

Nordhorn

# Stilvolle 2,5 Zimmer-Dachgeschosswohnung in Nordhorn-Bookholt

????????? ??????????: 25242010



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

???? ??????: 169.000 EUR • ??????????: ca. 73 m<sup>2</sup> • ?????????: 2.5

???????? ??????????: 25242010 - 48527 Nordhorn

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25242010 - 48527 Nordhorn

?? ??? ??????

???????? ??????????	25242010	????? ???????	169.000 EUR
????????????	ca. 73 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	2.5		
?????????	1		
????? ?????????????	1993	????? ?????????????	2020
?????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????	?????????	???????
		?????????????	
		?????????	????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25242010 - 48527 Nordhorn

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ?????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ?????????? ?????????????	158.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	18.01.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1993



???????? ??????????: 25242010 - 48527 Nordhorn

?? ?????????



???????? ??????????: 25242010 - 48527 Nordhorn

?? ?????????





???????? ??????????: 25242010 - 48527 Nordhorn

?? ?????????



???????? ??????????: 25242010 - 48527 Nordhorn

?? ?????????





???????? ??????????: 25242010 - 48527 Nordhorn

?? ?????????



???????? ??????????: 25242010 - 48527 Nordhorn

?? ?????????





???????? ??????????: 25242010 - 48527 Nordhorn

?? ?????????





???????? ??????????: 25242010 - 48527 Nordhorn

?? ?????????





???????? ??????????: 25242010 - 48527 Nordhorn

?? ?????????



???????? ?????????: 25242010 - 48527 Nordhorn

?? ?????????



#### 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-



???????? ??????????: 25242010 - 48527 Nordhorn

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ??????????????

???????? ??????????: 25242010 - 48527 Nordhorn

??? ?????? ???????????

Diese stilvolle Eigentumswohnung vereint modernes Wohnen mit einer warmen, einladenden Atmosphäre. Die besondere Bauweise, hohe Decken, viel Tageslicht und ein moderner, funktionaler Grundriss bieten auf ca.73m<sup>2</sup> zum 01.04.2025 ein neues Zuhause mit Charme. 1993 entstand aus einer ehemaligen Lagerhalle dieses Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt nur sechs Einheiten in Stadtrandlage von Nordhorn Bookholt - naturnah gelegen und doch nur zehn Fahrradminuten von der Nordhorner Innenstadt entfernt. Über den Laubengang gelangt man über die Aussentreppe in die Dachgeschosswohnung mit 2,5 Zimmern, die durch ihre hohen Decken, großzügigen Fensterflächen und eine intelligente Raumaufteilung überzeugt. Vom Flur aus führt die erste Tür rechts in das kleinere Schlafzimmer mit hohen Decken, das sich ideal als Homeoffice nutzen lässt. Links befinden sich das funktionale Badezimmer sowie das größere Schlafzimmer. Das Bad ist mit einer Dusche, einem WC, einem Waschbecken sowie einem Anschluss für die Waschmaschine ausgestattet. Hier befindet sich auch die eigene Gasheizungsanlage der Marke Vaillant aus dem Jahr 2019. Der offene Wohn- und Essbereich ist durch einen Windfang vom Eingangsbereich getrennt und beeindruckt mit hohen Decken sowie bodentiefen Fenstern in Süd-West-Ausrichtung, die für viel Tageslicht sorgen. Von hier aus gelangt man auf den Balkon, der einen schönen Blick auf das begrünte Hofgelände mit Baumbestand bietet. Das Wohnzimmer ist mit Parkettboden ausgestattet, das sich bei Bedarf durch Abschleifen auffrischen lässt. Eine moderne Einbauküche mit Elektrogroßgeräten – darunter Spülmaschine, Backofen, Dunstabzugshaube und Herd – ist im Kaufpreis enthalten. Zusätzlichen Stauraum bietet der Spitzboden im Flur, der über eine dreiteilige Bodentreppe erreichbar ist. Durch eine nachträglich abgehängte Decke wurde hier zusätzlicher Platz geschaffen. Die Modernisierungen in den vergangenen Jahren umfassen den Einbau der Gasheizungsanlage im Jahr 2019 sowie den Austausch der Fenster in 2020 durch zweifach verglaste, kunststoffgerahmte Fenster. Eine Sanierung des Gemeinschaftskellers im Jahr 2024 wurde ebenfalls erfolgreich abgeschlossen. Ein Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz unter dem Carport rundet das Angebot ab. Außerdem gibt es einen Fahrradraum, der für die gemeinschaftliche Nutzung bestimmt ist. Das Hofgelände ist mit einem Baum und Strauchbestand bewachsen und befindet sich am Stadtrand von Nordhorn Bookholt - mit verkehrsgünstiger Anbindung an die B213 und die B403. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen und Freizeitmöglichkeiten sind in kurzer Entfernung erreichbar. Die Verwaltung der Gebäude und Anlagen erfolgt durch eine etablierte Hausverwaltung. Weitere Details zu Hausgeld, Rücklagen und Sonstiges sind in der Ausstattungsbeschreibung ausführlich aufgelistet. Die Immobilienunterlagen liegen vor und können gerne eingesehen werden. Die



Wohnung ist aktuell vermietet und ab dem 01.04.2025 bezugsfrei - ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger, die in eine wertbeständige Immobilie in gepflegter Umgebung investieren möchten. Sie haben Interesse? Nehmen Sie gerne Kontakt auf und fragen Sie das Exposé an. Ein Link zur Online-Besichtigung steht gerne bereit.

???????? ??????????: 25242010 - 48527 Nordhorn

????????????????? ??? ??????????

#### AUSSTATTUNGSMERKMALE:

- Zugang über Laubengang zur Eigentumswohnung
- Flur mit Zugang zum Spitzboden über 3-teilige Bodentreppe, hier befindet sich zusätzlicher Stauraum durch die nachträglich abgehangene Decke
- Homeoffice mit hoher Decke (auch als Schlafzimmer nutzbar)
- Schlafzimmer
- Bad mit Dusche, Waschbecken, WC und Anschluss für die Waschmaschine
- eigene Gasheizungsanlage der Marke Vaillant aus dem Jahr 2019
- über Windfang getrennter, offener Wohn-Essbereich in Süd-West- Ausrichtung
- bodentiefe Fensterflächen geben viel Tageslicht
- hohe Decken
- Parkett im Wohnzimmer
- Balkon in Süd-West-Ausrichtung und Blick auf den Hof und den Baumbestand
- im Kaufpreis inklusive: Einbauküche mit Elektrogroßgeräten (Spülmaschine, Backofen, Dunstabzugshaube und Herd.
- Das Gebäude ist teilunterkellert - in dem Raum befinden sich die Hausanschlüsse.

#### MODERNISIERUNGEN

2019: Einbau einer Gasheizungsanlage der Marke Vaillant

2020: Austausch der Fenster, Zweifach-Verglasung, Kunststoff

2024: Sanierung des Kellers

#### HAUSGELD, RÜCKLAGEN & SONSTIGES:

Hausgeld: ca. 155,00€ monatlich inkl. Instandhaltungsrücklage i.H.v. ca. 18,50€

Höhe der Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2023: 13.313,33€

Eine Anpassung der Instandhaltungsrücklage erfolgte aufgrund einer Kellersanierung im vergangenen Jahr. Laut vorliegendem Wirtschaftsplan beträgt die aktuelle Höhe der Instandhaltungsrücklage ca. 1395,00€.

Weitere Maßnahmen sind aktuell nicht geplant.

Seit 2024 läuft die Verwaltung über eine etablierte Hausverwaltung. Die Hausgeldabrechnung für das Jahr 2024 und der Wirtschaftsplan 2025 werden im Laufe des Jahres durch die Hausverwaltung fertiggestellt und liegen aktuell noch nicht vor.

Im Eigentum ist ein Sondernutzungsrecht für einen Stellplatz unter dem Carport inbegriffen.

Das Haus verfügt über insgesamt sechs Einheiten (Wohn- und Teileigentum). Das Stimmrecht richtet sich nach Köpfen.

Miteigentumsanteile: 158,10/1000

Die Wohnung ist bis zum 31.03.2025 vermietet und ab dem 01.04.2025 bezugsbereit.

???????? ??????????: 25242010 - 48527 Nordhorn

??? ??? ??? ????????????

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 vorhanden und in wenigen Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen.

??????? ???????: 25242010 - 48527 Nordhorn

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 158.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

???????? ??????????: 25242010 - 48527 Nordhorn

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Georg H. Pauling

---

Bentheimer Straße 9 ?????????? 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)