

Nordhorn

# Charmante Doppelhaushälfte mit Garten in zentrumsnaher Lage von Nordhorn

Objektnummer: 25242033



KAUFPREIS: 139.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 174 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25242033 - 48527 Nordhorn

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

Objektnummer: 25242033 - 48527 Nordhorn

## Auf einen Blick

|               |                 |                            |                                                                           |
|---------------|-----------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer  | 25242033        | Kaufpreis                  | 139.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche    | ca. 85 m²       | Haus                       | Doppelhaushälfte                                                          |
| Dachform      | Krüppelwalmdach | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bezugsfrei ab | 01.10.2025      |                            |                                                                           |
| Zimmer        | 4               |                            |                                                                           |
| Badezimmer    | 1               | Modernisierung / Sanierung | 2017                                                                      |
| Baujahr       | 1913            | Bauweise                   | Massiv                                                                    |
|               |                 | Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                               |

Objektnummer: 25242033 - 48527 Nordhorn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 148.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 28.06.2035     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1913           |

Objektnummer: 25242033 - 48527 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242033 - 48527 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242033 - 48527 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242033 - 48527 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242033 - 48527 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242033 - 48527 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242033 - 48527 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242033 - 48527 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242033 - 48527 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242033 - 48527 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242033 - 48527 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242033 - 48527 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242033 - 48527 Nordhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242033 - 48527 Nordhorn

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1913 bietet auf ca. 85?m<sup>2</sup> 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?m<sup>2</sup> 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.

Objektnummer: 25242033 - 48527 Nordhorn

## Ausstattung und Details

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.

Objektnummer: 25242033 - 48527 Nordhorn

## 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: 25242033 - 48527 Nordhorn

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 148.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Objektnummer: 25242033 - 48527 Nordhorn

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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