

Nordhorn

# Ground-floor living in Nordhorn city corridor: with garage, conservatory and expansion potential

*Property ID: 25242018*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PURCHASE PRICE: 475.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 189 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 646 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25242018 - 48531 Nordhorn

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

Property ID: 25242018 - 48531 Nordhorn

## At a glance

Property ID	25242018	Purchase Price	475.000 EUR
Living Space	ca. 189 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Condition of property	Well-maintained
Available from	01.12.2025	Construction method	Solid
Rooms	5	Usable Space	ca. 67 m <sup>2</sup>
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	2000		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25242018 - 48531 Nordhorn

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	105.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	01.12.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2000

Property ID: 25242018 - 48531 Nordhorn

## The property



Property ID: 25242018 - 48531 Nordhorn

## The property



Property ID: 25242018 - 48531 Nordhorn

## The property



Property ID: 25242018 - 48531 Nordhorn

## The property



Property ID: 25242018 - 48531 Nordhorn

## The property



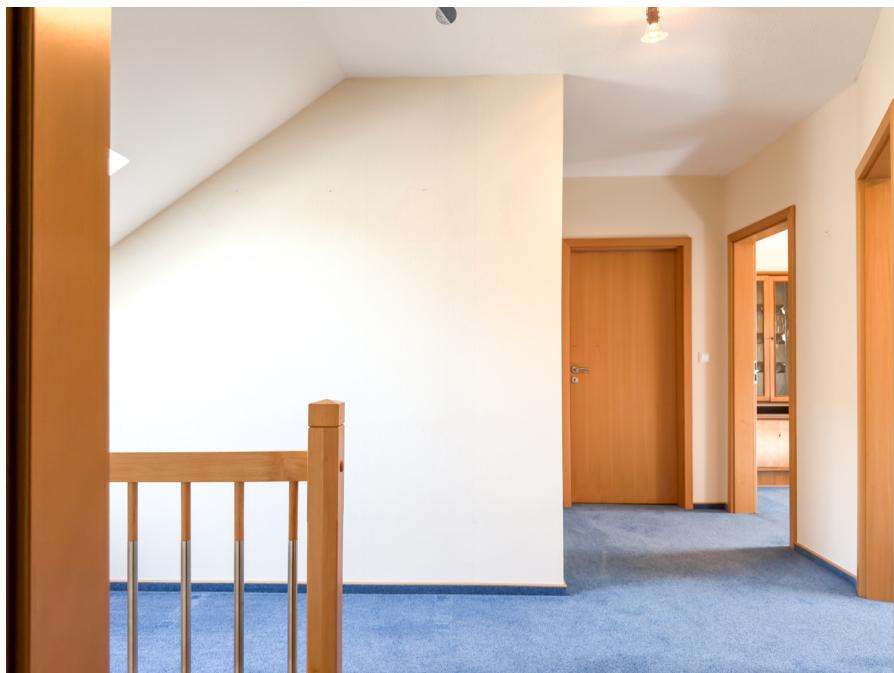
Property ID: 25242018 - 48531 Nordhorn

## The property



Property ID: 25242018 - 48531 Nordhorn

## The property



Property ID: 25242018 - 48531 Nordhorn

## The property



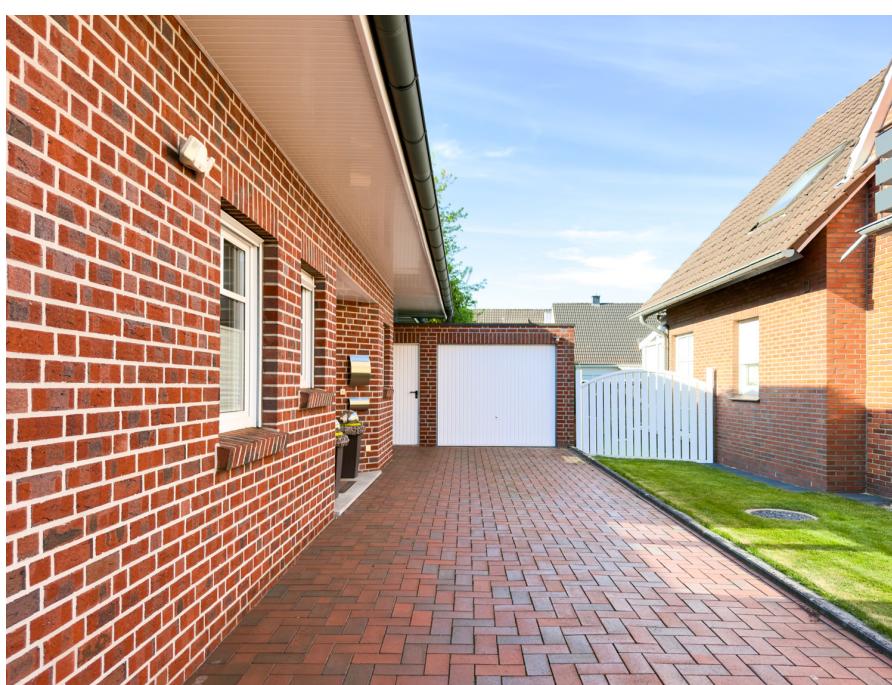
Property ID: 25242018 - 48531 Nordhorn

## The property



Property ID: 25242018 - 48531 Nordhorn

## The property



Property ID: 25242018 - 48531 Nordhorn

## The property



Property ID: 25242018 - 48531 Nordhorn

## The property



Property ID: 25242018 - 48531 Nordhorn

## The property



**Property ID: 25242018 - 48531 Nordhorn**

## The property

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 Grafschaft Bentheim - Nordhorn

- Von Poll Immobilien Grafschaft 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 Grafschaft Bentheim-

Leading  
REAL ESTATE  
AGENTS  
OF THE WORLD

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

Property ID: 25242018 - 48531 Nordhorn

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25242018 - 48531 Nordhorn

## A first impression

Single-story living in Nordhorn's city center – this detached house impresses with its modern floor plan, separate sleeping area on the ground floor, and potential for expansion in the attic. Ideal for various living concepts. On the ground floor, there is a bedroom with an en-suite bathroom equipped with a walk-in shower, bathtub, toilet, and sink. High-quality built-in wardrobes made of beechwood in the hallway provide additional storage space. Light-filled and cozy – the living area: The spacious living room with beechwood parquet flooring invites you to spend relaxing hours with the family. A door visually separates the kitchen area – for more peace and privacy. The spacious kitchen has room for a dining table. And for those who like to prepare meals undisturbed: A second kitchen with built-in cabinets offers ideal conditions for functional work. From the kitchen, you can directly access the stylish conservatory with access to two terraces. The southwest-facing terrace is perfect for sunny afternoons and evenings, while the north-facing terrace provides pleasant shade on hot days. The garden offers privacy and a natural setting in every season. Here you'll also find practical extras for everyday life: The separate utility room has space for a washing machine and dryer and houses the original gas heating system. The heating equipment is concealed in built-in cabinets. The house is in excellent condition. On the ground floor, a combination of underfloor heating (see description for exact details) and additional radiators ensures comfortable temperatures. A solid wood staircase leads to the upper floor, which offers two further bedrooms and plenty of space for children, guests, or hobbies. One room can be converted into an additional bathroom – the necessary connections are already in place. Two storage rooms (currently in shell condition, see photos) complete the available space. These comprise approximately 35 m<sup>2</sup> of expandable area, out of a total permitted living area of approximately 224 m<sup>2</sup>. The house is in excellent condition. The ground floor is largely equipped with underfloor heating and additional radiators (see description). The garage with an electric door offers space not only for a vehicle, bicycles, and garden equipment, but also direct access to the house – either to the office or the conservatory. The lovingly landscaped garden is fully fenced and accessible via a lockable gate – ideal for families with children or pets. This house impresses with its high-quality construction, spacious layout, and quiet, family-friendly location. It offers ideal conditions for those who wish to combine living and working under one roof. Interested? Please request the property details. A link to an online viewing is available.

Property ID: 25242018 - 48531 Nordhorn

## Details of amenities

### Allgemein:

- Bevorzugte, familienfreundliche Lage in Nordhorn Stadtflur.
- Hochwertige Bauweise, Baujahr 2000.
- Ebenerdiges Wohnen im Erdgeschoss möglich.
- Homeoffice möglich.
- Größtenteils Fußbodenheizung im Erdgeschoss mit zusätzlichen Heizkörpern (ausser in HWR, Wintergarten, Flur, Büro, Abstellraum)
- Ab sofort Bezugsfrei.

### Erdgeschoss:

- Küche mit Einbauküche und Elektrogroßgeräten:  
Spülmaschine und Mikrowelle der Marke Bosch; Ceranherd, Backofen und Abzugshaube der Marke Siemens, Kühlschrank.
- Zusätzliche Küche mit Einbauschränken (z.?B. für Vorbereitung)
- Böden: Fliesen, Fertigparkett Buche im Wohnzimmer, Teppichboden im Schlafzimmer.
- Klassisch bedienbare Rolläden im Erdgeschoss.
- Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine, Trockner, Heizungsanlage, inklusive Einbauten.
- Gasheizungsanlage aus dem Jahr 2000 der Marke Junkers.

### Dachgeschoss:

- Plissees im Dachgeschoss.
- Zwei Schlafzimmer (Davon eines mit Anschlüssen für Wasser und Abwasser für die Umgestaltung in ein Bad.)
- Zwei Abstellräume mit Gestaltungsfreiheit mit einer Fläche von ca.35m<sup>2</sup>, von der genehmigten Wohnfläche von ca.224m<sup>2</sup>.

### Aussenanlagen:

- Zwei Terrassen:  
Südwest-Terrasse (Sonne am Mittag/Abend)  
Nord-Terrasse (Schatten an heißen Tagen)
- Garage mit elektrischem Tor mit ca. 35m<sup>2</sup> Nutzfläche:  
Platz für Auto, Fahrräder, Gartengeräte
- Direkter Zugang vom Haus zur Garage (ins Büro oder den Wintergarten).
- Gepflegte, umzäunter Garten mit abschließbarer Zauntür.

**Property ID: 25242018 - 48531 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 Stadtflur. 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.

Das Haus befindet sich in einer verkehrsberuhigten Straße mit Parkbuchten.

Property ID: 25242018 - 48531 Nordhorn

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.12.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 105.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

**Property ID: 25242018 - 48531 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](mailto:grafschaft.bentheim@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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