

Nordhorn

Charmante Doppelhaushälfte mit Garten in zentrumsnaher Lage von Nordhorn

Property ID: 25242033



PURCHASE PRICE: 139.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 85 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 174 m²

Property ID: 25242033 - 48527 Nordhorn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25242033 - 48527 Nordhorn

At a glance

Property ID	25242033
Living Space	ca. 85 m ²
Roof Type	Hipped roof
Available from	01.10.2025
Rooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1913

Purchase Price	139.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2017
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25242033 - 48527 Nordhorn

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	148.60 kWh/m²a
Energy certificate valid until	28.06.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1913

Property ID: 25242033 - 48527 Nordhorn

The property



Property ID: 25242033 - 48527 Nordhorn

The property



Property ID: 25242033 - 48527 Nordhorn

The property



Property ID: 25242033 - 48527 Nordhorn

The property



Property ID: 25242033 - 48527 Nordhorn

The property



Property ID: 25242033 - 48527 Nordhorn

The property



Property ID: 25242033 - 48527 Nordhorn

The property



Property ID: 25242033 - 48527 Nordhorn

The property



Property ID: 25242033 - 48527 Nordhorn

The property



Property ID: 25242033 - 48527 Nordhorn

The property



Property ID: 25242033 - 48527 Nordhorn

The property



Property ID: 25242033 - 48527 Nordhorn

The property



Property ID: 25242033 - 48527 Nordhorn

The property



Property ID: 25242033 - 48527 Nordhorn

A first impression

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1913 bietet auf ca. 85?m² Wohnfläche ein behagliches Zuhause in zentrumsnaher Lage von Nordhorn.

Die Immobilie präsentiert sich in einem einladenden Gesamtzustand – eine Kombination aus historischem Charakter, zeitgemäßer Ausstattung und kontinuierlich durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen.

Im Erdgeschoss befinden sich ein gemütliches Wohn-Esszimmer mit Dekorkamin sowie eine funktional gestaltete Küche mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse und dem gepflegten Garten. Außerdem stehen Ihnen ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Waschbecken, ein separates WC sowie eine Waschküche mit Platz für Waschmaschine, Trockner und die moderne Gaszentralheizung (Vaillant, Baujahr 2017) zur Verfügung.

Das Dachgeschoss bietet drei flexibel nutzbare Zimmer, wobei zwei der Räume miteinander verbunden sind – ideal als Schlafzimmer mit anschließendem Ankleidebereich oder Homeoffice. Im Flur befindet sich zudem ein kleines Waschbecken sowie der Stromkasten mit klassischen Porzellansicherungen.

Ein zusätzlicher Raum im Kellergeschoss erweitert die Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie. Hier bestehen praktische Abstellmöglichkeiten. Im Zuge des Grundwasseranstiegs im Jahr 2023 trat an einer Stelle unterhalb der Kellertreppe Wasser aus. Diese wurde abgedichtet.

Im Jahr 2014 erfolgten umfassende Modernisierungsarbeiten: neue Bodenbeläge, frischer Anstrich sowie der Einbau moderner Heizkörper. Insgesamt verfügt das Haus über eine solide, funktionale Ausstattung.

Die nach Süden ausgerichtete Terrasse, der liebevoll angelegte Garten sowie ein separater Abstellraum auf dem ca. 174?m² großen Grundstück runden das Angebot ab.

Dank der ruhigen, innenstadtnahen Lage eignet sich diese Immobilie ideal für Paare oder kleine Familien. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den vielfältigen

Nutzungsmöglichkeiten und dem angenehmen Wohngefühl dieser charmanten Doppelhaushälfte. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Property ID: 25242033 - 48527 Nordhorn

Details of amenities

Übersicht der Modernisierungsmaßnahmen:

1992: Dachdämmung im Zuge des Spitzbodenausbaus.

2010: Einbau von Kunststofffenstern Doppelverglast.

2014: Modernisierungsarbeiten: Neuer Bodenbelag, Anstrich, Heizkörper.

2017: Gasheizungsanlage der Marke Vaillant.

Property ID: 25242033 - 48527 Nordhorn

All about the location

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.

Property ID: 25242033 - 48527 Nordhorn

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 148.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1913.
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 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.

Property ID: 25242033 - 48527 Nordhorn

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Georg H. Pauling

Bentheimer Straße 9, 48529 Nordhorn

Tel.: +49 5921 - 71 39 93 0

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com