

Nordhorn / Bookholt

# Moderne Doppelhaushälfte in guter Lage von Bookholt

Objektnummer: 24242043



KAUFPREIS: 298.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 116 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 265 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24242043 - 48527 Nordhorn / Bookholt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24242043 - 48527 Nordhorn / Bookholt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24242043
Wohnfläche	ca. 116 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1995
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	298.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 21 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24242043 - 48527 Nordhorn / Bookholt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	87.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.01.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 24242043 - 48527 Nordhorn / Bookholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242043 - 48527 Nordhorn / Bookholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242043 - 48527 Nordhorn / Bookholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242043 - 48527 Nordhorn / Bookholt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24242043 - 48527 Nordhorn / Bookholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242043 - 48527 Nordhorn / Bookholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242043 - 48527 Nordhorn / Bookholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242043 - 48527 Nordhorn / Bookholt

## Die Immobilie

Hat Ihnen unser Service gefallen ?

Dann hinterlassen Sie uns doch gerne eine Bewertung in unserem Google-Business Eintrag.

Sie finden uns in der Google-Suche mit den Suchbegriffen:

- Von Poll Immobilien Grafschaft Bentheim - Nordhorn
- Von Poll Immobilien Grafschaft Bentheim - Bad Bentheim

oder scannen Sie ganz einfach mit Ihrem Mobiltelefon den folgenden QR-Code:



Ihre Zufriedenheit liegt uns sehr am Herzen, dementsprechend freuen wir uns immer über ein positives Feedback oder Verbesserungsvorschläge.

- Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team aus der Grafschaft Bentheim -

Objektnummer: 24242043 - 48527 Nordhorn / Bookholt

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24242043 - 48527 Nordhorn / Bookholt

## Ein erster Eindruck

Diese ansprechende Doppelhaushälfte bietet mit ihren vier Zimmern eine ideale Wohnlösung für Familien oder Paare, die großzügigen Platz bevorzugen. Das Haus befindet sich in einer beliebten Wohngegend und überzeugt durch eine geschickte Raumaufteilung sowie eine moderne Ausstattung. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie zunächst in einen einladenden Eingangsbereich, von dem aus alle weiteren Zimmer bequem erreichbar sind. Der Wohnbereich im Erdgeschoss ist lichtdurchflutet und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzecke sowie einen Essbereich, der ideal für gesellige Abende mit Familie und Freunden genutzt werden kann. Eine große Fensterfront sorgt für viel Tageslicht und einen angenehmen Ausblick in den Garten. Die Küche ist modern ausgestattet und bietet alle notwendigen Annehmlichkeiten, um kulinarische Kreationen in einem komfortablen Umfeld zu zaubern. Im Dachgeschoss befinden sich drei gut dimensionierte Schlafzimmer. Jedes Zimmer ist durch seine eigene Gestaltungsmöglichkeit gekennzeichnet und bietet ausreichend Platz für einen individuellen Wohn- und Schlafbereich. Die Zimmer lassen sich flexibel nutzen und eignen sich gleichermaßen als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das Badezimmer auf dieser Etage ist mit einer Badewanne, einer Dusche und modernen Sanitäranlagen ausgestattet, wobei auch hier die großzügigen Fenster für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen. Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der einladende Gartenbereich, der Platz für Freizeitaktivitäten bietet. Hier können Sie Gartenmöbel nach Belieben arrangieren, um im Freien zu entspannen oder einen Gartennachmittag mit der Familie zu verbringen. Die Lage des Hauses zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur aus. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine bequeme Erreichbarkeit. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht zudem eine schnelle Verbindung in die Innenstadt oder umliegende Gebiete. Diese Doppelhaushälfte vereint auf harmonische Weise modernes Wohnen mit einem hohen Maß an Funktionalität. Für Interessenten, die auf der Suche nach einem neuen Zuhause mit ausreichend Platz für individuelle Wünsche und familiäre Geborgenheit sind, ist dieses Objekt eine geeignete Wahl. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um einen persönlichen Eindruck von dieser attraktiven Immobilie zu gewinnen.

Objektnummer: 24242043 - 48527 Nordhorn / Bookholt

## Ausstattung und Details

Highlight im Wohnbereich: Gaskamin, der ferngesteuert und auf Knopfdruck für wohlige Wärme im Wohnbereich sorgt.

Objektnummer: 24242043 - 48527 Nordhorn / Bookholt

## Alles zum Standort

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.



Objektnummer: 24242043 - 48527 Nordhorn / Bookholt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.1.2035. Endenergieverbrauch beträgt 87.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Objektnummer: 24242043 - 48527 Nordhorn / Bookholt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Georg H. Pauling

---

Bentheimer Straße 9 Grafenschaft Bentheim – Nordhorn

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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