

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Nordhorn

### Echter Freiraum: Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse und großem Gartenanteil



Objekt-Nr. **OM-465747**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **695 € + NK**

Berliner Straße 32  
48529 Nordhorn  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	83,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	125 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.085 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung in der Berliner Straße 81a in Nordhorn bietet genau das, was auf dem Mietmarkt selten geworden ist: eine gut geschnittene Wohnung mit großzügigem Außenbereich, überdachter Terrasse, eigenem Gartenanteil und Gartenhaus.

Auf ca. 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt sich die Wohnung auf ein helles Wohn- und Esszimmer, ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer zur Nutzung als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer, Diele und Abstellbereich. Der Grundriss ist praktisch und alltagstauglich geschnitten. Besonders das Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse bildet den zentralen Wohnbereich der Wohnung.

Der große Pluspunkt ist der Außenbereich: Die ca. 19 m<sup>2</sup> große, überdachte Terrasse erweitert den Wohnraum nach draußen und bietet Platz für Essen, Entspannen und gesellige Abende. Der ca. 220 m<sup>2</sup> große Gartenanteil mit Gartenhaus schafft zusätzlichen Freiraum für Paare, kleine Familien oder Mieter, die gerne draußen sind und nicht nur einen Balkon suchen.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten aus dem Baujahr 1995. Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerraum, die Mitnutzung des Wasch- und Trockenraums, ein gemeinschaftlicher Fahrradraum sowie ein Außenstellplatz.

## Ausstattung

Die Ausstattung ist gepflegt, praktisch und auf den täglichen Gebrauch ausgelegt. Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche, die gegen monatlichen Aufpreis mitvermietet wird. Dadurch entfällt für den Mieter die Anschaffung einer eigenen Küche, was die Wohnung besonders unkompliziert bezugsfertig macht.

Die Wohn- und Schlafräume sind mit pflegeleichten Bodenbelägen ausgestattet. Das Badezimmer ist hell gefliest und verfügt über Badewanne und separate Dusche. Rollläden bzw. Jalousien sind vorhanden und erhöhen den Wohnkomfort.

Zur Ausstattung gehören insbesondere:

Einbauküche

Großes Wohn- und Esszimmer mit Terrassenzugang

Schlafzimmer

Zusätzliches Zimmer als Büro, Kinder- oder Gästezimmer

Badezimmer mit Badewanne und Dusche

Überdachte Terrasse mit ca. 19 m<sup>2</sup>

Allein nutzbarer Gartenanteil mit ca. 220 m<sup>2</sup>

Gartenhaus mit ca. 12 m<sup>2</sup>

Gartenwasserpumpe

Kellerraum mit ca. 6,8 m<sup>2</sup>

Wasch- und Trockenraum im Keller

Gemeinschaftlicher Fahrradraum

Ein Außenstellplatz

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung ist ab dem 01.09.2026 verfügbar, evtl. nach Absprache schon früher. Die Kaltmiete beträgt 655 € monatlich. Für die Einbauküche werden zusätzlich 40 € monatlich berechnet. Die Kaution beträgt drei Kaltmieten.

Die Nebenkosten sind teilweise direkt durch den Mieter mit den jeweiligen Versorgern abzurechnen. Die Beheizung erfolgt über Gas. Ein Bedarfsausweis liegt vor; laut Energieausweis beträgt der Endenergiebedarf 128,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Energieeffizienzklasse D.

Besichtigungen erfolgen nach vorheriger Abstimmung. Die Wohnung eignet sich besonders für Mieter, die eine gepflegte Erdgeschosswohnung mit viel Außenfläche suchen und Wert auf Garten, Terrasse, Stauraum und einen eigenen Stellplatz legen.

Haustiere sind nicht erwünscht

## Lage

Die Wohnung befindet sich im Nordhorner Stadtteil Neuberlin in einer gewachsenen und angenehm wohnlichen Umgebung. Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit wichtiger Alltagspunkte.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Schulen, Kindergarten, ärztliche Versorgung und Apotheke sind gut erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich in kurzer Entfernung, auch der Bahnhof Nordhorn ist mit ca. 1,4 km noch gut erreichbar. Damit eignet sich die Wohnung sowohl für Berufstätige als auch für Paare oder kleine Familien, die Wert auf kurze Wege legen.

Die Berliner Straße liegt in einem etablierten Wohnumfeld mit guter Anbindung innerhalb Nordhorns. Gleichzeitig bietet der großzügige Gartenbereich der Wohnung ein Maß an Privatheit und Freiraum, das bei Mietwohnungen in dieser Größenordnung nicht selbstverständlich ist.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	128,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohn- Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Büro / Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Diele



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Terrasse

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Grundrisse

