Nordhorn – Blumensiedlung

Gemütliches Reihenhaus in Nordhorn

Objektnummer: 26242053



KAUFPREIS: 188.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 93 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 307 m²

Objektnummer: 26242053 - 48527 Nordhorn – Blumensiedlung

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

Objektnummer: 26242053 - 48527 Nordhorn – Blumensiedlung

Auf einen Blick

Objektnummer	26242053
Wohnfläche	ca. 93 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1933

Kaufpreis	188.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26242053 - 48527 Nordhorn – Blumensiedlung

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	152 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.11.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1933

Objektnummer: 26242053 - 48527 Nordhorn – Blumensiedlung

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1933 befindet sich in Nordhorn und bietet mit ca. 93 m² Wohnfläche auf einem ca. 307 m² großen Grundstück ein gemütliches Zuhause mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Um das Jahr 2000 wurde die Immobilie saniert und präsentiert sich heute in einem gepflegten Zustand. Die Heizung wurde zudem in 2024 noch einmal erneuert.

Die Wohnfläche verteilt sich auf insgesamt vier Zimmer und bietet ausreichend Platz für Paare oder Familien. Im Erdgeschoss befinden sich unter anderem das gemütliche Wohnzimmer, die Küche mit Platz für einen Essbereich sowie das Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Ein separates Gäste-WC ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene. Das Wohnzimmer überzeugt durch seine wohnliche Atmosphäre und bietet einen angenehmen Rückzugsort für die ganze Familie.

Im Obergeschoss stehen weitere Räume zur Verfügung, die derzeit unter anderem als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer und Ankleidezimmer genutzt werden. Der ausgebaute Dachboden bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten und schafft weiteren Platz für individuelle Bedürfnisse.

Ein Kellerraum sorgt zudem für weiteren Stauraum.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der liebevoll angelegte Garten. Die gepflegte Rasenfläche, die ansprechende Bepflanzung und die gemütlichen Sitzmöglichkeiten laden dazu ein, die warmen Monate im Freien zu genießen. Hier finden sowohl Gartenliebhaber als auch Familien mit Kindern einen schönen Platz zum Entspannen und Wohlfühlen.

Insgesamt bietet dieses Reihenmittelhaus eine gelungene Kombination aus dem Charme eines älteren Hauses, einer praktischen Raumaufteilung und einem gepflegten Außenbereich. Eine interessante Immobilie für alle, die ein gemütliches Eigenheim mit Garten in Nordhorn suchen.

Objektnummer: 26242053 - 48527 Nordhorn – Blumensiedlung

Ausstattung und Details

- Gas-Zentralheizung
- Kaminofen
- Dachboden als zusätzliche Nutzfläche
- Garten mit Pool
- Terrasse inkl. Bar und Sitzplätzen

Objektnummer: 26242053 - 48527 Nordhorn – Blumensiedlung

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: 26242053 - 48527 Nordhorn – Blumensiedlung

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: 26242053 - 48527 Nordhorn – Blumensiedlung

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