

# Exposé

## Einfamilienhaus in Nordhorn

### Einfamilienhaus in Nordhorn im Stadtteil Deegfeld modernisiert



Objekt-Nr. OM-417362

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **450.000 €**

Ansprechpartner:  
Elke und Helmut

48531 Nordhorn  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1973	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	534,00 m²	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	160,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Modernisiertes Einfamilienhaus in Nordhorn im Stadtteil Deegfeld – stadtnahe Immobilie mit besonderer Wohnraumaufteilung. Sie suchen ein großzügiges, gepflegtes und gemütliches Zuhause? Dann sind Sie hier genau richtig! Privatverkauf!

Das massiv gebaute, gut isolierte und voll unterkellerte Einfamilienhaus wurde in den letzten Jahren modernisiert:

- Neues Dach, mit komplett neue Obergeschossisolierung
- Neue Fenster
- Das Wohnzimmer wurde um einen integrierten Wintergarten mit Fußbodenheizung erweitert
- Überdachung der Terrasse (ca. 30 m<sup>2</sup>) mit Glasschiebewänden
- Bodenbeläge echtes Holzparkett & Bad und Gäste WC Fliesen
- Kellerboden mit Bodenfliesen (ausgenommen Heizungs- und Waschkeller)
- Bad und Gäste-WC 2023 komplett erneuert
- Gartenanlage wurde neu angelegt

Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt durch eine helle, großzügige Raumaufteilung sowie zahlreiche wohnliche Extras.

Raumaufteilung:

-----

Erdgeschoss:

- Heller Eingangsbereich mit Garderobe und Gäste-WC
- Offene Küche mit großem Esszimmer und Zugang zur überdachten Terrasse (ca. 30 m<sup>2</sup>) mit Glasschiebeelementen, dadurch auch im Winter nutzbar
- Großes Wohnzimmer mit integriertem Wintergarten
- Gemütliches Kaminzimmer mit offenem Holzkamin und rustikalen Eichenbalken

Obergeschoss:

- Großräumiger Flur
- Zugangstreppe über Innenraum
- Neues Tageslichtbad mit Fußbodenheizung
- Großes Schlafzimmer mit Balkon
- Gäste- & Arbeitszimmer mit Balkon, das bei Bedarf wieder in zwei getrennte Räume mit separaten Eingangstüren unterteilt werden kann

Keller:

- Hauswirtschafts- und Waschraum
- Heizungskeller
- Hobby-/Spielraum
- Kellerbar

- zusätzliche Toilette
- direkter Treppen-Zugang zur Garage
- weiterer Treppen-Zugang direkt in den Wohnraum

#### Ausstattung & Highlights:

- Wohnfläche: ca. 160 m<sup>2</sup>
- Grundstück: 534 m<sup>2</sup>
- Zustand: modernisiert
- Voll unterkellert mit Party-, Heizungs-, & Hauswirtschaftsraum
- Kaminzimmer mit Holzkamin für gemütliche Abende
- Wohnzimmer mit Wintergarten
- Überdachte Terrasse (30 m<sup>2</sup>) mit Glasschiebeelementen
- Garten mit Wasserlauf und Pavillon – ein echtes Gartenhighlight
- Große Garage (25 m<sup>2</sup>) mit direktem Zugang zum Keller
- Keller & Garage beheizbar

Einrichtung kann teilweise kostengünstig übernommen werden.

#### Energie & Technik:

Energieausweis: Energieverbrauchsausweis

Energieverbrauch: 87,38 kWh(m<sup>2</sup>\*a)

Energieeffizienzklasse: C

Gültig bis: 10.08.2035

Energieträger: Öl (Heizung mit dem blauen Umwelt-Engel ausgezeichnet)

Heizungsart: Zentralheizung incl. Warmwasser

Der Energieverbrauch für dieses Haus ist optimal und weder durch Wärmepumpe noch Solarenergie schlagbar. Gegenüber einer Gasheizung ergibt sich für den Heizungs- und Warmwasser-Verbrauch eine jährliche Rechnung von maximal 2000 Litern Öl, die von uns um mehr als 20% unterschritten wird. Auch Solarenergie im Winter ohne viel Sonne kann das nicht toppen!

## Ausstattung

#### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Sie möchten dieses besondere Zuhause persönlich erleben? Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage! Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Nennung Ihres Namens, Ihrer Anschrift und einer Rückrufmöglichkeit beantworten.

## Lage

Dieses stilvolle Einfamilienhaus liegt in einer der beliebtesten Wohngegenden Nordhorns – im ruhigen und grünen Stadtteil Deegfeld. Die Immobilie ist nur über eine Fahrradstraße oder eine Spielstraße erreichbar, deshalb gibt es kaum Autoverkehr. Die perfekte Kombination aus einer ruhigen Umgebung und zentraler Lage, macht diese Immobilie besonders attraktiv.

Die Innenstadt ist nur ca. 600 Meter entfernt und innerhalb von 5 bis 10 Gehminuten erreichen Sie alles, was Sie für den Alltag brauchen: Supermärkte (Aldi, Netto, Lidl, Kaufland, K&K), Restaurants, Schulen, medizinische Einrichtungen, öffentliche Verkehrsmittel sowie die schnelle Anbindung an die A30 und A31.

Nordhorn, die Kreisstadt der Grafschaft Bentheim mit rund 55.000 Einwohnern, bietet eine hervorragende Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, allen Schulformen, kulturellen Einrichtungen, Freibädern, Sportvereinen und einer charmanten Innenstadt.

Der Fluss Vechte und der Vechtesee verleihen der Stadt eine besondere Lebensqualität.

Zur weiteren Umgebung zählen unter anderem die Orte Bad Bentheim, Schüttorf, Gildehaus, Neuenhaus, Uelsen und Emlichheim. Die nächstgrößeren Städte sind Lingen, Rheine, Osnabrück und Münster.

Die Nordsee ist in ca. 1,5 Stunden, das Ruhrgebiet in etwa 1 Stunde mit dem Auto erreichbar. Der nächste Flughafen befindet sich in Münster/Greven, ca. 45 Autominuten entfernt.

Zur holländischen Grenze Denekamp sind es nur ca. 4,5 km. Ideal also auch für Pendler nach Holland.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel



# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	87,38 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Frontansicht

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Hauseingang



# Exposé - Galerie



Eingangshalle



Gäste-WC



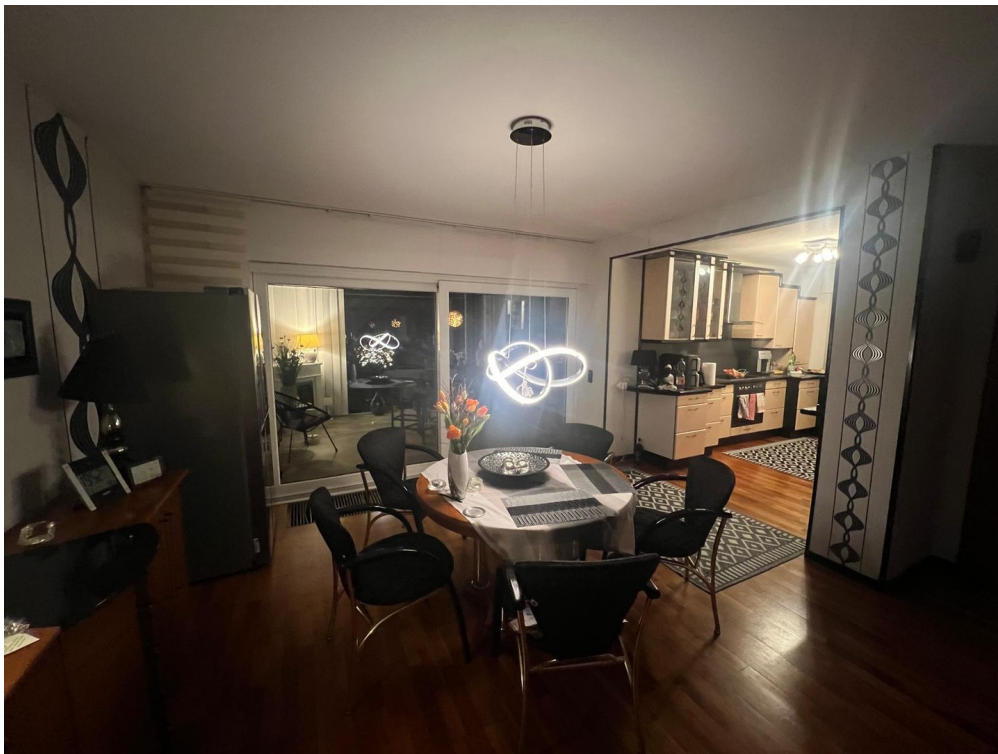
Esszimmer mit Küche



# Exposé - Galerie



Küche mit Blick ins Esszimmer



Esszimmer am Abend

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Wintergarten



Wohnzimmer am Abend



Kaminzimmer



# Exposé - Galerie



Blick ins Kaminzimmer



oberer Flur mit Erkerfenster



Elternschlafzimmer mit Balkon



# Exposé - Galerie



Balkon Schlafzimmer



Schlafzimmer in 2 teilbar

# Exposé - Galerie



neu renoviertes Bad



neu renoviertes Bad



Überdachte Terrasse



# Exposé - Galerie



Terrasse mit Glasschiebewänden



Entspannen auf der Terrasse

# Exposé - Galerie



Blick von der Terrasse



Abends auf der Terrasse



Abendliche Terrasse



# Exposé - Galerie



Blick aus der Luft



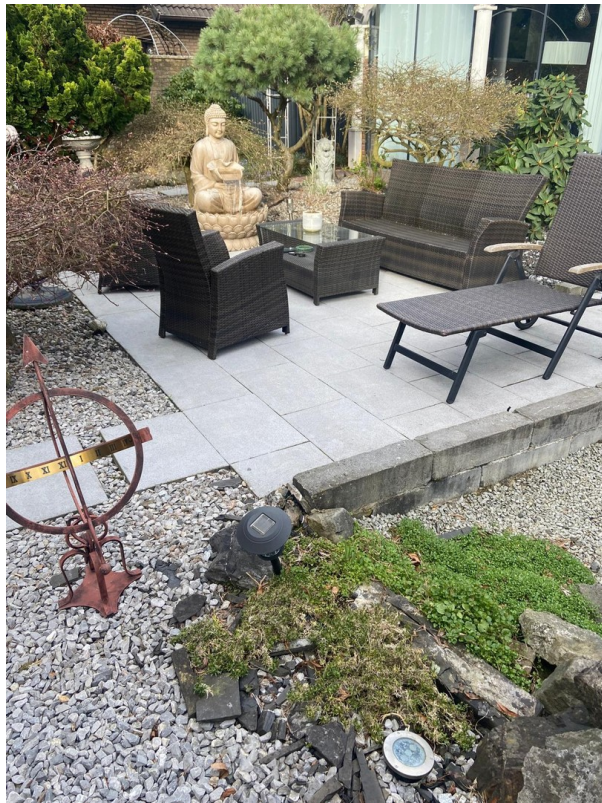
Bild auf den Wohngarten



# Exposé - Galerie



Hausansicht von der Straße



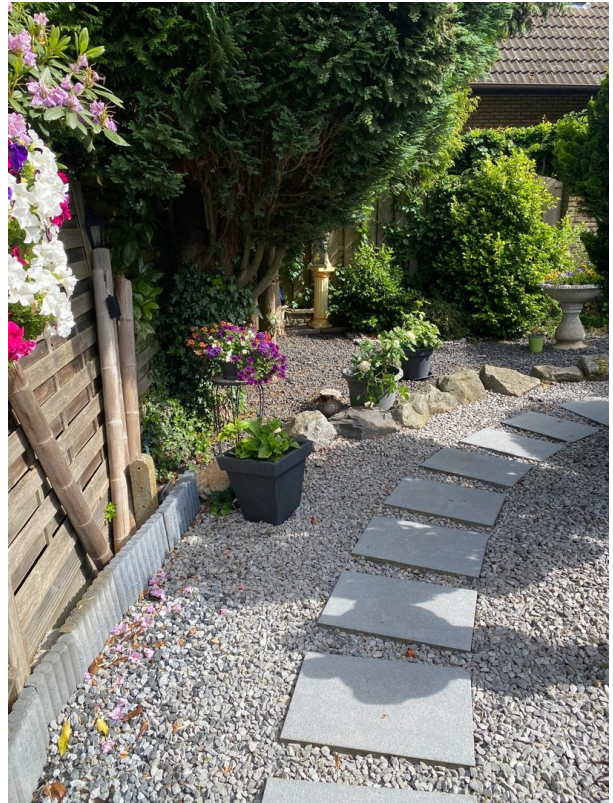
Gartensitzplatz



# Exposé - Galerie



Garteneingang Garage



Weg durch den Garten



Weitere Ansicht



# Exposé - Galerie



Gartenblick aufs Haus



Keller/Partyraum



Spielkeller



# Exposé - Galerie



Zusatz-Toilette im Keller



weitere Kellerräume

# Exposé - Galerie



Große Garage



Blick auf die ruhige Straße



# Exposé - Galerie



Bisher ungenutzter Dachboden



Rosen im Sommer

# Exposé - Galerie



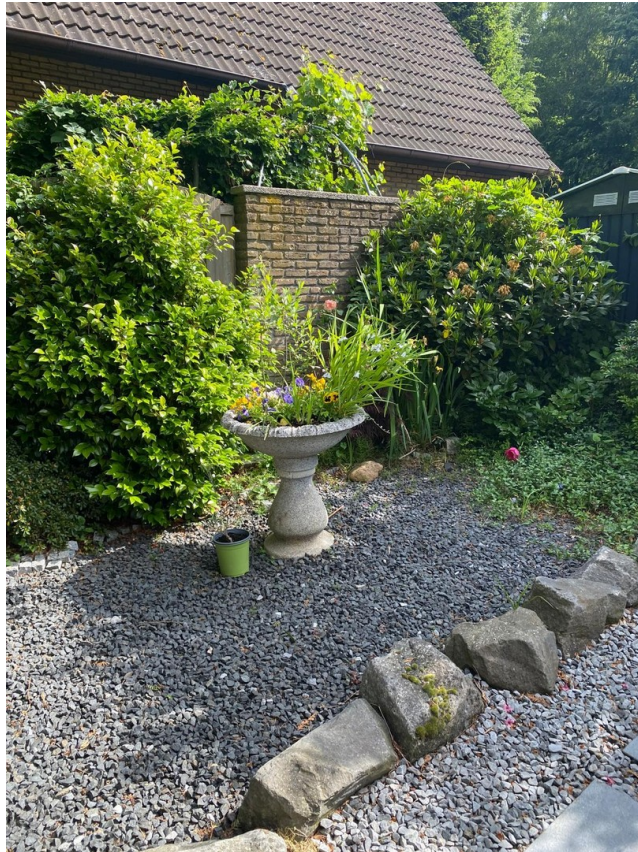
Gartenblick vom Hauseingang



Wohn- und Entspannungsgarten



# Exposé - Galerie



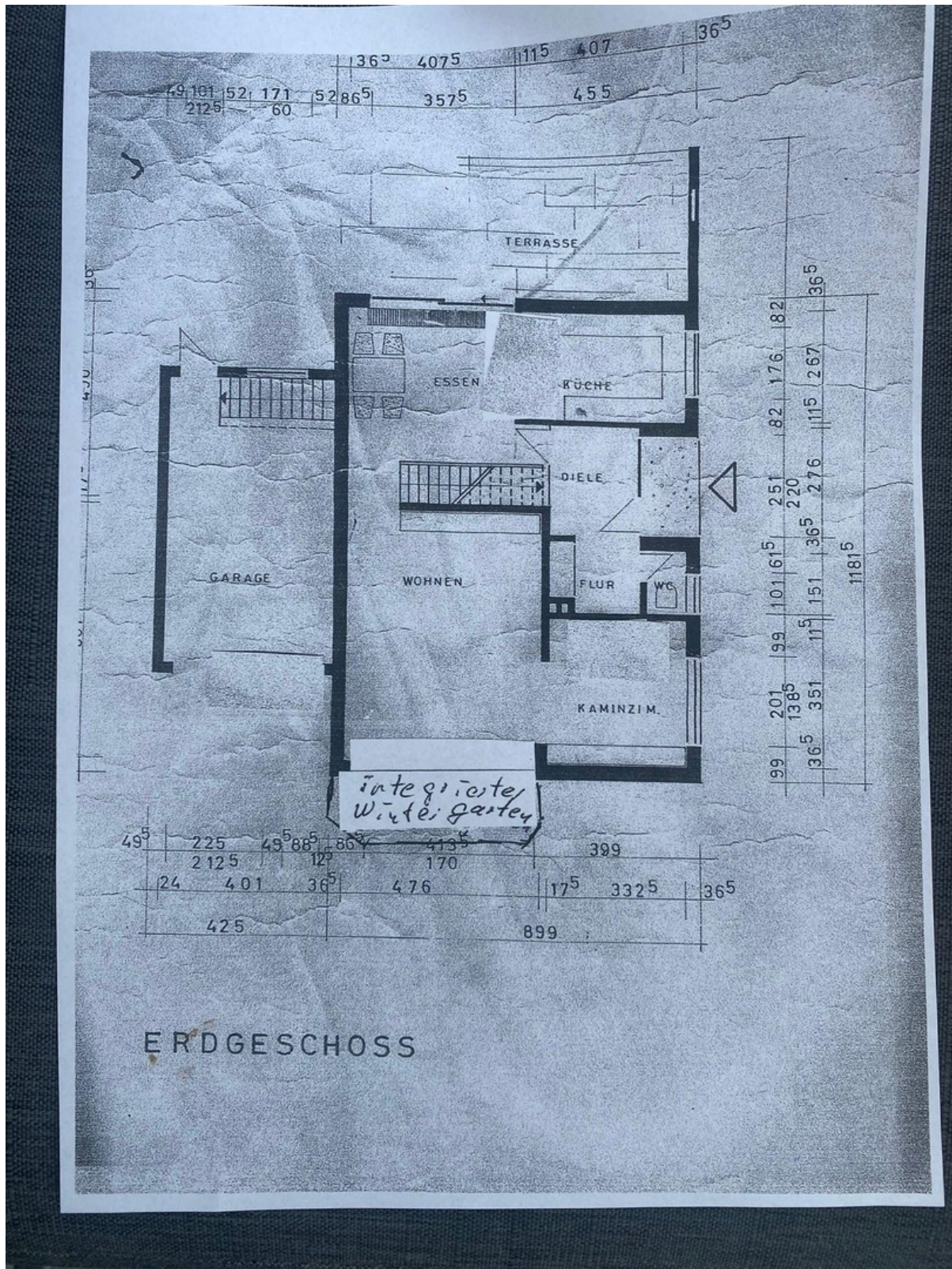
Garten



Eingangsblick auf die Straße



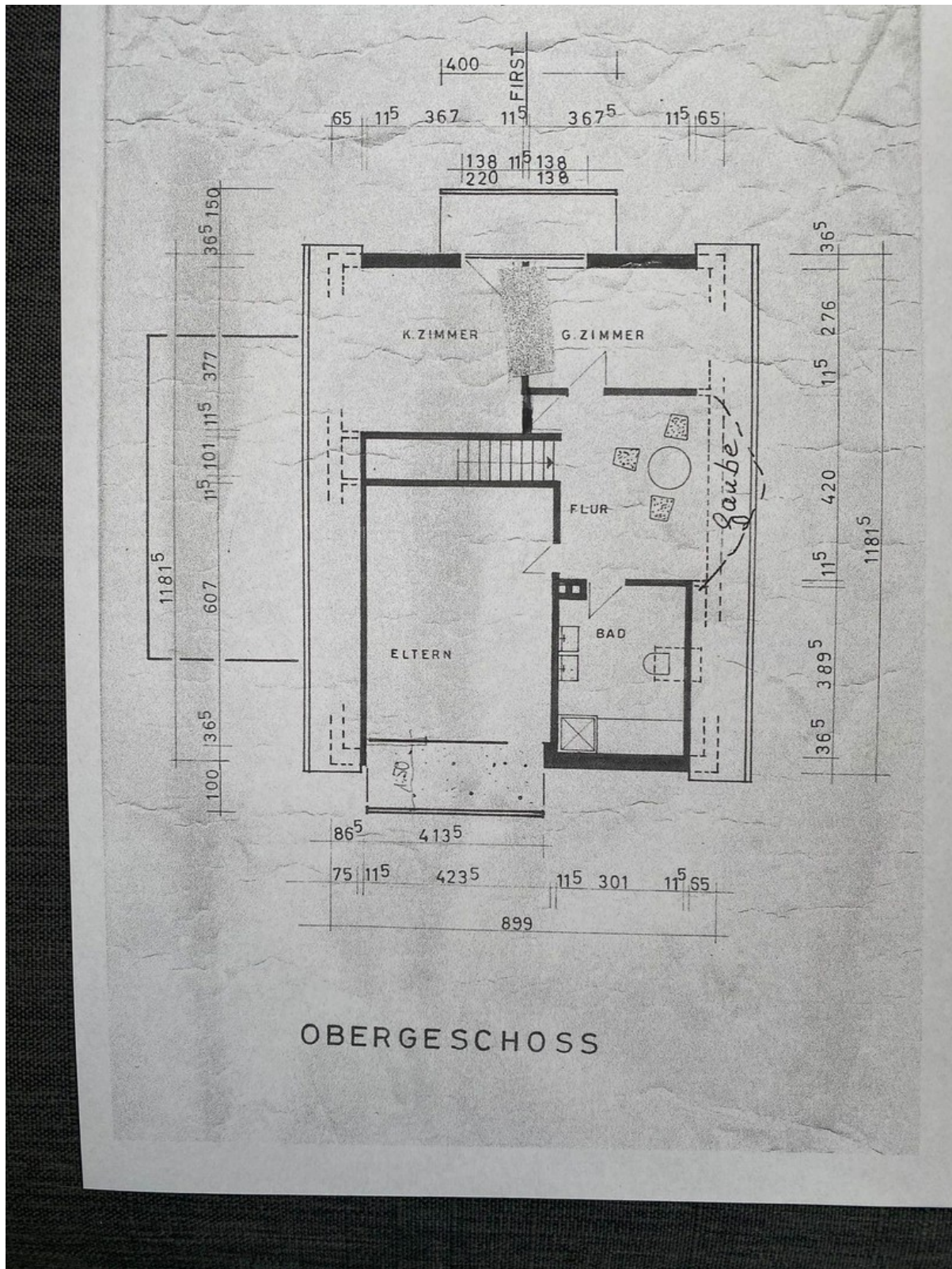
# Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss



# Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoss