

**Nordhorn - Bookholt**

# Doppelhaushälfte in ruhiger Wohnlage von Nordhorn

**Property ID: 26242030**



**PURCHASE PRICE: 149.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 77 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 238 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26242030 - 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: 26242030 - 48527 Nordhorn - Bookholt**

## At a glance

|                      |                          |                       |                                                                           |
|----------------------|--------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 26242030                 | Purchase Price        | 149.000 EUR                                                               |
| Living Space         | ca. 77 m²                | House                 | Semi-detached house                                                       |
| Roof Type            | Gabled roof              | Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Rooms                | 3                        |                       |                                                                           |
| Bathrooms            | 1                        |                       |                                                                           |
| Year of construction | 1971                     | Condition of property | In need of renovation                                                     |
| Type of parking      | 1 x Car port, 1 x Garage | Construction method   | Solid                                                                     |
|                      |                          | Equipment             | Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen                            |

Property ID: 26242030 - 48527 Nordhorn - Bookholt

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | Gas             |
| Energy certificate valid until | 25.02.2036      |
| Power Source                   | Gas             |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 197.10 kWh/m²a                 |
| Energy efficiency class                              | F                              |
| Year of construction according to energy certificate | 1971                           |

**Property ID: 26242030 - 48527 Nordhorn - Bookholt**

## The property



Property ID: 26242030 - 48527 Nordhorn - Bookholt

## The property



**Property ID: 26242030 - 48527 Nordhorn - Bookholt**

## The property



Property ID: 26242030 - 48527 Nordhorn - Bookholt

## The property



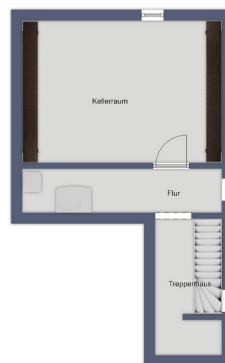
Property ID: 26242030 - 48527 Nordhorn - Bookholt

## The property



Property ID: 26242030 - 48527 Nordhorn - Bookholt

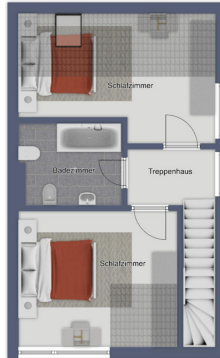
## Floor plans



Basement, not available



Basement, not available



Beispiel, nicht maßstabes

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: 26242030 - 48527 Nordhorn - Bookholt**

## A first impression

In einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Nordhorn befindet sich diese Doppelhaushälfte auf einem ca. 238 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit einer Wohnfläche von ca. 77 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie eine solide Grundlage für alle, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen und ein Zuhause nach individuellen Vorstellungen gestalten möchten.

Das Erdgeschoss umfasst einen Flur, eine separate Küche mit Einbauküche, ein Gäste-Bad sowie einen Wohn- und Essbereich. Ein älterer Kamin verleiht dem Wohnbereich eine gemütliche Atmosphäre und kann – vorbehaltlich einer technischen Überprüfung – in zukünftige Modernisierungskonzepte eingebunden werden.

Im Dachgeschoss stehen zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer zur Verfügung. Ergänzt wird das Platzangebot durch einen Teilkeller und einen Dachboden, die praktische Abstell- und Lagermöglichkeiten bieten.

Auch der Außenbereich hält attraktive Ausstattungsmerkmale bereit. Eine überdachte Terrasse schafft einen geschützten Platz im Freien, während ein separater Schuppen ausreichend Raum für Fahrräder und Gartengeräte bietet. Ein Carport sowie eine Garage runden das Angebot mit komfortablen Stell- und Lagerflächen ab.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet damit eine hervorragende Gelegenheit für handwerklich versierte Käufer, Investoren oder alle, die den Charme einer Bestandsimmobilie mit einer umfassenden Modernisierung verbinden möchten. Mit einer durchdachten Sanierung lässt sich hier ein individuelles Zuhause in einer ruhigen und beliebten Wohnlage schaffen.

Gerne überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von den Möglichkeiten, die diese Immobilie bietet.

**Property ID: 26242030 - 48527 Nordhorn - Bookholt**

## Details of amenities

Einbauküche

Gas-Zentralheizung (2003)

Kamin

Terrassenüberdachung

Garage

Carport

Rasenroboter

**Property ID: 26242030 - 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: 26242030 - 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26242030 - 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)**