



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer 2171

***Nordhorn - Toplage von Nordhorn! Was daraus wird, bestimmen Sie!***

### **Eckdaten**

**Baujahr**  
**Zustand**

**1927**  
**Gepflegt**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Küche**  
**Bodenart**  
**Heizungsart**  
**Befuerung**  
**Gartennutzung**  
**Unterkellert**

**Einbauküche**  
**Fliesen, Teppich, Parkett**  
**Zentral**  
**Gas**  
**Keller**

### **Energieausweis**

**Energieausweistyp**  
**Gültig bis**  
**Mit Warmwasser**  
**Energiebedarf**  
**Energieträger**  
**Energieeffizienzklasse**  
**Baujahr**  
**Ausstelldatum**  
**Geltende EnEV**  
**Gebäudeart**

**Bedarfsausweis**  
**29.06.2036**  
**false**  
**197.3**  
**Gas**  
**F**  
**2009**  
**30.06.2026**  
**2014**  
**Wohngebäude**

### **Objektbeschreibung**



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

## Lage

**Nordhorn ist eine lebendige Stadt im Südwesten Niedersachsens mit rund 54.000 Einwohnern, direkt an der Grenze zu den Niederlanden gelegen. Die Stadt überzeugt durch ihre hohe Lebensqualität, geprägt von weitläufigen Grünflächen, der malerischen Vechte und einem vielfältigen Freizeitangebot. Die Innenstadt bietet eine gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinischen Einrichtungen. Nordhorn verbindet ländlichen Charme mit städtischen Annehmlichkeiten und ist bekannt für seine Textilgeschichte sowie kulturelle Einrichtungen. Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht gute Anbindungen in die umliegenden Regionen.**

**Das Wohnhaus befindet sich in einer ruhigen, gut erschlossenen Wohnlage. Die Umgebung ist geprägt von einer etablierten Wohnbebauung mit hohem Wohnwert. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung. Die Nordhorner Innenstadt ist wenige hundert Meter entfernt und bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen.**

## Objektbeschreibung

**Nur selten kommt ein Haus in derart exponierter Lage zum Verkauf. Nähe Stadtpark/van-Delden-Straße/Vechtearm befindet sich dieses großzügige Grundstück mit gepflegtem Wohnhaus und Garage. Gemäß Bebauungsplan ist eine Gebäudehöhe von bis zu 12 m auf dem Grundstück zulässig.**

**Aktuell unterteilt sich das Haus in zwei Wohneinheiten à ca. 90 m<sup>2</sup> bzw. 85 m<sup>2</sup>, die unabhängig voneinander genutzt werden können. Aufgrund des Pflegezustands ist eine Vermietung ggf. zeitnah möglich. Insgesamt stehen 8 Zimmer zur Verfügung. Der ursprüngliche Bau aus dem Jahre ca. 1927 wurde 1969 durch einen Anbau umfangreich erweitert und modernisiert.**

**Besonders hervorzuheben sind die Möglichkeiten des Grundstücks im Gartenbereich!**

**Weitere Informationen und einen Besichtigungstermin erhalten Sie auf Anfrage!**

## Ausstattung

**Zentralheizung (Gas) Baujahr 2009, größtenteils Holzfenster mit Isolierverglasung, Wohnzimmer mit Parkettfußboden, Küche Fliesen, Schlafräume Teppiche bzw. Laminatfußboden und Kork.**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## Sonstiges

**Im Bad im Erdgeschoss besteht ein überschaubarer Wasserschaden (Sanierungsbedarf), was im Kaufpreis bereits berücksichtigt wurde.**



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)