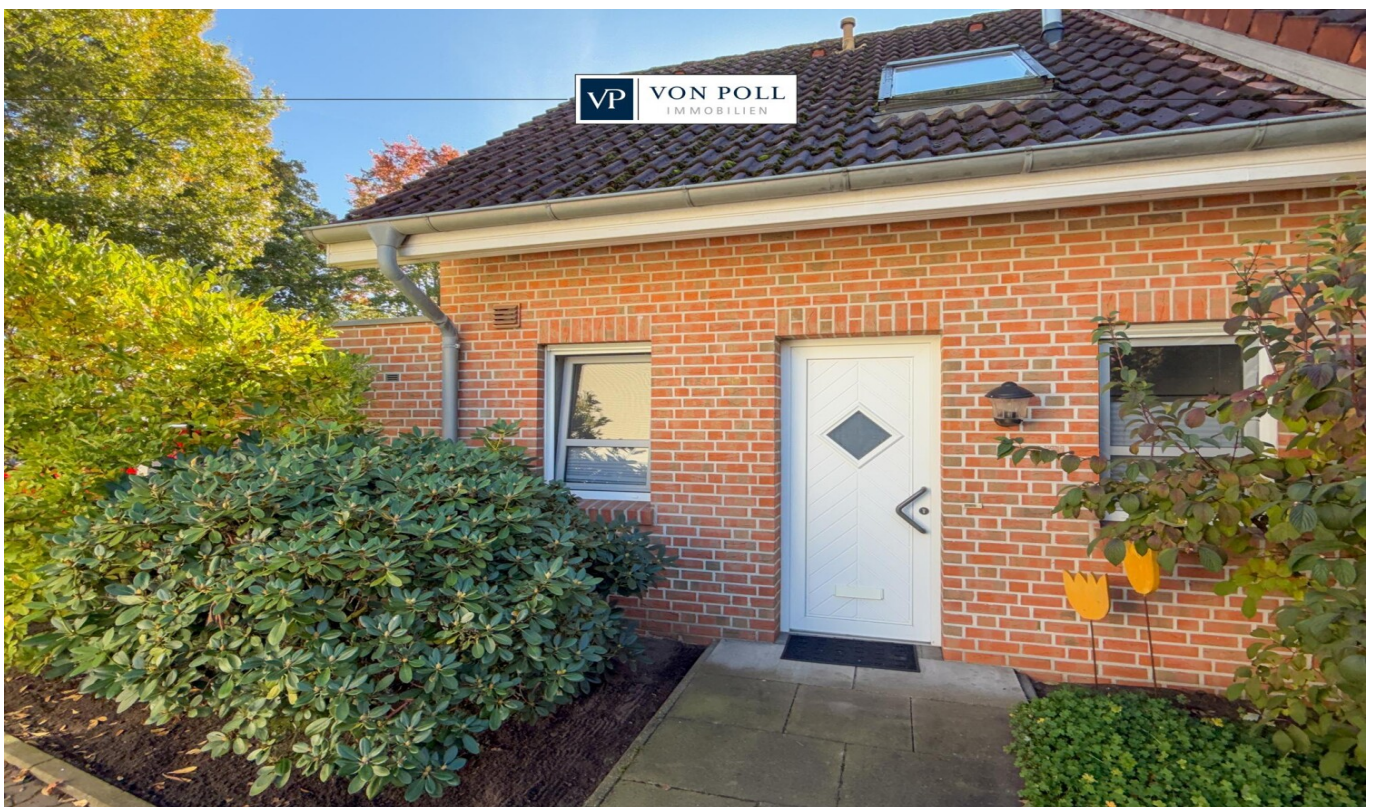


Nordhorn – Bookholt

# Modernes Endhaus in ruhiger Lage von Nordhorn

Objektnummer: 25242047



KAUFPREIS: 135.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 58 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 147 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25242047 - 48527 Nordhorn – Bookholt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25242047 - 48527 Nordhorn – Bookholt

## Auf einen Blick

Objektnummer	25242047	Kaufpreis	135.000 EUR
Wohnfläche	ca. 58 m <sup>2</sup>	Haus	Reihenendhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC
Baujahr	1995		
Stellplatz	1 x Carport		

Objektnummer: 25242047 - 48527 Nordhorn – Bookholt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	106.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.10.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995



Objektnummer: 25242047 - 48527 Nordhorn – Bookholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242047 - 48527 Nordhorn – Bookholt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25242047 - 48527 Nordhorn – Bookholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242047 - 48527 Nordhorn – Bookholt

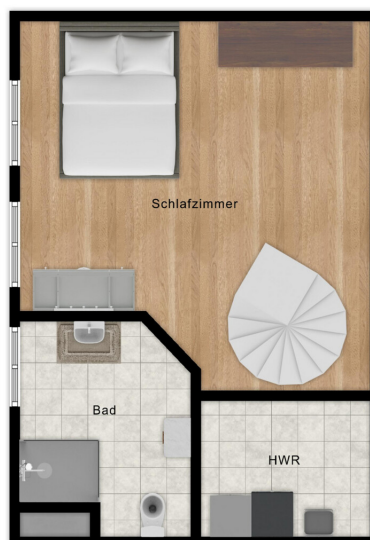
## Die Immobilie





Objektnummer: 25242047 - 48527 Nordhorn – Bookholt

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25242047 - 48527 Nordhorn – Bookholt

## Ein erster Eindruck

Gemütliches Reihenendhaus in ruhiger Lage mit Terrasse und Carport

Dieses gepflegte Reihenendhaus aus dem Jahr 1995 bietet auf rund 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein behagliches Zuhause in ruhiger Wohnlage. Das Haus steht auf einem ca. 147 m<sup>2</sup> großen Grundstück und überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung, eine sonnige Terrasse und einem eigenen Carport.

Aufteilung:

Erdgeschoss:

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein freundlicher Flur, von dem aus alle Räume erreichbar sind. Ein Gäste-WC sowie ein Abstellraum bieten praktischen Stauraum. Das Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse bildet das Herzstück des Hauses. Eine kleine separate Küche rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Dachgeschoss:

Im Dachgeschoss befindet sich ein gemütliches Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein zusätzlicher Abstell- und Wäscheraum, der für Ordnung und Funktionalität sorgt.

Die Terrasse lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet Platz für Sitzgelegenheiten. Der Carport direkt am Haus sorgt für bequemes Parken und ein zusätzlicher Geräteraum schafft die nötige Stellfläche.

Dank der ruhigen Lage eignet sich diese Immobilie ideal für Singles oder Paare. Auf Grundlage des einen Schlafzimmers und der offenen Raumgestaltung ist diese Immobilie nicht für eine Familie geeignet.

Objektnummer: 25242047 - 48527 Nordhorn – Bookholt

## Ausstattung und Details

- Gas Zentralheizung
- Carport inkl. Abstellraum
- Terrasse inkl. Überdachung

Objektnummer: 25242047 - 48527 Nordhorn – Bookholt

## Alles zum Standort

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.



Objektnummer: 25242047 - 48527 Nordhorn – Bookholt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 106.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

Objektnummer: 25242047 - 48527 Nordhorn – Bookholt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Georg H. Pauling

---

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)