Nordhorn

Ländlicher Charme trifft modernen Luxus – besonderes Landhausanwesen auf 4.399m²

Objektnummer: 26242036



KAUFPREIS: 1.400.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 286.75 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 4399 m²

Objektnummer: 26242036 - 48531 Nordhorn

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

Objektnummer: 26242036 - 48531 Nordhorn

Auf einen Blick

Objektnummer	26242036
Wohnfläche	ca. 286.75 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	2021
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Garage

Kaufpreis	1.400.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26242036 - 48531 Nordhorn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	85.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.08.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 26242036 - 48531 Nordhorn

Die Immobilie





Objektnummer: 26242036 - 48531 Nordhorn

Die Immobilie





Objektnummer: 26242036 - 48531 Nordhorn

Die Immobilie





Objektnummer: 26242036 - 48531 Nordhorn

Die Immobilie





Objektnummer: 26242036 - 48531 Nordhorn

Die Immobilie





Objektnummer: 26242036 - 48531 Nordhorn

Die Immobilie





Objektnummer: 26242036 - 48531 Nordhorn

Die Immobilie





Objektnummer: 26242036 - 48531 Nordhorn

Die Immobilie





Objektnummer: 26242036 - 48531 Nordhorn

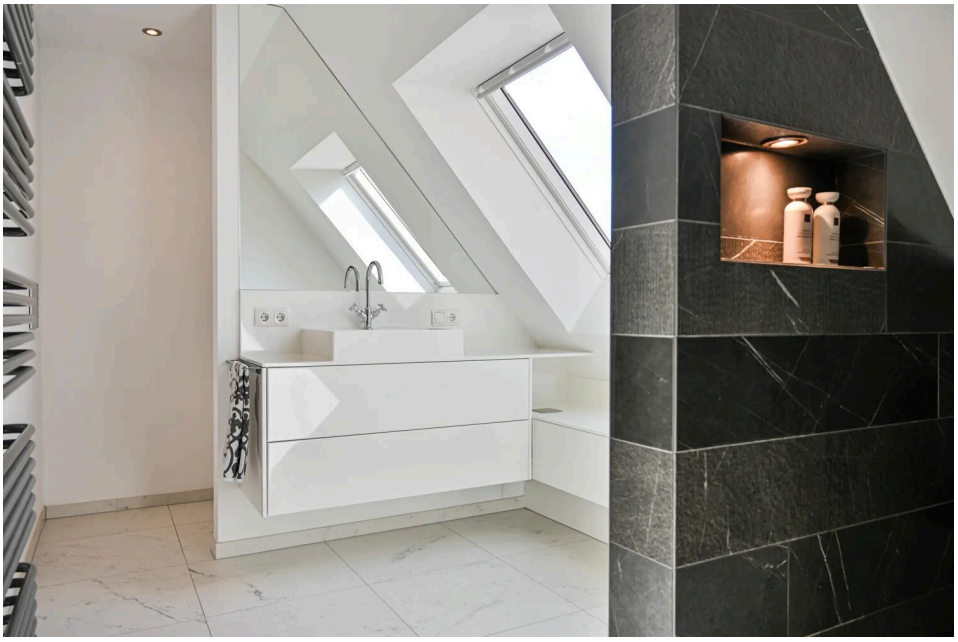
Die Immobilie





Objektnummer: 26242036 - 48531 Nordhorn

Die Immobilie





Objektnummer: 26242036 - 48531 Nordhorn

Die Immobilie





Objektnummer: 26242036 - 48531 Nordhorn

Die Immobilie





Objektnummer: 26242036 - 48531 Nordhorn

Die Immobilie





Objektnummer: 26242036 - 48531 Nordhorn

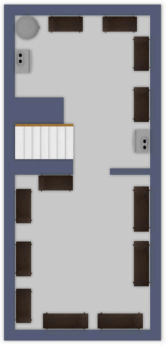
Die Immobilie





Objektnummer: 26242036 - 48531 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: 26242036 - 48531 Nordhorn

Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Landhaus wurde im Jahr 2021 bis auf die Grundmauern umfassend erneuert und verbindet heute auf besondere Weise den Charme ländlichen Wohnens mit modernem Komfort und einer hochwertigen Ausstattung. Auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 4.399 m² und mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 286,75 m² erwartet Sie ein Anwesen mit viel Raum, Privatsphäre und besonderer Wohnqualität.

Bereits der großzügige Eingangsbereich vermittelt mit hochwertigen Fliesen, viel Tageslicht und dem geschmackvollen Zusammenspiel klassischer und moderner Elemente einen repräsentativen ersten Eindruck.

Das Herzstück des Hauses bildet die großzügige Hauptküche mit hochwertigen Einbauten, Kochinsel, erstklassigen Geräten und viel Arbeitsfläche. Eine separate, durchdacht ausgestattete Waschküche mit umfangreichem Stauraum ergänzt diesen Bereich.

Der weitläufige Wohnbereich begeistert mit seinem offenen Grundriss, großen Fensterflächen und charakteristischen Holzelementen wie den sichtbaren Deckenbalken. Diese Verbindung aus moderner Architektur und authentischem Landhausflair schafft eine warme und zugleich elegante Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist die BBQ-Küche mit breiter Glasfront und direktem Zugang zum Außenbereich. Von hier gelangen Sie auf die großzügige Terrasse mit Steinbelag und verschiedenen Sitzmöglichkeiten. Der Blick über das gepflegte Grundstück und in die ländliche Umgebung vermittelt ein wunderbares Gefühl von Ruhe, Weite und Privatsphäre. Photovoltaikanlagen auf dem Dach unterstreichen zudem die zeitgemäße Ausrichtung des Hauses.

Im Obergeschoss eröffnet sich ein ebenso hochwertig gestalteter wie komfortabler Privatbereich, der dank Klimatisierung auch an warmen Tagen ein angenehmes Raumklima bietet.Besonders eindrucksvoll präsentiert sich der großzügige Elternschlafbereich, der mit einem separaten Ankleidebereich und einem hochwertig ausgestatteten Bad en suite ein außergewöhnliches Maß an Komfort bietet. Ein besonderer Blickfang ist die freistehende Badewanne im Schlafbereich, die sich harmonisch in das stilvolle Raumkonzept einfügt und dem Elternbereich eine außergewöhnliche und zugleich elegante Wohnatmosphäre verleiht.

Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich das Kinderschlafzimmer, ebenfalls mit eigenem Bad en suite. Durch das dazwischenliegende Treppenhaus und den Flurbereich sind Eltern- und Kinderbereich angenehm voneinander separiert – eine

durchdachte Aufteilung, die beiden Bereichen ein hohes Maß an Privatsphäre bietet.

Ein weiteres Zimmer ergänzt das Raumangebot und lässt sich flexibel als Gästezimmer, Homeoffice oder Hobbyraum gestalten. Hochwertige Holzböden und die Klimatisierung des Obergeschosses runden den besonderen Wohnkomfort auf dieser Ebene ab.

Großzügigkeit, hochwertige Ausstattung und ländlicher Charme machen dieses Anwesen zu einem ganz besonderen Zuhause. Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung.

Objektnummer: 26242036 - 48531 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: 26242036 - 48531 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: 26242036 - 48531 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