

Thuis in Duitsland!



Vraagprijs
€ 195.000 k.k.

Am Braskamp 18

Nordhorn

Gelegen in Nordhorn mogen wij jou deze vrijstaande woning aanbieden.
Een kansrijke plek waar ruimte, rust en comfort samenkomen!

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*



Robert

06-24176868

r.vanderkuil@weusthuismakelaardij.nl

*Jouw
binnendienst*



Loes

0541-355771

l.hassink@weusthuismakelaardij.nl

Vestiging Denekamp

Oldenzaalsestraat 34
7591 GM Denekamp
0541 - 355 771





KENMERKEN

Bouwjaar
1968

Aantal slaapkamers
3

Woonoppervlakte
118 m²

Oriëntatie achtertuin
noordwest

Perceeloppervlakte
595 m²

CV ketel
SBS Heizkessel (1985, eigendom)

Inhoud
780 m³

Energieausweis: **H**



OMSCHRIJVING

Op een perceel van 595 m², midden in de geliefde woonwijk Oorde in Nordhorn, mogen wij jou deze vrijstaande woning aan Am Braskamp 18 aanbieden. Een kansrijke plek waar ruimte, rust en comfort samenkomen!

Niet ver van het Vechtesee in Nordhorn. Het stadscentrum ligt op ongeveer 10 minuten lopen en ook de dierentuin van Nordhorn ligt vlakbij. De uitvalswegen naar bijvoorbeeld Bad Bentheim of Nederland zijn eveneens dichtbij. Kortom, een top-locatie! Het woonhuis is praktisch ingedeeld en voorziet in vier slaapkamers verdeeld over de begane grond en eerste verdieping, is grotendeels onderkelderd en beschikt over een serre of zoals men in Duitsland zegt een "Wintergarten". Groot pluspunt is de garage, een fijne toevoeging voor bijvoorbeeld het uitvoeren van jouw hobby, of stallen van fietsen/tuingereedschap.

Nordhorn is een gezellige stad in het noordwesten van Duitsland, vlakbij de Nederlandse grens. Het ligt in het mooie Grafschaft Bentheim en telt zo'n 50.000 inwoners. De stad heeft een rijke geschiedenis, van de middeleeuwen tot de bloei van de textielindustrie in de 19e en 20e eeuw. Tegenwoordig is Nordhorn een rustige en groene plek, waar de rivier de Vecht door het centrum slingert. Je vindt er volop parken, knusse straatjes en veel historie, maar ook moderne winkels en gezellige cafés. Het is de perfecte mix van oud en nieuw, waar je heerlijk kunt rondwandelen en genieten van de sfeer!



INDELING

Kelder:

Vanuit de centrale hal te bereiken met vier verschillende vertrekken. Beneden aangekomen kom je aan in de hal die toegang geeft tot de stookruimte, wasruimte en twee provisieruimtes. Alle ruimtes zijn voorzien van daglichttoegang.

Begane grond:

Via de rechtergevel betreed je de woning en kom je binnen in de centrale hal, die toegang biedt tot vrijwel alle ruimtes op de begane grond. Hier bevinden zich het gastentoilet met wandcloset en fonteintje, de trap naar de eerste verdieping én de trap naar de kelder. Aan de voorzijde van de woning ligt de royale woon-/eetkamer, een lichte en aangename ruimte dankzij de grote raampartijen. Aangrenzend bevindt zich de woonkeuken, voorzien van een praktische L-vormige inbouwkeuken met diverse inbouwapparatuur. Via een tweede hal zijn de inpandige garage, de bijkeuken en de serre bereikbaar – stuk voor stuk functionele ruimtes die je geheel naar eigen wens kunt gebruiken, bijvoorbeeld als werkruimte, opslag, hobbyplek of tuinkamer.

Een fijne extra is de slaap-/kantoorruimte aan de voorzijde van de woning, ideaal voor gelijkvloers wonen, thuiswerken of als extra logeerkamer.



INDELING

Eerste verdieping:

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping, waar zich drie volwaardige slaapkamers bevinden. Eén kamer heeft toegang tot het balkon aan de voorzijde. Daarnaast is op deze verdieping een geheel betegelde badkamer aanwezig, voorzien van een ligbad, wastafel, wandcloset en douche.

Bergzolder:

Door middel van de vlizotrap op de overloop bereik je de bergzolder.

Buitenshuis:

Het woonhuis, gelegen op een goed bemeten perceel, beschikt over een garage voorzien van water en elektra. De oprit geeft de mogelijkheid voor het parkeren van twee auto's op eigen grond, wel zo fijn!

De groene tuin beschikt over een stenen schuurtje met een grondfilterpomp.



BIJZONDERHEDEN

- * Bouwjaar: 1968, achterbouw omstreeks 1928;
- * Garage en stenen schuurtje;
- * Vier slaapkamers;
- * Ruime kelder opgedeeld in meerdere ruimtes;
- * Grondfilterpomp;
- * Woning v.v. kunststof kozijnen met grotendeels dubbel glas;
- * Vloerverwarming keuken en badkamer;
- * Warmwatervoorziening en verwarming wordt geregeld via een gasgestookte C.V.-ketel;
- * Energielabel/Energieausweis: H, Endenergiebedarf: 340,8 kWh/(m².a);
- * Kosten koper: 5,00% grunderwerbsteuer (overdrachtsbelasting), de makelaarscourtage 3,3% en ca. 2,00% notariskosten;
- * Aanvaarding in overleg.

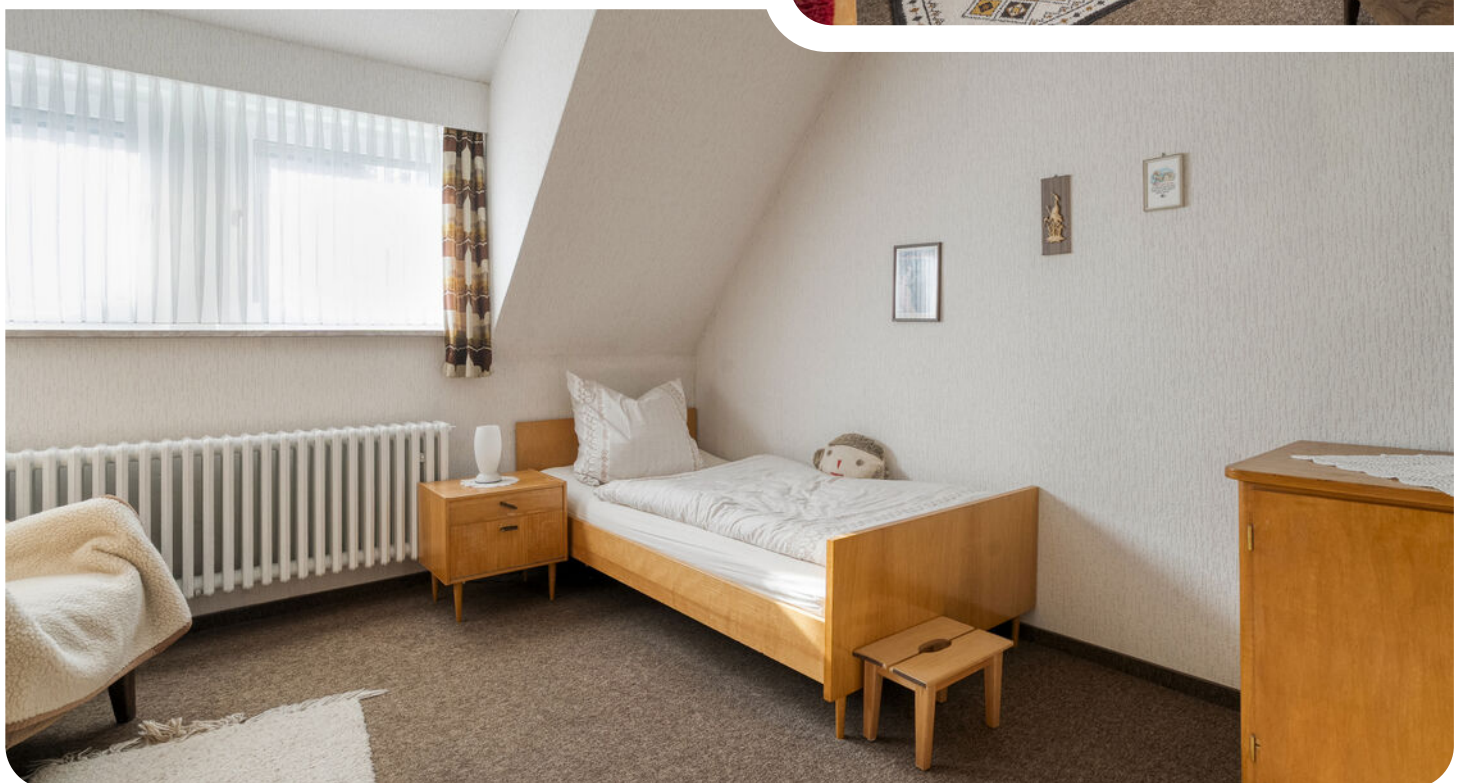




















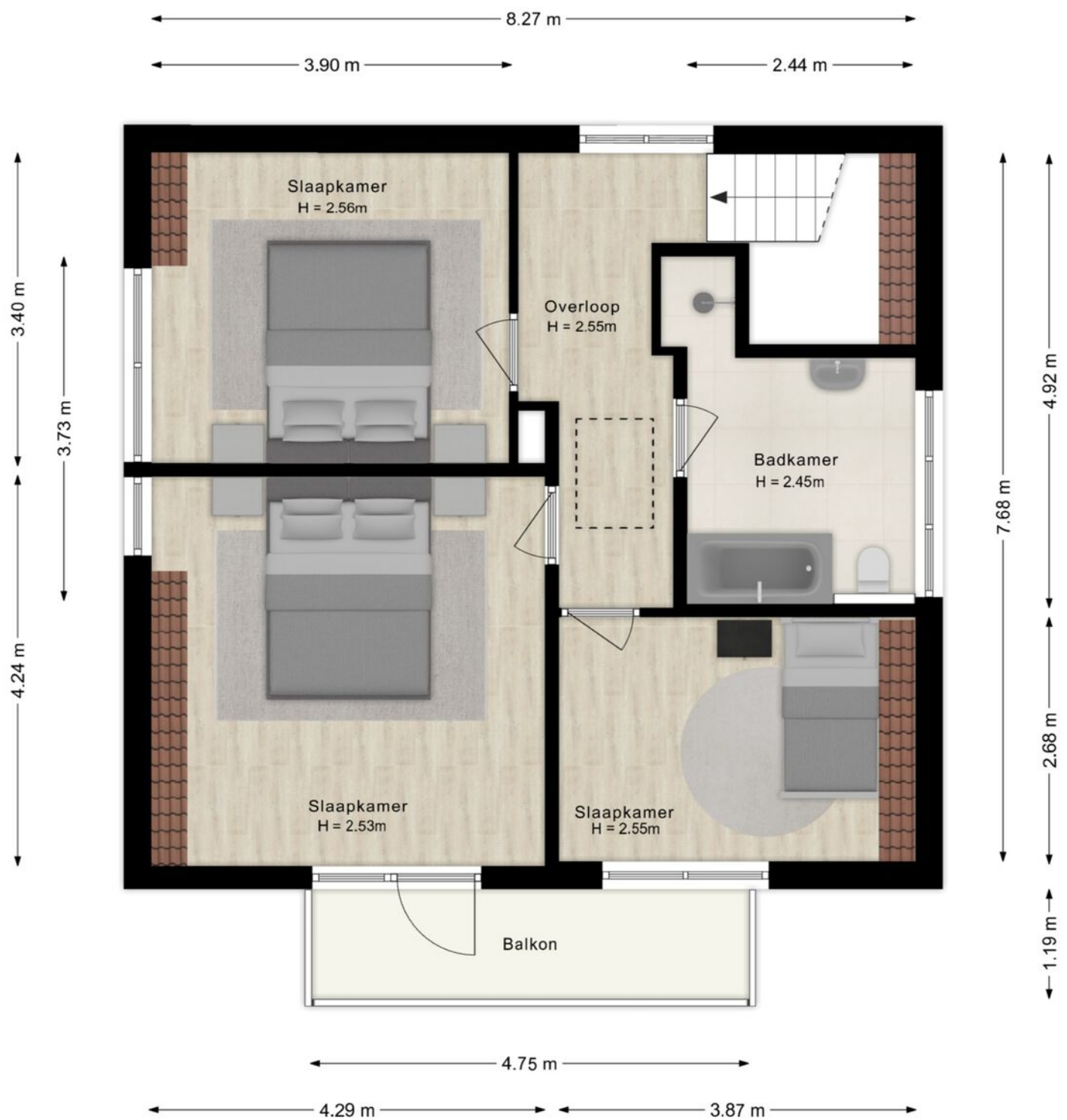


©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

Plattegrond

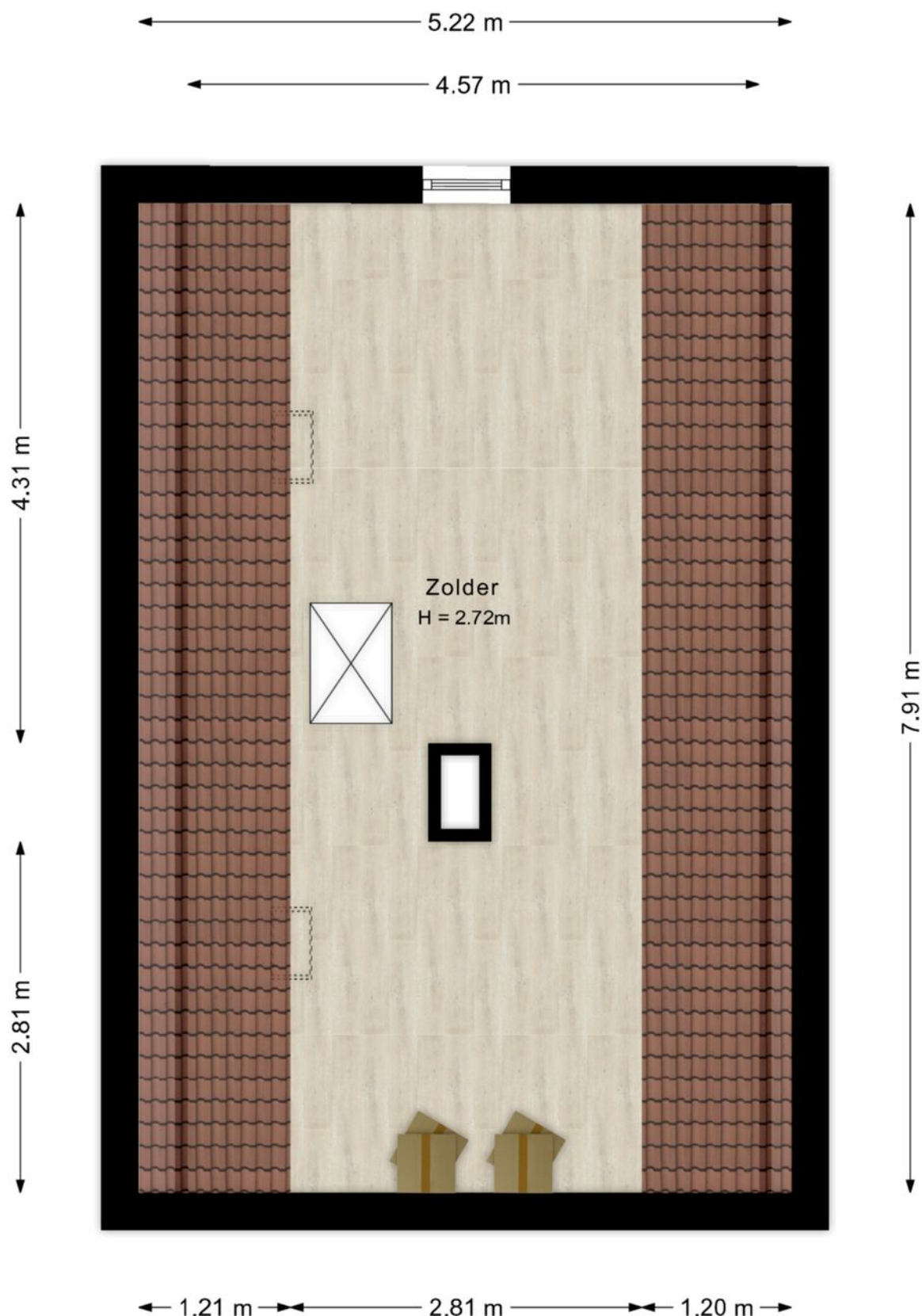
Begane grond

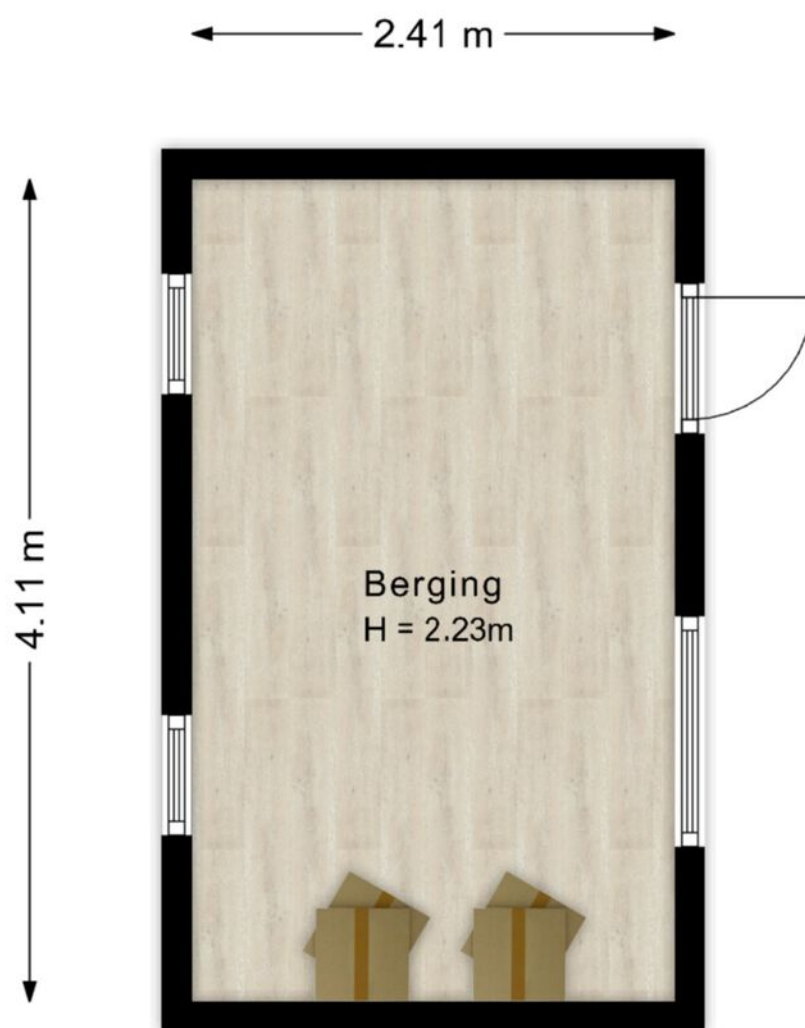




Plattegrond

Zolder





©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

Kadastrale kaart

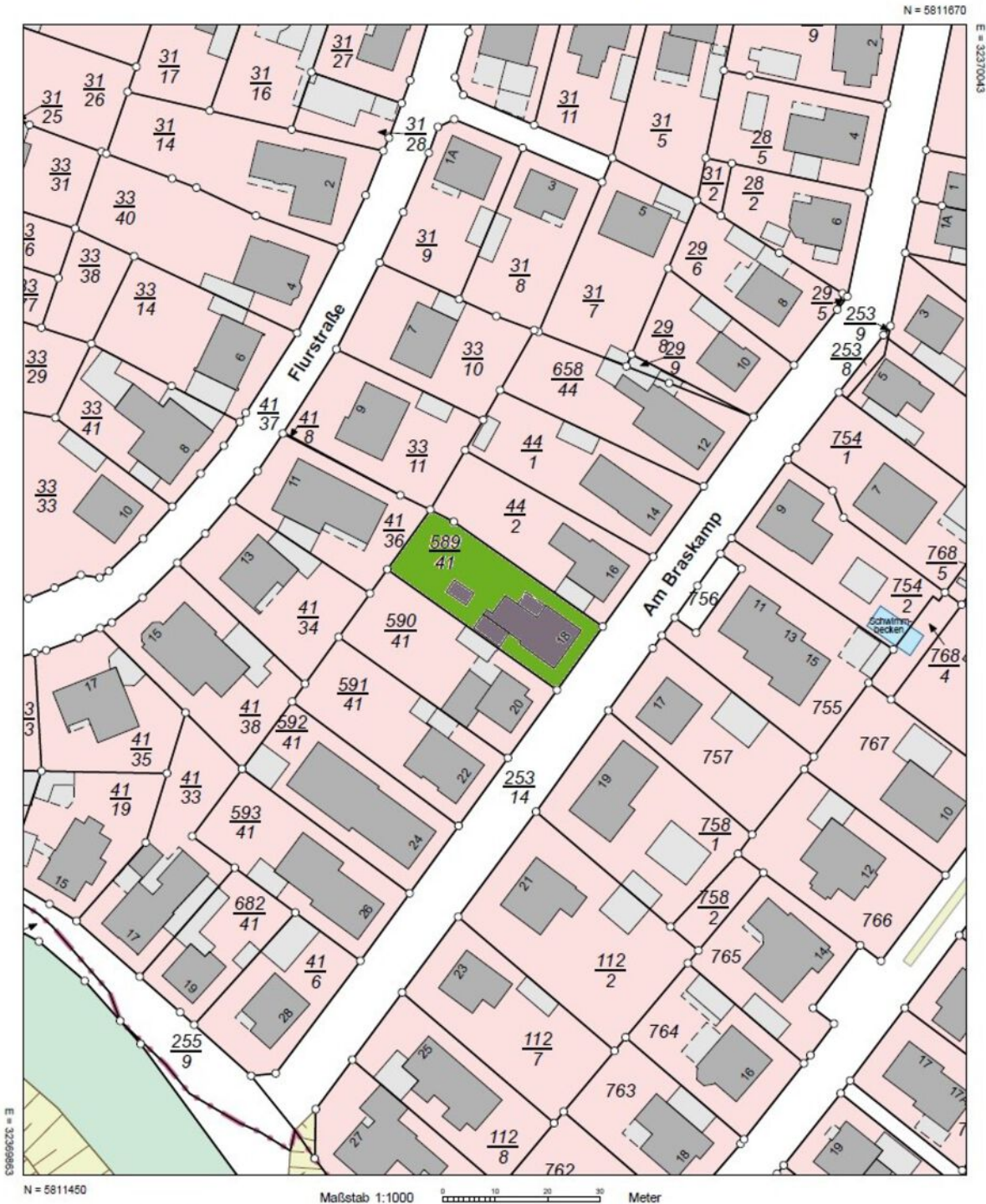


Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Nordhorn, Stadt
Gemarkung: Nordhorn
Flur: 68 Flurstück: 589/41

Liegenschaftskarte 1:1000 Standardpräsentation

Erstellt am 02.10.2025
Aktualität der Daten 27.09.2025

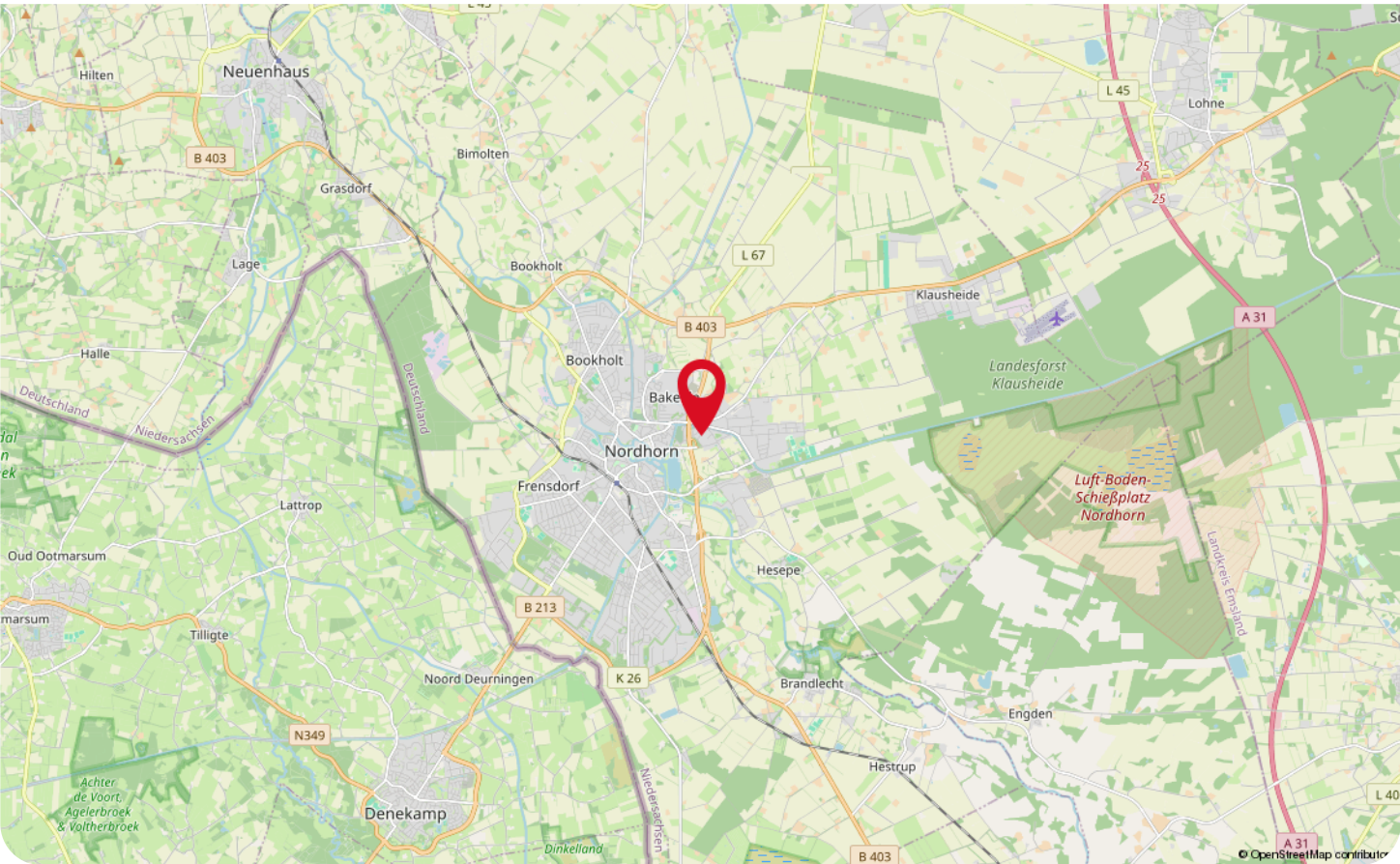
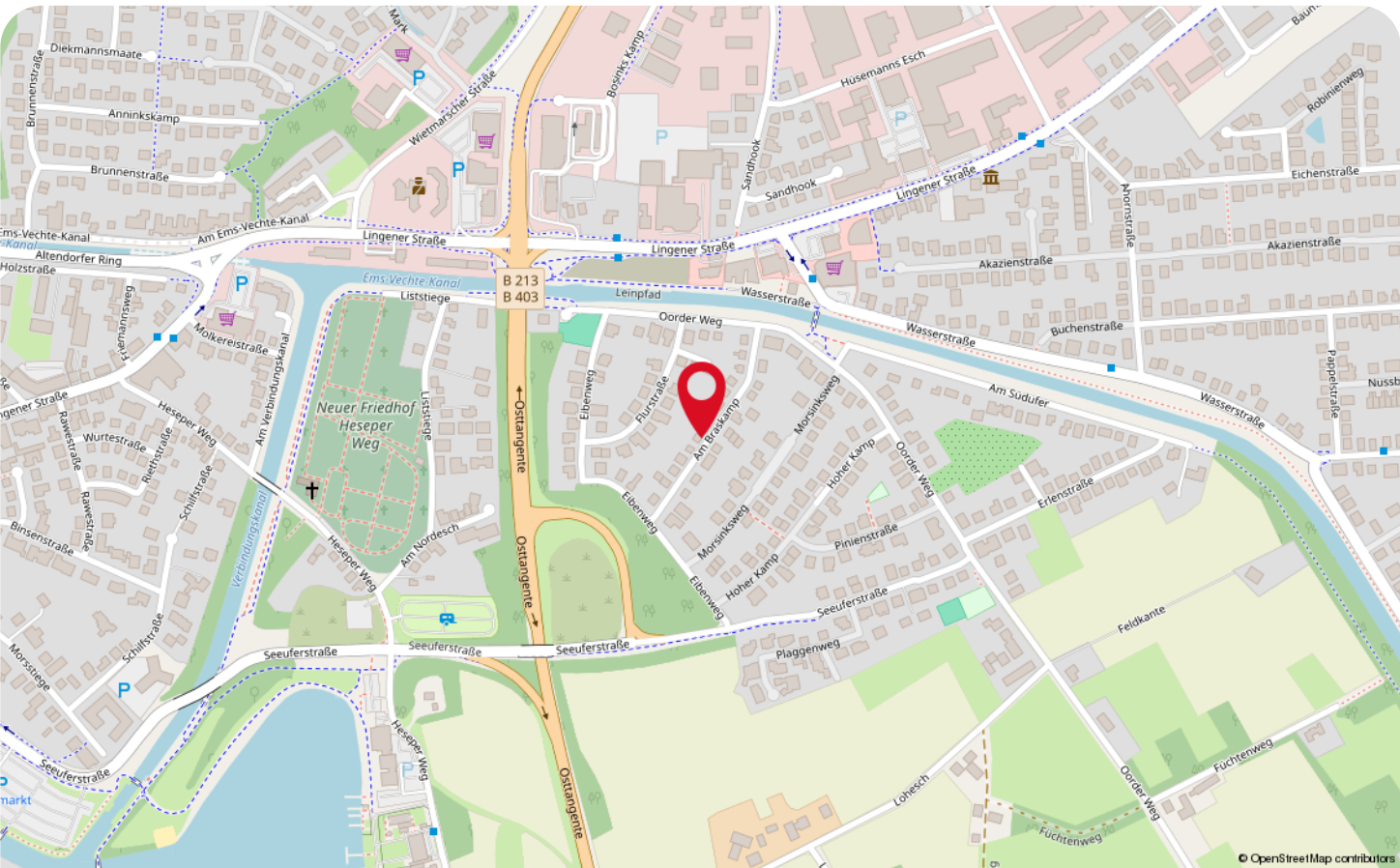


Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Nordhorn -
Schilfstraße 6
48529 Nordhorn

Bereitgestellt durch:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Nordhorn -
Schilfstraße 6
48529 Nordhorn
Zeichen: A 642/2025

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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Grote kast woonkamer	X		
- Grote kast slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Koelkast (Kelder)	X		
- Wandkast (Kelder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Rolluiken	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

[illegible]

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

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