

Nordhorn - Bookholt

Großzügiges Einfamilienhaus nahe der Euregio Klinik

Property ID: 26242009



PURCHASE PRICE: 495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 241,98 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 555 m²

Property ID: 26242009 - 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: 26242009 - 48527 Nordhorn - Bookholt

At a glance

Property ID	26242009	Purchase Price	495.000 EUR
Living Space	ca. 241,98 m ²	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	7	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	5	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 25 m ²
Year of construction	1995	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 26242009 - 48527 Nordhorn - Bookholt

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	115.05 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	04.06.2036	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1995

Property ID: 26242009 - 48527 Nordhorn - Bookholt

The property



Property ID: 26242009 - 48527 Nordhorn - Bookholt

The property



Property ID: 26242009 - 48527 Nordhorn - Bookholt

The property



Property ID: 26242009 - 48527 Nordhorn - Bookholt

The property



Property ID: 26242009 - 48527 Nordhorn - Bookholt

The property



Property ID: 26242009 - 48527 Nordhorn - Bookholt

The property



Property ID: 26242009 - 48527 Nordhorn - Bookholt

The property



Property ID: 26242009 - 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: 26242009 - 48527 Nordhorn - Bookholt

A first impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 241,98 m² auf einem etwa 555 m² großen Grundstück ein attraktives Zuhause für Familien und alle, die Wert auf großzügiges Wohnen legen. Das im Jahr 1995 fertiggestellte Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die freistehende Immobilie besticht durch ihre zeitlose Architektur mit heller Klinkerfassade, weißen Fensterläden und einem überdachten Hauseingang, der Schutz vor Witterung bietet und den einladenden Charakter des Hauses unterstreicht. Der gepflegte Vorgarten mit jungen Obstbäumen rundet den positiven Gesamteindruck ab.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit ausreichend Platz für eine Garderobe und einem angenehmen ersten Wohngefühl.

Das Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich schafft eine freundliche und einladende Atmosphäre. Große Fensterflächen und die Terrassentür sorgen für viel Tageslicht und ermöglichen einen direkten Zugang in den Außenbereich. Die harmonische Verbindung von Innen- und Außenraum trägt zu einem besonders angenehmen Wohnambiente bei. An kühleren Tagen sorgt der Kamin für behagliche Wärme und eine gemütliche Atmosphäre.

Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet optimale Voraussetzungen für den täglichen Kochkomfort. Angrenzend befindet sich ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit zusätzlicher Küchenzeile. Von hier aus gelangen Sie direkt in die Garage, wodurch kurze Wege im Alltag gewährleistet sind.

Darüber hinaus stehen auf dieser Ebene drei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung, die flexibel als Eltern-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC ergänzen das Raumangebot und sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort.

Das Dachgeschoss erweitert die Wohnfläche um weitere attraktive Nutzungsmöglichkeiten. Hier befinden sich zwei Schlafzimmer sowie ein großzügiger Wohnraum, der sich ideal als Hobby-, Freizeit-, Arbeits- oder Spielzimmer eignet. Die vielseitige Raumaufteilung bietet ausreichend Platz für individuelle Wohnkonzepte und schafft zusätzliche Rückzugsmöglichkeiten für Familienmitglieder oder Gäste.

Die Ausstattung des Hauses entspricht einer soliden und gepflegten Wohnqualität. Eine Gas-Zentralheizung sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung, während die doppelt verglasten Fenster zur Energieeffizienz und zu einem angenehmen Wohnklima beitragen.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen die Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung näher vorzustellen.

Property ID: 26242009 - 48527 Nordhorn - Bookholt

Details of amenities

Garage

Einbauküche

Gas-Zentralheizung

Doppelverglasung

Kamin

Property ID: 26242009 - 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 Niedersachsens, 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: 26242009 - 48527 Nordhorn - Bookholt

Other information

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: 26242009 - 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: grafschafft.bentheim@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com