



Stolze III

Dr.-Stolze-Str. 4 | Nordhorn
QNG-Neubau mit 8 Wohneinheiten



WILLKOMMEN IN STOLZE4. RUHIG. STADTNAH. WERTSTABIL.

STOLZE4 steht für ein Neubauprojekt mit 8 Wohneinheiten in Nordhorn-Blanke. Geplant und realisiert für Menschen, die ruhig und komfortabel wohnen möchten, und für Käufer, die wertstabil und nachhaltig investieren wollen.

- Dr.-Stolze-Straße 4, 48529 Nordhorn
- 8 Wohnungen, 69 bis 109 m²
- QNG-Standard (Steuervorteile und optimierte Finanzierbarkeit durch erweiterte Abschreibungsmöglichkeiten und KfW-Darlehen)
- Aufzug und moderne Haustechnik
- Hochwertige Ausstattung
- Baubeginn: 2. Quartal 2026



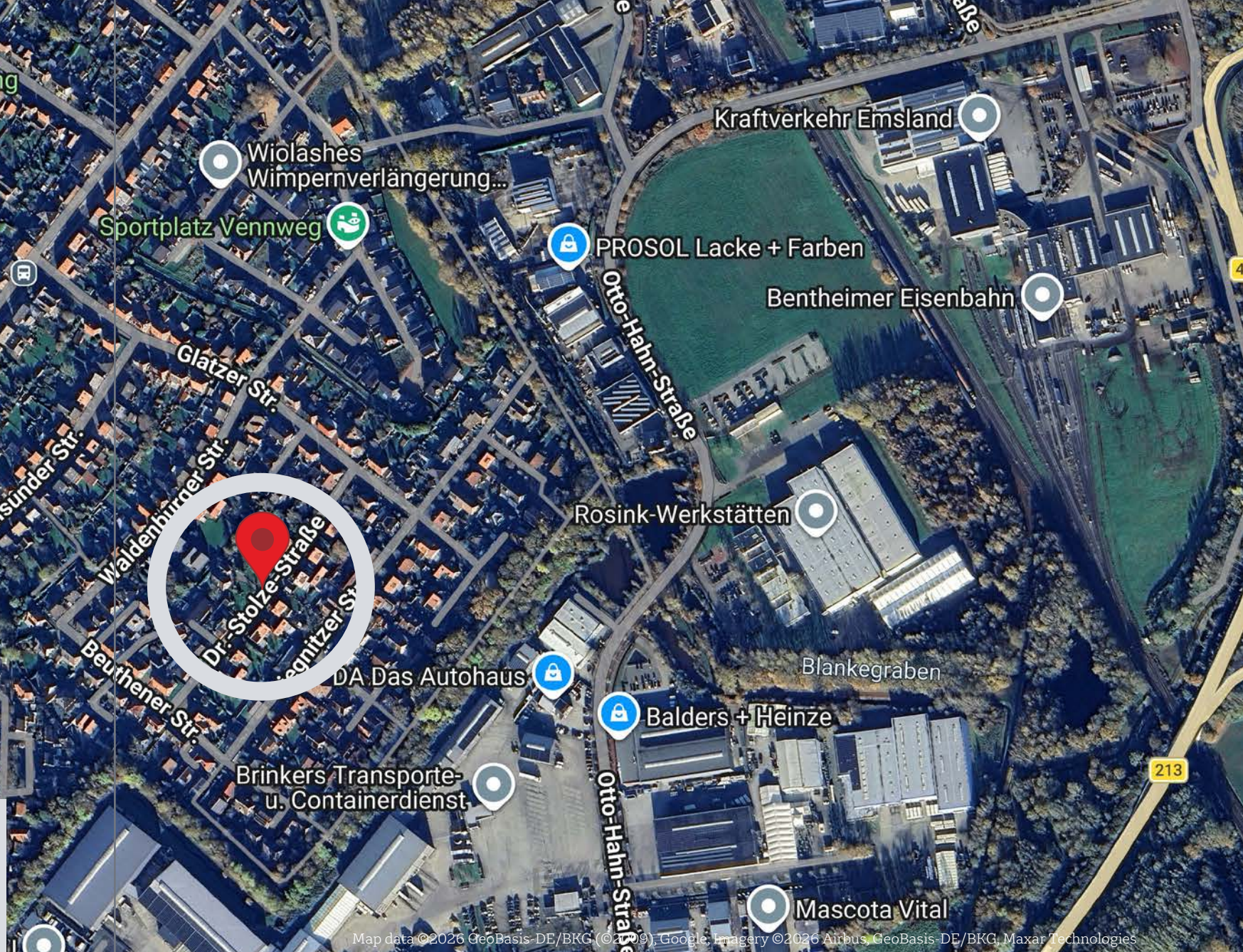
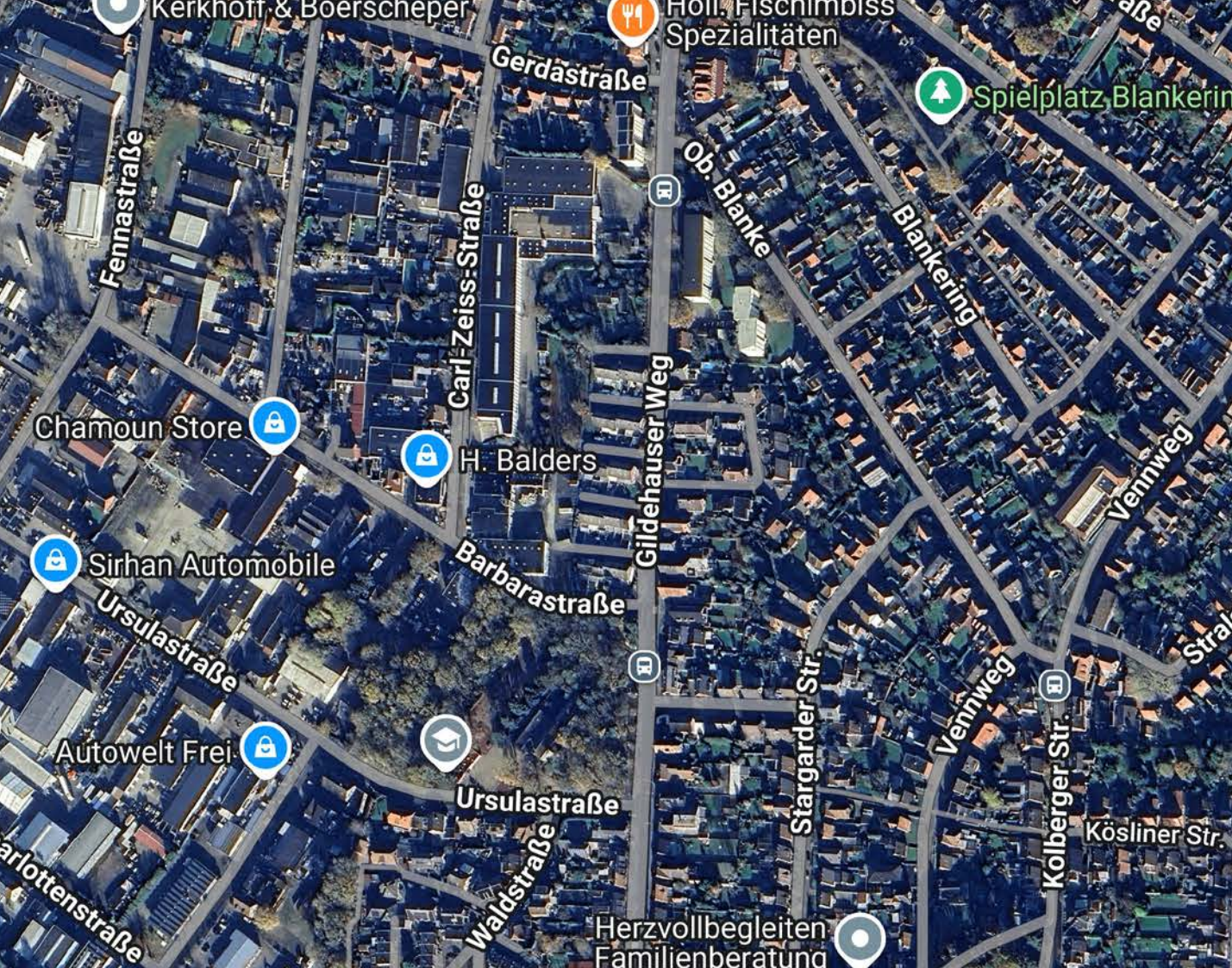


1398270308



HIER ENTSTEHT EIN NEUES WOHNGEFÜHL.

Nordhorn, bekannt als „Wasserstadt im Grünen“ in direkter Grenznähe zu den Niederlanden, bietet eine attraktive Mischung aus urbanem Leben und hoher Wohnqualität – mit kurzen Wegen im Alltag und einem Umfeld, das viele Menschen als angenehm entschleunigt erleben.



RUHIG GELEGEN. GUT VERBUNDEN.

Im gewachsenen Stadtteil Blanke gelegen, ist **STOLZE4** so positioniert, dass ein urbanes Wohngefühl entsteht, ohne den Eindruck mitten im Trubel zu sein. Denn die lebhafteste City ist gut 3 km (Luftlinie) entfernt. Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohnstraße (Tempo 30). Bus, Kindergarten, Schule, Bäcker und Apotheke liegen im direkten Umfeld und sind fußläufig gut zu erreichen.

- Gefragte Lage in ruhiger Wohnstraße
- Wenige Minuten bis zum Stadtzentrum Nordhorn
- Bushaltestelle Glatzer Str. ca. 320 m, Grundschule Süd-Blanke ca. 680 m, Kita ca. 830 m, Apotheke ca. 980 m, Bäckerei ca. 820 m



QNG-STANDARD: QUALITÄT, DIE BLEIBT.

STOLZE4 wird im KfW-40-Standard mit QNG-Zertifizierung realisiert. Das QNG-Gütesiegel steht für ein qualifiziert nachhaltiges Gebäude – nicht als Trend, sondern als Qualitätsrahmen, der ein besonderes Augenmerk auf ökologische und ökonomische Verträglichkeit legt. Dadurch ist das Gebäude zukunftsfähig und nachhaltig – von der Herstellung bis hin zum laufenden Betrieb. Moderne Haustechnik unterstützt diesen Anspruch, erhöht den Wohnkomfort und beeinflusst die Betriebskostenstruktur positiv.

Der QNG-Standard ermöglicht dem Erwerber konkrete finanzielle Vorteile. Eigennutzer profitieren von einer optimierten Finanzierbarkeit durch Zinssätze unter dem marktüblichen Niveau. Investoren profitieren darüber hinaus von lukrativeren Steuervorteilen im Vergleich zu Neubauten ohne QNG-Siegel.



STOLZE4 FÜR INVESTOREN.

STOLZE4 ist als kompakter Neubau mit 8 Einheiten konzipiert – mit einem Mix, der Vermietung erleichtert, und einem Qualitätsstandard, der langfristige Marktgängigkeit unterstützt.

1

Vermietungsfreundlicher Wohnungsmix

69 – 109 m² decken mehrere Zielgruppen ab – vom Single bzw. Paar bis zu Best Agern oder kleinen Familien. Das stärkt die Wiedervermietbarkeit, weil STOLZE4 nicht nur auf „eine“ Nachfragegruppe setzt.

2

Komfort- und Qualitätsmerkmale

Komfort ist ein echter Auswahlfaktor – für Eigennutzer ebenso wie für Mieter. Mit Aufzug, moderner Haustechnik und hochwertiger Ausstattung spricht STOLZE4 komfortorientierte Zielgruppen an und gewinnt gerade bei Best Agern an Attraktivität.

3

QNG als Zukunftsrahmen

QNG ist mehr als ein Label: Es steht für einen dokumentierten Qualitätsrahmen (z. B. Materialien, Energie, Nutzungsqualität) und unterstützt die langfristige Marktgängigkeit.

4

Technik mit Nebenkosten-Argument

Photovoltaik, Wärmepumpe und eine Lüftung mit Wärmerückgewinnung machen STOLZE4 technisch zukunftsfähig und stützen ein starkes Vermietungsnarrativ: zeitgemäßer Wohnkomfort kombiniert mit einer potenziell vorteilhaften Betriebskostenstruktur

Steuervorteile und eine optimierte Finanzierbarkeit bilden das FUNDAMENT für ein ökonomisch nachhaltiges Investment.



STEUERVORTEIL DURCH QNG-ZERTIFIZIERUNG.

Zusätzlich zur optimierten Finanzierbarkeit durch ein KfW-Darlehen sind besondere Steuervorteile durch Abschreibungen möglich. Durch die Bauweise nach KfW 40 mit QNG-Standard kann beispielsweise die Sonder-AfA nach § 7b EstG* mit der degressiven AfA nach § 7 Abs. 5a EstG* kombiniert werden.

Die individuelle Anwendbarkeit sollte im Einzelfall mit einem Steuerberater überprüft werden.

*Allgemeiner Hinweis, keine Steuer-/Rechtsberatung. Prüfung im Einzelfall durch Steuerberater empfohlen. Maßgeblich sind Gesetzeslage und Verwaltungsanweisungen zum Zeitpunkt der Anschaffung.



DIE ARCHITEKTUR.

STOLZE4 steht für eine ruhige, zeitlose Formensprache: klar gegliederter Baukörper, heller Klinker als langlebige, pflegeleichte Fassade und dunkle Fensterprofile wirken wertig, ohne laut zu sein. Rück- und Vorsprünge schaffen geschützte Terrassen und private Außenbereiche. So entsteht ein Gebäude, dass im Alltag durch Komfort und Beständigkeit überzeugt – heute und in Zukunft.



CK
Architektur



DIE AUSSTATTUNG.

STOLZE4 setzt auf spürbaren Komfort und auf Materialien, die sich im Alltag bewähren: angenehm, pflegeleicht, wertig.



TERRASSE

Geschützte Terrassen-/
Außenbereiche



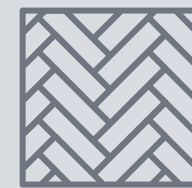
AUFZUG

Barrierearmer Zugang
zu allen Wohnungen



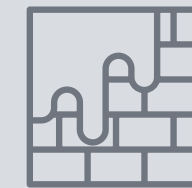
PARKEN

Stellplatz
vor dem Haus



BÖDEN

Landhausdielen Eiche
in den Wohnräumen



WÄNDE

Glattvlies,
gestrichen



ENERGIE

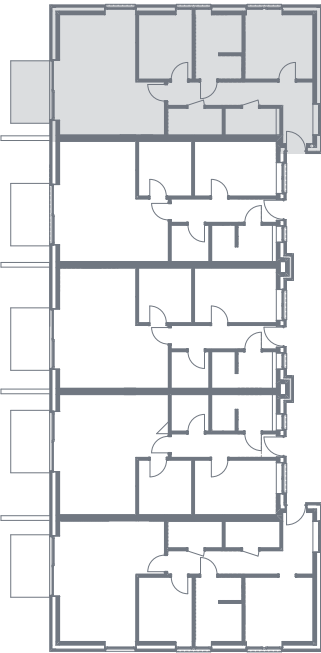
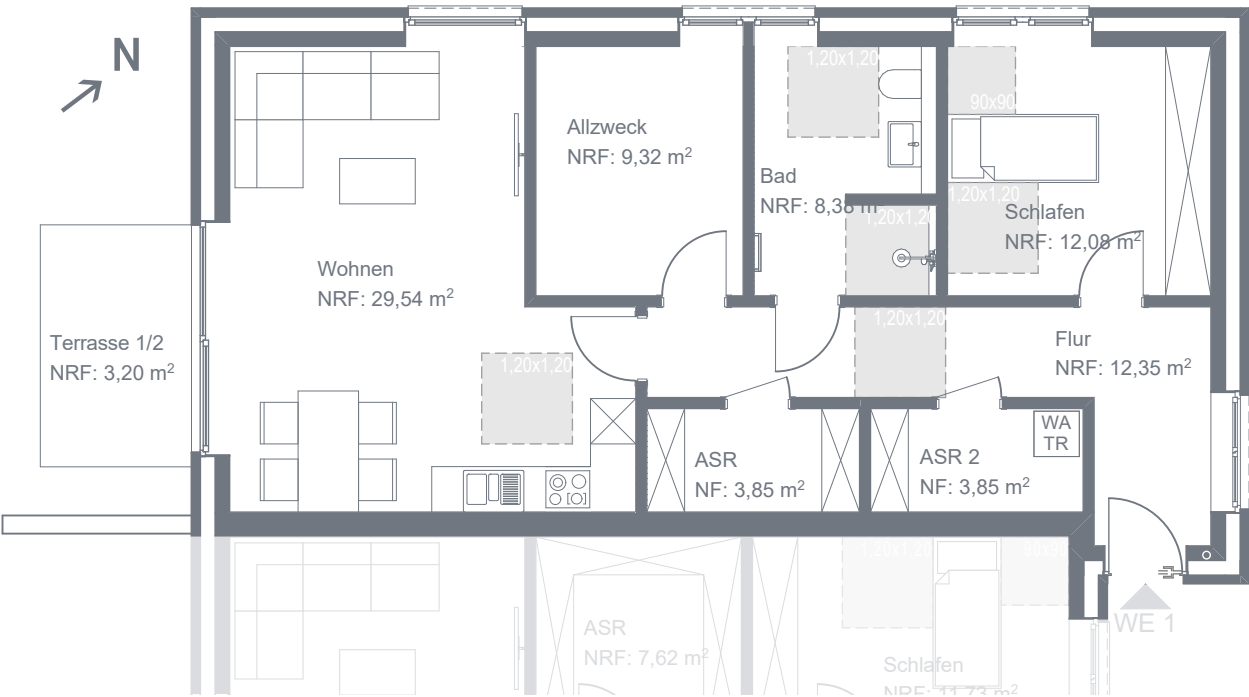
PV-Anlage und
Wärmepumpe



EIN GEFÜHL VON
WOHNQUALITÄT



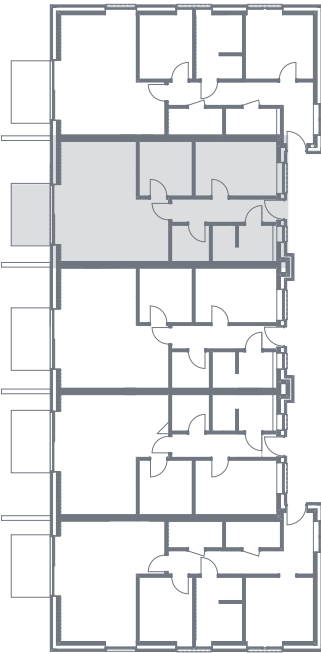
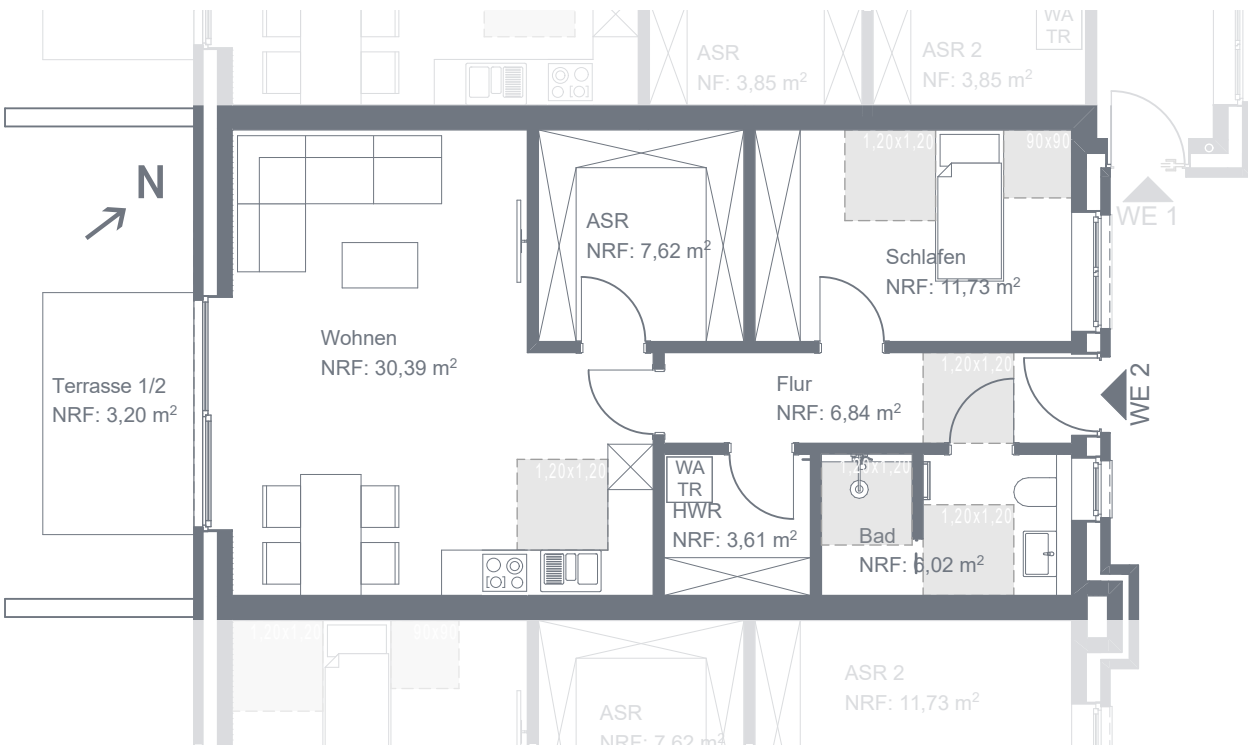




WOHNFLÄCHE WOHNUNG 1 | EG

Wohnen Essen Küche	29,54 m ²
Schlafen	12,08 m ²
Bad	8,38 m ²
Flur	12,35 m ²
Allzweck	9,32 m ²
HWR 1	3,85 m ²
HWR 2	3,85 m ²
WOHNFLÄCHE GESAMT	82,57 m ²
Terrasse (50 % anrechenbar)	3,20 m ²
WOHNFLÄCHE INKL. TERRASSE	85,77 m ²

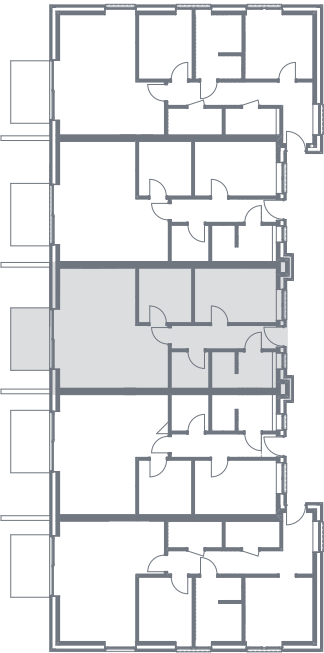
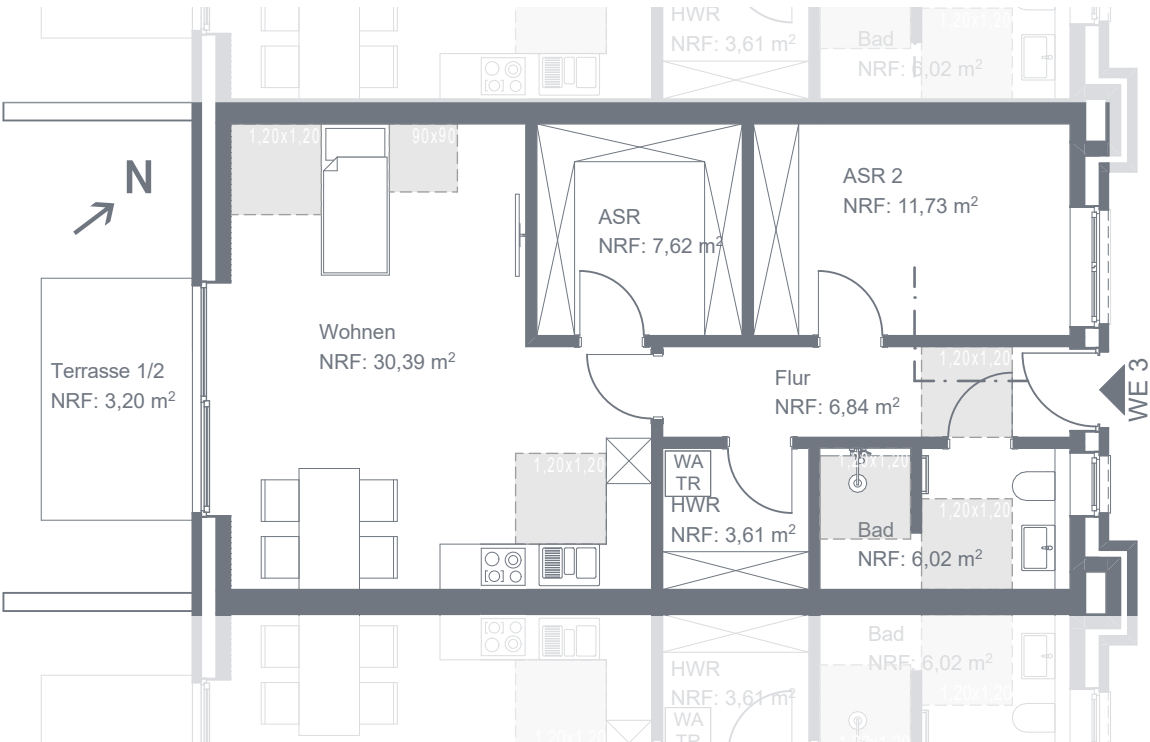
Dr.-Stolze-Straße



WOHNFLÄCHE WOHNUNG 2 | EG

Wohnen Essen Küche	30,39 m ²
Schlafen	11,73 m ²
Bad	6,02 m ²
Flur	6,84 m ²
Allzweck	7,62 m ²
HWR 1	3,61 m ²
WOHNFLÄCHE GESAMT	69,41 m ²
Terrasse (50 % anrechenbar)	3,20 m ²
WOHNFLÄCHE INKL. TERRASSE	72,61 m ²

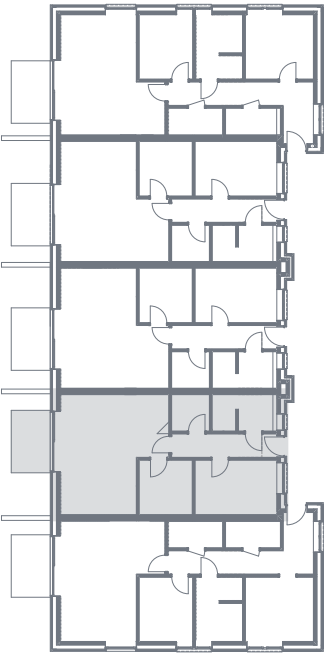
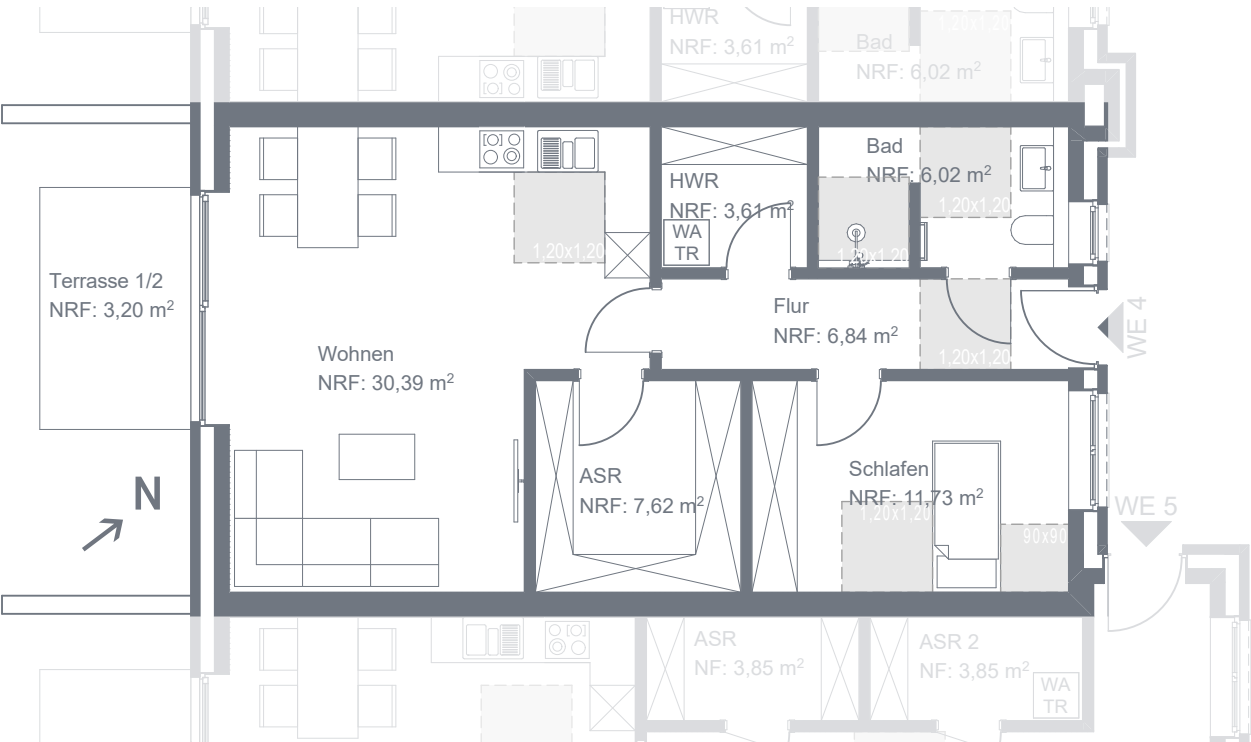
Dr.-Stolze-Straße



WOHNFLÄCHE WOHNUNG 3 | EG

Wohnen Essen Küche	30,39 m ²
Schlafen	11,73 m ²
Bad	6,02 m ²
Flur	6,84 m ²
Allzweck	7,62 m ²
HWR 1	3,61 m ²
WOHNFLÄCHE GESAMT	69,41 m ²
Terrasse (50 % anrechenbar)	3,20 m ²
WOHNFLÄCHE INKL. TERRASSE	72,61 m ²

Dr.-Stolze-Straße

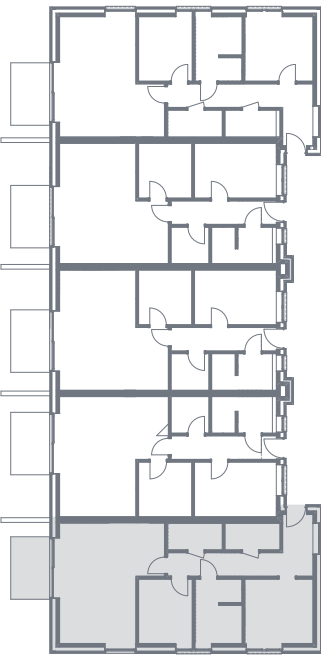
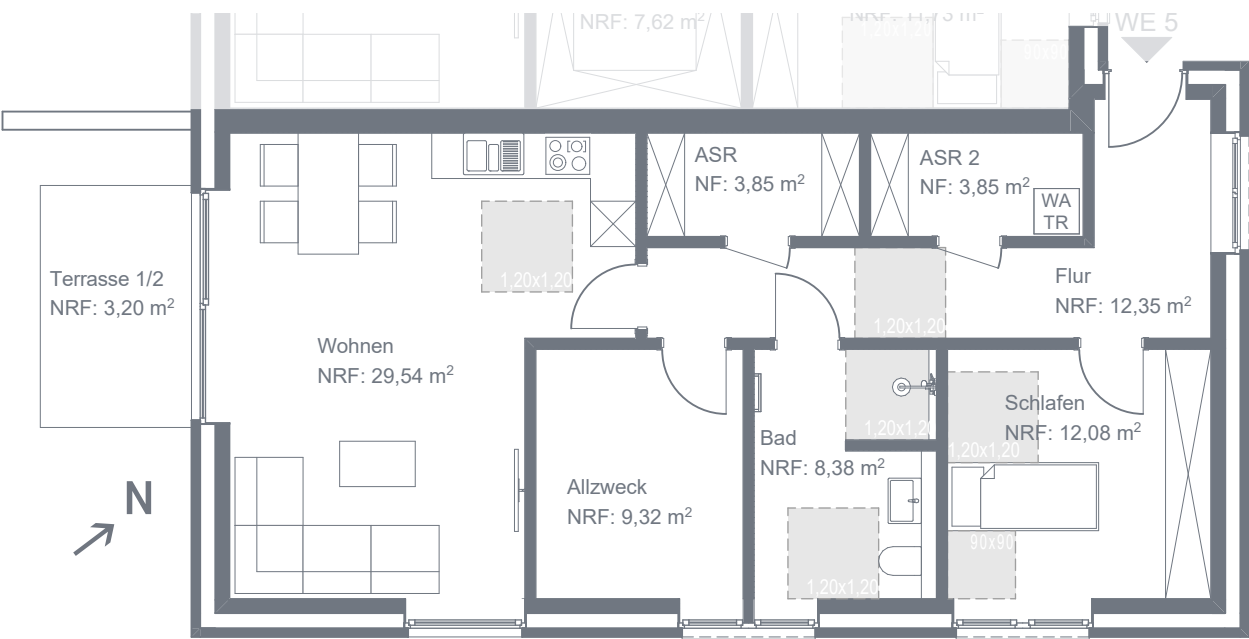


WOHNFLÄCHE WOHNUNG 4 | EG

Wohnen Essen Küche	30,39 m ²
Schlafen	11,73 m ²
Bad	6,02 m ²
Flur	6,84 m ²
Allzweck	7,62 m ²
HWR 1	3,61 m ²
WOHNFLÄCHE GESAMT	69,41 m ²
Terrasse (50 % anrechenbar)	3,20 m ²
WOHNFLÄCHE INKL. TERRASSE	72,61 m ²

Dr.-Stolze-Straße

EG | WOHNUNG 5

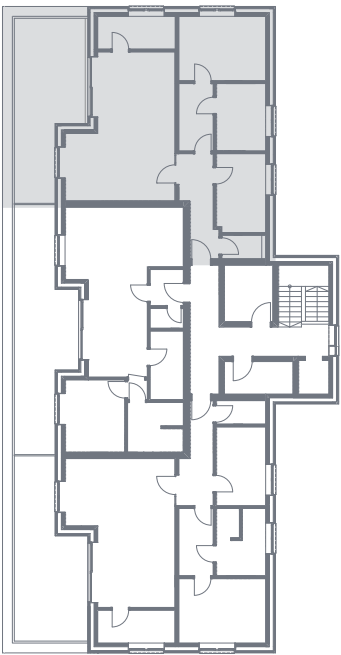
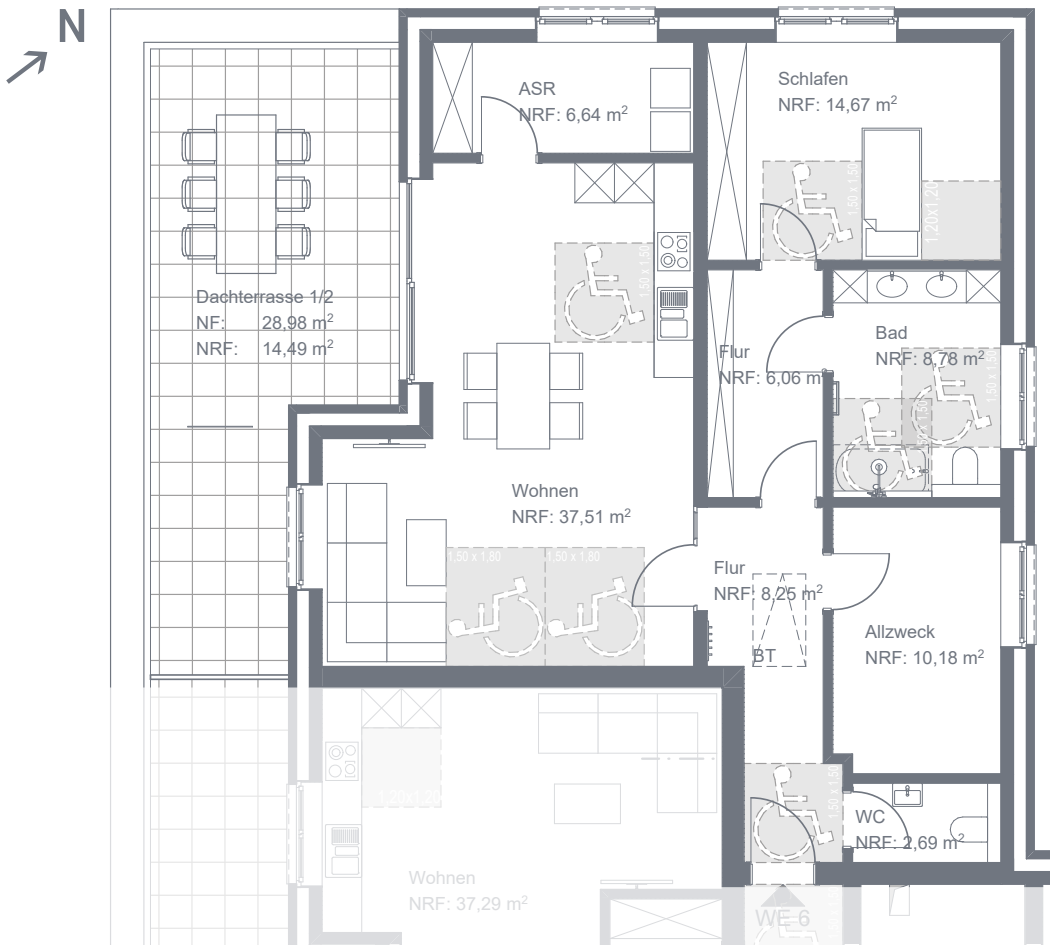


WOHNFLÄCHE WOHNUNG 5 | EG

Wohnen Essen Küche	29,54 m ²
Schlafen	12,08 m ²
Bad	8,38 m ²
Flur	12,35 m ²
Allzweck	9,32 m ²
HWR 1	3,85 m ²
HWR 2	3,85 m ²
WOHNFLÄCHE GESAMT	82,57 m ²
Terrasse (50 % anrechenbar)	3,20 m ²
WOHNFLÄCHE INKL. TERRASSE	85,77 m ²

Dr.-Stolze-Straße

OG | WOHNUNG 6

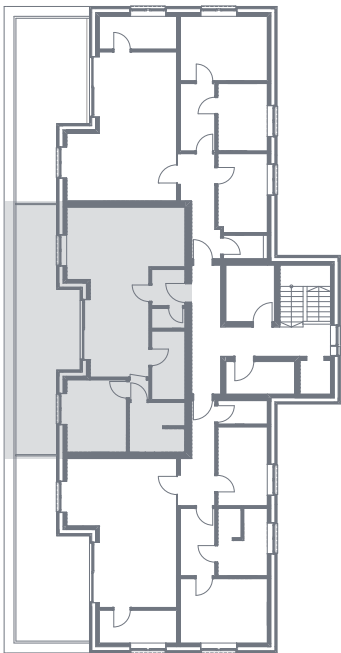
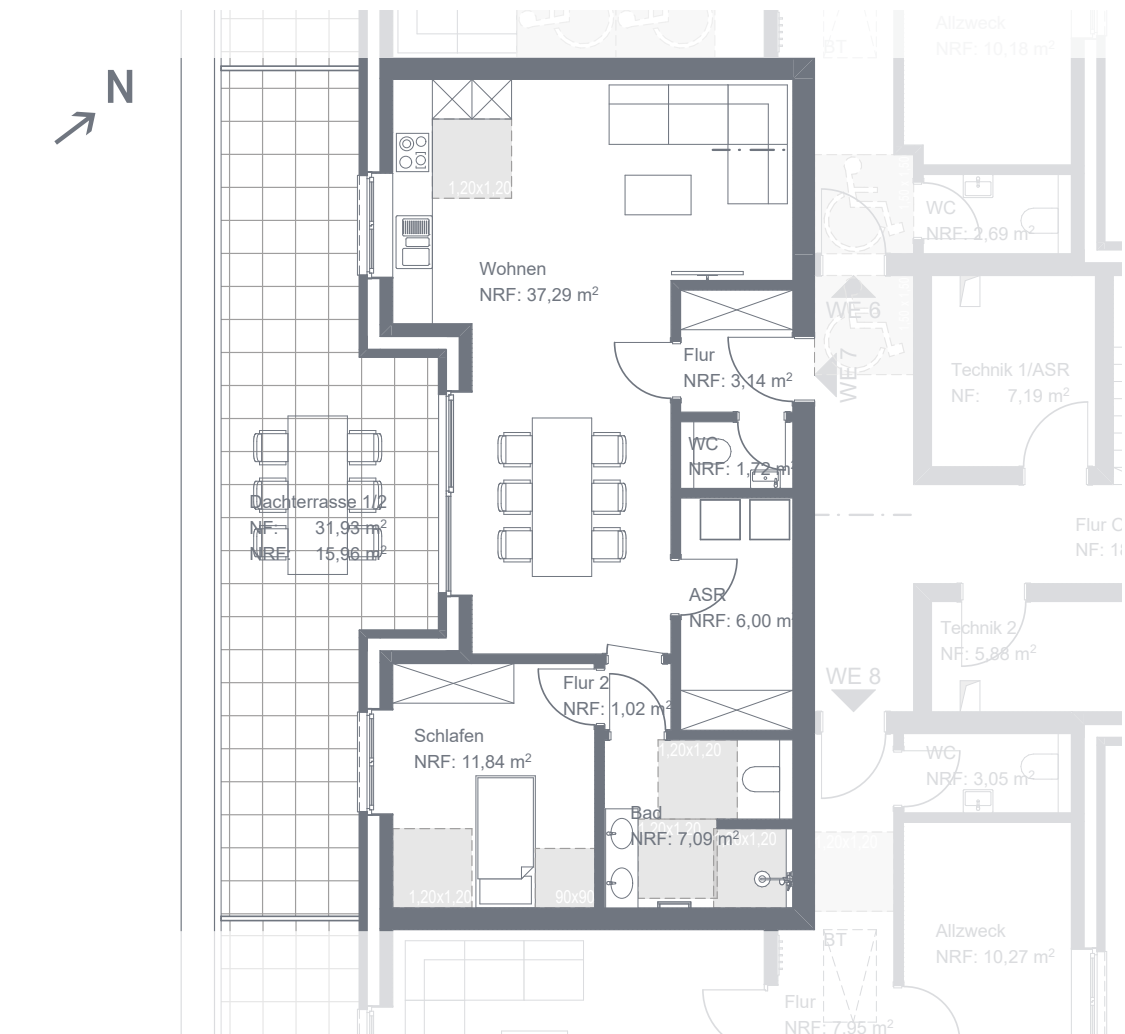


WOHNFLÄCHE WOHNUNG 6 | OG

Wohnen Essen Küche	37,51 m ²
Schlafen	14,67 m ²
Bad	8,78 m ²
Flur 1	6,06 m ²
Flur 2	8,25 m ²
Allzweck	10,18 m ²
HWR 1	6,64 m ²
Gäste-WC	2,69 m ²
WOHNFLÄCHE GESAMT	109,27 m ²
Dachterrasse (50 % anrechenbar)	14,49 m ²
WOHNFLÄCHE INKL. TERRASSE	123,76 m ²

Dr.-Stolze-Straße

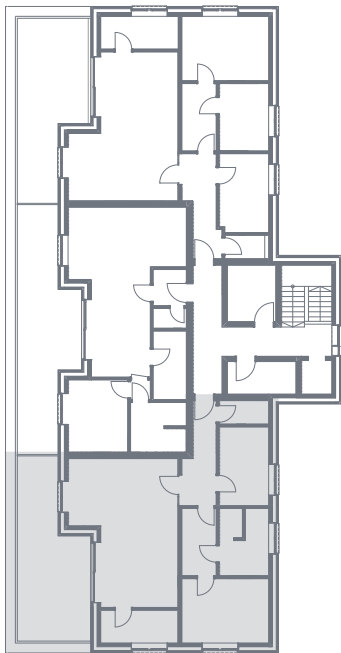
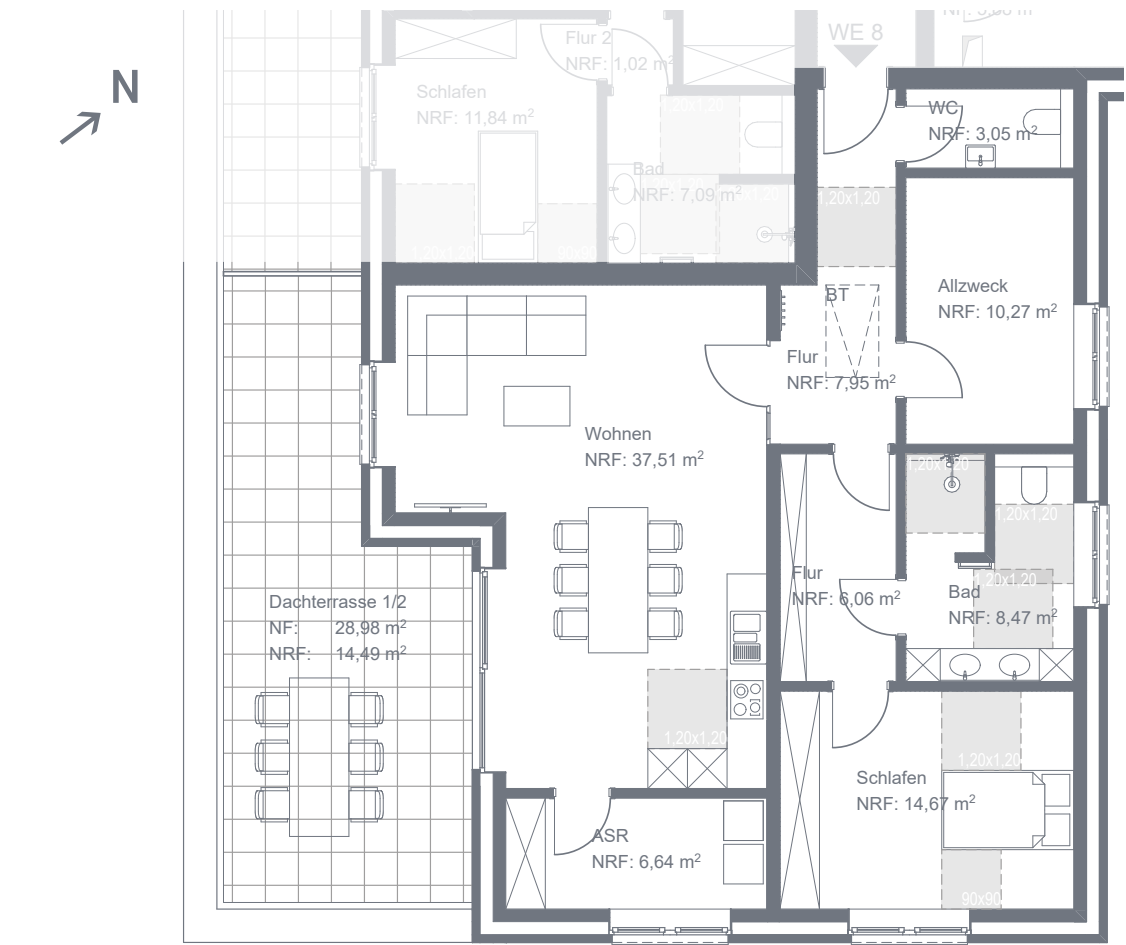
OG | WOHNUNG 7



WOHNFLÄCHE WOHNUNG 7 OG	
Wohnen Essen Küche	37,29 m ²
Schlafen	11,84 m ²
Bad	7,09 m ²
Flur 1	3,14 m ²
Flur 2	1,02 m ²
Allzweck	6,00 m ²
Gäste-WC	1,72 m ²
WOHNFLÄCHE GESAMT	84,06 m ²
Dachterrasse (50 % anrechenbar)	15,96 m ²
WOHNFLÄCHE INKL. TERRASSE	100,02 m ²

Dr.-Stolze-Straße

OG | WOHNUNG 8



WOHNFLÄCHE WOHNUNG 8 OG	
Wohnen Essen Küche	37,51 m ²
Schlafen	14,67 m ²
Bad	8,47 m ²
Flur 1	7,95 m ²
Flur 2	6,06 m ²
Allzweck	10,27 m ²
HWR 1	6,64 m ²
Gäste-WC	3,05 m ²
WOHNFLÄCHE GESAMT	109,11 m ²
Dachterrasse (50 % anrechenbar)	14,49 m ²
WOHNFLÄCHE INKL. TERRASSE	123,60 m ²

Dr.-Stolze-Straße



Peter Tiehen



Christian Becker

WIR FREUEN UNS, STOLZE4 ZU BEGLEITEN.

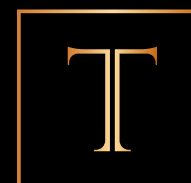
Ihre Ansprechpartner für STOLZE4 in Nordhorn.

Als renommiertes, inhabergeführtes Unternehmen steht die Immobilien Tiehen oHG aus Meppen für klare Beratung, transparente Schritte und saubere Ergebnisse. Darauf sind wir stolz – und ganz besonders darauf, das Projekt STOLZE4 exklusiv begleiten zu dürfen. Wir sind an Ihrer Seite – vom Erstgespräch über die Beurkundung bis hin zur Übergabe. Unsere Markt- und Finanzkompetenz, die enge Zusammenarbeit mit regionalen Partnern und unser hohes persönliches Engagement sorgen dafür, dass keine Wünsche offenbleiben.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Herzlich,
Peter Tiehen & Team

**EXKLUSIVE
VERMARKTUNG
DURCH:**



IMMOBILIEN TIEHEN OHG

Inhaber: Peter Tiehen
Hinterstr. 15
49716 Meppen
T 05931 4965175

info@tiehen.eu
www.tiehen.eu



Investor

GPB Grafschafter Projektbau GmbH
Max-Born-Straße 21
48529 Nordhorn

PAS BAU
SO BAUEN WIR.

Bauunternehmer

Pas Bau GmbH
Max-Born-Straße 21
48529 Nordhorn
www.pas-bau.de

CK
Architektur

Architektin

CK Architektur GmbH
Püntendamm 15
48529 Nordhorn
www.ck-architektur.de

Alle Angaben ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten.

Bildnachweis:
ck architektur | © iStock

