



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-SaSm-73496

4,54 % Rendite: Sichere Kapitalanlage am Vechtesee – 3-Zimmer-Wohnung in Nordhorn

Eckdaten

Kaufpreis	150.000,00 €
Jahresnettomiete	6.807,24 €
Faktor	22,0
Provision	3,57 inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	100,0 m²
Grundstücksfläche	2.357,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1972
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	13.04.2035
Energiekennwert	91 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C
Ausstelldatum	14.04.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Diese Eigentumswohnung in Nordhorn liegt in einer der charmantesten Wohnlagen der Stadt und verbindet idyllische Ruhe mit einer zentralen Anbindung. Eingebettet in eine gepflegte Nachbarschaft genießen Sie hier ein ausgewogenes Zusammenspiel aus Rückzugsort und urbaner Nähe.

Nur wenige Minuten entfernt finden Sie Geschäfte, Cafés, Apotheken und weitere Dienstleister, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Die Stadtbibliothek Nordhorn mit ihrem modernen Ambiente und rund 85.000 Medien liegt ebenso nah wie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

In direkter Nähe lädt der malerische Vechtesee zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Momenten am Wasser ein. Das weitläufige Ufer mit seinen Rad- und Fußwegen sorgt für eine besondere Lebensqualität direkt vor der Haustür. Auch die „Tropfen von Nordhorn“, das beliebte Kunstprojekt am Seeufer, verleihen der Umgebung einen künstlerischen und unverwechselbaren Charakter, der die Verbundenheit der Stadt mit ihrer Natur und Kultur unterstreicht.

Ein weiteres Highlight ist der weit über die Region hinaus bekannte Tierpark Nordhorn. Mit über 2.000 Tieren aus rund 100 verschiedenen Arten bietet er Abwechslung und Erholung für die ganze Familie und ist sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad schnell erreichbar.

Nordhorns reiche Textiltradition verleiht der Umgebung zusätzliches Flair. Das Stadtmuseum mit seinen Standorten im NINO-Hochbau, dem Povelturn und der Alten Weberei erzählt die Geschichte der Stadt auf lebendige Weise. Diese kulturelle Nähe schafft eine starke Verbindung zum Standort und macht den Alltag abwechslungsreich.

Trotz der ruhigen Wohnlage ist die Anbindung hervorragend: Die Innenstadt, der Bahnhof und angrenzende Stadtteile sind schnell mit dem Auto, dem Fahrrad oder dem Bus erreichbar. So profitieren Sie von einer flexiblen Mobilität und kurzen Wegen.

Die Mischung aus grünem Umfeld, kulturellen Highlights und zeitgemäßer Infrastruktur sorgt für eine hohe Lebensqualität. Die Stadt befindet sich im Wandel, denn ehemalige Industrieflächen werden zu modernen Bildungs-, Kultur- und Wohnbereichen umgestaltet. Das steigert nicht nur den Wohnkomfort, sondern auch den Wert der Immobilie.

Hier investieren Sie in ein Zuhause, das Natur, Kultur und Zukunftsperspektive in einzigartiger Weise vereint.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Bereits beim Betreten dieser Wohnung im 3. Obergeschoss werden Sie von einem hellen und freundlichen Eingangsbereich empfangen. Durch die clevere Raumaufteilung öffnet sich der Blick direkt auf den großzügigen Wohn- und Essbereich, das kommunikative Zentrum der Wohnung. Die harmonische Verbindung von Helligkeit, Raum und Komfort vermittelt sofort ein angenehmes Wohngefühl.

Auf der rechten Seite des Eingangsbereichs liegen zwei große Schlafzimmer. Beide überzeugen durch ihre Größe und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder auch als Homeoffice. Dank der guten Belichtung entstehen hier freundliche Räume mit viel Atmosphäre.
Ebenfalls auf dieser Seite befinden sich das komfortabel ausgestattete, geräumige Badezimmer sowie ein separates WC. Diese klare Trennung sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag, insbesondere für Familien oder bei Besuch.

Zur linken Seite öffnet sich die Küche, die sowohl funktional als auch kommunikativ ist. Durch die Nähe zum Wohn- und Essbereich eignet sie sich perfekt für gemeinsames Kochen und gesellige Abende.

Der angrenzende Wohn- und Essbereich beeindruckt durch seine Weitläufigkeit und die angenehme Helligkeit. Er bietet Platz für eine große Sofalandschaft, einen Essbereich für Familie und Gäste sowie persönliche Einrichtungsideen.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Loggia, die direkt an den Wohnbereich angrenzt. Sie lädt zum Entspannen im Freien ein, sei es beim Frühstück in der Morgensonne oder beim gemütlichen Ausklang des Abends.

Praktisch: Die Loggia verfügt über eine außenliegende Abstellkammer, die zusätzlichen Stauraum für saisonale Gegenstände, Gartenmöbel oder Sportgeräte bietet.

Zur Wohnung gehört selbstverständlich ein eigener Kellerraum, der weiteren Stauraum ermöglicht. Darüber hinaus stehen den Bewohnern eine gemeinschaftliche Waschküche sowie ein Fahrradkeller zur Verfügung, beides praktische Vorteile, die den Wohnkomfort zusätzlich steigern.

Ausstattung

Anlage:

- Blick auf den Vehtesee
- Sackgassenlage
- privater Vorgarten für alle Bewohner

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Allgemeine Informationen:

- Nettokaltmiete liegt bei 6807,24€ p.a.**
- Rendite von 4,54%**
- Baujahr 1972**
- Hausgeld in Höhe von 382 €: 133,23€ nicht umlegbar, 248,77€ umlegbar**
- 3. OG**
- Wohnfläche ca. 100qm**
- 3 Zimmer**
- Energieeffizienzklasse C**

Im Haus:

- 16 Einheiten**
- Waschküche**
- Fahrradkeller**

Wohnung:

- ca. 100qm**
- 2 Schlafzimmer**
- Wohnzimmer**
- Küche**
- Badezimmer**
- separates WC**
- Loggia mit Westausrichtung**
- Stellplatz**

Modernisierungen:

- Fenster, Balkontüren und Hauseingangstür von 2013**
- Zentralheizung (Gas) von 2016**
- Attikasanierung**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00h persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

FALC Immobilien Nottuln
Sammy Smaga

E-Mail: sammy.smaga@falcimmo.de
Mobil (9:00 - 17:30 Uhr): 0163 63 23549
Hotline (6:00 - 22:00 Uhr): 0800 - 646 0 646

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)