

Nordhorn

Einfamilienhaus mit Garage und grünem Garten in Nordhorn Bookholt

CODE DU BIEN: 26242017

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 249.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 139 m² • PIÈCES: 3.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 708 m²

CODE DU BIEN: 26242017 - 48527 Nordhorn

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Plans d'étage**
- Une première impression**
- Détails des commodités**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

CODE DU BIEN: 26242017 - 48527 Nordhorn

En un coup d'œil

| | | | |
|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|--|
| CODE DU BIEN | 26242017 | Prix d'achat | 249.000 EUR |
| Surface habitable | ca. 139 m² | Type de bien | Maison individuelle |
| Type de toiture | à deux versants | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Disponible à partir du | 01.06.2026 | Modernisation / Rénovation | 2009 |
| Pièces | 3.5 | Technique de construction | massif |
| Salles de bains | 2 | Aménagement | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |
| Année de construction | 1973 | | |
| Place de stationnement | 1 x Garage | | |

CODE DU BIEN: 26242017 - 48527 Nordhorn

Informations énergétiques

| | | | |
|---|-----------------------------|--|--|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé | Certification énergétique | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage | Gaz | Consommation finale d'énergie | 192.60 kWh/m²a |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 08.02.2036 | Classement énergétique | F |
| Source d'alimentation | Gaz | Année de construction selon le certificat énergétique | 1973 |

CODE DU BIEN: 26242017 - 48527 Nordhorn

La propriété



CODE DU BIEN: 26242017 - 48527 Nordhorn

La propriété



CODE DU BIEN: 26242017 - 48527 Nordhorn

La propriété



CODE DU BIEN: 26242017 - 48527 Nordhorn

La propriété



CODE DU BIEN: 26242017 - 48527 Nordhorn

La propriété



CODE DU BIEN: 26242017 - 48527 Nordhorn

La propriété



CODE DU BIEN: 26242017 - 48527 Nordhorn

La propriété



CODE DU BIEN: 26242017 - 48527 Nordhorn

La propriété



CODE DU BIEN: 26242017 - 48527 Nordhorn

La propriété



CODE DU BIEN: 26242017 - 48527 Nordhorn

La propriété



CODE DU BIEN: 26242017 - 48527 Nordhorn

La propriété



CODE DU BIEN: 26242017 - 48527 Nordhorn

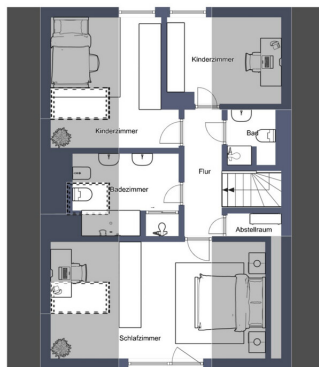
La propriété



CODE DU BIEN: 26242017 - 48527 Nordhorn

Plans d'étage

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



VP VON POLL
IMMOBILIEN®





www.von-poll.com

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26242017 - 48527 Nordhorn

Une première impression

Dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1973 bietet jungen Familien eine Wohnfläche von ca.139 m² auf einem Grundstück von rund 708 m² in beliebter, naturnaher Lage von Nordhorn-Bookholt. Das Haus befindet sich altersbedingt in einem modernisierungsbedürftigen Zustand und lässt damit viel Raum für individuelle Gestaltung und Modernisierung nach eigenen Vorstellungen. Die durchdachte Grundrissplanung bietet Potenzial, ein gemütliches und modernes Zuhause zu werden.

Der großzügige Dielenbereich bietet Platz für eine separate Garderobe, ein rechts anliegendes Gäste-WC und eine offene Treppenanlage in die Geschosse. Hier lässt sich ein kurzer Blick in den liebevoll angelegten Garten genießen.

Das Wohnzimmer bietet ein angenehmes Maß an Platz und Helligkeit. Große Fenster sorgen für einen weiten Blick in den gepflegten Garten und ermöglichen den Zugang zur Terrasse. Die Einrichtung umfasst sämtliche Einbauschränke, die bereits im Kaufpreis inkludiert sind. Ein weiteres Highlight ist das angrenzende Kaminzimmer: Dieses ist mit einem markanten, gemauerten Kamin und sichtbaren Backstein-Elementen sowie Sitzmöglichkeiten für gemütliche Stunden ausgestattet.

Vom Kaminzimmer blickt man ebenfalls in den Garten; die Räume gehen offen ineinander über, was einen weitläufigen Eindruck vermittelt.

Die Küche lässt sich von der Diele, als auch vom Esszimmer aus begehen. Diese ist mit einer Einbauküche und Elektrogroßgeräten ausgestattet. Durch die Schiebetür ist der Hauswirtschaftsraum von der Küche getrennt. Hier findet sich Platz für die Waschmaschine, den Trockner oder eine Pantryküche.

Im Dachgeschoss befinden sich insgesamt drei Schlafzimmer, ein Bad und ein Kinder- bzw. Gästebad.

Das Hauptschlafzimmer hat außerdem einen eigenen Balkon. Der Kleiderschrank dient der optischen Aufteilung des Raumes und bietet im rückwärtigen Bereich Platz für die kreative Ausgestaltung.

Der liebevoll angelegte Garten lädt zum Entspannen ein: Hier befindet sich außerdem ein Gartenhaus und der Zugang zur Garage mit Geräteraum.

Insgesamt befindet sich das Haus altersbedingt in einem modernisierungsbedürftigen Zustand und bietet aufgrund seiner Lage vor allem jungen Familien viel Potenzial, ein neues Zuhause zu kreieren.

Das Haus ist ab sofort bezugsfrei – ideal für Familien, die ihren Wohntraum

schnellstmöglich verwirklichen wollen.

Kontaktieren Sie uns gerne für das vollständige Exposé. Ein Link zur Online-Besichtigung steht auch bereit. Fragen Sie diesen gerne an.

CODE DU BIEN: 26242017 - 48527 Nordhorn

Détails des commodités

- Diele mit maßgefertigtem Garderobenschrank.
- Einbauküche inklusive Elektrogroßgeräte (Spülmaschine, Backofen, Induktionsherd, Abzugshaube und Kühlschrank der Marke Siemens).
- Wohn- Esszimmer in Gartenausrichtung, ausgestattet mit maßgefertigten Einbauschränken.
- Kaminzimmer mit gemütlicher Sitzecke.
- Esszimmer mit Zugang über Schiebetür zur Terrasse.
- Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner oder eine Pantryküche.
- Bad mit Dusche, Badewanne, WC (außer Betrieb), Bidet und zwei Waschbecken.
- Kinderbad mit Dusche, WC und Waschbecken.
- Hauptschlafzimmer mit Kleiderschrank, der den Raum optisch in zwei Bereiche unterteilt: im hinteren Teil befindet sich Platz für kreativen Raum.
- Heizungsanlage der Marke Vaillant, Baujahr: 2009.
- Inklusive vorhandener Regale und Einbauten.
- Partyraum inklusive Bartheke und Sitzmöglichkeiten (Zugang über Kellerraum IV).
- Manuell bedienbare Jalousien.
- Fenster: Isoglas-Holz und Velux Kunststofffenster.
- Kabelanschluss und DSL Anschluss vorhanden.
- Gartenhaus.
- Garage mit manuell bedienbarem Tor und anliegendem Geräteraum.
- Grundwasserpumpe.

Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen:

2009: Heizungsanlage der Marke: Vaillant.

CODE DU BIEN: 26242017 - 48527 Nordhorn

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26242017 - 48527 Nordhorn

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26242017 - 48527 Nordhorn

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Georg H. Pauling

Bentheimer Straße 9, 48529 Nordhorn

Tel.: +49 5921 - 71 39 93 0

E-Mail: grafschaft.bentheim@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com