

Nordhorn - Bookholt

# Modernisiertes Einfamilienhaus in ruhiger Sackgassenlage von Nordhorn-Bookholt

*Número da propriedade: 26242025*



PREÇO DE COMPRA: 415.000 EUR • ÁREA: ca. 230 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 583 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26242025 - 48527 Nordhorn - Bookholt**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26242025 - 48527 Nordhorn - Bookholt

## Numa vista geral

Número da propriedade	26242025
Área	ca. 230 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	7
Casas de banho	2
Ano de construção	1974
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	415.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2023
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 26242025 - 48527 Nordhorn - Bookholt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	85.40 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	06.05.2036	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1974

Número da propriedade: 26242025 - 48527 Nordhorn - Bookholt

## O imóvel



Número da propriedade: 26242025 - 48527 Nordhorn - Bookholt

## O imóvel



Número da propriedade: 26242025 - 48527 Nordhorn - Bookholt

## O imóvel



Número da propriedade: 26242025 - 48527 Nordhorn - Bookholt

## O imóvel



Número da propriedade: 26242025 - 48527 Nordhorn - Bookholt

## O imóvel



Número da propriedade: 26242025 - 48527 Nordhorn - Bookholt

## O imóvel



Número da propriedade: 26242025 - 48527 Nordhorn - Bookholt

## O imóvel



Número da propriedade: 26242025 - 48527 Nordhorn - Bookholt

## O imóvel



Número da propriedade: 26242025 - 48527 Nordhorn - Bookholt

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26242025 - 48527 Nordhorn - Bookholt**

## Uma primeira impressão

Dieses modernisierte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1974 bietet auf ca. 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 583 m<sup>2</sup> großen Grundstück vielfältige Möglichkeiten für unterschiedlichste Wohnkonzepte. Die Immobilie verbindet eine solide Bauweise mit zahlreichen Modernisierungsmaßnahmen und präsentiert sich heute in einem gepflegten Zustand mit gehobener Ausstattung.

Mit insgesamt sieben Zimmern, darunter fünf Schlafzimmer, eignet sich das Haus ideal für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Personen mit erhöhtem Platzbedarf. Zwei Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC sorgen für hohen Wohnkomfort. Die großzügige Wohnfläche und die flexible Raumaufteilung bieten zudem beste Voraussetzungen für die Einrichtung eines Homeoffice-Bereichs.

Im Erdgeschoss bildet das großzügige Wohnzimmer den Mittelpunkt des Hauses. Durch einen Anbau erweitert, überzeugt der Raum mit viel Platz und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Der leicht abgesenkte Wohnbereich schafft eine natürliche Trennung zwischen Wohn- und Essbereich, während große Fensterflächen für viel Tageslicht sorgen. Ergänzt wird diese Ebene durch ein helles Büro, ein Schlafzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse, eine zentral gelegene Küche sowie ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Ein Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden. Dank des Schlafzimmers und Badezimmers im Erdgeschoss ist ebenerdiges Wohnen problemlos möglich.

Das Obergeschoss bietet ideale Voraussetzungen für Familien. Ein großzügiger Bereich eignet sich hervorragend als Spiel-, Lern- oder Arbeitszimmer und erschließt zwei weitere Schlafzimmer. Zusätzlich stehen ein weiteres Badezimmer sowie ein besonders geräumiges Schlafzimmer zur Verfügung, das bei Bedarf in zwei separate Zimmer aufgeteilt werden kann. Ein weiterer Raum, der aktuell als Abstellraum genutzt wird und früher als Küche diente, eröffnet interessante Nutzungsmöglichkeiten. So könnte das Obergeschoss bei Bedarf weitgehend eigenständig genutzt werden – beispielsweise für größere Kinder, Gäste oder im Rahmen eines Mehrgenerationenkonzepts.

Der Außenbereich überzeugt mit zwei großzügigen Terrassen, die jeweils ihren eigenen Charakter besitzen. Die erste Terrasse ist direkt vom Wohnzimmer und vom Schlafzimmer im Erdgeschoss erreichbar und bietet dank der gewachsenen Begrünung einen geschützten Rückzugsort mit hoher Privatsphäre. Die zweite Terrasse befindet sich auf der sonnigen Südseite des Grundstücks und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Eine Garage ergänzt das Angebot.

**Die Immobilie befindet sich in einem beliebten und gepflegten Wohngebiet von Nordhorn. Die ruhige Sackgassenlage sorgt für ein besonders familienfreundliches Wohnumfeld und bietet gleichzeitig ein hohes Maß an Privatsphäre.**

**Gerne stellen wir Ihnen diese attraktive Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor und beantworten Ihre Fragen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.**

**Número da propriedade: 26242025 - 48527 Nordhorn - Bookholt**

## **Detalhes do equipamento**

### **Modernisierungen und Ausstattung**

**Die Immobilie wurde über die Jahre kontinuierlich modernisiert und instand gehalten:**

**1995-2000: Modernisierung der Bäder, Erneuerung der Treppe sowie Öffnung des Wohnbereichs durch Entfernung einer Trennwand**

**2005: Neue Dacheindeckung inklusive Dämmung**

**2005: Erneuerung und Dämmung der Außenfassade**

**2005: Modernisierung von Wohnbereich und Bodenbelägen**

**2005: Installation der Gaszentralheizung**

**2015: Erneuerung der Auffahrt**

**2015 Anlage einer zusätzlichen Südterrasse**

**2020–2022: Installation einer großflächigen Photovoltaikanlage**

**Im Zuge der PV-Installation: Teilweise Erneuerung der Elektroinstallation**

**2023: Austausch der Dachgeschossfenster**

**Número da propriedade: 26242025 - 48527 Nordhorn - Bookholt**

## **Tudo sobre a localização**

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.

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 da propriedade: 26242025 - 48527 Nordhorn - Bookholt**

## **Outras informações**

**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 da propriedade: 26242025 - 48527 Nordhorn - Bookholt**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Georg H. Pauling**

---

**Bentheimer Straße 9, 48529 Nordhorn**

**Tel.: +49 5921 - 71 39 93 0**

**E-Mail: [grafschafft.bentheim@von-poll.com](mailto:grafschafft.bentheim@von-poll.com)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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