

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Nordhorn

### Erstbezug im KfW 40-Standard: Modernes Wohnen trifft Energieeffizienz



Objekt-Nr. OM-423343

#### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.085 € + NK**

Berliner Straße 32  
48529 Nordhorn  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2025	Mietsicherheit	3.255 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.04.2026
Wohnfläche	86,80 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	14,80 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	75 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	50 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	125 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In zentraler und dennoch ruhiger Lage von Nordhorn erwartet Sie zeitgemäßes Wohnen auf höchstem Niveau. Dieser moderne Neubau umfasst lediglich vier Wohneinheiten und erfüllt den strengen KfW 40 EE-Standard.

Das bedeutet für Sie: Maximale Energieeffizienz und dauerhaft niedrige Nebenkosten. Dank der hauseigenen Photovoltaikanlage beziehen Sie umweltfreundlichen Strom im Mieterstrommodell direkt vom eigenen Dach – ökologisch und ökonomisch sinnvoll.

## Ausstattung

Diese helle Wohnung besticht durch einen durchdachten Grundriss und eine hochwertige Ausstattung auf 86,8 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Raumauflistung:

- Diele
- Küche / Ess- & Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Büro/Kinderzimmer
- Bad
- WC
- Überdachte Terrasse.

Die Highlights auf einen Blick

- Elegante Designböden in Holzoptik und großformatige Fliesen.
- Hochwertige Einbauküche, zzgl. 55€ pro Monat.
- Fußbodenheizung mit Kühlfunktion für heiße Sommertage.
- Eigener Stellplatz mit Wallbox-Option.
- Abstellraum mit Lademöglichkeit für Ihr E-Bike.
- Ein eigener, privater Kellerraum gehört zur Einheit.
- Zugang zum gemeinschaftlich genutzten Garten.

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Wichtige Hinweise:

- Haustiere sind nicht erwünscht.
- Verfügbarkeit: Eine vergleichbare Wohnung im Obergeschoss wird zu ähnlichen Konditionen angeboten.
- Visualisierung: Die Bilder wurden mittels digitalem Home Staging erstellt und dienen als Einrichtungsbeispiele. Die Vermietung erfolgt unmöbliert (ausgenommen Küche).

Interesse geweckt? Sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in Nordhorn. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Details oder einen Besichtigungstermin!

## **Lage**

Lage: Zentral & Gepflegt

Die Berliner Straße bietet die perfekte Balance. In wenigen Minuten erreichen Sie fußläufig oder mit dem Rad:

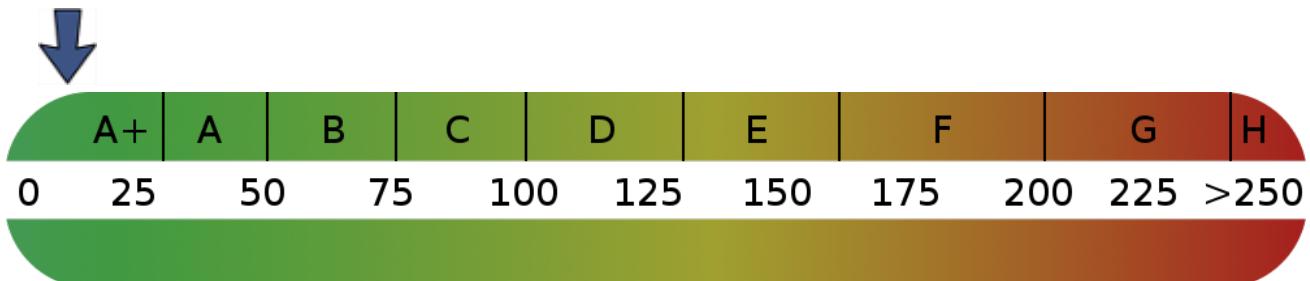
- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten & Supermärkte.
- Ärzte, Apotheken und Schulen.
- Den öffentlichen Nahverkehr mit bester Anbindung.

## **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	13,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



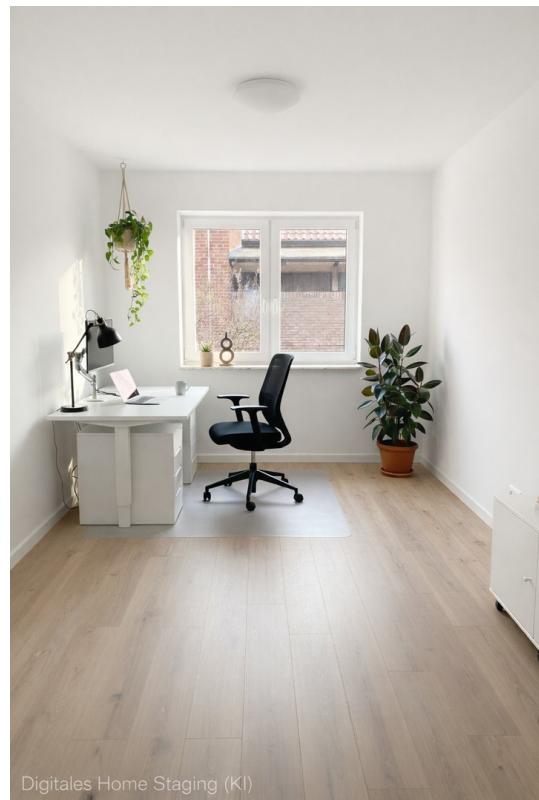
## Exposé - Galerie



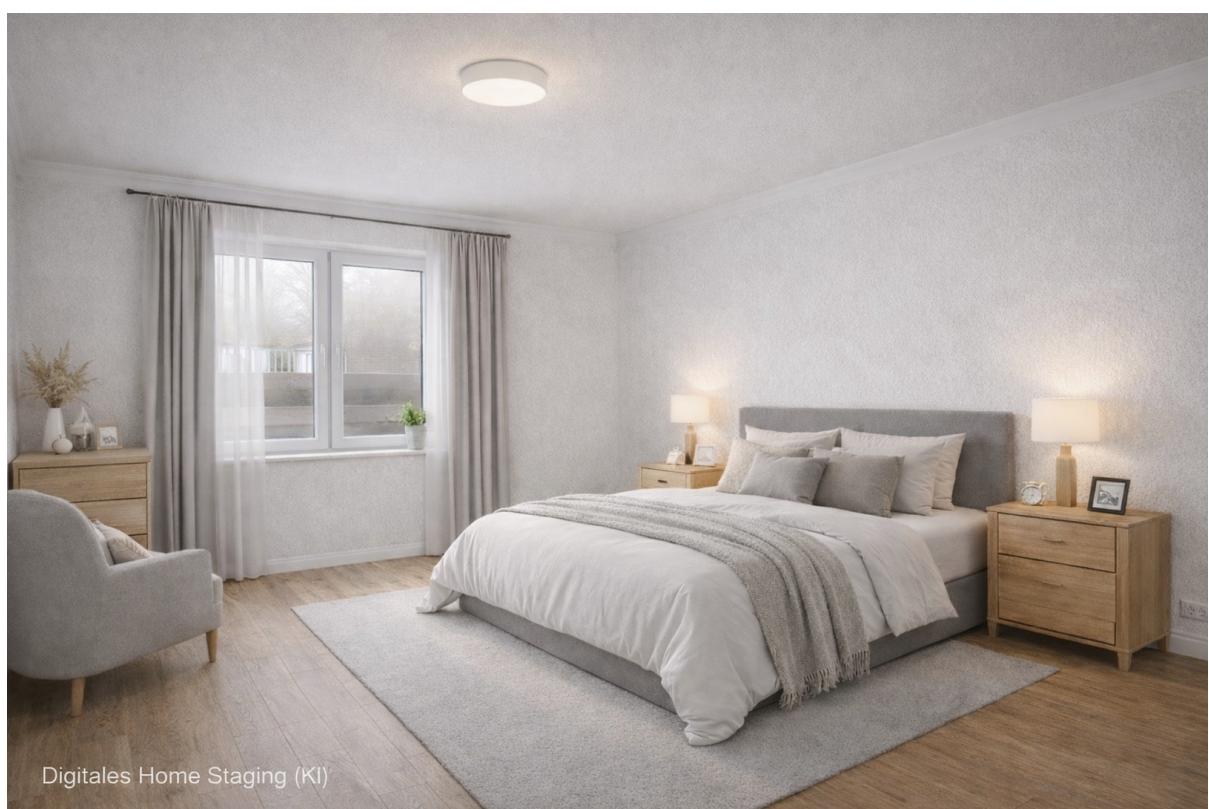
# Exposé - Galerie



Diele



Büro/ Kinderzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



WC



Außen

# Exposé - Grundrisse

