

Nordhorn - Bookholt

Modernisiertes Einfamilienhaus in ruhiger Sackgassenlage von Nordhorn-Bookholt

Objektnummer: 26242025



KAUFPREIS: 415.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 230 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 583 m²

Objektnummer: 26242025 - 48527 Nordhorn - Bookholt

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26242025 - 48527 Nordhorn - Bookholt

Auf einen Blick

Objektnummer	26242025
Wohnfläche	ca. 230 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Badezimmer	2
Baujahr	1974
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	415.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26242025 - 48527 Nordhorn - Bookholt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	85.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.05.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 26242025 - 48527 Nordhorn - Bookholt

Die Immobilie



Objektnummer: 26242025 - 48527 Nordhorn - Bookholt

Die Immobilie



Objektnummer: 26242025 - 48527 Nordhorn - Bookholt

Die Immobilie



Objektnummer: 26242025 - 48527 Nordhorn - Bookholt

Die Immobilie



Objektnummer: 26242025 - 48527 Nordhorn - Bookholt

Die Immobilie



Objektnummer: 26242025 - 48527 Nordhorn - Bookholt

Die Immobilie



Objektnummer: 26242025 - 48527 Nordhorn - Bookholt

Die Immobilie



Objektnummer: 26242025 - 48527 Nordhorn - Bookholt

Die Immobilie



Objektnummer: 26242025 - 48527 Nordhorn - Bookholt

Grundrisse



Grundriss, nicht maßstabes.



Grundriss, nicht maßstabes.



Kellerplan, nicht maßstabes

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: 26242025 - 48527 Nordhorn - Bookholt

Ein erster Eindruck

Dieses modernisierte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1974 bietet auf ca. 230 m² Wohnfläche und einem 583 m² 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.

Objektnummer: 26242025 - 48527 Nordhorn - Bookholt

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 26242025 - 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.

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: 26242025 - 48527 Nordhorn - Bookholt

Sonstige Angaben

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26242025 - 48527 Nordhorn - Bookholt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Georg H. Pauling

Bentheimer Straße 9, 48529 Nordhorn

Tel.: +49 5921 - 71 39 93 0

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com