

Nordhorn - Bookholt

Renditeobjekt mit Perspektive: Zwei Wohneinheiten in zentraler Lage

Número de propiedad: 26242011

RESERVIERT



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 240.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 149 m² • HABITACIONES: 7 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 546 m²**

Número de propiedad: 26242011 - 48527 Nordhorn - Bookholt

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

Número de propiedad: 26242011 - 48527 Nordhorn - Bookholt

De un vistazo

Número de propiedad	26242011	Precio de compra	240.000 EUR
Superficie habitable	ca. 149 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	7	Modernización / Rehabilitación	2019
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1975	Características	Jardín / uso compartido, Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 26242011 - 48527 Nordhorn - Bookholt

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	183.90 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	19.03.2036	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1975

Número de propiedad: 26242011 - 48527 Nordhorn - Bookholt

La propiedad



Número de propiedad: 26242011 - 48527 Nordhorn - Bookholt

La propiedad



Número de propiedad: 26242011 - 48527 Nordhorn - Bookholt

La propiedad



Número de propiedad: 26242011 - 48527 Nordhorn - Bookholt

La propiedad



Número de propiedad: 26242011 - 48527 Nordhorn - Bookholt

La propiedad



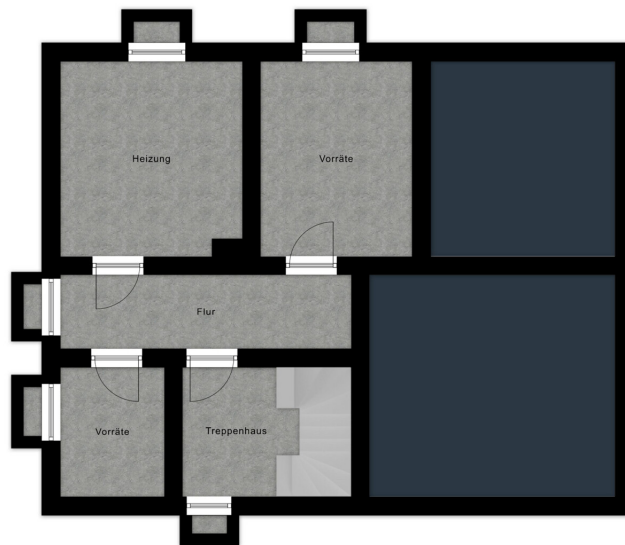
Número de propiedad: 26242011 - 48527 Nordhorn - Bookholt

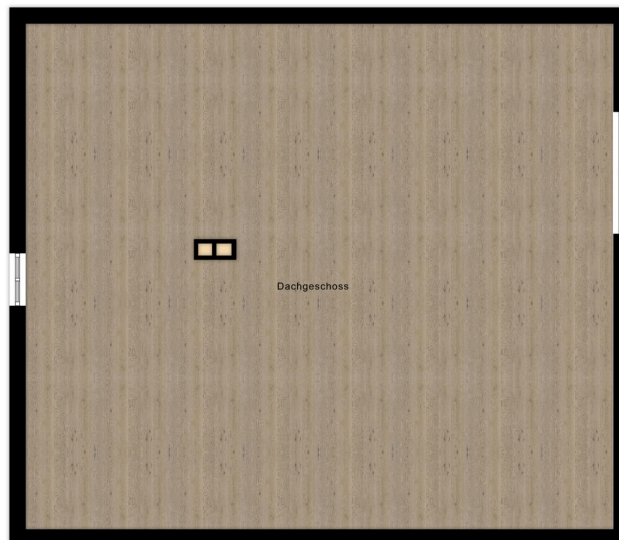
La propiedad



Número de propiedad: 26242011 - 48527 Nordhorn - Bookholt

Planos de planta





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: 26242011 - 48527 Nordhorn - Bookholt

Una primera impresión

Dieses großzügige Einfamilienhaus in ruhiger und zugleich zentraler Lage von Nordhorn bietet mit ca. 149 m² 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.

Número de propiedad: 26242011 - 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 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.

Número de propiedad: 26242011 - 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: 26242011 - 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com