Nordhorn – Stadtflur

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Dachterrasse

Objektnummer: 26242041



KAUFPREIS: 230.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26242041 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

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

Objektnummer: 26242041 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

Auf einen Blick

Objektnummer	26242041
Wohnfläche	ca. 75 m²
Etage	1
Zimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2013
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	230.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26242041 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	17.11.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	158 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	2013

Objektnummer: 26242041 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

Die Immobilie





Objektnummer: 26242041 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

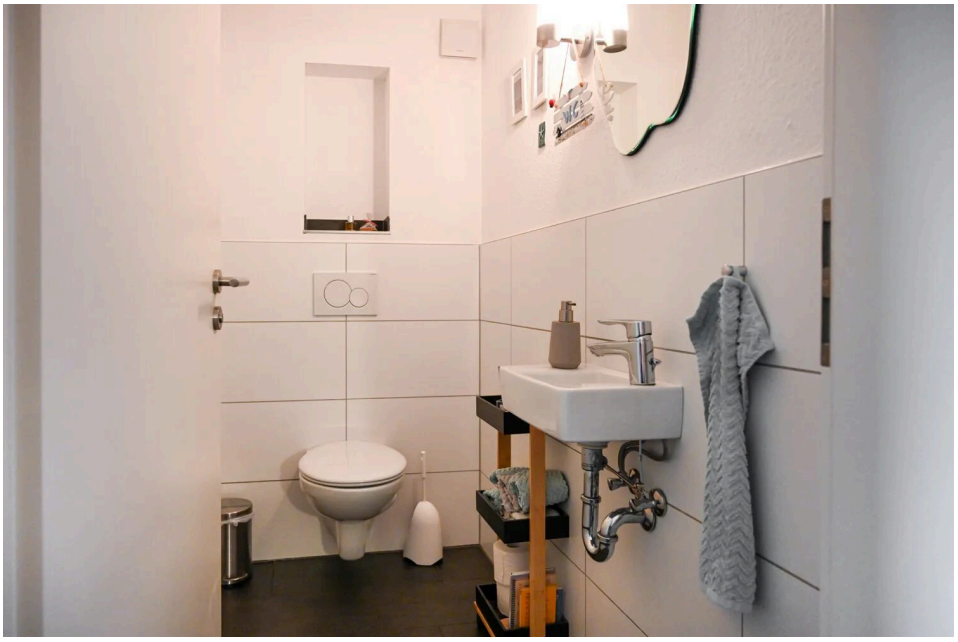
Die Immobilie

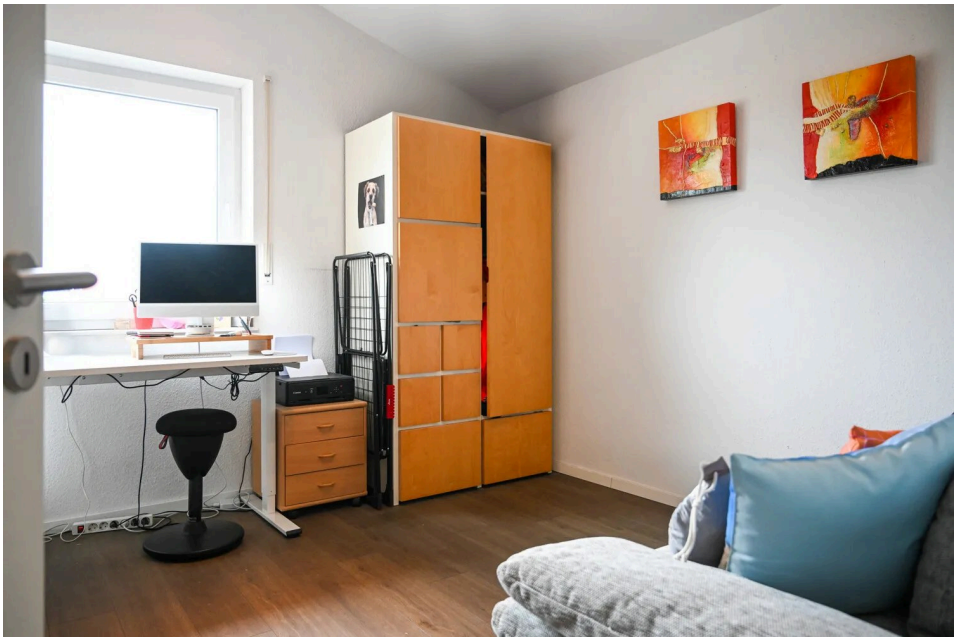




Objektnummer: 26242041 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

Die Immobilie





Objektnummer: 26242041 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

Die Immobilie

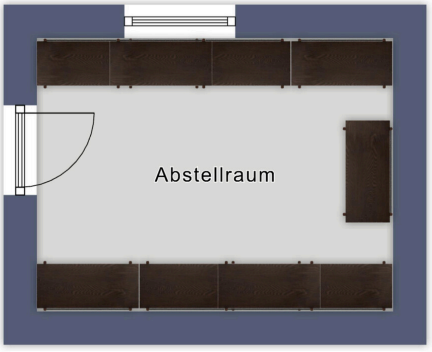




Objektnummer: 26242041 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

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: 26242041 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

Ein erster Eindruck

Diese attraktive 3-Zimmer-Eigentumswohnung aus dem Jahr 2013 bietet auf ca. 75 m² Wohnfläche eine moderne und hochwertige Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein angenehmes Wohnambiente in beliebter Lage von Nordhorn.

Die Wohnung wurde von den heutigen Eigentümern als Erstbezug bezogen und seitdem ausschließlich selbst genutzt. Entsprechend präsentiert sie sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Das Herzstück der Wohnung bildet der helle und großzügige Wohn- und Küchenbereich. Die offene Gestaltung schafft eine einladende Atmosphäre und bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich. Teilweise hohe Decken und die insgesamt helle Gestaltung unterstreichen zusätzlich das großzügige Raumgefühl.

Neben dem Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lässt. Ein großzügiges Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC sorgen für zusätzlichen Komfort. Praktische Abstellmöglichkeiten bietet der eigene Hauswirtschaftsraum direkt innerhalb der Wohnung.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse. Sie erweitert den Wohnbereich um einen attraktiven Platz im Freien und bietet viel Raum für entspannte Stunden.

Auch die weitere Ausstattung überzeugt mit zeitgemäßem Wohnkomfort: Fußbodenheizung, elektrische Rollläden und dreifach verglaste Fenster gehören zur Ausstattung. Letztere tragen zudem zu einer guten Abschirmung gegenüber Außengeräuschen bei.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein eigener, abschließbarer Kellerraum. Ein gemeinschaftlicher Fahrradschuppen sowie ein eigener Carport-Stellplatz runden das Angebot ab.

Die Kombination aus sehr gepflegtem Zustand, moderner Ausstattung, durchdachter Raumaufteilung und großzügiger Dachterrasse macht diese Wohnung zu einem attraktiven Zuhause für Singles, Paare oder eine kleine Familie.

Objektnummer: 26242041 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

Ausstattung und Details

Elektrische Rollladen
Fußbodenheizung
3-Fach verglaste Fensterscheiben
Teilweise Bodentiefe Fenster
Teilweise hohe Decken

Objektnummer: 26242041 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

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: 26242041 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

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: 26242041 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

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