

Thuis in Duitsland!



Vraagprijs
€ 429.000 k.k.

Liegnitzer Straße 11

Nordhorn

Deze levensbestendige woning uit 1998 biedt gelijkvloers wonen. Rust, ruimte en comfort komen hier samen op een royaal perceel van 600 m².

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
makelaars*



Lex

0541-355771

l.reekers@weusthuismakelaardij.nl



Bart

06-51055307

b.bulter@weusthuismakelaardij.nl

*Jouw
binnendienst*



Loes

0541-355771

l.hassink@weusthuismakelaardij.nl

Vestiging Denekamp

Oldenzaalsestraat 34
7591 GM Denekamp
0541 - 355 771





KENMERKEN

Bouwjaar
1998

Woonoppervlakte
145 m²

Perceeloppervlakte
600 m²

Inhoud
842 m³

Energieausweis

D

Aantal slaapkamers
3

Oriëntatie achtertuin
noordoost

Isolatie
**dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, dubbel glas**

CV ketel
Vaillant EcoTEC plus (2020)



OMSCHRIJVING

Wie wil er niet in deze ruime vrijstaande woning wonen? Deze woning met een fraai aangelegde tuin op het noordoosten, staat op slechts 6 kilometer van de Nederlandse grens, aan de Liegnitzer Straße 11 te Nordhorn.

Dit uitstekend onderhouden woonhuis staat op een royaal perceel van 600 m² en biedt naast veel leefruimte ook een heerlijk overdekt terras. Vanuit deze fijne locatie ben je binnen korte tijd op diverse autowegen én in Nederland. Een ideale plek voor wie rust, ruimte en comfort zoekt!

De woning is gebouwd in 1998 en verdeeld over drie woonlagen. In deze levensbestendige woning kun je gelijkvloers wonen: op de begane grond bevindt zich een badkamer en daarnaast vind je hier onder andere twee slaapkamers. Dit ruime huis heeft een extraatje: de eerste etage heeft naast de aanwezigheid van al 1 slaapkamer de mogelijkheid om nog meerdere (slaap-)kamers te realiseren in de aanwezige ruimten. Daarnaast zijn er ook al voorbereidingen getroffen voor een extra badkamer.

Nordhorn, gelegen vlakbij de Nederlandse grens, biedt een perfecte combinatie van rust en bereikbaarheid. De stad heeft een gezellig centrum met winkels, cafés en restaurants. Voor natuurliefhebbers zijn er volop wandel- en fietsmogelijkheden.



INDELING

Begane grond

Via de entree aan de linkerzijgevel kom je binnen in een royale hal met trapopgang en een praktische garderobenis. Hier vind je ook een toiletruimte met wandcloset, urinoir en fonteintje. De tuingerichte woonkamer is een heerlijke plek om te vertoeven, dankzij de openslaande deuren naar de tuin en grote raampartijen die zorgen voor een overvloed aan natuurlijk daglicht. Aan comfort geen gebrek: de woonkamer is niet alleen voorzien van vloerverwarming, maar ook van een sfeervolle speksteenkachel.

De dichte woonkeuken is een fijne plek voor kookliefhebbers. Hier vind je een groot keukenblok met diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, koelkast, vaatwasser en een keramische kookplaat met afzuigkap. Daarnaast beschikt de keuken over een vaste eettafel en een praktische voorraadkast.

Vanuit de centrale hal bereik je twee ruime (slaap)kamers op de begane grond. De royale badkamer grenst direct aan deze kamers en is voorzien van een ligbad, inloepdouche, wandcloset, bidet en een stijlvol badkamermeubel met wastafel. Ook hier zorgt vloerverwarming voor extra comfort. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de praktische bijkeuken. Deze ruimte is uitgerust met een wasbak, aansluitingen voor wasmachine en droger, en biedt plaats aan de C.V.-installatie.



INDELING

Eerste verdieping

Via de overloop met een fraaie vide kom je op de eerste verdieping, waar zich één slaapkamer en drie overige vertrekken bevinden. Eén van deze ruimtes is bijzonder royaal en biedt de mogelijkheid om eenvoudig op te splitsen in meerdere kamers, helemaal naar eigen wens. Bovendien zijn op deze verdieping al voorbereidingen getroffen voor het realiseren van een tweede badkamer, wat extra comfort en flexibiliteit biedt.

Bergzolder

Tot slot beschikt de woning over een handige bergzolder, bereikbaar via een vlizotrap. Deze extra ruimte zorgt voor volop opbergmogelijkheden.



INDELING

Buitenshuis

Rondom de woning ligt een prachtig aangelegde, groene tuin die volop privacy biedt en is voorzien van meerdere terrassen, zodat je de hele dag kunt genieten van zon of schaduw, precies zoals jij het wilt. Een heerlijke plek om te ontspannen, te tafelen of gezellig met vrienden samen te zijn. Aan de woning is bovendien een stijlvolle carport gerealiseerd, perfect passend bij de uitstraling van het huis, mét aangrenzend een praktische gereedschapsruimte die ook nog eens over een eigen bergzolder beschikt — ideaal voor al je spullen. En als kers op de taart is er een sfeervolle overdekte veranda, waar je ook bij minder goed weer volop kunt genieten van het buitenleven. Hier komen comfort en gezelligheid perfect samen!

Jouw makelaar voor dit object: Lex Reekers

Te bereiken onder telefoonnummer: +31(0)541-355771.

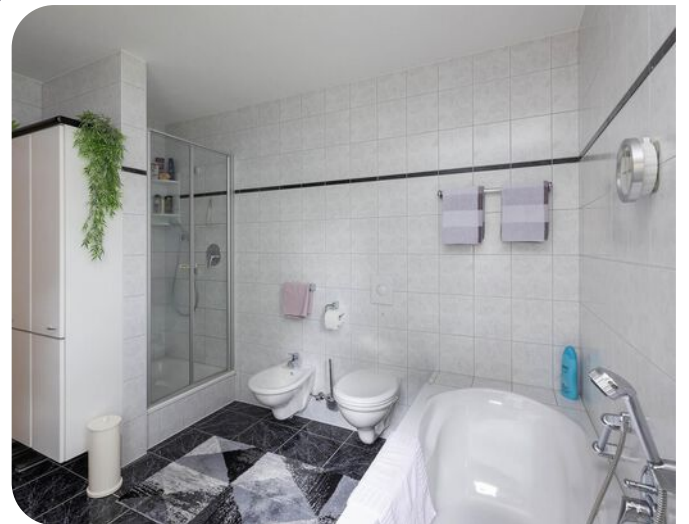


BIJZONDERHEDEN

- * Meerdere terrassen rondom de woning, inclusief veranda
- * Fraai op het noordoosten gesitueerde tuin
- * Slapen en baden op de begane grond
- * Glasvezel aansluiting aanwezig
- * Carport met oprit voor 3 auto's
- * Vloerverwarming in badkamer, keuken en woonkamer
- * Buitenschilderwerk in 2020 uitgevoerd
- * Woonkamer v.v. elektrische rolluiken, overige rolluiken handmatig te bedienen
- * Verwarming wordt geregeld via een gas gestookte C.V.-ketel, type Vaillant Ecotec Plus uit 2020
- * Energielabel/Energieausweis: D, Endenergieverbruik: 110,3 kWh/(m².a)
- * Kosten koper: 5,00% grunderwerbsteuer (overdrachtsbelasting), de makelaarscourtage 3,30% en ca. 2,00% notariskosten
- * Aanvaarding in overleg



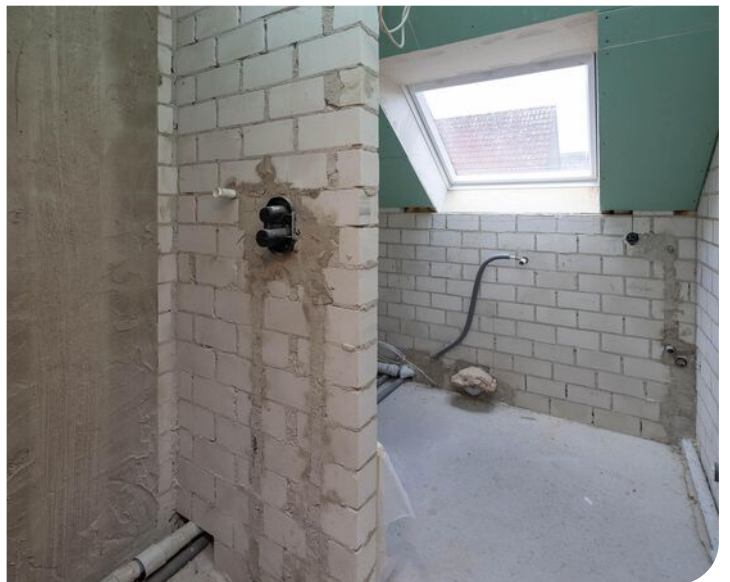






Extra bijkeuken
met keukenblok!



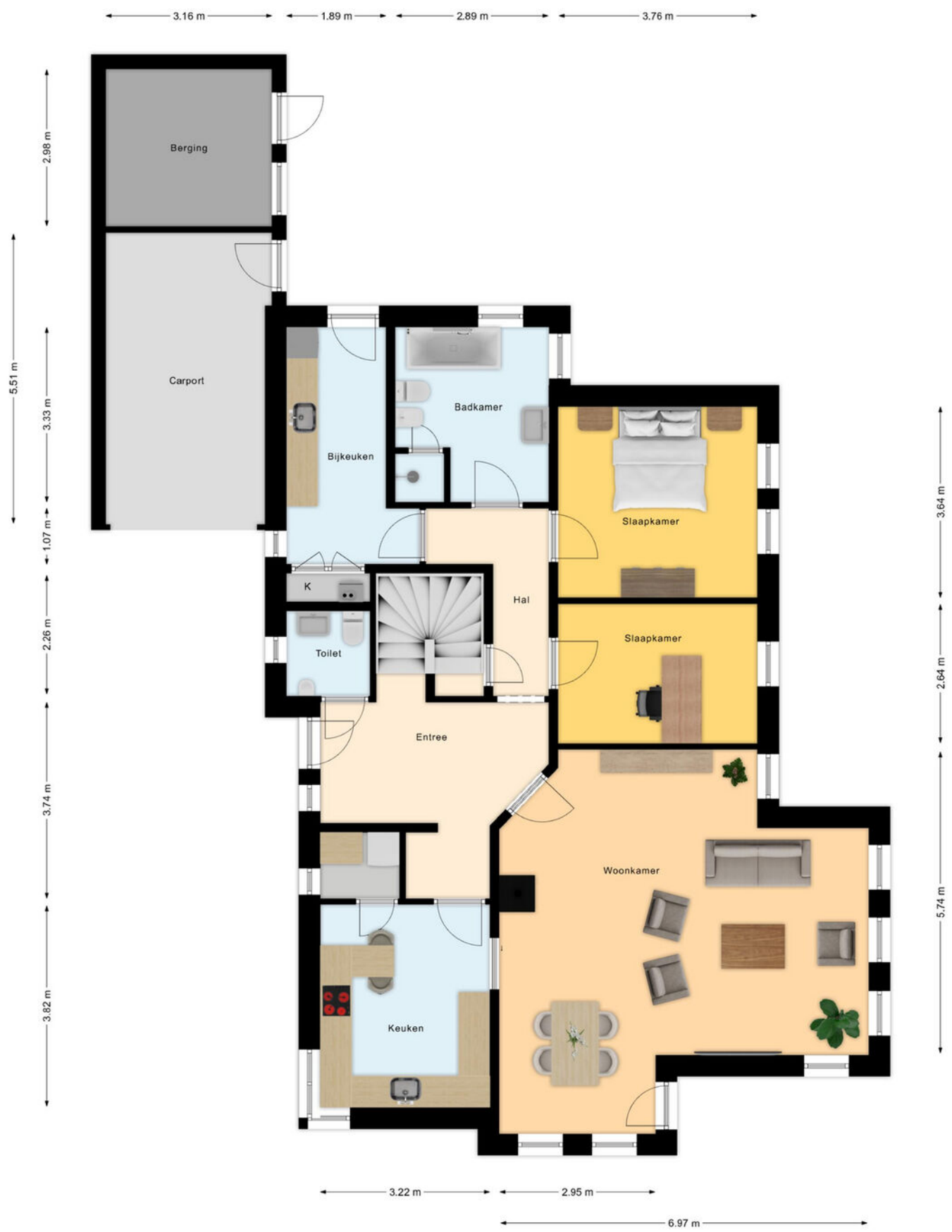






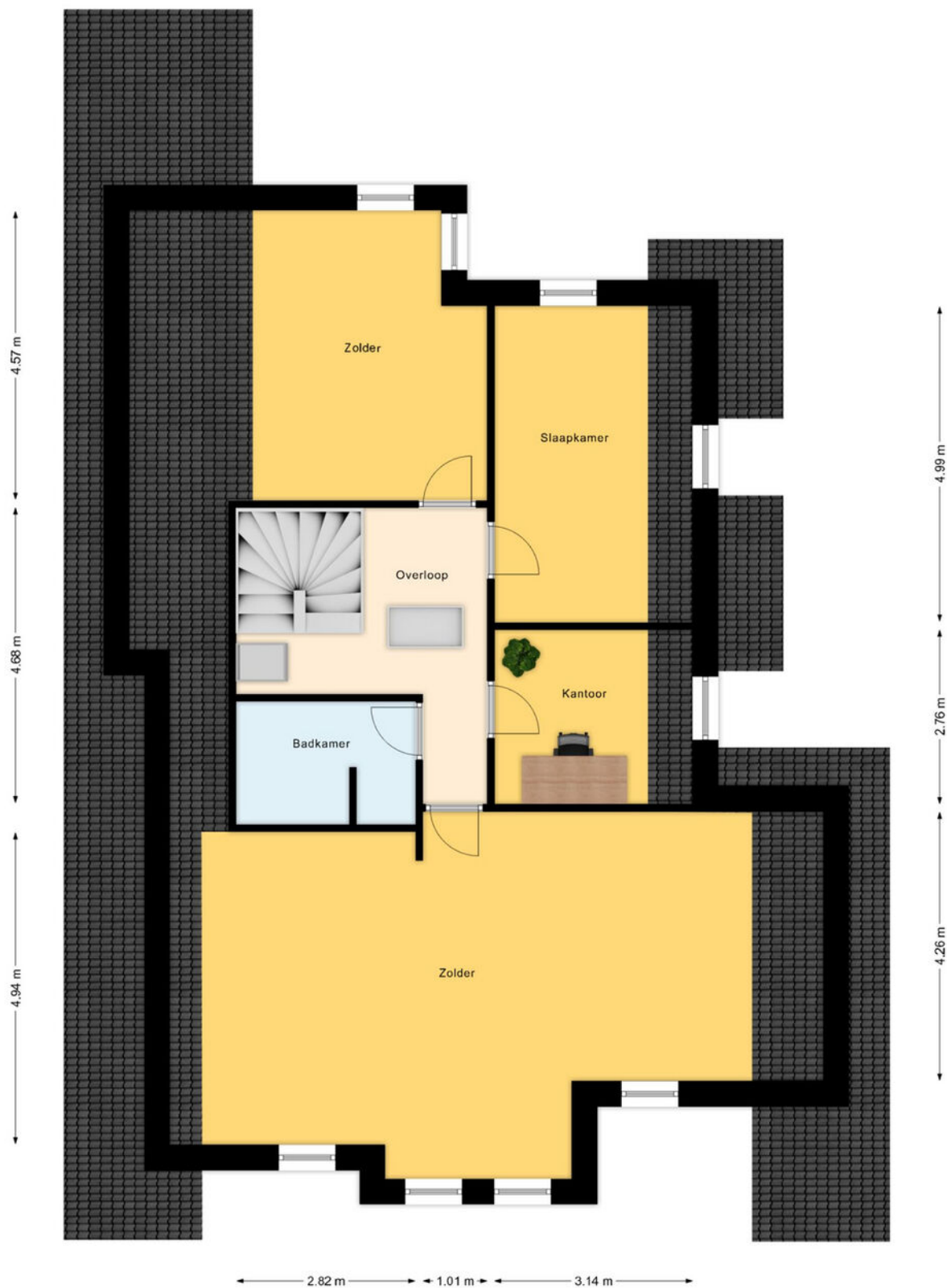
Plattegrond

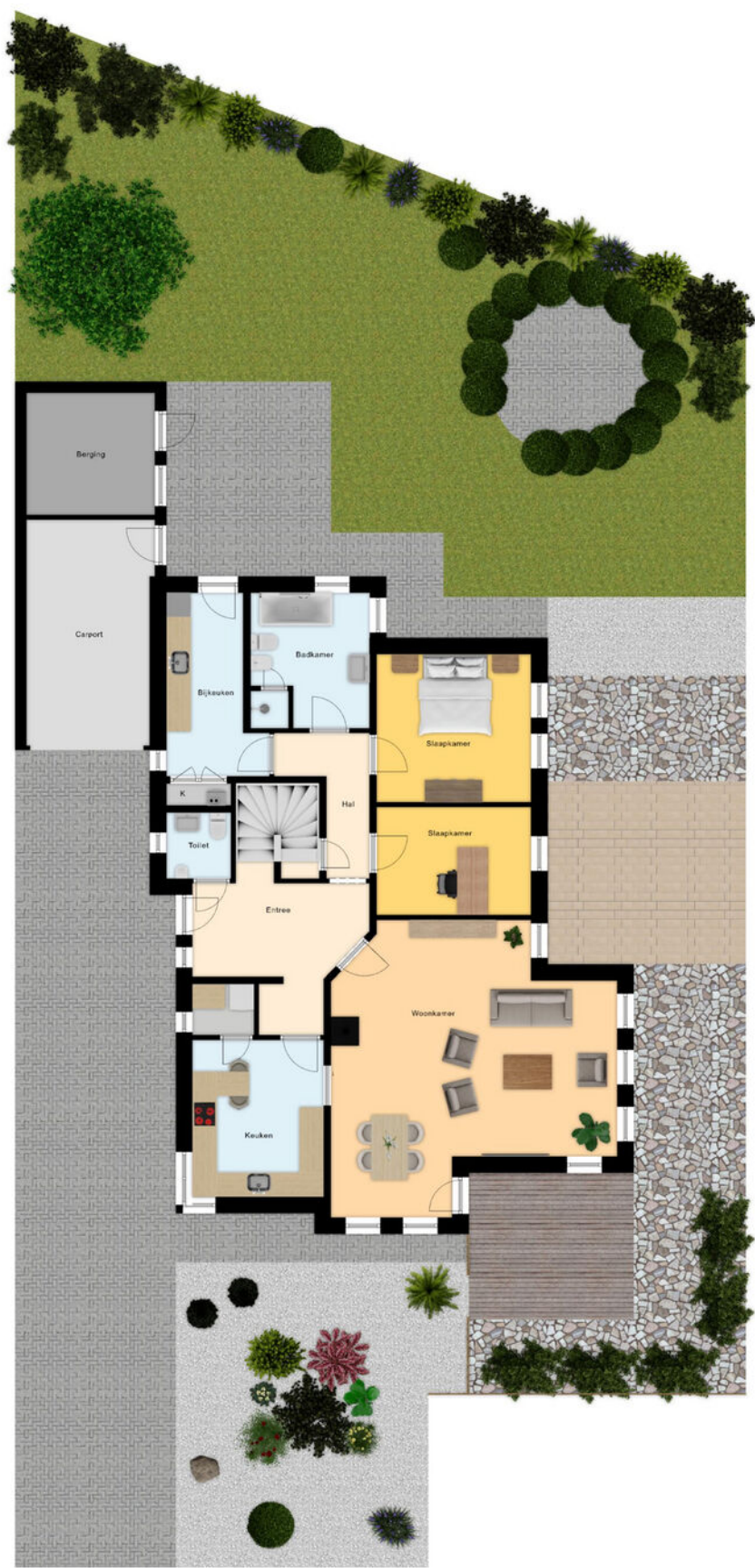
Begane grond



Plattegrond

Eerste verdieping





Kadastrale kaart



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Nordhorn, Stadt
Gemarkung: Nordhorn
Flur: 61 Flurstück: 255

Liegenschaftskarte 1:1000 Standardpräsentation

Erstellt am 19.06.2025
Aktualität der Daten 14.06.2025



Verantwortlich für den Inhalt:

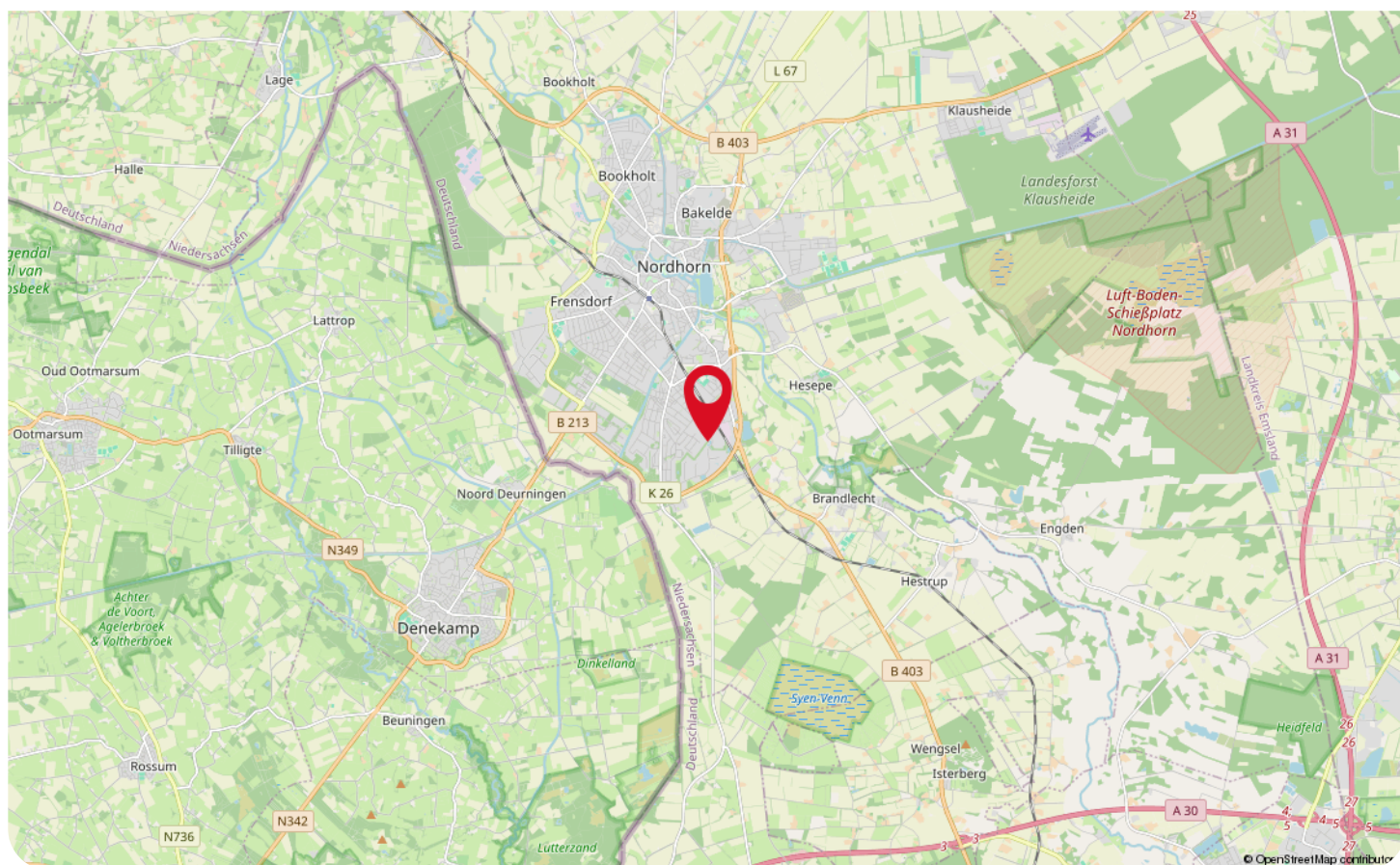
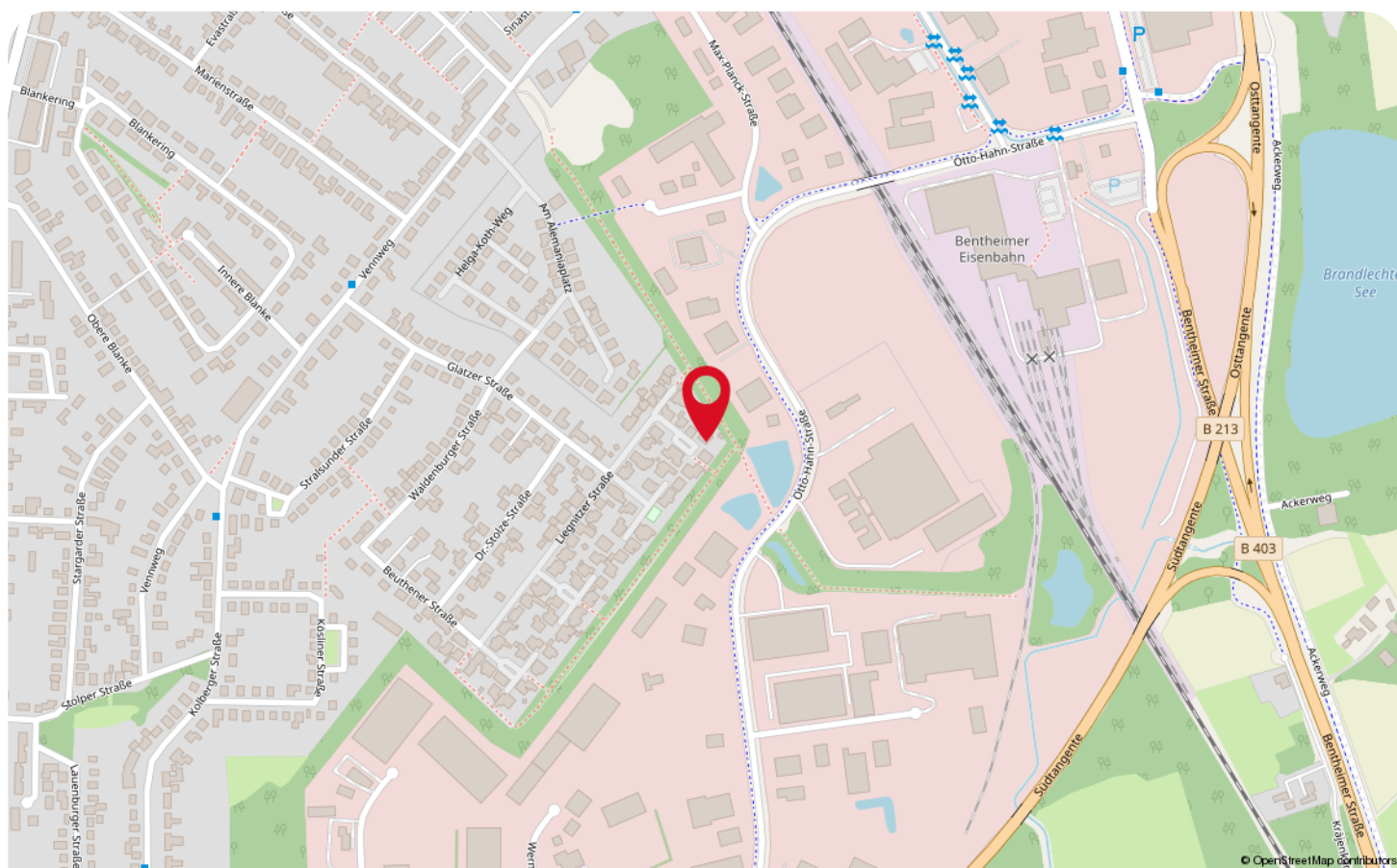
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Nordhorn -
Schilfstraße 6
48529 Nordhorn

Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Nordhorn -
Schilfstraße 6
48529 Nordhorn
Zeichen: A 418/2025

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			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Begane grond: slaapkamer kast + commmode			X
- Gangkast + schoenenkast berging			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- vitrages			X
- (losse) horren/rolhorren			X
- Plissé begane grond	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
- Domistic: EG: Flur. DG: großer Raum	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Voorraadruimte: inbouwkast met koel-/vriescombinatie	X		
- Bijkeuken: keukenblok, met hangkast en gootsteen	X		
- Bijkeuken: schoenenkast			X
- Inbouwkast met spiegel	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- Toilet: kast met spigel	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- Badkamer: kast met spiegel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
2 pompen voor fontein	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Tuingereedschap: grasmaaiers			X
- Tuinpomp	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overig - Contracten			
Vodafone: Kabelrauter Fritz! Box 6591		Gaat mee	
Vodafone: Giga TV 4K Box Cable		Gaat mee	

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

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