

Nordhorn / Bookholt

# Moderne Doppelhaushälfte in guter Lage von Bookholt

CODE DU BIEN: 24242043



PRIX D'ACHAT: 298.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 116 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 265 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24242043 - 48527 Nordhorn / Bookholt

- 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: 24242043 - 48527 Nordhorn / Bookholt

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24242043
Surface habitable	ca. 116 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1995
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	298.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 21 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24242043 - 48527 Nordhorn / Bookholt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	87.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.01.2035	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1995

CODE DU BIEN: 24242043 - 48527 Nordhorn / Bookholt

## La propriété





CODE DU BIEN: 24242043 - 48527 Nordhorn / Bookholt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24242043 - 48527 Nordhorn / Bookholt

## La propriété





CODE DU BIEN: 24242043 - 48527 Nordhorn / Bookholt

## La propriété





CODE DU BIEN: 24242043 - 48527 Nordhorn / Bookholt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24242043 - 48527 Nordhorn / Bookholt

## La propriété





CODE DU BIEN: 24242043 - 48527 Nordhorn / Bookholt

## La propriété





CODE DU BIEN: 24242043 - 48527 Nordhorn / Bookholt

## La propriété

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 Grafenschaft Bentheim - Nordhorn
- Von Poll Immobilien Grafenschaft 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 Grafenschaft Bentheim -

CODE DU BIEN: 24242043 - 48527 Nordhorn / Bookholt

## Plans d'étage



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: 24242043 - 48527 Nordhorn / Bookholt

## Une première impression

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 Sanitäreinrichtungen 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.



CODE DU BIEN: 24242043 - 48527 Nordhorn / Bookholt

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 24242043 - 48527 Nordhorn / Bookholt**

## 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 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.

CODE DU BIEN: 24242043 - 48527 Nordhorn / Bookholt

## Plus d'informations

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.



CODE DU BIEN: 24242043 - 48527 Nordhorn / Bookholt

## Contact

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

Georg H. Pauling

---

Bentheimer Straße 9 Comté de Bentheim - Nordhorn

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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