

Nordhorn - Bookholt

# Großzügiges Einfamilienhaus nahe der Euregio Klinik

*Número de propiedad: 26242009*



**PRECIO DE COMPRA: 495.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 241,98 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 555 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26242009 - 48527 Nordhorn - Bookholt**

- De un vistazo**
- La propiedad**
- Datos energéticos**
- Planos de planta**
- Una primera impresión**
- Detalles de los servicios**
- Todo sobre la ubicación**
- Otros datos**
- Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26242009 - 48527 Nordhorn - Bookholt

## De un vistazo

Número de propiedad	26242009
Superficie habitable	ca. 241,98 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	5
Baños	1
Año de construcción	1995
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	495.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 25 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26242009 - 48527 Nordhorn - Bookholt

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural ligero	Consumo de energía final	115.05 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	04.06.2036	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1995

Número de propiedad: 26242009 - 48527 Nordhorn - Bookholt

## La propiedad



Número de propiedad: 26242009 - 48527 Nordhorn - Bookholt

## La propiedad



Número de propiedad: 26242009 - 48527 Nordhorn - Bookholt

## La propiedad



Número de propiedad: 26242009 - 48527 Nordhorn - Bookholt

## La propiedad



Número de propiedad: 26242009 - 48527 Nordhorn - Bookholt

## La propiedad



Número de propiedad: 26242009 - 48527 Nordhorn - Bookholt

## La propiedad



Número de propiedad: 26242009 - 48527 Nordhorn - Bookholt

## La propiedad



Número de propiedad: 26242009 - 48527 Nordhorn - Bookholt

## Planos de planta



© 2019 Von Poll Immobilien



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26242009 - 48527 Nordhorn - Bookholt**

## Una primera impresión

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 241,98 m<sup>2</sup> auf einem etwa 555 m<sup>2</sup> 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.**

**Número de propiedad: 26242009 - 48527 Nordhorn - Bookholt**

## **Detalles de los servicios**

**Garage**

**Einbauküche**

**Gas-Zentralheizung**

**Doppelverglasung**

**Kamin**

**Número de propiedad: 26242009 - 48527 Nordhorn - Bookholt**

## **Todo sobre la ubicación**

**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.**

**Número de propiedad: 26242009 - 48527 Nordhorn - Bookholt**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 26242009 - 48527 Nordhorn - Bookholt**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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