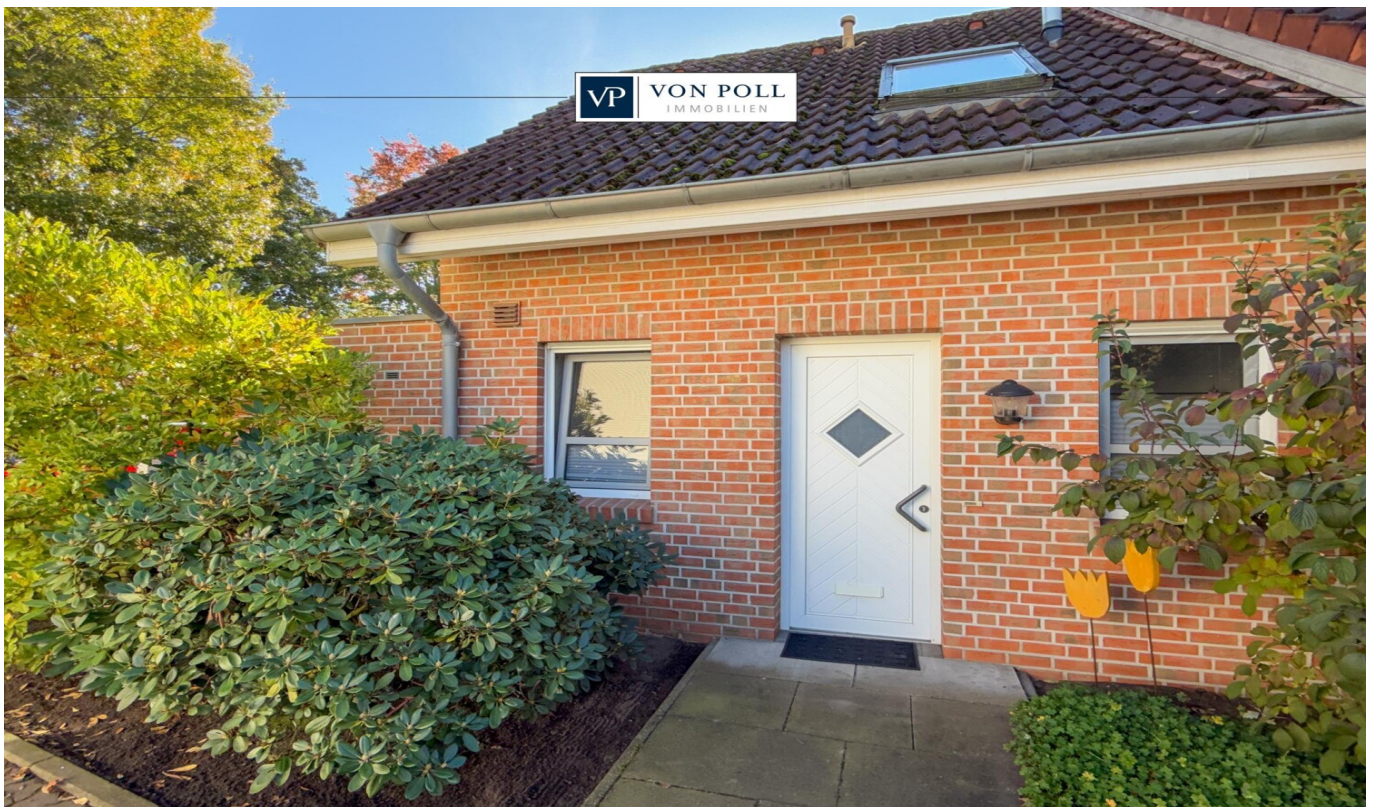


Nordhorn – Bookholt

# Modernes Endhaus in ruhiger Lage von Nordhorn

Property ID: 25242047



PURCHASE PRICE: 135.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 58 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 147 m<sup>2</sup>

Property ID: 25242047 - 48527 Nordhorn – Bookholt

- 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: 25242047 - 48527 Nordhorn – Bookholt

## At a glance

Property ID	25242047	Purchase Price	135.000 EUR
Living Space	ca. 58 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC
Year of construction	1995		
Type of parking	1 x Car port		

Property ID: 25242047 - 48527 Nordhorn – Bookholt

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	106.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	14.10.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1995



Property ID: 25242047 - 48527 Nordhorn – Bookholt

## The property



Property ID: 25242047 - 48527 Nordhorn – Bookholt

## The property





Property ID: 25242047 - 48527 Nordhorn – Bookholt

## The property



Property ID: 25242047 - 48527 Nordhorn – Bookholt

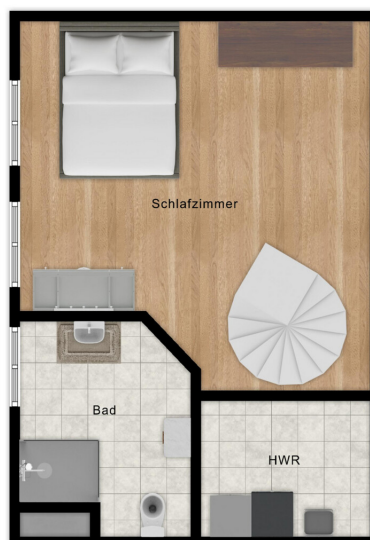
## The property





Property ID: 25242047 - 48527 Nordhorn – Bookholt

## 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: 25242047 - 48527 Nordhorn – Bookholt

## A first impression

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.

Property ID: 25242047 - 48527 Nordhorn – Bookholt

## Details of amenities

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

Property ID: 25242047 - 48527 Nordhorn – Bookholt

## 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: 25242047 - 48527 Nordhorn – Bookholt

## Other information

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.

Property ID: 25242047 - 48527 Nordhorn – Bookholt

## 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](mailto:grafschaft.bentheim@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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