

Thuis in Duitsland!



Vraagprijs
€ 179.000 k.k.

Edelweißstraße 3

Nordhorn

Ruimte, rust en bereikbaarheid – jouw nieuwe thuis in Nordhorn!

weusthuismakelaardij.nl

weusthuis
MAKELAARDIJ



Welkom

De makelaars die ok plat proat
Enthousiast, oprecht en betrokken

weusthuismakelaardij.nl | info@weusthuismakelaardij.nl

INTERESSE?

Voor je ligt de brochure van de woning die jouw interesse heeft gewekt.

Met deze brochure informeren wij je graag over alle kenmerken van de woning, kun je de plattegronden van alle verdiepingen bekijken en geven wij je een inkijkje in zowel het huis als de tuin.

Enthousiast geworden na het doornemen van deze brochure? Wij plannen graag een afspraak met jou om deze woning ter plekke te bekijken samen met onze makelaar. Tijdens een bezichtiging kun je het beste ervaren of dit de juiste woning is voor jou en je eventuele aanvullende vragen met de makelaar bespreken.

Heb je reeds een bezichtiging gehad, maar wil je toch nog wat meer informatie? Aarzel dan niet om contact op te nemen met Team Duitsland. Wij helpen je graag verder!

*Jouw
makelaar*



Lex

0541-355771

l.reekers@weusthuismakelaardij.nl

*Jouw
binnendienst*



Loes

0541-355771

l.hassink@weusthuismakelaardij.nl

Vestiging Denekamp

Oldenzaalsestraat 34
7591 GM Denekamp
0541 - 355 771





KENMERKEN

Bouwjaar
1951

Woonoppervlakte
71 m²

Perceeloppervlakte
477 m²

Inhoud
380 m³

Energieausweis H

Aantal slaapkamers
2

Oriëntatie achtertuin
oost

Isolatie
dubbel glas

CV ketel
Vaillant Ecotec Plus (2013, eigendom)



OMSCHRIJVING

In de geliefde wijk Blumensiedlung in Nordhorn staat deze goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning te koop. Gebouwd in 1951 op een royaal perceel van 447 m², biedt dit huis een fijne combinatie van comfort, ruimte en een uitstekende ligging. Met een supermarkt op loopafstand en de Nederlandse grens binnen enkele minuten rijden, woon je hier op een toplocatie.

Nordhorn combineert de rust van het Duitse platteland met de nabijheid van Nederland. Je vindt er een gezellig centrum met winkels, cafés en restaurants, prachtige natuur rondom de Vecht, en culturele hoogtepunten zoals het Kunstverein en het historische stadhuis.

Ben je nieuwsgierig geworden naar dit unieke object? Zie jij jezelf al wonen op deze fijne plek, met volop ruimte en rust om je heen? Neem dan gerust contact met ons op voor een bezichtiging – we laten het je graag zien!



INDELING

Kelder: De kelder met daglichttoetreding biedt veel extra ruimte, inclusief twee provisieruimtes, de C.V.-installatie en boiler.

Begane grond: Je betreedt de woning via de hal met trapopgang, toiletruimte en toegang tot de tuin. De woonkamer met parketvloer voelt licht en gezellig aan. De keukenruimte is klaar voor een nieuwe inbouwkeuken, helemaal naar eigen wens in te richten.

Eerste verdieping: Hier vind je twee slaapkamers, waarvan één eenvoudig te splitsen is. De moderne badkamer is voorzien van een douchecabine, toilet en wastafel.

Tweede verdieping: Via een vlizotrap bereik je de ruime bergzolder – ideaal als opslag of hobbyruimte.

Buitenshuis: De fraai aangelegde voortuin en de ruime, in twee delen opgezette achtertuin zorgen voor volop buitenruimte en privacy. Verder beschik je over een gereedschapsschuur en een voormalige garage die nu dienstdoet als fietsenstalling, partyruimte en extra bergruimte.



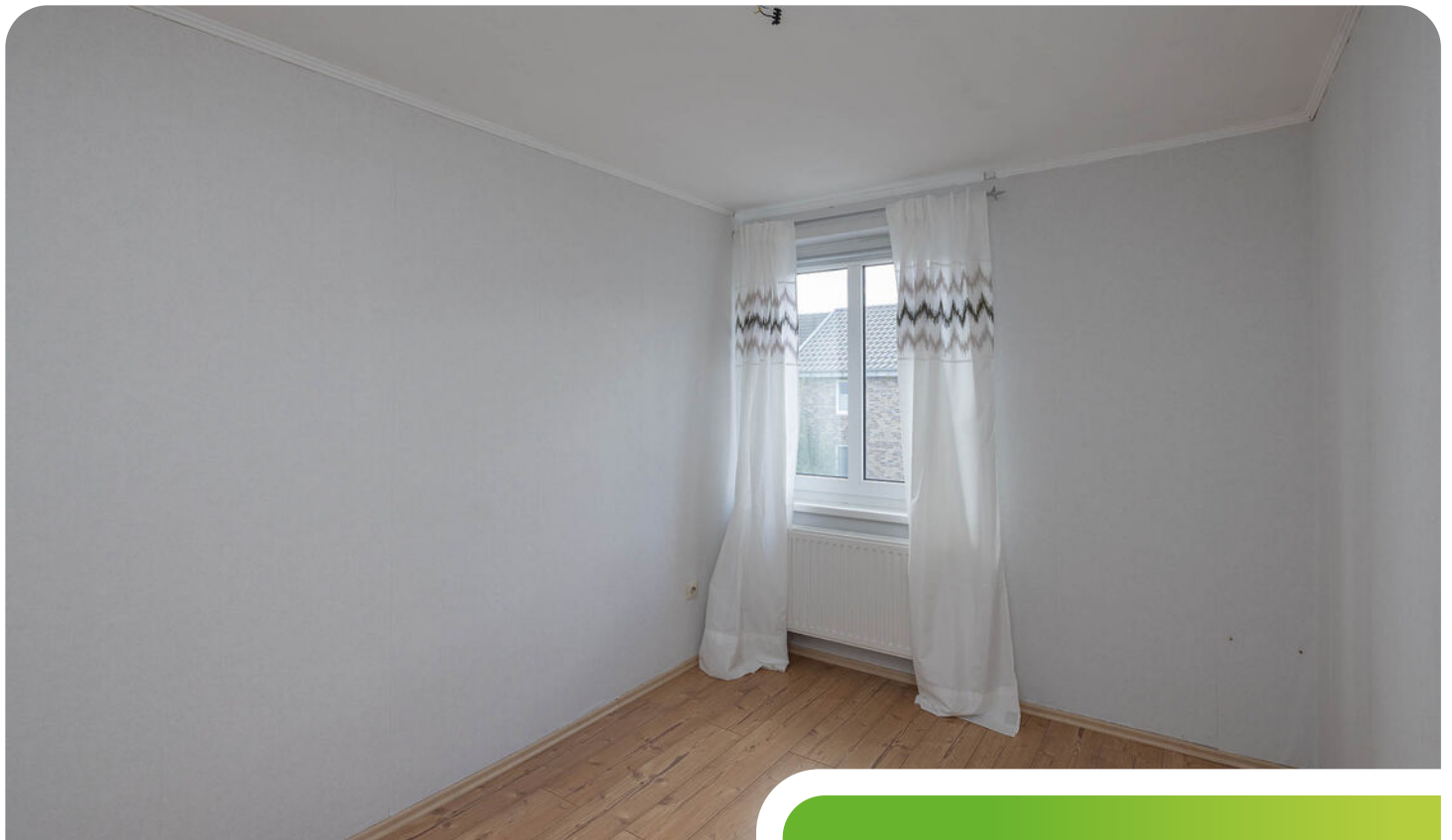
BIJZONDERHEDEN

- * Bouwjaar: 1951;
- * Perceel: 477 m²;
- * Woonoppervlakte: ca. 71 m²;
- * Aparte partyruimte in de tuin;
- * Vaste trap naar de tweede verdieping;
- * Vaste keuken zonder inbouwkeuken;
- * Betonnen begane grond en eerste verdiepingvloer;
- * Kunststof kozijnen met dubbele beglazing;
- * Verwarming via gasgestookte Vaillant C.V.-ketel, bouwjaar: 2013;
- * Energielabel/Energieausweis: volgt;
- * Kosten koper: 5% overdrachtsbelasting (Grunderwerbsteuer), 3,30% makelaarscourtage, ca. 2% notariskosten;
- * Aanvaarding: in overleg.

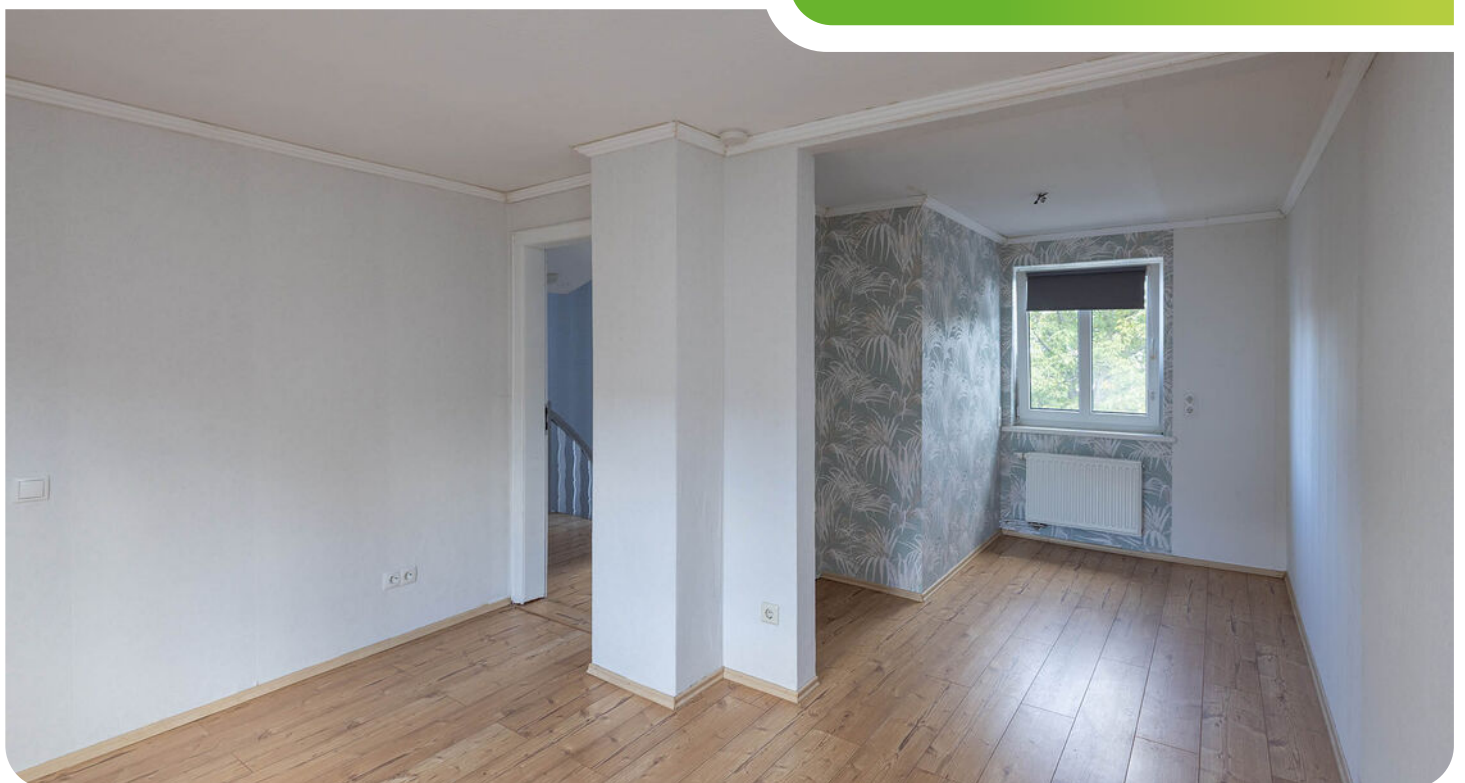


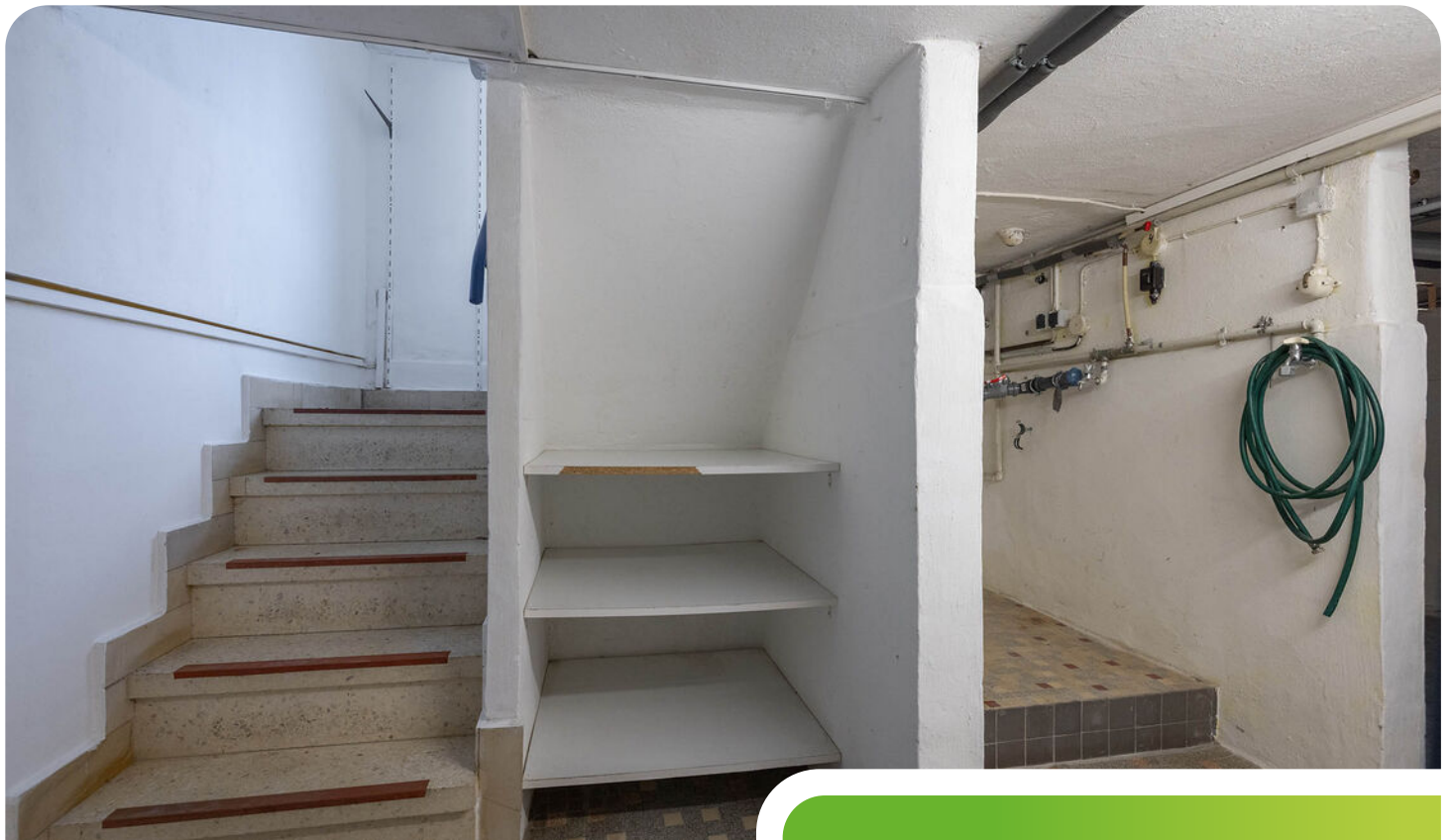






Twee slaapkamers,
waarvan één eenvoudig
te splitsen is ten
behoefte van een derde
slaapkamer





Ruime kelder, ideaal voor
het opbergen van allerlei
zaken





Kadastrale kaart

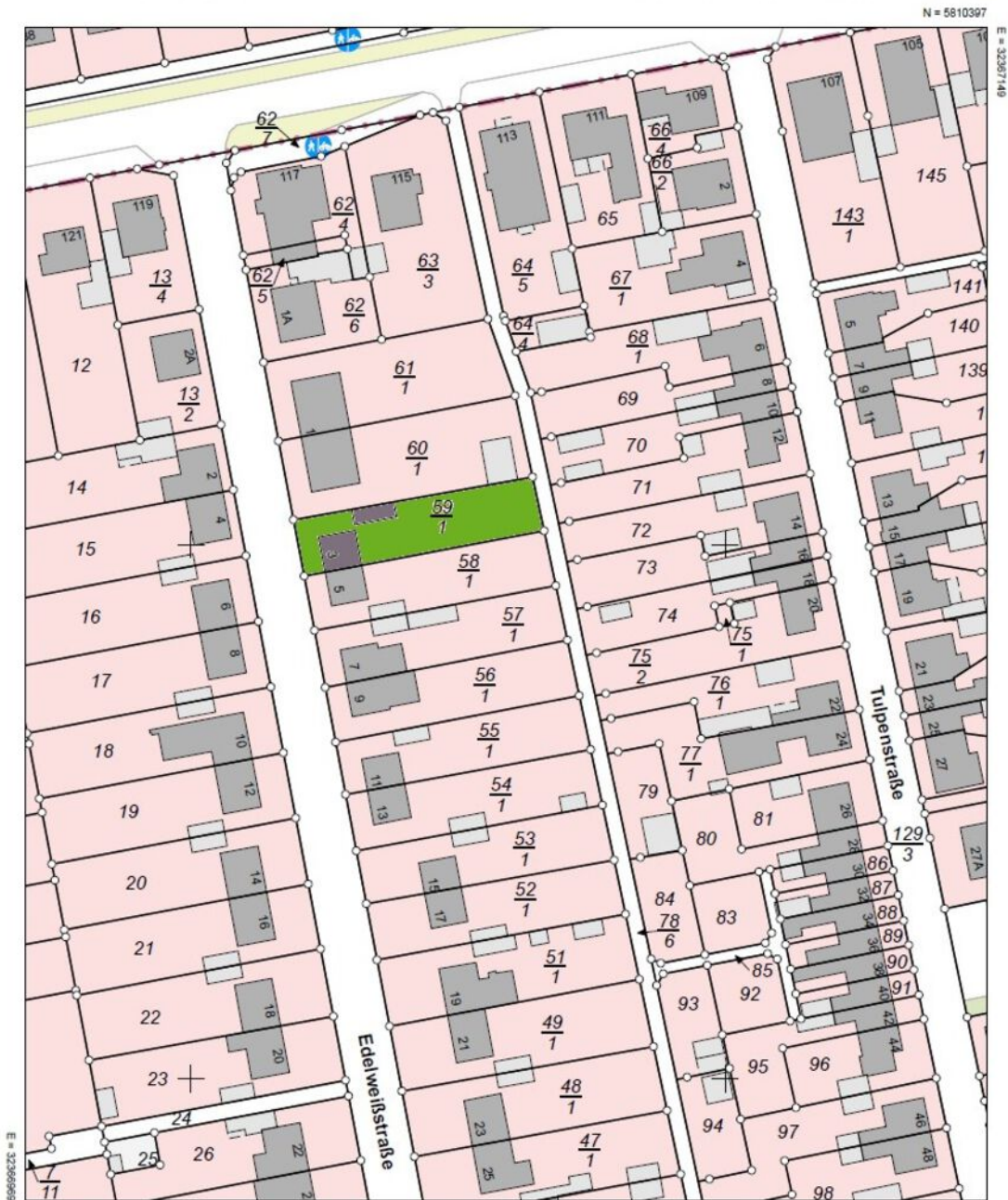


**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Nordhorn, Stadt
Gemarkung: Nordhorn
Flur: 46 Flurstück: 59/1

**Liegenschaftskarte 1:1000
Standardpräsentation**

Erstellt am 23.09.2025
Aktualität der Daten 20.09.2025



N = 5810177
Maßstab 1:1000
0 10 20 30 Meter

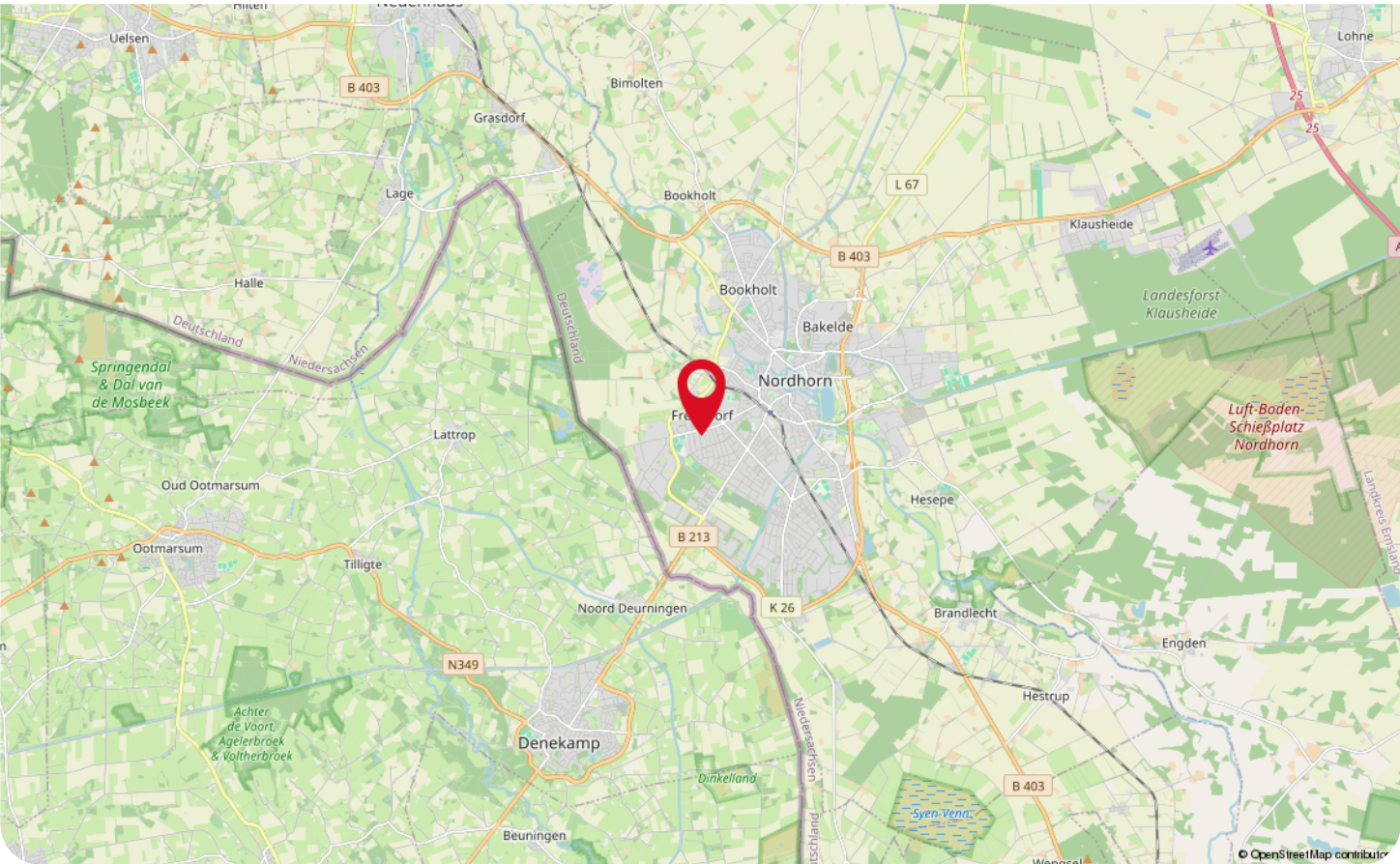
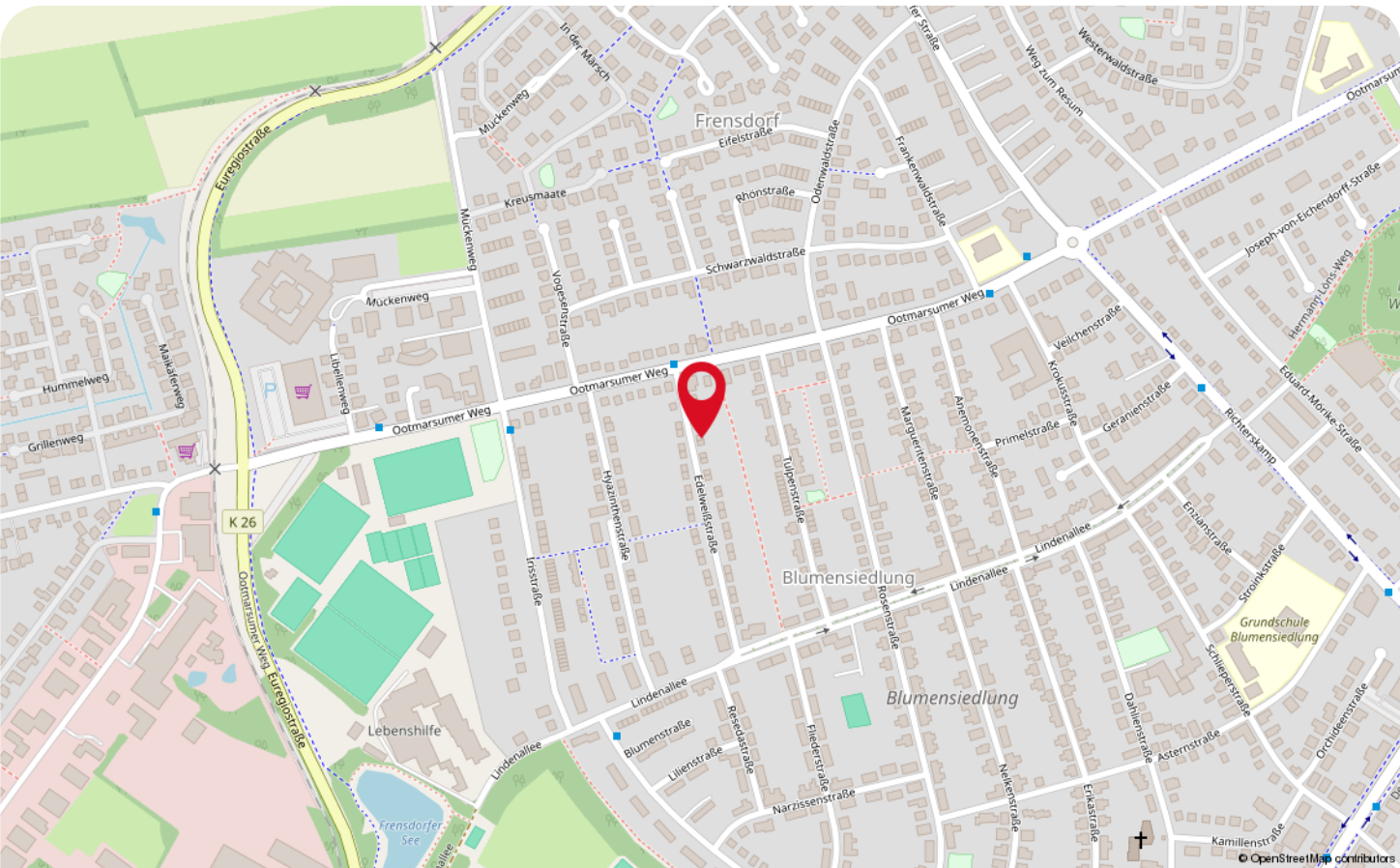
Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Nordhorn -
Schiffstraße 6
48529 Nordhorn

Bereitgestellt durch:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Nordhorn -
Schiffstraße 6
48529 Nordhorn

Zeichen: A 607/2025

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

Locatie op de kaart



Wonen in Nordhorn



Welkom in de waterstad van Grafschaft Bentheim, genaamd Nordhorn! Vechte-Insel, een voormalig eiland waarop een deel van het stadscentrum zich bevindt, wordt omsloten door een opgesplitste rivier 'de Vecht'. De Vechtesee bevindt zich in de binnenstad, welke jou veel mogelijkheden biedt tot recreatief gebruik. De sfeervolle grachten leiden je langs de oude kerk op de markt, de Nordhornse waterlopen en het oude textielbedrijf Povel. Laat jezelf verbazen door de schoonheid van Nordhorn!

Leer Nordhorn kennen door het ontdekken van de rijke stads-, en textielgeschiedenis uit de 20e eeuw. Ook is de oude kerk een bezoekje waard; het is namelijk een écht herkenningspunt van Nordhorn! Voor alle waaghalzen onder ons is er in de zomermaanden een uitgelezen kans om de toren te beklimmen. Doe jij het wat rustiger aan? Neem eens een bezoekje aan de markt én koop hier je groente, fruit of een lekker visje!



Daarnaast is Nordhorn een paradijs voor alle shopaholics. De binnenstad beschikt over een fraai centrum met veelzijdig aanbod aan leuke winkels, waaronder in de Hauptstraße. Daarnaast zijn er veel restaurants en typisch Duitse bakkers waar je heerlijk kunt genieten van een Duitse Bretzel of Lebkuchen!

Op zoek naar een woning vlak bij de Nederlandse grens én in een levendige stad als Nordhorn? Laat ons jou dan helpen bij het zoeken naar jouw woning!

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

WAAR VIND JE WEUSTHUIS?

Wij zijn Thuis in Twente en de grensstreek!

Weusthuis makelaardij is uitgeroepen tot de nummer 1 makelaar van Noordoost-Twente. Daar zijn wij trots op en wij zijn continue bezig met het verbeteren van de processen en onze dienstverlening. Onze makelaars kennen de lokale markt als geen ander. Met vijf vestigingen in de regio hebben we een groot werkgebied. Gecombineerd met onze Twentse nuchterheid kunnen wij elke Twentenaar blij maken.

Kantoor Tubbergen

Grotestraat 62,
7651 CK Tubbergen
0546 - 727 828
tubbergen@weusthuismakelaardij.nl

Kantoor Denekamp

Oldenzaalsestraat 34
7591 GM Denekamp
0541 - 355 771
denekamp@weusthuismakelaardij.nl

Kantoor Oldenzaal

Oliemolenstraat 2
7573 PC Oldenzaal
0541 - 727 027
oldenzaal@weusthuismakelaardij.nl

Kantoor Losser

Brinkstraat 24
7581 GD Losser
053 - 792 02 12
losser@weusthuismakelaardij.nl

Kantoor Almelo

Wierdensestraat 122
7604 BM Almelo
0546 - 727 820
almelo@weusthuismakelaardij.nl





*Neem
contact
met ons op!*

ZIJN WIJ OOK JOUW **MAKELAAR?**

Interesse in deze woning en ben je benieuwd naar de waarde van jouw woning?

Onze makelaars komen graag bij jou thuis. We geven je de ruimte om na te denken en staan je bij met deskundig en persoonlijk advies. Eigenlijk zoals we dat al jaren doen.

Wij beschikken over een enthousiast team met ervaren en goed opgeleide medewerkers. Wij zijn een betrouwbare partij en bouwen graag aan relaties voor een lange termijn. Dit doen we door de tijd te nemen voor (de verhalen van) de mensen en hun woning. We zijn oprecht geïnteresseerd en hebben een nuchtere kijk op zaken. Ons hele team gaat zorgvuldig te werk waarbij zowel de binnendienstmedewerkers als onze makelaars streven naar een succesvol verkoopresultaat met tevreden verkopers en kopers. Door de grootte van de organisatie hebben we altijd een specialist in huis.

Overweeg jij verkoop of wil je een taxatie van jouw woning? Wij komen graag bij je langs voor een vrijblijvende waardebeoordeling en een eerlijk verkoopadvies. We denken met je mee over de invulling van jouw woonwensen. Bel ons voor het maken van een afspraak. We leren jou en jouw woning graag kennen!

Almelo | Denekamp | Losser | Oldenzaal | Tubbergen
info@weusthuismakelaardij.nl | weusthuismakelaardij.nl