

Nordhorn – Stadtflur

Geheimes Bieterverfahren – Pastorenhaus mit separatem Bürotrakt in Nordhorn

Property ID: 25242023



PURCHASE PRICE: 400.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 178,59 m² • ROOMS: 3 • LAND AREA: 936 m²

Property ID: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

At a glance

Property ID	25242023	Purchase Price	400.000 EUR
Living Space	ca. 178,59 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Condition of property	Needs renovation
Available from	01.07.2025	Construction method	Solid
Rooms	3	Usable Space	ca. 46 m ²
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use
Bathrooms	1		
Year of construction	1989		
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	228.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	20.05.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1990

Property ID: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

The property



Property ID: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

The property



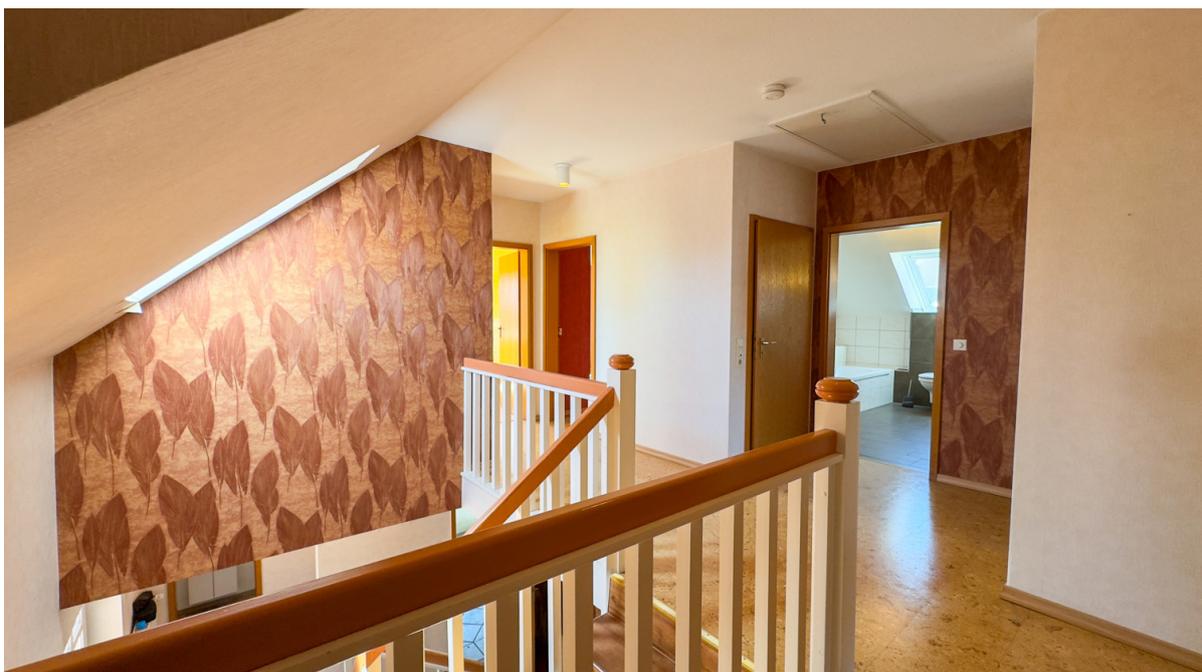
Property ID: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

The property



Property ID: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

The property



Property ID: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

The property



Property ID: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

The property



Property ID: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

The property



Property ID: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

The property



Property ID: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

The property



Property ID: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

The property



Property ID: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

The property



Property ID: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

The property



Property ID: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

The property



Property ID: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

The property



Hat Ihnen unser Service gefallen ?

Dann hinterlassen Sie uns doch gerne eine Bewertung in unserem Google-Business Eintrag.

Sie finden uns in der Google-Suche mit den Suchbegriffen:

- Von Poll Immobilien Grafenschaft Bentheim - Nordhorn
- Von Poll Immobilien Grafenschaft Bentheim - Bad Bentheim

oder scannen Sie ganz einfach mit Ihrem Mobiltelefon den folgenden QR-Code:

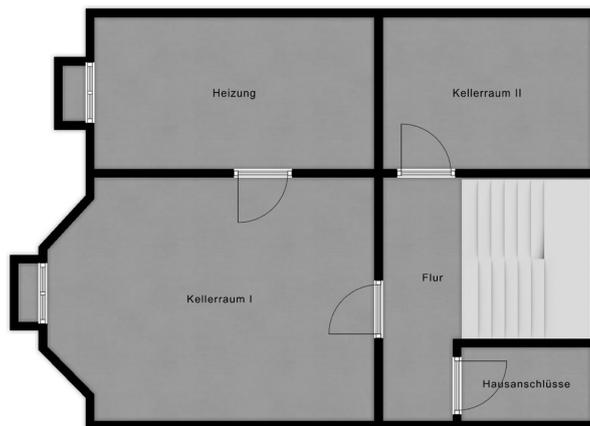


Ihre Zufriedenheit liegt uns sehr am Herzen, dementsprechend freuen wir uns immer über ein positives Feedback oder Verbesserungsvorschläge.

- Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team aus der Grafenschaft Bentheim-

Property ID: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

A first impression

Ehemaliges Pastorenhaus mit Charakter und Potenzial – Leben und Arbeiten unter einem Dach: Willkommen in der Schehdornstraße 6 in Nordhorn – ein Ort, an dem Geschichte auf Raum und Möglichkeiten trifft. Dieses großzügige, ehemalige Pastorenhaus steht auf zwei zusammenhängenden Baugrundstücken mit insgesamt 936 m² Fläche. Es vereint klassische Bausubstanz mit viel Potenzial für individuelles Wohnen oder stilvolles Arbeiten unter einem Dach. Auf über 178 m² Wohnfläche und zusätzlichen 46 m² Diensträumen bietet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist der separate Bürotrakt mit eigenem Eingang – ideal für Freiberufler, ruhiges Arbeiten von Zuhause oder eine kombinierte Nutzung. Im Erdgeschoss befindet sich ein lichtdurchflutetes, offen gestaltetes Wohn- und Esszimmer. Die angrenzende Küche bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Raumangebot durch Hauswirtschaftsraum, Gäste-WC, Garderobe und eine geräumige Diele. Der Bürobereich besteht aus einem großen Arbeitszimmer, einem Archiv und einem eigenen Gäste-WC – separat begehbar. Im Dachgeschoss befinden sich drei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer, ein großes Bad, ein Arbeitszimmer und ein Abstellraum. Ein ausbaufähiger Dachboden mit ca. 40 m² eröffnet weitere Möglichkeiten – z. B. für ein Atelier oder einen Rückzugsort. Das teilunterkellerte Haus bietet mit Heizungsraum, zwei weiteren Räumen und Hausanschlüssen zusätzlichen Platz für Lagerung oder Technik. Eine große Garage mit 39,88 m² und ein gepflegter Garten mit viel Privatsphäre runden das Angebot ab. Geheimes Bieterverfahren: Im Auftrag des Kirchenrats der Evangelisch-reformierten Kirche wird das Haus im Rahmen eines fairen und geheimen Bieterverfahrens angeboten. Bieterverfahren - So funktioniert es: Besichtigungen sind nach Absprache vom 26. Mai bis 19. Juni 2025 möglich. Akkreditierung erforderlich: Interessenten müssen sich mit - gültigem Personalausweis und - einer objektbezogenen Finanzierungsbestätigung bei von Poll Immobilien, Nordhorn akkreditieren. Verbindliches Kaufgebot: Nach der Besichtigung erhalten Sie ein Formular zur Abgabe eines verbindlichen Angebots. Dieses ist bis spätestens 25. Juni 2025, 17:00 Uhr, zusammen mit der Finanzierungsbestätigung, in einem verschlossenen Umschlag bei von Poll Immobilien Bentheimer Straße 9, 48529 Nordhorn einzureichen. Auswertung und Entscheidung: Die Gebote werden am 27. Juni 2025 von einem Gremium aus drei Kirchenratsmitgliedern, einem Pastor und einem Verwaltungsangestellten ausgewertet. Es wurde eine Sachwertermittlung mit Sprengnetter nach NHK (Neuherstellungskosten) erstellt. Der Wert liegt bei 440.000 € Bodenrichtwert 200 € pro m². Wichtig: Ihr Kaufpreisangebot ist nicht automatisch der Verkaufspreis. Der Eigentümer ist nicht verpflichtet, ein Angebot anzunehmen – auch nicht das Höchstgebot. Dieses kann unter oder über dem Marktwert liegen. Ein

Kaufvertrag kommt nur durch notarielle Beurkundung zustande. Ein Angebotsformular ist nach der Besichtigung bei von Poll Immobilien erhältlich. Alle Bieter werden noch am 27. Juni 2025 per E-Mail über das Ergebnis informiert.

Property ID: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

Details of amenities

Zustand und Sanierungsbedarf:

Die Immobilie befindet sich im baulichen Zustand von 1990. Folgende Modernisierungen sind erforderlich:

Der Erker im Dienstbereich muss komplett saniert werden

Dachunterstände sind zu sanieren

Heizungserneuerung

Austausch der Fenster und Haustüren

Dachisolierung

Diverse Instandsetzungen im Innen- und Außenbereich

Hinweis: Es ist keine Einbauküche vorhanden

Property ID: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

All about the location

Nordhorn ist die Kreisstadt und mit ca. 57.000 Einwohnern die größte Stadt des Landkreises Grafschaft Bentheim. Die Stadt liegt im äußersten Südwesten von Niedersachsen, ist eine Mitgliedsgemeinde der Euregio und grenzt direkt an die Niederlande. Sie wird auch Wasserstadt genannt, da sie von mehreren Kanälen durchzogen ist und das Stadtzentrum von zwei Armen der Vechte umschlossen ist. Die nächstgrößere Stadt auf niederländischer Seite ist Enschede, ca. 33 km südwestlich von Nordhorn. Auf deutscher Seite sind Münster und Osnabrück die nächstgelegenen größeren Städte. Dieses Wohnhaus befindet sich in beliebter Wohnlage von Nordhorn. Die B213 sowie die B403 sind nur ca. 5 Autominuten entfernt, sodass die umliegenden Ortschaften sowie die A30 und A31 gut zu erreichen sind. Das Stadtzentrum liegt nur wenige Fahrrad-Minuten entfernt und bietet als Mittelzentrum eine gute Infrastruktur. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Banken, Ärzte, Apotheken und einen Lebensmittelmarkt sind in der näheren Umgebung dieses Wohnhauses vorhanden und in wenigen Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen.

Property ID: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 228.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25242023 - 48531 Nordhorn – Stadtflur

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Georg H. Pauling

Bentheimer Straße 9, 48529 Nordhorn
Tel.: +49 5921 - 71 39 93 0
E-Mail: grafschaft.bentheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com