

**Nordhorn - Bookholt**

# Renditeobjekt mit Perspektive: Zwei Wohneinheiten in zentraler Lage

**Property ID: 26242011**

RESERVIERT



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

**PURCHASE PRICE: 240.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 149 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 546 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26242011 - 48527 Nordhorn - Bookholt**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 26242011 - 48527 Nordhorn - Bookholt

## At a glance

Property ID	26242011	Purchase Price	240.000 EUR
Living Space	ca. 149 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	7		
Bathrooms	2		
Year of construction	1975	Modernisation / Refurbishment	2019
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Condition of property	In need of renovation
		Construction method	Solid
		Equipment	Garden / shared use, Balcony

Property ID: 26242011 - 48527 Nordhorn - Bookholt

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	183.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	19.03.2036	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1975

Property ID: 26242011 - 48527 Nordhorn - Bookholt

## The property



Property ID: 26242011 - 48527 Nordhorn - Bookholt

## The property



Property ID: 26242011 - 48527 Nordhorn - Bookholt

## The property



Property ID: 26242011 - 48527 Nordhorn - Bookholt

## The property



Property ID: 26242011 - 48527 Nordhorn - Bookholt

## The property



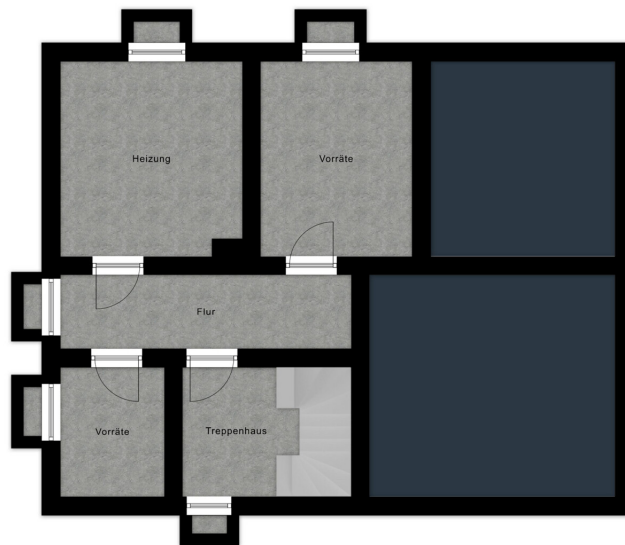
Property ID: 26242011 - 48527 Nordhorn - Bookholt

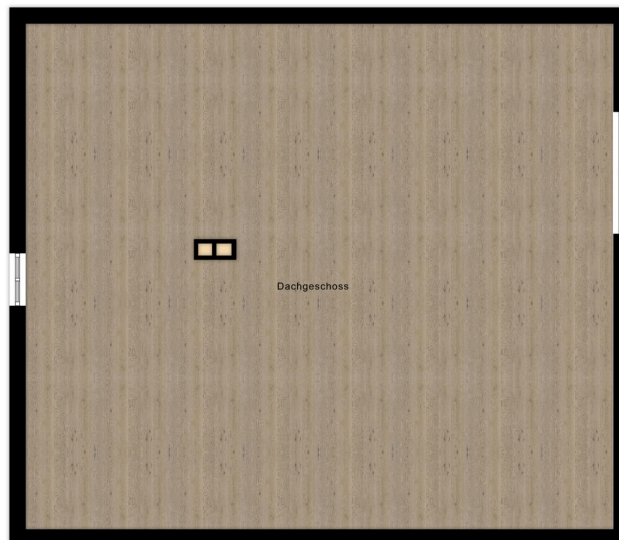
## The property



Property ID: 26242011 - 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: 26242011 - 48527 Nordhorn - Bookholt**

## A first impression

Dieses großzügige Einfamilienhaus in ruhiger und zugleich zentraler Lage von Nordhorn bietet mit ca. 149 m<sup>2</sup> 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.

**Property ID: 26242011 - 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: 26242011 - 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: 26242011 - 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)