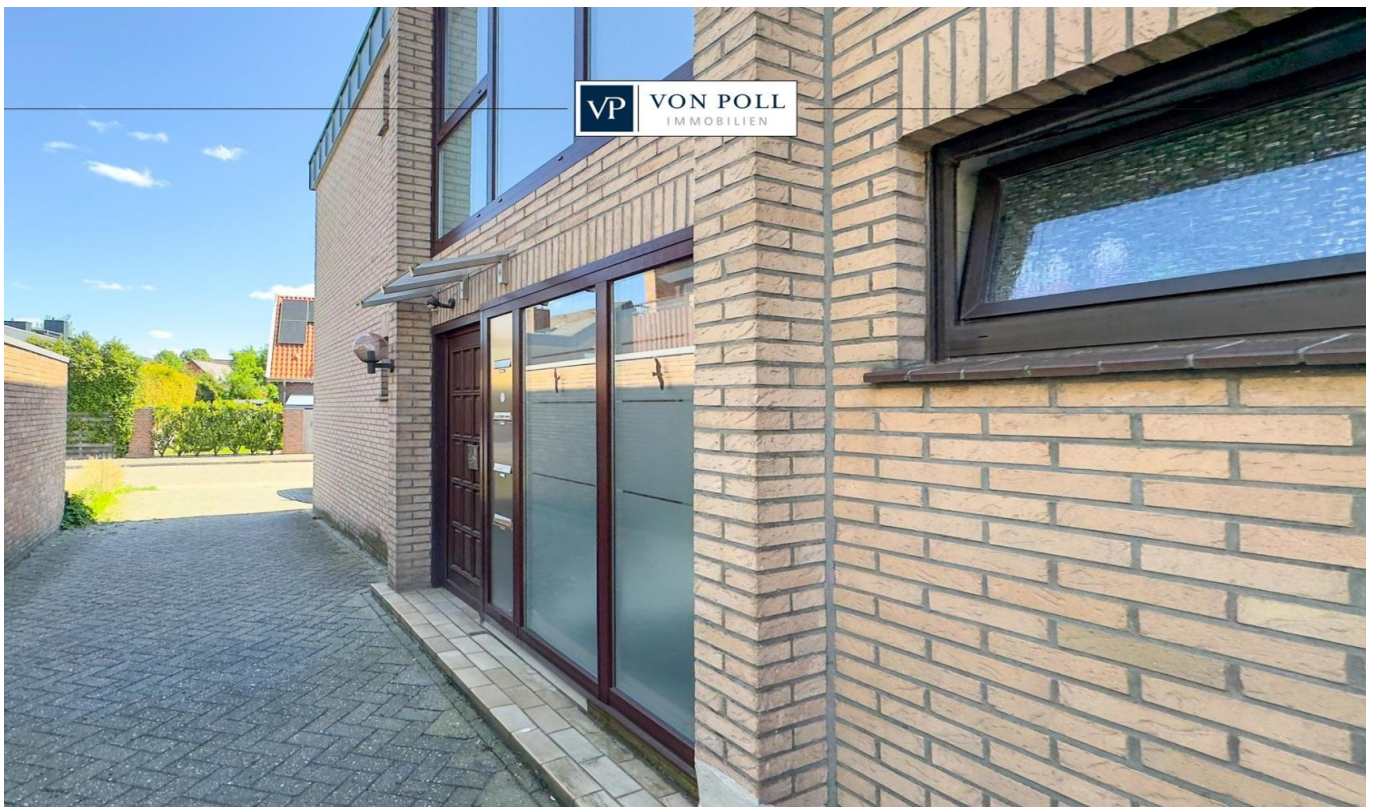


Nordhorn

# 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Potenzial

Objektnummer: 25242028



KAUFPREIS: 110.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 51 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25242028 - 48527 Nordhorn

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

Objektnummer: 25242028 - 48527 Nordhorn

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25242028      |
| Wohnfläche   | ca. 51 m²     |
| Etage        | 1             |
| Zimmer       | 2             |
| Schlafzimmer | 1             |
| Badezimmer   | 1             |
| Baujahr      | 1980          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 110.000 EUR                                                                           |
| Wohnung     | Erdgeschosswohnung                                                                    |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Ausstattung | Terrasse                                                                              |

Objektnummer: 25242028 - 48527 Nordhorn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergiebedarf            | 192.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 09.07.2035     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1980           |



Objektnummer: 25242028 - 48527 Nordhorn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25242028 - 48527 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242028 - 48527 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242028 - 48527 Nordhorn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25242028 - 48527 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242028 - 48527 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242028 - 48527 Nordhorn

## 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 -

*Leading* REAL ESTATE  
SINCE 1985  
THE WORLD

[www.von-poll.com/grafschaft-bentheim](http://www.von-poll.com/grafschaft-bentheim)



Objektnummer: 25242028 - 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: 25242028 - 48527 Nordhorn

## Ein erster Eindruck

Diese 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem Gebäude aus dem Jahr 1980 und bietet eine Wohnfläche von ca. 47 m<sup>2</sup>. Sie liegt in einem Wohngebiet, das sich durch eine gute Infrastruktur auszeichnet, und eignet sich ideal für Singles oder Paare. Die Wohnung befindet sich im renovierungsbedürftigen Zustand und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihrer Kreativität freien Lauf zu lassen und die Räume nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten.

Die Raumaufteilung ist funktional und durchdacht. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in eine kleine Diele, von hier aus haben Sie Zugang zu allen weiteren Räumen. Das Wohnzimmer ist hell und bietet genug Platz für eine gemütliche Sitzgruppe sowie einen Essbereich. Die großen Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Der Schlafbereich ist separat gelegen und bietet genügend Raum für ein Doppelbett sowie einen Kleiderschrank. Auch hier sorgt ein Fenster für freundliche Lichtverhältnisse. Angrenzend befindet sich das Badezimmer, das mit einer Badewanne ausgestattet ist. Die Zentralheizung, die in der gesamten Wohnung installiert ist, sorgt für angenehme Wärme und ein behagliches Wohnklima.

Die Küche ist kompakt und bietet ausreichend Platz für die nötigen Elektrogeräte. Mit etwas handwerklichem Geschick lässt sich hier eine moderne und funktionale Kücheneinrichtung einrichten. Aufgrund des Baujahrs und des aktuellen Zustands der Wohnung bestehen hier zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Modernisierung.

In der Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel, die eine optimale Anbindung an die Innenstadt gewährleisten. Diese Lage ermöglicht es, sowohl die Ruhe des Wohngebiets zu genießen als auch schnell in das städtische Leben eintauchen zu können.

Diese Immobilie bietet den idealen Ausgangspunkt für eine persönliche Gestaltung nach Ihren Vorstellungen. Ob als erstes Zuhause oder für den Neuanfang nach einer Veränderung – mit etwas Engagement kann hier ein komfortables und gemütliches Zuhause geschaffen werden. Interesse geweckt? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Möglichkeiten zu überzeugen, die diese Immobilie in persönlicher Gestaltung bietet.

Objektnummer: 25242028 - 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 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: 25242028 - 48527 Nordhorn

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 192.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25242028 - 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](mailto:grafschaft.bentheim@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)