

Nordhorn - Bookholt

Renditeobjekt mit Perspektive: Zwei Wohneinheiten in zentraler Lage

Αριθμός ακινήτου: 26242011

RESERVIERT



www.von-poll.com

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 240.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 149 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 546 m²

Αριθμός ακινήτου: 26242011 - 48527 Nordhorn - Bookholt

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26242011 - 48527 Nordhorn - Bookholt

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26242011	Τιμή αγοράς	240.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 149 m ²	σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	7	Έτος ανακαίνισης	2019
τουαλέτα	2	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έτος κατασκευής	1975	Έπιπλα	Κήπος, Μπαλκόνι
Χώρος στάθμευσης	1 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 26242011 - 48527 Nordhorn - Bookholt

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	183.90 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	19.03.2036	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	F
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1975

Αριθμός ακινήτου: 26242011 - 48527 Nordhorn - Bookholt

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26242011 - 48527 Nordhorn - Bookholt

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26242011 - 48527 Nordhorn - Bookholt

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26242011 - 48527 Nordhorn - Bookholt

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26242011 - 48527 Nordhorn - Bookholt

Το ακίνητο



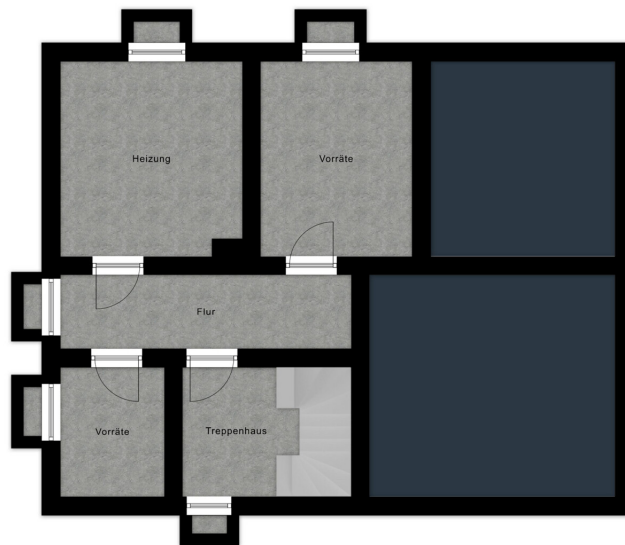
Αριθμός ακινήτου: 26242011 - 48527 Nordhorn - Bookholt

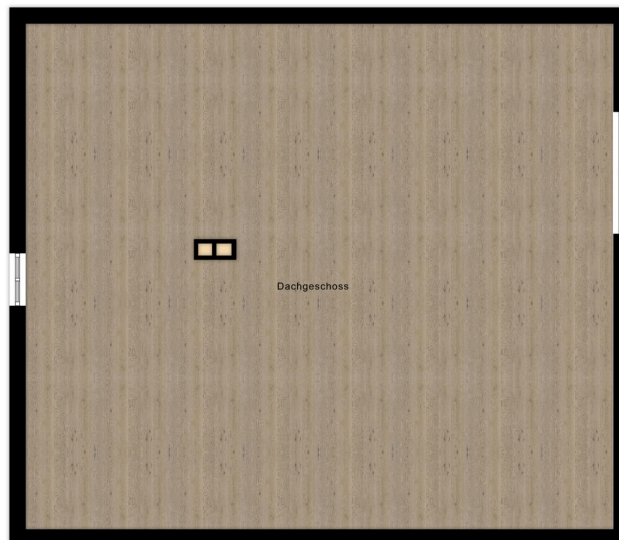
Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26242011 - 48527 Nordhorn - Bookholt

Κάτοψη





Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 26242011 - 48527 Nordhorn - Bookholt

Μια πρώτη εντύπωση

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.

Αριθμός ακινήτου: 26242011 - 48527 Nordhorn - Bookholt

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 26242011 - 48527 Nordhorn - Bookholt

Άλλες πληροφορίες

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 vorbehaltenlich 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.

Αριθμός ακινήτου: 26242011 - 48527 Nordhorn - Bookholt

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Georg H. Pauling

Bentheimer Straße 9, 48529 Nordhorn

Tel.: +49 5921 - 71 39 93 0

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com