

Nordhorn

No commission: Detached house in need of renovation with office and garage in Nordhorn

Property ID: 25242050

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



PURCHASE PRICE: 215.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 124,7 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 596 m²

Property ID: 25242050 - 48527 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: 25242050 - 48527 Nordhorn

At a glance

Property ID	25242050	Purchase Price	215.000 EUR
Living Space	ca. 124,7 m²	Modernisation / Refurbishment	1993
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	In need of renovation
Available from	01.12.2025	Construction method	Solid
Rooms	5	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen
Year of construction	1963		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25242050 - 48527 Nordhorn

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	201.20 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	22.10.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1963

Property ID: 25242050 - 48527 Nordhorn

The property



Property ID: 25242050 - 48527 Nordhorn

The property



Property ID: 25242050 - 48527 Nordhorn

The property



Property ID: 25242050 - 48527 Nordhorn

The property



Property ID: 25242050 - 48527 Nordhorn

The property



Property ID: 25242050 - 48527 Nordhorn

The property



Property ID: 25242050 - 48527 Nordhorn

The property



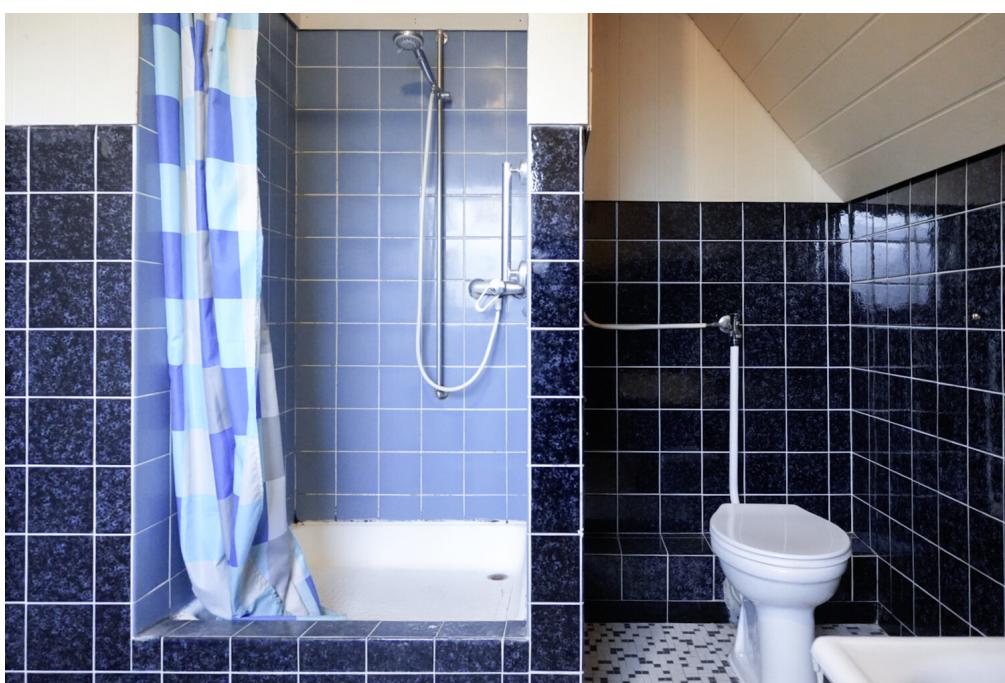
Property ID: 25242050 - 48527 Nordhorn

The property



Property ID: 25242050 - 48527 Nordhorn

The property



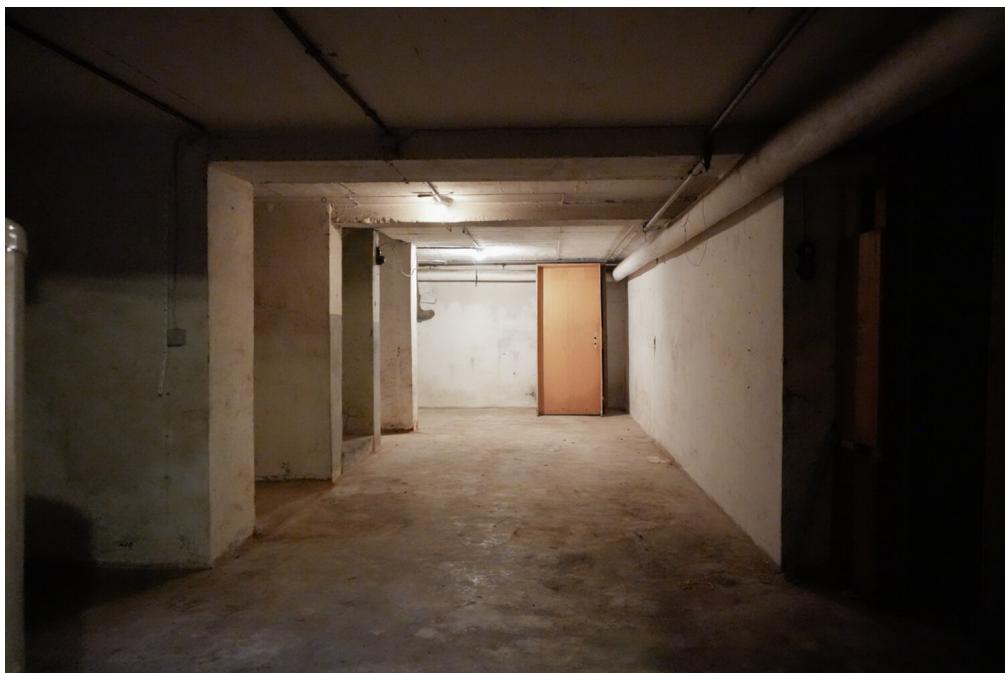
Property ID: 25242050 - 48527 Nordhorn

The property



Property ID: 25242050 - 48527 Nordhorn

The property



Property ID: 25242050 - 48527 Nordhorn

The property



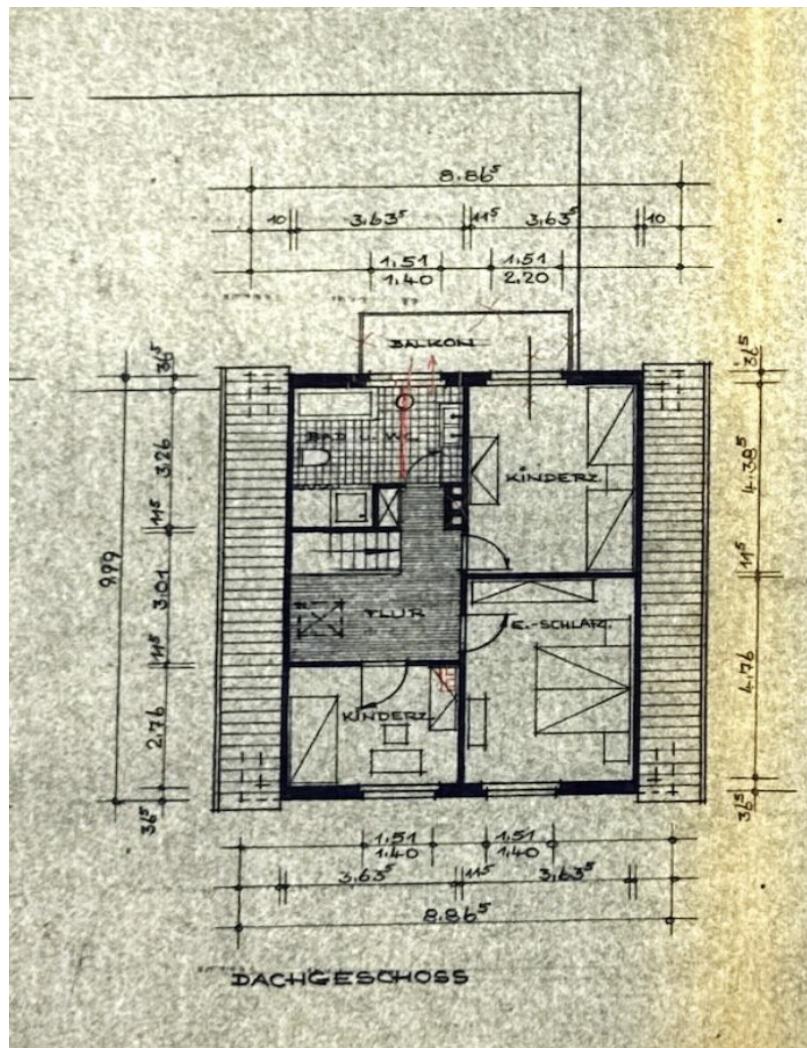
Property ID: 25242050 - 48527 Nordhorn

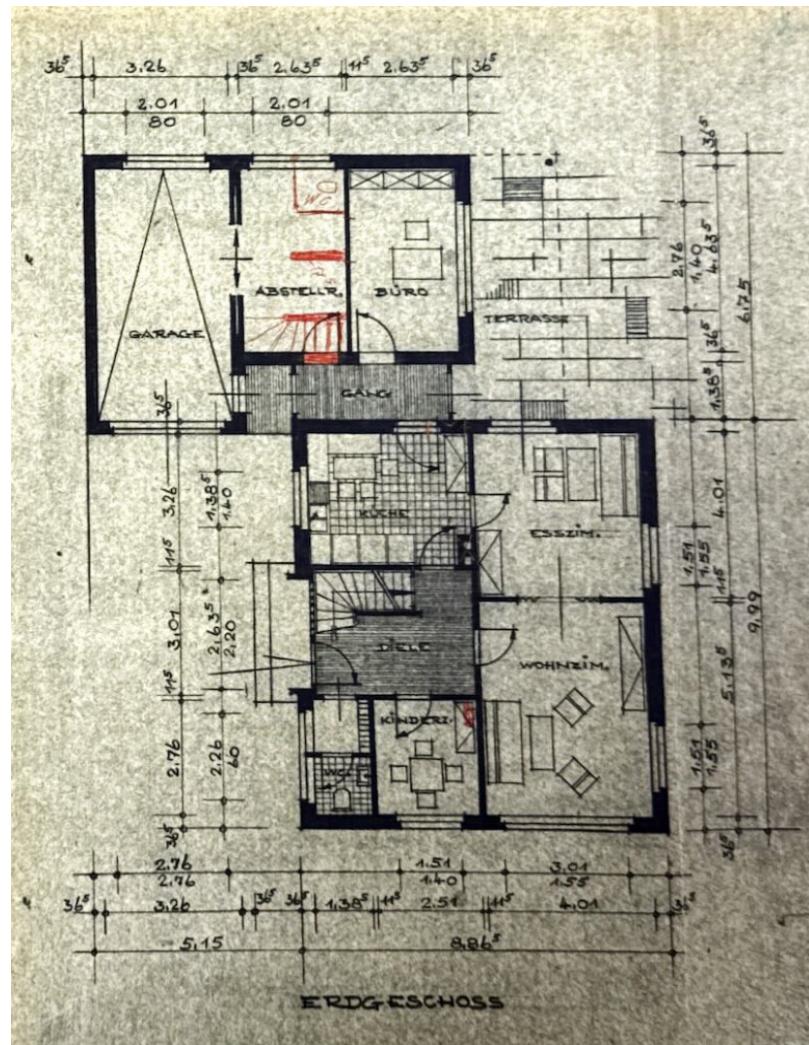
The property

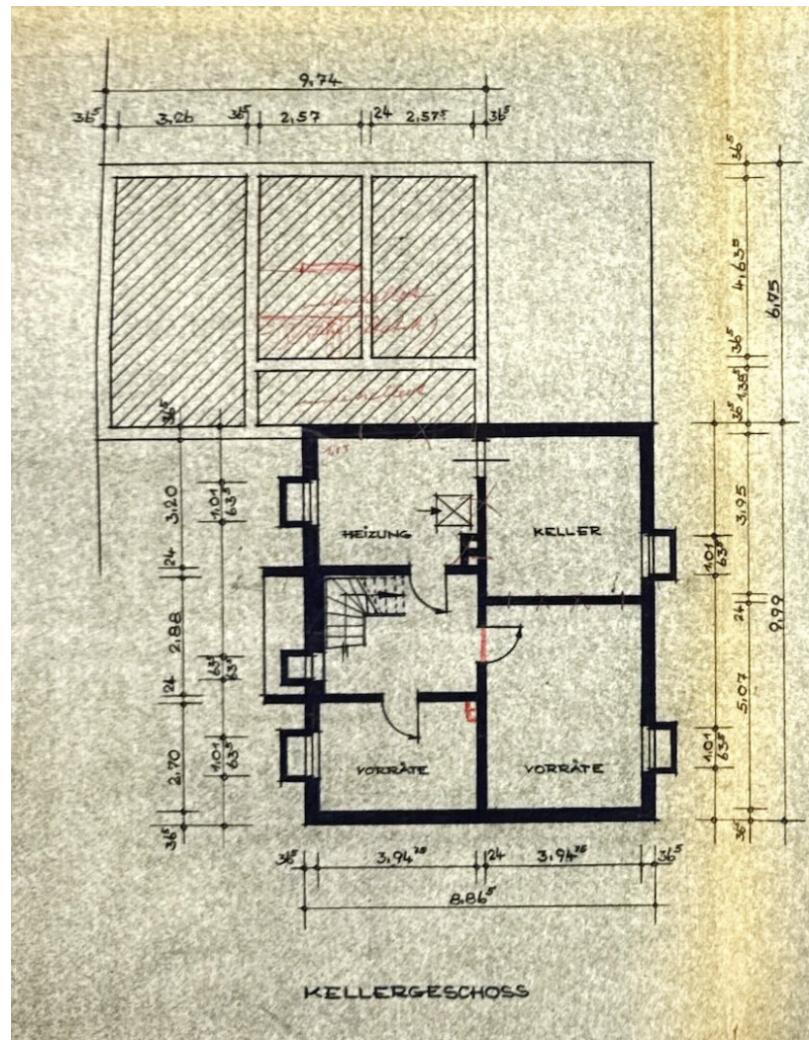


Property ID: 25242050 - 48527 Nordhorn

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: 25242050 - 48527 Nordhorn

A first impression

This detached single-family home, built in 1963, is located in a quiet, family-friendly residential area of the popular Blumensiedlung neighborhood. The house offers considerable potential for customization and is ideal for DIY-savvy buyers who wish to renovate a home that requires some work. The approximately 124.7 m² of living space comprises five well-proportioned rooms, offering a variety of possibilities. The house sits on a plot of approximately 596 m², providing ample space for outdoor activities, a garden, or a children's play area. Upon entering the house, you are greeted by a functional hallway, from which the other rooms are accessed. The ground floor comprises a spacious living and dining room, a separate kitchen, and another room that can be flexibly used as a guest room or office. Alternatively, the room currently designated as an office on the ground floor is available to new owners. This room can be accessed via a second entrance door and provides access to the garage and a second cellar entrance. The top floor features three additional rooms that can be used individually as bedrooms. There is a bathroom with a bathtub, shower, toilet, and sink, as well as a balcony accessible from the hallway. The converted attic provides further storage space. The house has basic flooring and wall coverings and oil heating. Modernization work carried out in 1993 (replacement of windows and front door) ensures improved thermal insulation; however, the remaining building services and surfaces require extensive modernization. Thanks to its condition, the house offers an ideal foundation for creating a personalized home through your own work and ideas. The property also boasts a garage and a spacious basement with ample storage space. The neighborhood is characterized by its established character and pleasant living environment, which will be particularly appreciated by families with children. Shopping facilities, schools, kindergartens, and recreational areas are within easy reach. This detached house presents an attractive opportunity for anyone willing to invest time and effort in the renovation and modernization of their new home. See for yourself the possibilities and feel free to arrange a viewing appointment.

Property ID: 25242050 - 48527 Nordhorn

Details of amenities

- Freistehendes Einfamilienhaus
- Baujahr 1963
- Wohnfläche ca. 124,7 m²
- Grundstück von ca. 596 m²
- insgesamt sechs Zimmer, aufgeteilt auf Erdgeschoss und Dachgeschoss
- Ausgebauter Spitzboden mit Stauraum in zwei Räumen
- Garage
- Separate Bürofläche, auch über Nebeneingang zu erreichen.
- Sichtbarer Wasserschaden im Flur Bereich Nebeneingang an der Decke
- Großzügiger Keller mit zwei Zugängen
- Einfache Böden und Wandbeläge, Sanierungsbedarf
- Stromkasten mit Porzellanschaltung
- Ölheizung mit Öltanks
- Fenster und Haustür 1993 erneuert
- Weitere haustechnische Anlagen und Oberflächen bedürfen umfangreicher Modernisierung / Sanierung

Property ID: 25242050 - 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 Niedersachsens, 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: 25242050 - 48527 Nordhorn

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 201.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25242050 - 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