

# Exposé

## Wohnung in Nordhorn

**Sehr gut geschnittene Wohnung in zentraler Lage in Nordhorn**



Objekt-Nr. OM-423763

### Wohnung

Verkauf: **169.000 €**

Ansprechpartner:  
Lenzo

Lange Str. 59  
48529 Nordhorn  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahmedatum	01.03.2026
Etagen	8	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	378 €	Garagen	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine attraktiv geschnittene Wohnung in sehr guter Lage von Nordhorn. Trotz der zentralen Position befindet sich die Wohnung in einer ruhigen Gegend - ohne Maklerprovision.

Die Wohnung verfügt über einen Balkon mit schönem Ausblick sowie über eine Garage und einen eigenen Kellerraum für Abstellmöglichkeiten.

Mit rund 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung eine durchdachte und angenehme Raumaufteilung. Sie umfasst einen Eingangskorridor, zwei Schlafzimmer, ein zusätzliches Büro (ideal für Homeoffice), ein großzügiges Wohnzimmer sowie eine separate Küche inklusive Einbauküche. Zudem stehen ein Badezimmer sowie ein Gäste-WC zur Verfügung (siehe Grundriss). Sämtliche Räume sind mit Fenstern ausgestattet und dadurch sehr gut belichtet und zu belüften.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und wird zum März frei. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum eignet sich das Objekt sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage.

Am Gebäude wurden in den vergangenen Jahren umfangreiche Renovierungen durchgeführt. 114,6 kWh Energieeffizienzklasse D. In der Wohnung wurden moderne Heizkörper eingebaut und der Balkon erneuert. Mit überschaubarem Aufwand lässt sich hier eine sehr ansprechende Wohlfühlwohnung gestalten.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Hinweis: Für eine Besichtigung bitten wir um Verständnis, dass eine (vorläufige) Finanzierungsbestätigung erforderlich ist.

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Innenstadt, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	114,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

