

**Nordhorn - Klausheide**

# Charmantes Einfamilienhaus in Nordhorn - Klausheide

**Property ID: 26242013**



**PURCHASE PRICE: 279.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 168,93 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 946 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26242013 - 48531 Nordhorn - Klausheide**

- 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: 26242013 - 48531 Nordhorn - Klausheide**

## At a glance

Property ID	26242013	Purchase Price	279.000 EUR
Living Space	ca. 168,93 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	5		
Bathrooms	2		
Year of construction	1954	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	3 x Garage	Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 43 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26242013 - 48531 Nordhorn - Klausheide

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Heavy natural gas		
Energy certificate valid until	14.03.2030	Final energy consumption	175.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	1957

Property ID: 26242013 - 48531 Nordhorn - Klausheide

## The property



Property ID: 26242013 - 48531 Nordhorn - Klausheide

## The property



Property ID: 26242013 - 48531 Nordhorn - Klausheide

## The property



Property ID: 26242013 - 48531 Nordhorn - Klausheide

## The property



Property ID: 26242013 - 48531 Nordhorn - Klausheide

## The property



Property ID: 26242013 - 48531 Nordhorn - Klausheide

## The property



Property ID: 26242013 - 48531 Nordhorn - Klausheide

## The property



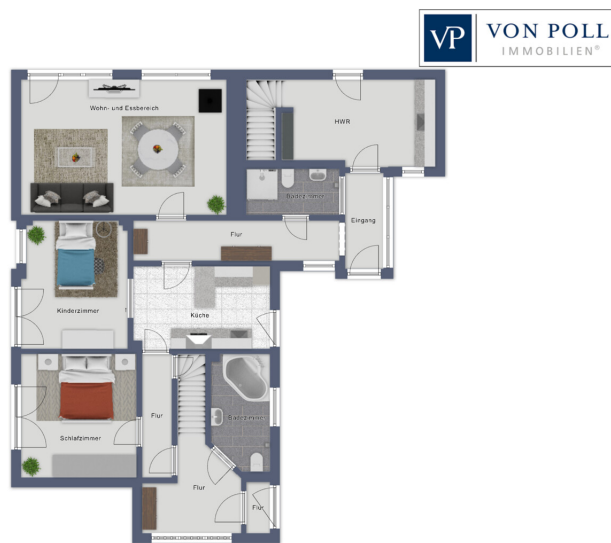
**Property ID: 26242013 - 48531 Nordhorn - Klausheide**

## The property



Property ID: 26242013 - 48531 Nordhorn - Klausheide

## Floor plans



www.von-poll.com



www.von-poll.com

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: 26242013 - 48531 Nordhorn - Klausheide**

## A first impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1954 mit einer Wohnfläche von ca. 168,93 m<sup>2</sup>. Das Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit etwa 946 m<sup>2</sup>, das vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung eröffnet. Zudem wurde die Immobilie in den 80er Jahren erweitert und im Laufe der Jahre immer wieder modernisiert.

Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr ordentlichen Zustand und ist sofort bezugsbereit.

Besonders hervorzuheben sind die zwei separaten Eingänge, die eine klare Trennung der Wohnbereiche ermöglichen. Dadurch bietet sich die ideale Voraussetzung, einen Teil des Hauses unabhängig zu nutzen oder zu vermieten. Ob als Mehrgenerationenhaus, mit Einliegerwohnung oder zur teilweisen Refinanzierung durch Mieteinnahmen – diese Immobilie eröffnet flexible und zukunftssichere Nutzungskonzepte bei gleichzeitig gewährter Privatsphäre.

Das Haus umfasst insgesamt fünf Zimmer, die vielseitig nutzbar sind und ausreichend Platz für unterschiedliche Lebenssituationen bieten. Zwei moderne Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort und machen das Haus sowohl für Familien als auch für Paare mit größerem Platzbedarf besonders attraktiv.

Zur Ausstattung gehören zudem zwei Einbauküchen, die das separate Wohnen in unterschiedlichen Bereichen des Hauses zusätzlich unterstützen. Dies unterstreicht das flexible Nutzungskonzept und passt ideal zur Aufteilung über zwei Eingänge. Ein Kaminofen sorgt für eine gemütliche Atmosphäre und stellt insbesondere in der kalten Jahreszeit eine angenehme sowie effiziente Ergänzung zur Heizung dar.

Die Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2022 gewährleistet eine zuverlässige und

gleichmäßige Beheizung der Wohnfläche. Für den Garten steht eine Tiefenbohrung zur Verfügung, die eine effiziente und kostensparende Bewässerung ermöglicht. Ein vorhandener Starkstromanschluss bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für Werkstattbedarf oder leistungsstarke Geräte.

Das Objekt ist teilunterkellert und bietet dadurch praktischen Stauraum für Vorräte, Hauswirtschaft oder Lagerflächen. Für Fahrzeuge stehen insgesamt drei Garagen zur Verfügung, die nicht nur Schutz bieten, sondern auch zusätzlichen Platz für Fahrräder oder Hobbyequipment schaffen.

Ein weiteres Highlight ist die überdachte Terrasse, die den Wohnraum nach außen erweitert und einen geschützten Bereich für entspannte Stunden im Freien bietet – unabhängig von der Witterung. Die Einfriedung des Grundstücks durch eine Zaunanlage sorgt zudem für ein hohes Maß an Privatsphäre.

Die Ausstattung entspricht einem soliden Standard, und das Haus ist ohne Verzögerung bezugsbereit.

Wir haben ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf ihre Anfrage.

**Property ID: 26242013 - 48531 Nordhorn - Klausheide**

## Details of amenities

Zwei Einbauküchen

Drei Garagen

überdachte Terrasse

Teilkeller

Kaminofen

Starkstromanschluss

Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2022

Tiefenbohrung für Gartenbewässerung

Zaunanlage

**Property ID: 26242013 - 48531 Nordhorn - Klausheide**

## 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: 26242013 - 48531 Nordhorn - Klausheide**

## Other information

**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: 26242013 - 48531 Nordhorn - Klausheide**

## 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)