

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 m ² | Schlafzimmer | 2 |
| Etagen | 2 | Badezimmer | 1 |
| Zimmer | 5,00 | Garagen | 1 |
| Wohnfläche | 160,00 m ² | 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 m²) 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 Raumauflistung sowie zahlreiche wohnliche Extras.

Raumauflistung:

Erdgeschoss:

- Heller Eingangsbereich mit Garderobe und Gäste-WC
- Offene Küche mit großem Esszimmer und Zugang zur überdachten Terrasse (ca. 30 m²) 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 m²
- Grundstück: 534 m²
- Zustand: modernisiert
- Voll unterkellert mit Party-, Heizungs-, & Hauswirtschaftsraum
- Kaminzimmer mit Holzkamin für gemütliche Abende
- Wohnzimmer mit Wintergarten
- Überdachte Terrasse (30 m²) mit Glasschiebeelementen
- Garten mit Wasserlauf und Pavillon – ein echtes Gartenhighlight
- Große Garage (25 m²) mit direktem Zugang zum Keller
- Keller & Garage beheizbar

Einrichtung kann teilweise kostengünstig übernommen werden.

Energie & Technik:

Energieausweis: Energieverbrauchsausweis

Energieverbrauch: 87,38 kWh(m²*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.

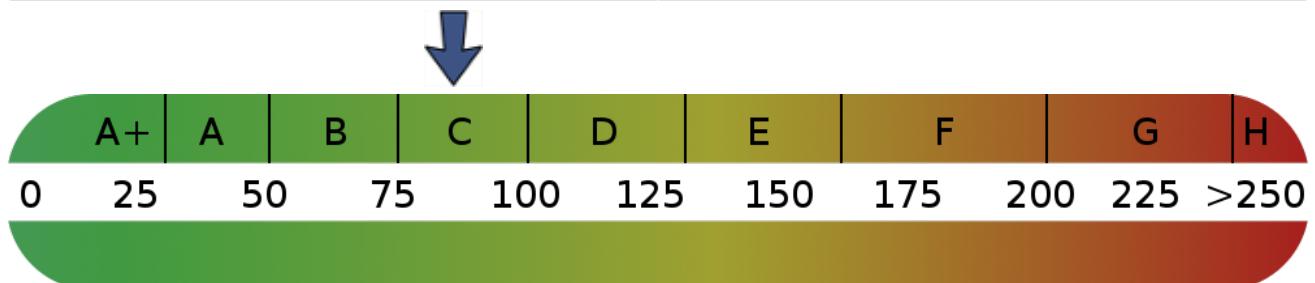
Zur holländischen Grenze Denekamp sind es nur ca. 4,5 km. Ideal also auch für Pendler nach Holland.

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/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | C |



Exposé - Galerie



Frontansicht

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Hauseingang

Exposé - Galerie



Eingangsflur

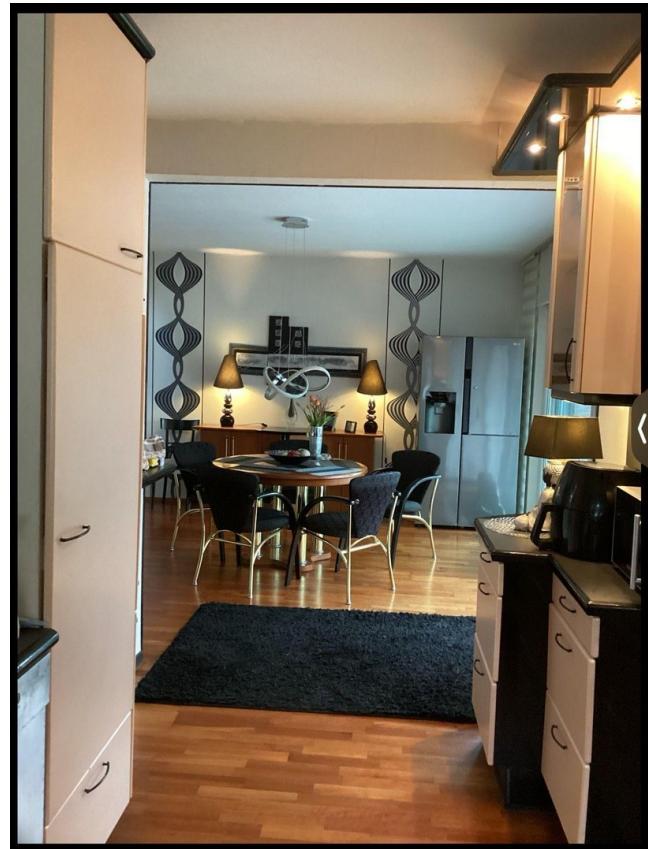


Gäste-WC



Esszimmer mit Küche

Exposé - Galerie



Küche mit Blick ins Esszimmer

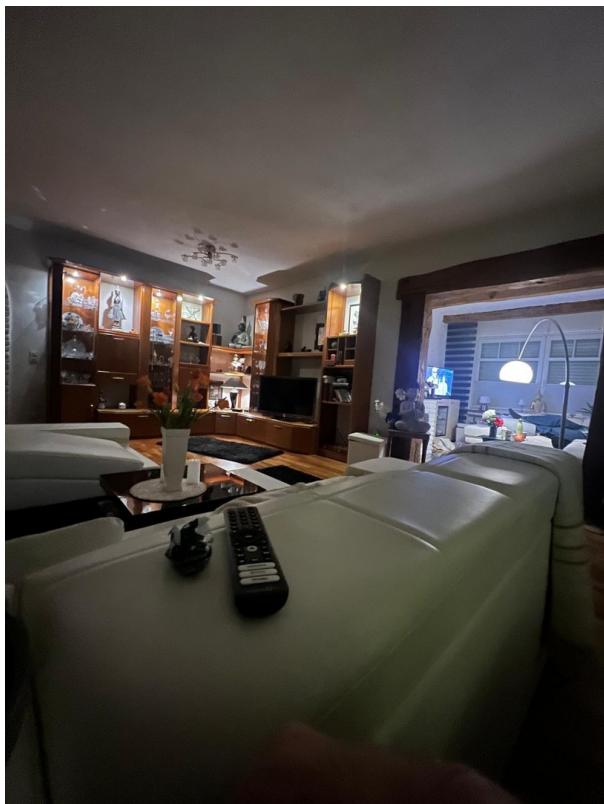


Esszimmer am Abend

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

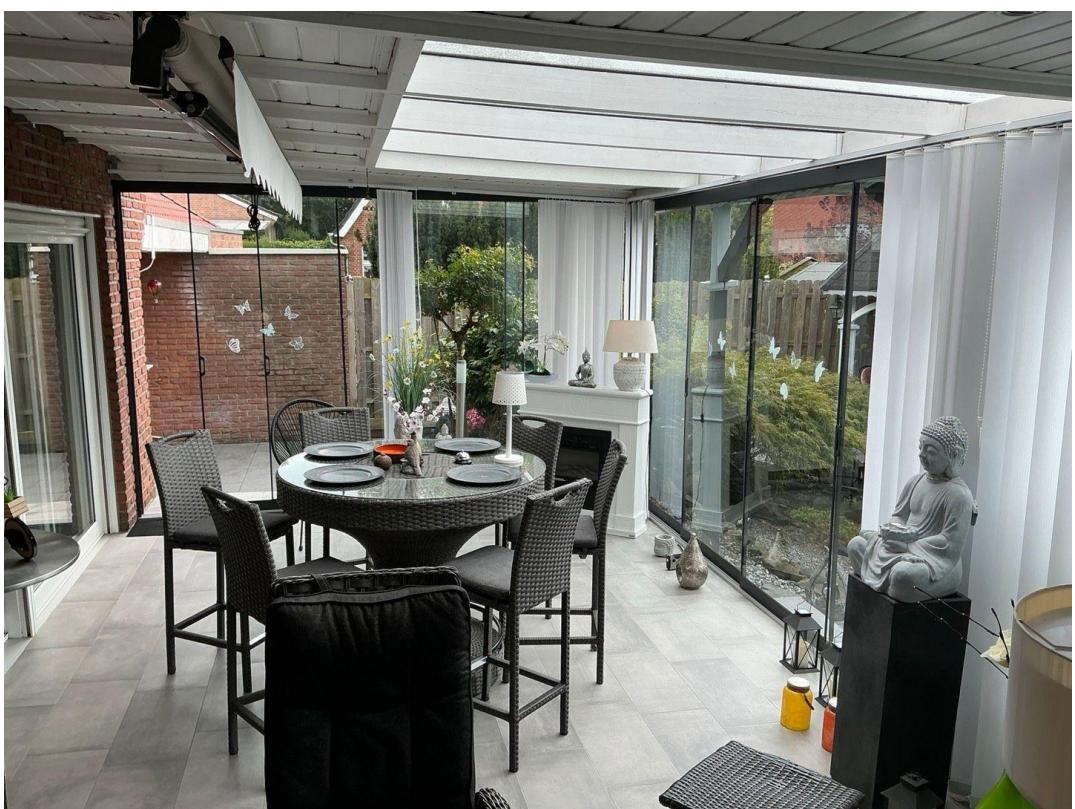
Exposé - Galerie



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

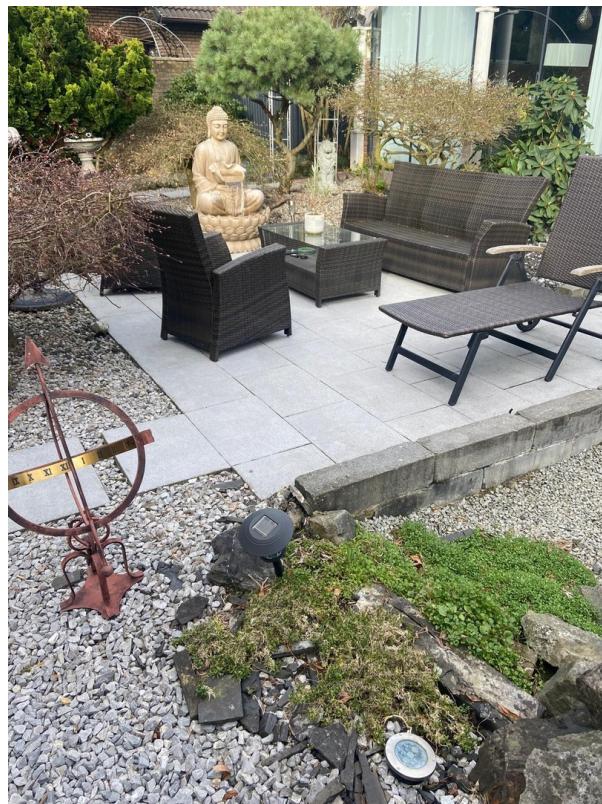


Bild auf den Wohngarten

Exposé - Galerie



Hausansicht von der Straße

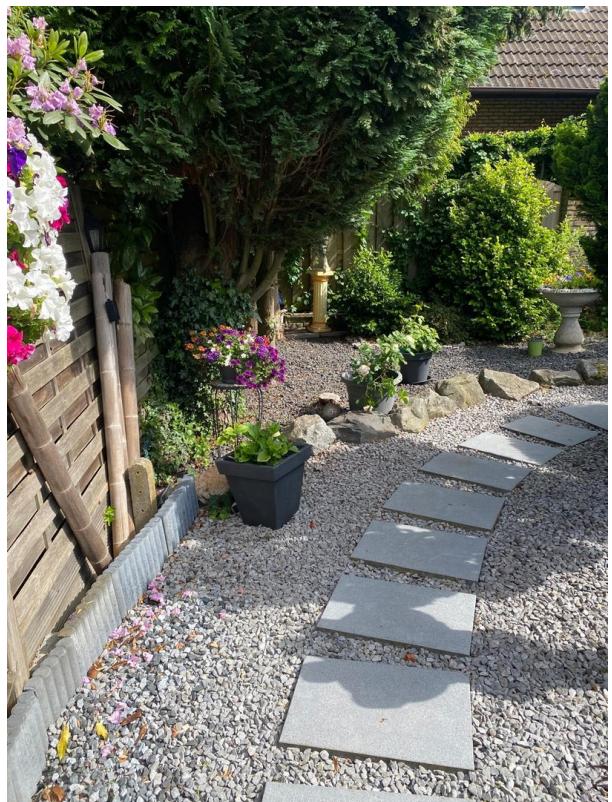


Gartensitzplatz

Exposé - Galerie



Garteneingang Garage



Weg durch den Garten



Weitere Ansicht

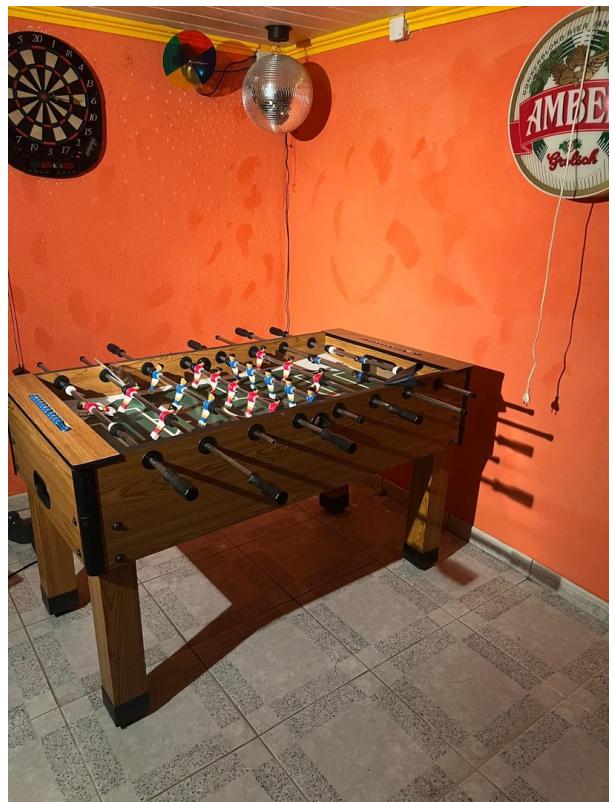
Exposé - Galerie



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

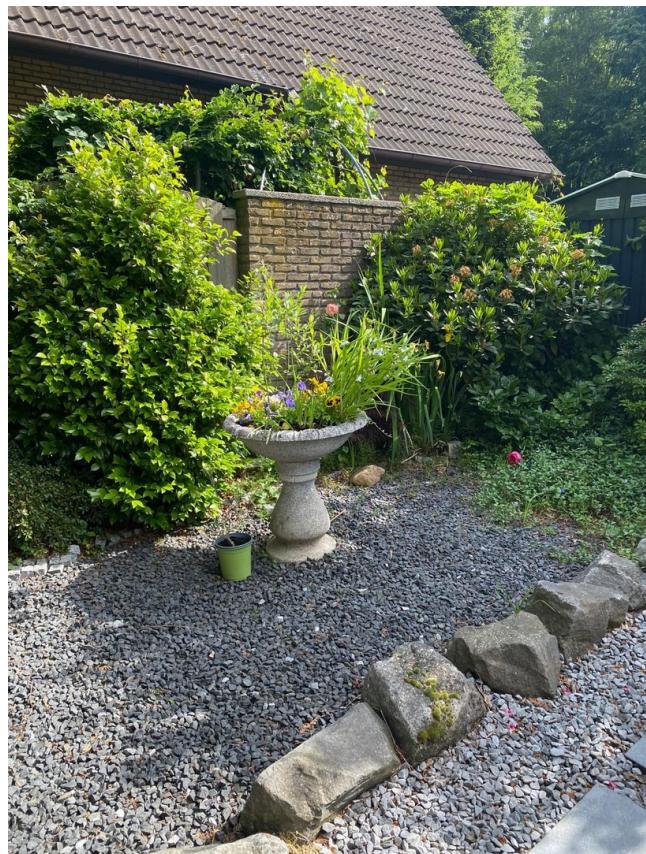


Gartenblick vom Hauseingang



Wohn- und Entspannungsgarten

Exposé - Galerie

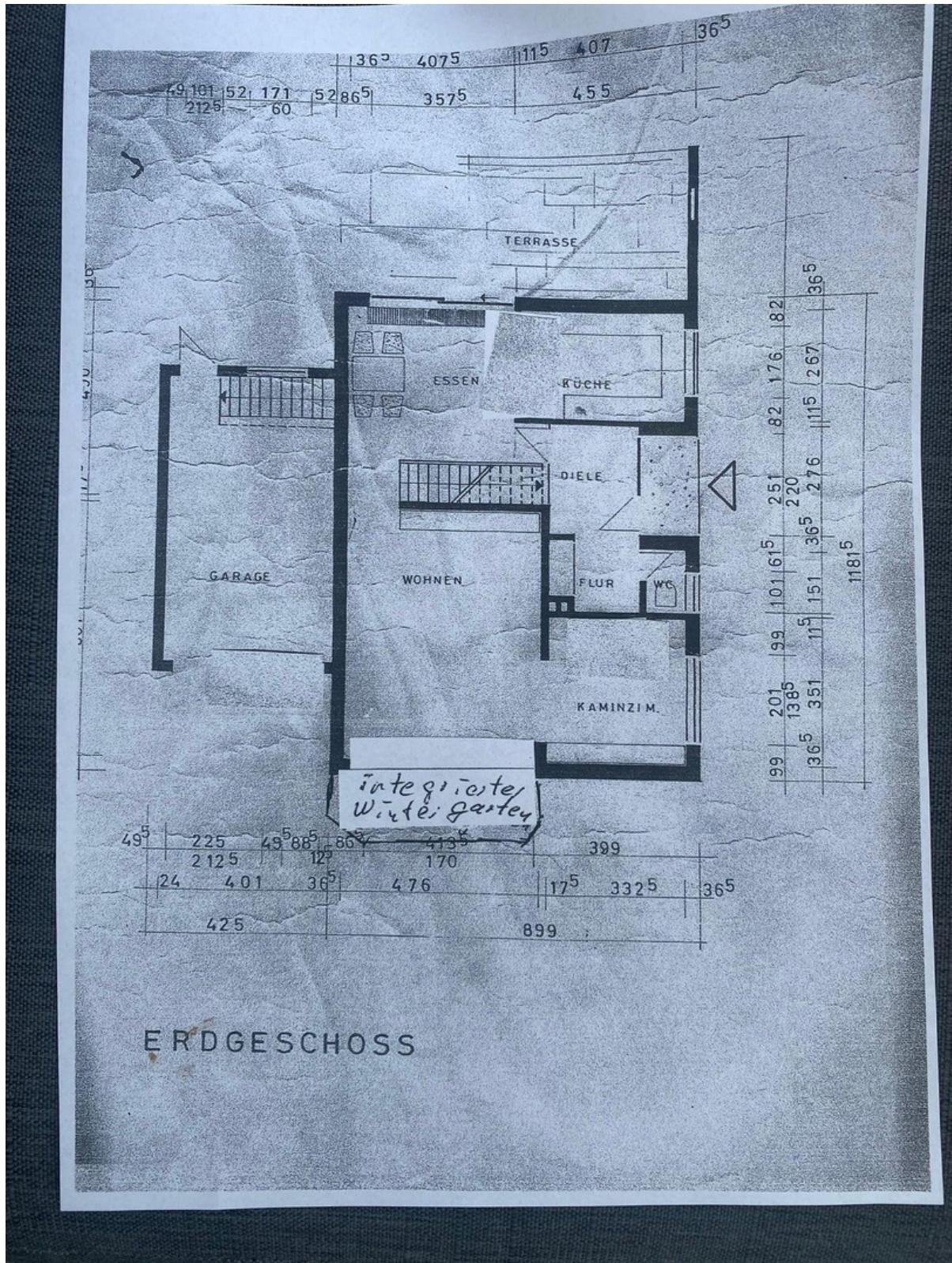


Garten



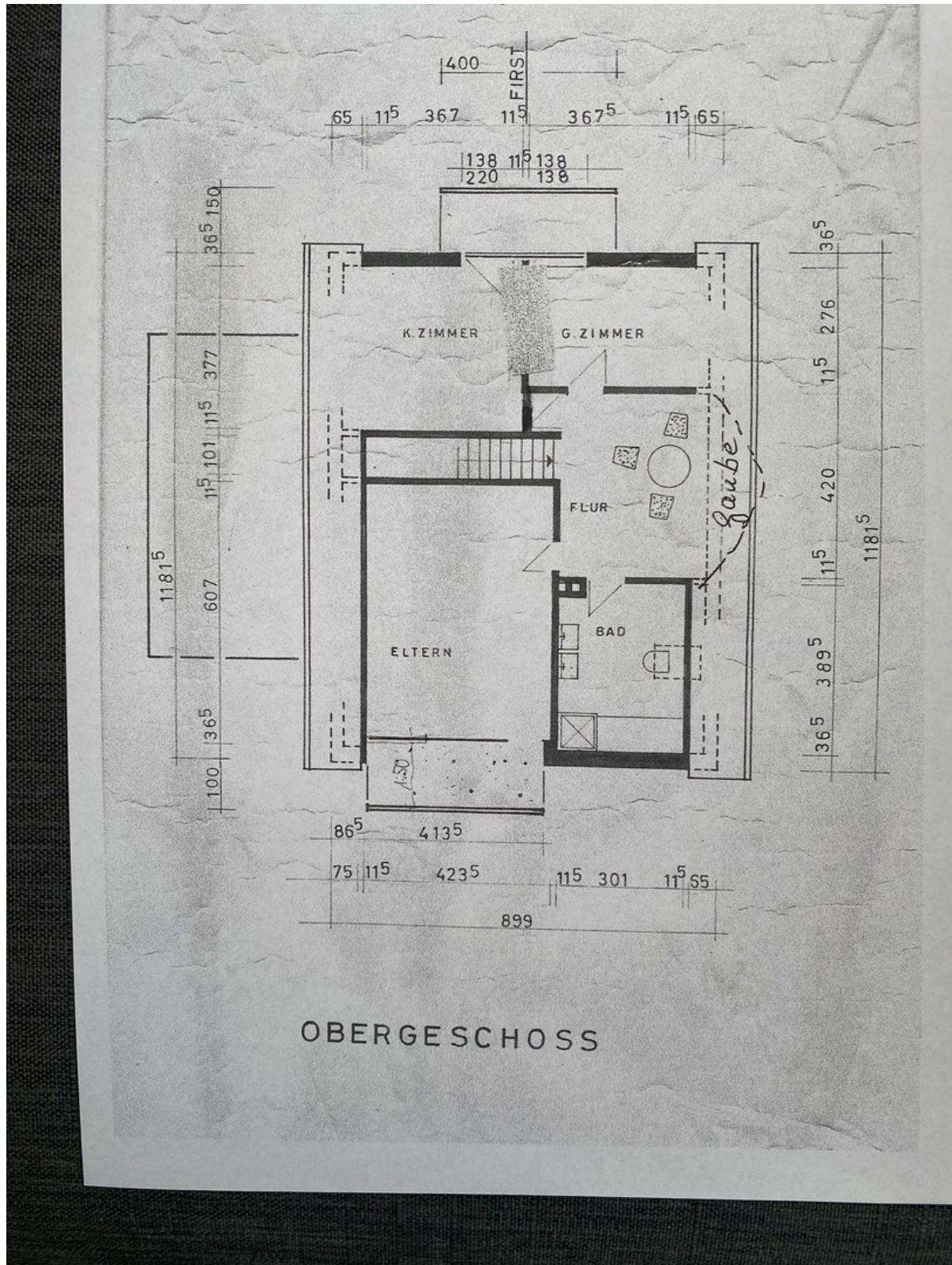
Eingangsblick auf die Straße

Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoß