

Nordhorn - Bookholt

Renditeobjekt mit Perspektive: Zwei Wohneinheiten in zentraler Lage

Objektnummer: 26242011

RESERVIERT



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 240.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 149 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 546 m²

Objektnummer: 26242011 - 48527 Nordhorn - Bookholt

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

Objektnummer: 26242011 - 48527 Nordhorn - Bookholt

Auf einen Blick

Objektnummer	26242011	Kaufpreis	240.000 EUR
Wohnfläche	ca. 149 m ²	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7		
Badezimmer	2		
Baujahr	1975		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Modernisierung / Sanierung	2019
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26242011 - 48527 Nordhorn - Bookholt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	183.90 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	19.03.2036	Energie- Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 26242011 - 48527 Nordhorn - Bookholt

Die Immobilie



Objektnummer: 26242011 - 48527 Nordhorn - Bookholt

Die Immobilie



Objektnummer: 26242011 - 48527 Nordhorn - Bookholt

Die Immobilie



Objektnummer: 26242011 - 48527 Nordhorn - Bookholt

Die Immobilie



Objektnummer: 26242011 - 48527 Nordhorn - Bookholt

Die Immobilie



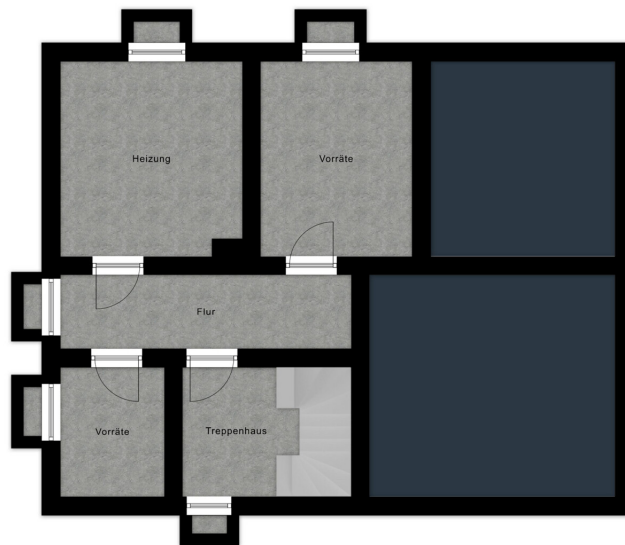
Objektnummer: 26242011 - 48527 Nordhorn - Bookholt

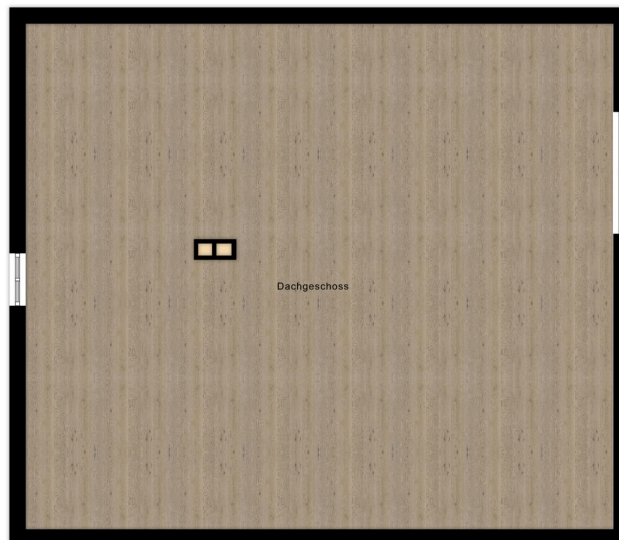
Die Immobilie



Objektnummer: 26242011 - 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: 26242011 - 48527 Nordhorn - Bookholt

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus in ruhiger und zugleich zentraler Lage von Nordhorn bietet mit ca. 149 m² Wohnfläche vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder auch Kapitalanlegern.

Die Immobilie befindet sich in einer beliebten Wohngegend mit guter Infrastruktur und überzeugt durch ihre flexible Aufteilung. Aktuell wird das Haus als Einfamilienhaus genutzt, lässt sich jedoch ohne größeren Aufwand auch als Zweiparteienhaus umgestalten. Eine Wohneinheit im Erdgeschoss sowie eine weitere im Obergeschoss können über den vorhandenen separaten Eingangsbereich mit Treppenhaus bequem erschlossen werden; zudem wurden die Stromkreise für beide Etagen bereits getrennt.

Beide Ebenen verfügen über einen nahezu identischen Grundriss und bieten damit ideale Voraussetzungen für die Nutzung als zwei abgeschlossene Wohneinheiten.

Erdgeschoss

Die Erdgeschosswohnung empfängt Sie hinter dem Treppenhaus mit einem zentralen Flur, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind. Auf der rechten Seite befindet sich ein helles und großzügig geschnittenes Wohnzimmer, das durch ein offenes Wohnkonzept harmonisch in den angrenzenden Essbereich übergeht und so ein einladendes Raumgefühl schafft. Vom Essbereich aus gelangen Sie sowohl in den Wintergarten, der zusätzlichen lichtdurchfluteten Wohnraum bietet und direkten Zugang zum Garten ermöglicht, als auch in die Küche.

Vom Flur aus lassen sich außerdem die Küche, ein Schlafzimmer auf der linken Seite sowie das Badezimmer erreichen.

Obergeschoss

Die Obergeschosswohnung ist ähnlich geschnitten und ebenfalls über einen zentralen Flur organisiert. Auch hier befindet sich ein großzügiges Wohnzimmer mit angrenzendem Raum, der vielseitig genutzt werden kann — beispielsweise als Esszimmer, Arbeitszimmer oder zusätzlicher Wohnbereich. Von diesem Raum aus haben Sie Zugang zum Balkon, der zusätzlichen Freiraum im Außenbereich bietet.

Ergänzt wird diese Etage durch zwei weitere Zimmer, das mittlere Zimmer verfügt über einen Starkstrom- und Abwasseranschluss, sodass eine Küche zum OG ergänzt werden kann. Linksseitig befindet sich ein Badezimmer.

Der Dachboden ist ausbaufähig und eröffnet weiteres Potenzial zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums. Das Haus ist zudem teilunterkellert und bietet weitere Nutz- und Abstellflächen.

Das Grundstück umfasst einen Garten, eine Garage sowie eine Auffahrt mit weiteren Stellmöglichkeiten.

Die Immobilie ist derzeit vermietet und befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die bauliche Substanz des Hauses ist jedoch solide und bietet eine hervorragende Grundlage für eine Umbau nach eigenen Vorstellungen.

Dieses Objekt eignet sich ideal für Käufer, die ein Haus mit viel Platz, flexibler Nutzung und großem Entwicklungspotenzial in attraktiver Lage von Nordhorn suchen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26242011 - 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: 26242011 - 48527 Nordhorn - Bookholt

Weitere Informationen

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: 26242011 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com