26242033 - 48527 Nordhorn

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: 26242033 - 48527 Nordhorn

Ein erster Eindruck

Das Einfamilienhaus wurde 1970 in massiver Bauweise errichtet und bietet mit ca. 153 m² Wohnfläche auf einem rund 551 m² großen Grundstück viel Platz für unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Die sandfarbene Klinkerfassade, die gepflasterte Einfahrt und der Vorgarten verleihen dem Haus einen zeitlosen und einladenden Charakter.

Bereits beim Betreten des Hauses zeigt sich die durchdachte Raumaufteilung. Der Windfang verfügt über eine integrierte Garderobe sowie ein Gäste-WC und bildet den Ausgangspunkt für den besonderen Rundlauf durch das Erdgeschoss.

Von hier aus öffnet sich zunächst die gemütliche Diele mit Treppenaufgang in das Dachgeschoss und direktem Zugang zur großzügigen Terrasse. Elegante Bögen verbinden die Diele mit dem angrenzenden Wohnzimmer und schaffen dabei ein offenes Raumgefühl, ohne die einzelnen Bereiche vollständig miteinander zu verschmelzen. Das Wohnzimmer überzeugt insbesondere durch seine große Fensterfront, die für viel Tageslicht und einen schönen Blick in den Garten sorgt.

Dem Rundlauf folgend schließt sich der ebenfalls durch einen Bogen abgesetzte Essbereich an. Durch seine unmittelbare Nähe zur Küche bietet er einen idealen Platz für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Abende. Die Küche führt schließlich zurück in den Eingangsbereich und vervollständigt damit die besondere Raumführung des Erdgeschosses. Von hier besteht außerdem ein direkter Zugang zum Keller.

Im Dachgeschoss setzt sich die gut durchdachte Aufteilung fort. Zwei Kinderzimmer und ein separates Büro bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Zentral befindet sich das Tageslichtbad, das durch eine Gaube zusätzlich an Helligkeit und Raum gewinnt. Das großzügige Elternschlafzimmer verfügt darüber hinaus über einen integrierten begehbaren Kleiderschrank und bietet damit einen komfortablen privaten Rückzugsbereich.

Insgesamt zeichnet sich das Haus durch seine helle Atmosphäre und einen Grundriss aus, bei dem die einzelnen Räume sinnvoll aufeinander abgestimmt sind. Die architektonische Gestaltung mit Bögen, großzügigen Fensterflächen und der besonderen Raumführung verleiht der Immobilie einen individuellen Charakter. Für ein angenehmes Wohnklima sorgt zudem die über eine Gastherme betriebene Fußbodenheizung, die insbesondere an kälteren Tagen für wohlige Wärme sorgt.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet dadurch umfangreiche zusätzliche Nutz- und Abstellflächen.

Auch der Außenbereich fügt sich stimmig in das Gesamtbild ein. Der nach Süden ausgerichtete Garten ist von gewachsenem Grün umgeben und weitgehend vor Einblicken geschützt. Eine großzügige Terrasse bietet viel Platz für entspannte Stunden im Freien, während der Gartenteich einen zusätzlichen Akzent setzt. Eine Garage rundet das Angebot der Immobilie ab.

Mit ihrer großzügigen Wohnfläche, dem außergewöhnlich gut aufgeteilten Grundriss und dem geschützten Südgarten bietet die Immobilie beste Voraussetzungen für ein Zuhause mit viel Platz und Wohnqualität.

Objektnummer: 26242033 - 48527 Nordhorn

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 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.

Objektnummer: 26242033 - 48527 Nordhorn

Sonstige Angaben

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: 26242033 - 48527 Nordhorn

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com