

# Exposé

## Einfamilienhaus in Nordhorn

### Lichtdurchflutetes Einfamilienhaus im Musikantenviertel



Objekt-Nr. OM-469330

### Einfamilienhaus

Verkauf: **425.000 €**

48527 Nordhorn  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	607,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	166,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Postdammegebiet - seltene Gelegenheit in Bestlage: Dieses Einfamilienhaus wurde mit Herz und Verstand geplant. Jeder Raum ist durchdacht, Raumaufteilung, Lichtführung, Aus- und Durchblicke wurden bedacht. Die Materialwahl erfolgte mit höchster Sorgfalt. Über Jahrzehnte ist das Haus immer wieder mit Augenmaß modernisiert worden.

Dieses Haus aus dem Jahr 1968 verbindet Großzügigkeit und Licht mit Mid-Century-Style. Große Fensterflächen sorgen im ganzen Haus für viel Helligkeit und wundervolle Ausblicke. Die Sonne geht im Badezimmer und in der Küche auf, durchflutet die Wohn- und Schlafräume den ganzen Tag mit Licht und geht abends auf der Büro- und Gästezimmerseite unter.

Auf ca. 166 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein großzügiges Raumangebot für Familien und auch für modernes Arbeiten von zu Hause aus. Es gibt sehr viel Platz für gemeinsames Leben und private Rückzugsräume. Das Haus bietet:

- einen großzügigen Wohn- und Essbereich als zentralen Lebensmittelpunkt, der den wunderschönen Garten auf ganzer Hausbreite durch die großen Fenster mit Schiebetür „ins Haus holt“
- drei gut geschnittene, helle Schlafzimmer mit Gartenblick in Süd-West-Ausrichtung, jeweils mit eigenem Zugang zum Sonnenbalkon
- ein gemütliches Gästezimmer
- zwei Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC
- zwei zusätzliche miteinander verbundene Räume, ideal als Büro oder Rückzugsort im EG
- einen begehbaren Dachboden
- Das Haus ist komplett unterkellert und verfügt über einen Kelleraußeneingang.

## Ausstattung

Das Haus wurde über die Jahre gepflegt und immer wieder modernisiert:

- Energetische Verbesserungen durch Dämmmaßnahmen: ausgeschäumte Luftschicht in Außenwänden, Innendämmung in Wohn- und Esszimmer, unterseitige Dämmung der Kellerdecke, Dämmung der obersten Geschoßdecke bzw. Dachdämmung, erneuerte Holzfenster
- Brennwertheizung (Gas) aus dem Jahr 2008, regelmäßig gewartet
- Fußbodenheizung (2010) in zentralen Wohnbereichen (Wohnzimmer, Esszimmer, Küche) und in beiden Badezimmern
- Ahornparkett (2010) in Wohn- und Esszimmer, allen Schlafzimmern und Flur im OG
- Erneuerte hochwertige Holzfenster (2006), erneuerte große Holz-Schiebetüranlage im Wohnzimmer (2011)
- Modernisiertes Hauptbad mit bodengleicher Dusche (2018)
- Garage (Tor neu 2020)
- Glasfaseranschluss (2025)

Weitere Ausstattung:

- Marmorboden in der Diele und als Treppenbelag
- Hochwertiger, zeitloser Klinker mit lebendiger Oberfläche
- Originale Einbauten Mid-Century-Style, Türen Nussbaum mit Originalbeschlägen

- Gartenpumpe / Grundwasserbrunnen
- Partykeller mit Kamin (feste Brennstoffe)
- Begehbarer Dachboden
- Rollläden, zum Teil elektrisch

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Eine seltene Gelegenheit, ein ins Grün eingebettetes Haus mit besonders viel Licht und schönen Ausblicken in einer der begehrtesten Wohnlagen von Nordhorn zu erwerben:

- erstklassige Mikrolage am Ende einer Privatstraße im Musikantenviertel
- 7,5 Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Wohnen und Arbeiten lassen sich durch die beiden Büroräume im Erdgeschoss ideal verbinden
- attraktives Grundstück mit langfristiger Wertstabilität

Wir zeigen Ihnen gerne unser Haus, ein Exposé mit Grundrissen und weiteren Angaben senden wir Ihnen gerne zu.

## Lage

In einer der gefragtesten Wohnlagen von Nordhorn, dem citynahen Musikantenviertel, liegt diese Immobilie in ruhiger, gewachsener Umgebung mit hoher Lebensqualität.

Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und viel Grün. Durch die Lage am Ende einer Privatstraße ist ein hohes Maß an Ruhe, Sicherheit und Privatsphäre garantiert. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung sowie kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten. Das Gymnasium Nordhorn liegt nur 500m entfernt.

Durch die Erschließung über die Privatstraße im Norden ist das Grundstück optimal geschnitten und in eine ruhige und geschützte Lage eingebettet. Der Garten und die Wohnräume sind nach Süd-Westen ausgerichtet.

Das 607 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet viel Platz für den liebevoll angelegten Garten.

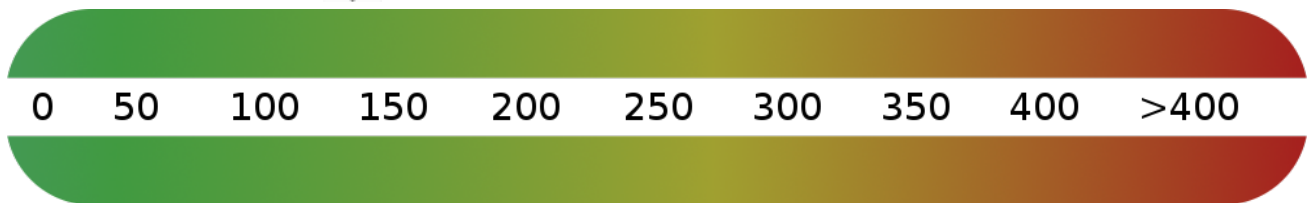
Zusätzlich besteht ein Miteigentumsanteil von 1/3 an der Privatstraße (73m<sup>2</sup>).

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	136,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Zugang von Nord-Ost

# Exposé - Galerie



Süd-West-Garten



Erschließung über Privatstraße

# Exposé - Galerie



Entrée

# Exposé - Galerie



Garderobe



Durchgang zum Wohnzimmer



Diele

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Durchgang zum Esszimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Durchgang zum Esszimmer

# Exposé - Galerie



eins von zwei Arbeitszimmern



Treppe

# Exposé - Galerie



Treppe



Galerie

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Blick aus Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 zum Balkon



Sonnenbalkon

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 4



Schlafzimmer 4

# Exposé - Galerie



Flur oben



Bad 1 mit Wanne und Dusche

# Exposé - Galerie



Bad 1 mit Wanne und Dusche



Bad 2 mit Dusche

# Exposé - Galerie



Bad 2 mit Dusche



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Keller



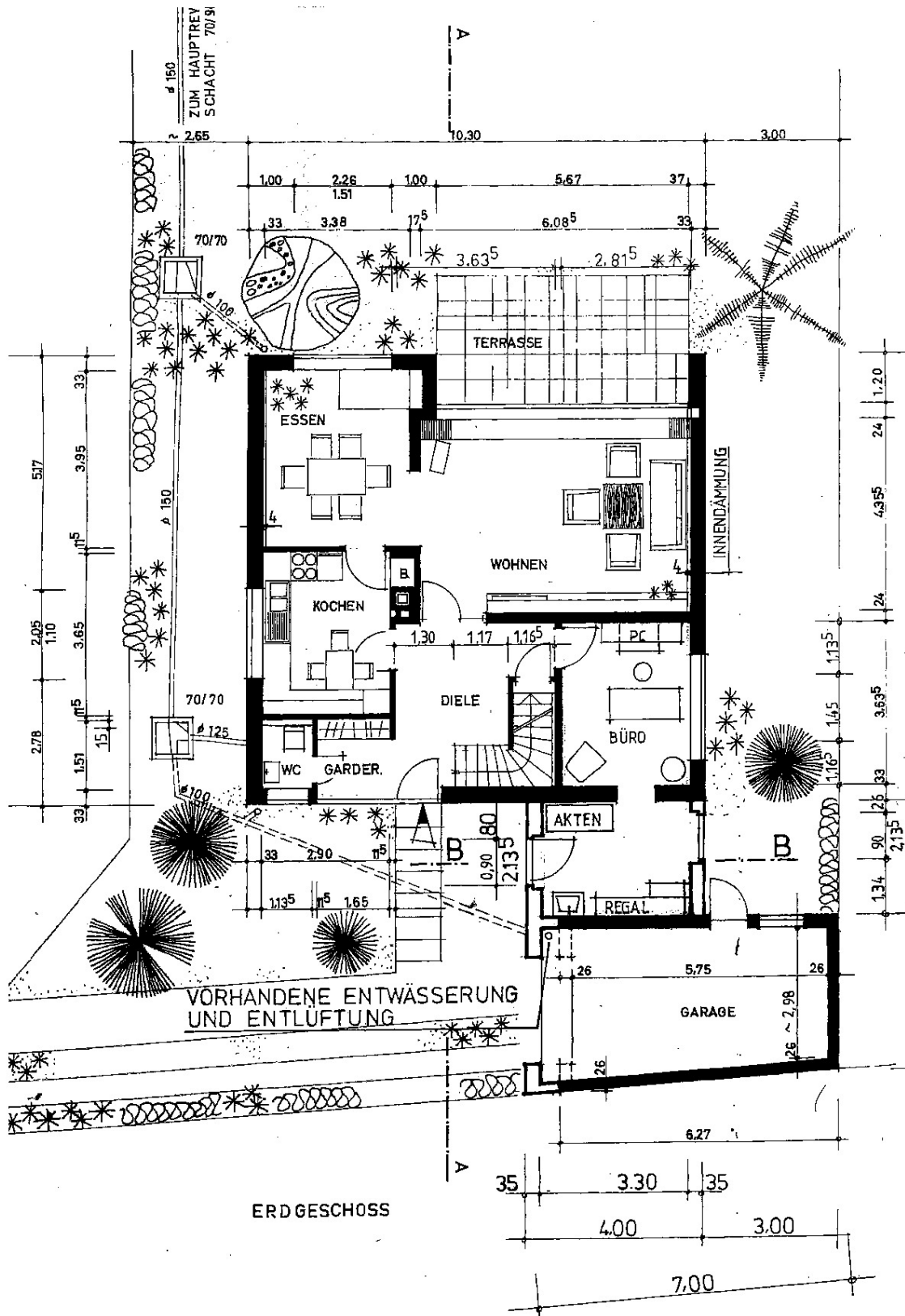
Keller

# Exposé - Galerie

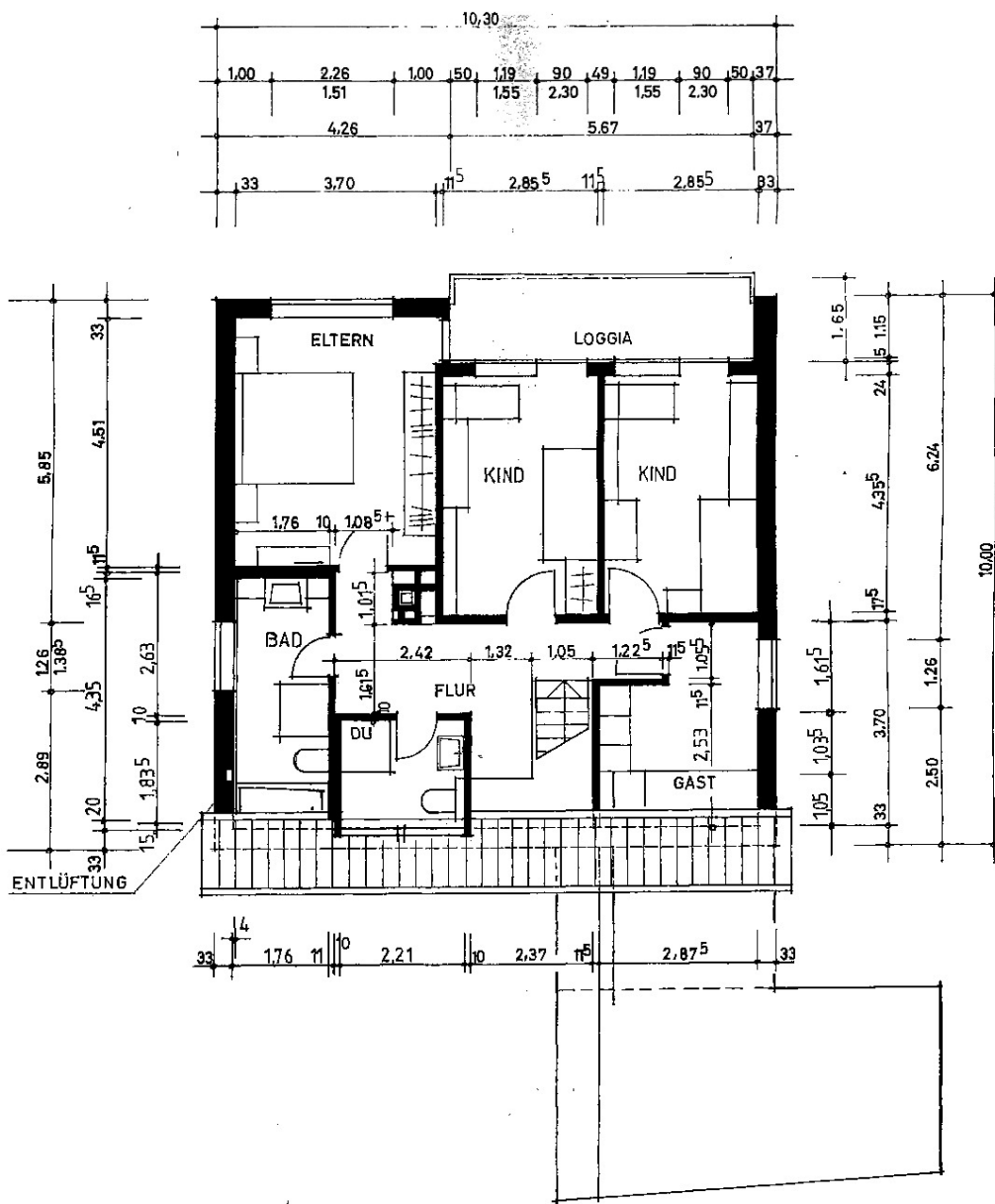


Partykeller mit Kamin

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



DACHGESCHOSS

# Exposé - Grundrisse

