

48529 NORDHORN - DUITSLAND

Marienstraße 71

€ 199.000,-



FOQUS



MAKELAARDIJ
IMMOBILIEN

Marienstraße 71

KENMERKEN

Deze reeks karakteristieken maakt dit huis uniek



Woonoppervlakte

Wohnfläche

75 m²



Kamers

Zimmer

3



Bouwjaar

Baujahr

1949



Perceeloppervlakte

Grundstücksfläche

501 m²



Slaapkamers

Schlafzimmer

2



EnergieLabel

Energieeffizienzklasse

E





Bouwjaar:	1949
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	3
Slaapkamers:	2
Woonoppervlakte:	75 m ²
Perceeloppervlakte:	501 m ²
Parkeerfaciliteiten:	Op eigen terrein
Garage:	aangebouwd steen
Verwarming:	c.v.-ketel
Energie label:	E



Baujahr:	1949
Wohnungstyp:	eengezinswoning
Zimmer:	3
Schlafzimmer:	2
Wohnfläche:	75 m ²
Grundstücksfläche:	501 m ²
Stellplatz:	auf eigenem Grund
Garage:	aangebouwd steen
Heizungsart:	c.v.-ketel
Energieausweis:	E



kWh/(m² jaar)



OMSCHRIJVING

Marienstraße 71

Een fijne eerste stap op de woningmarkt, met verrassend veel ruimte buiten

Aan de Marienstraße 71 in Nordhorn staat deze verzorgde woning met een prettige indeling en een opvallend ruime tuin. Een huis dat direct goed voelt en tegelijkertijd ruimte biedt om het verder eigen te maken.

De woning is ideaal voor een alleenstaande of een stel dat op zoek is naar een comfortabele basis met buitenruimte. Hier woon je rustig, met alle dagelijkse voorzieningen in de directe omgeving en het centrum van Nordhorn op korte afstand.

Licht, overzicht en een fijne leefruimte

Bij binnenkomst kom je in de hal met toegang tot de woonkamer. Wat direct opvalt is het lichte karakter van de leefruimte. Grote raampartijen zorgen voor een prettige verbinding met buiten en laten het daglicht mooi naar binnen vallen.

De woonkamer biedt voldoende ruimte voor een zit en eethoek en voelt open en toegankelijk aan. De keuken ligt aangrenzend en is praktisch ingericht, met alles binnen handbereik voor dagelijks gebruik.

Twee slaapkamers en een functionele indeling

Op de verdieping bevinden zich twee slaapkamers. De kamers zijn goed van formaat en flexibel in te delen. Ideaal als hoofdslaapkamer in combinatie met een werk, logeer of kinderkamer.

De indeling van de woning is logisch en efficiënt, waardoor het geheel groter aanvoelt dan de vierkante meters doen vermoeden.

Buitenruimte die echt het verschil maakt

De tuin is zonder twijfel een van de sterkste punten van deze woning. Diep, groen en met volop mogelijkheden. Of je nu wilt genieten van rust en privacy, een plek zoekt voor kinderen om te spelen of ruimte wilt voor een moestuin of terras, hier kan het allemaal.



Direct achter de woning bevindt zich een overdekt terras, waardoor je ook op minder zonnige dagen prettig buiten kunt zitten.

Verzorgd en toekomstgericht

De woning is op onderdelen al verduurzaamd, wat bijdraagt aan een prettig wooncomfort en lagere energielasten. Een solide basis waar je de komende jaren op verder kunt bouwen. Daarnaast beschikt de woning over een garage, wat zorgt voor extra bergruimte en praktische mogelijkheden.

Een huis met potentie op een fijne plek

Marienstraße 71 is een woning die zich perfect leent als eerste koopwoning of als volgende stap voor wie compacter wil wonen zonder concessies te doen aan buitenruimte.

Een plek waar je direct kunt wonen en tegelijk de vrijheid hebt om het stap voor stap verder naar eigen smaak te brengen.

Nieuwsgierig geworden? Bel ons voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging. Wist je dat wij niet alleen huizen aan en verkopen in Duitsland, maar je ook kunnen begeleiden bij het financieren en emigreren naar Duitsland? Alles onder één dak.

Deze presentatie is met zorg samengesteld. Ondanks dat kunnen er geen rechten worden ontleend aan eventueel foutief opgegeven afmetingen, oppervlakten of overige data. De gegevens hebben uitsluitend een indicatief en informatief karakter. Koper wordt uiteraard in de gelegenheid gesteld eventueel zelf nader onderzoek te laten uitvoeren.

De makelaarskosten zijn voor rekening van de koper en bedragen 3,57% incl. BTW.

Het kopen van een huis is een belangrijke financiële beslissing, vooral als het om een aankoop in Duitsland gaat. Daarom moet je goed geïnformeerd zijn. Wij werken samen met het Euregio Finanz Center. Zij kunnen je alles vertellen over kopen en wonen in Duitsland.

Alle adviseurs spreken Nederlands en Duits.

(www.euregiofinanzcenter.de)



BESCHREIBUNG

Marienstraße 71

Ein gelungener Einstieg in den Immobilienmarkt mit überraschend großem Garten

An der Marienstraße 71 in Nordhorn befindet sich dieses gepflegte Wohnhaus mit einer angenehmen Raumaufteilung und einem außergewöhnlich großzügigen Garten. Ein Zuhause, das sich vom ersten Moment an gut anfühlt und gleichzeitig Raum bietet, eigene Ideen zu verwirklichen.

Die Immobilie eignet sich ideal für eine alleinstehende Person oder ein Paar, das eine komfortable Basis mit Außenfläche sucht. Hier wohnst du ruhig, mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe und dem Zentrum von Nordhorn nur wenige Minuten entfernt.

Licht, Offenheit und ein angenehmes Wohngefühl

Beim Betreten des Hauses gelangst du in die Diele mit Zugang zum Wohnbereich. Direkt fällt das helle und freundliche Ambiente auf. Große Fensterflächen sorgen für eine schöne Verbindung nach draußen und lassen viel Tageslicht herein.

Das Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für einen Wohn und Essbereich und wirkt offen und einladend. Angrenzend befindet sich die Küche, funktional gestaltet und praktisch im Alltag, mit allem, was man benötigt, in greifbarer Nähe.

Zwei Schlafzimmer und eine durchdachte Raumaufteilung

Im Obergeschoss stehen dir zwei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung. Die Räume bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Hauptschlafzimmer in Kombination mit einem Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Kinderzimmer.

Die Aufteilung des Hauses ist logisch und effizient, wodurch das Objekt insgesamt großzügiger wirkt, als es die Quadratmeter vermuten lassen.

Ein Garten, der den Unterschied macht

Ein echtes Highlight dieser Immobilie ist der Garten. Tief, grün und mit viel Potenzial. Ob du Ruhe und Privatsphäre genießen möchtest, einen Platz für spielende Kinder suchst oder dir einen eigenen Gemüsegarten oder eine großzügige Terrasse wünschst, hier ist alles möglich.

Direkt am Haus befindet sich zudem eine überdachte Terrasse, sodass du auch bei weniger sonnigem Wetter angenehm draußen sitzen kannst.

Gepflegt und mit Blick in die Zukunft

Das Haus wurde bereits in Teilen modernisiert und trägt so zu einem angenehmen Wohnkomfort und reduzierten Energiekosten bei. Eine solide Basis, auf der sich in den kommenden Jahren weiter aufbauen lässt.

Zusätzlich verfügt die Immobilie über eine Garage, die sowohl praktischen Stauraum als auch weitere Nutzungsmöglichkeiten bietet.



Ein Zuhause mit Potenzial in angenehmer Lage

Die Marienstraße 71 ist eine Immobilie, die sich hervorragend als erste eigene Wohnung oder als bewusster Schritt in ein kompakteres Wohnen eignet, ohne dabei auf Außenfläche verzichten zu müssen.

Ein Ort, an dem du direkt einziehen kannst und gleichzeitig die Freiheit hast, das Haus Schritt für Schritt nach deinen eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Nordhorn. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Auch das Stadtzentrum von Nordhorn sowie verschiedene Freizeitmöglichkeiten liegen nur wenige Minuten entfernt. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Nachbarschaft und bietet eine gute Kombination aus Ruhe und Erreichbarkeit.

Interesse geweckt?

Ruf uns gerne an, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Diese Präsentation wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Trotzdem können aus eventuell falsch angegebenen Maßen, Flächen oder sonstigen Daten keine Rechte abgeleitet werden. Die Angaben sind rein indikativ und informativ. Der Käufer erhält selbstverständlich die Möglichkeit, bei Bedarf weitere Nachforschungen anzustellen.

3,57 % Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt., verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen (§ 656c BGB).





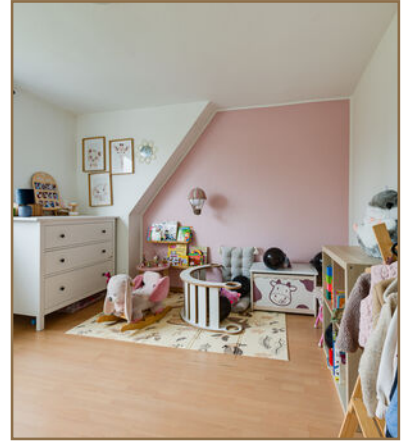
Woning
Haus

09



Begane grond
Erdgeschoss

12



Eerste verdieping
Obergeschoss

16



Eerste verdieping
Dachgeschoss

19



Badkamer
Keller

21



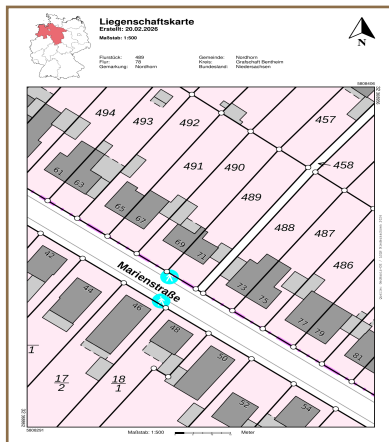
Tuin & Ligging
Garten & Lage

23



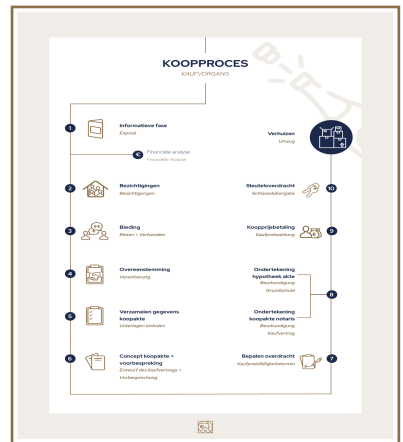
Plattegronden
Grundrisse

27



Kadastrale kaart
Liegenschaftskarte

31



Koopproces
Kaufprozess

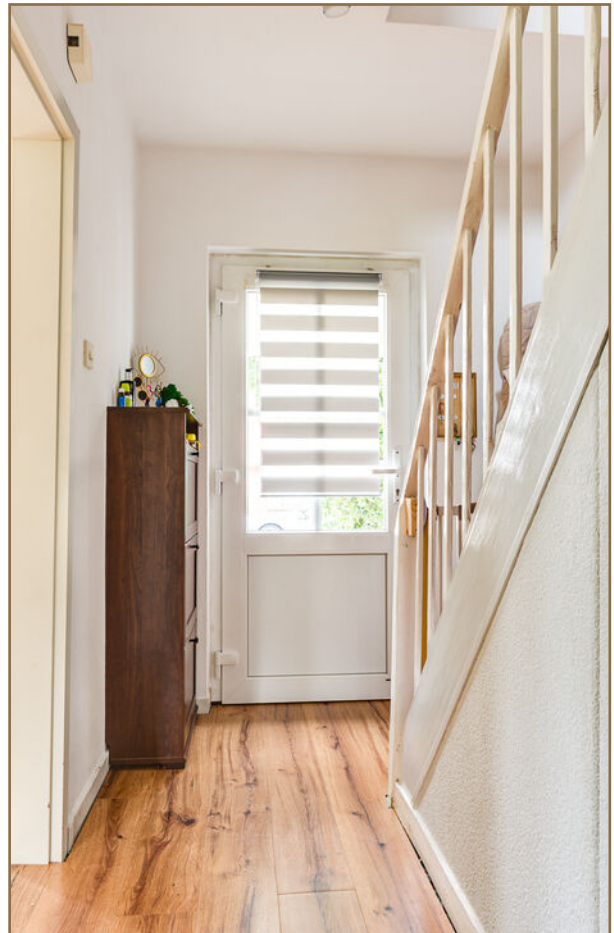
39



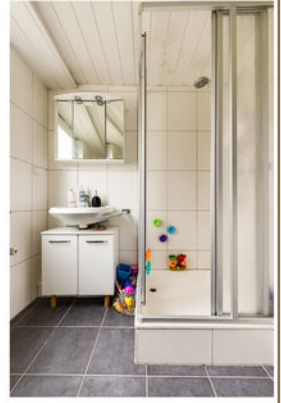


















PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE

Marienstrasse 71 - Nordhorn Erdgeschoss



Die Pläne wurden zu Werbezwecken und als Hinweis erstellt.
Aus den Plänen können keine Rechte abgeleitet werden.
© www.objectenco.nl



PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE



Marienstrasse 71 - Nordhorn
Erdgeschoss



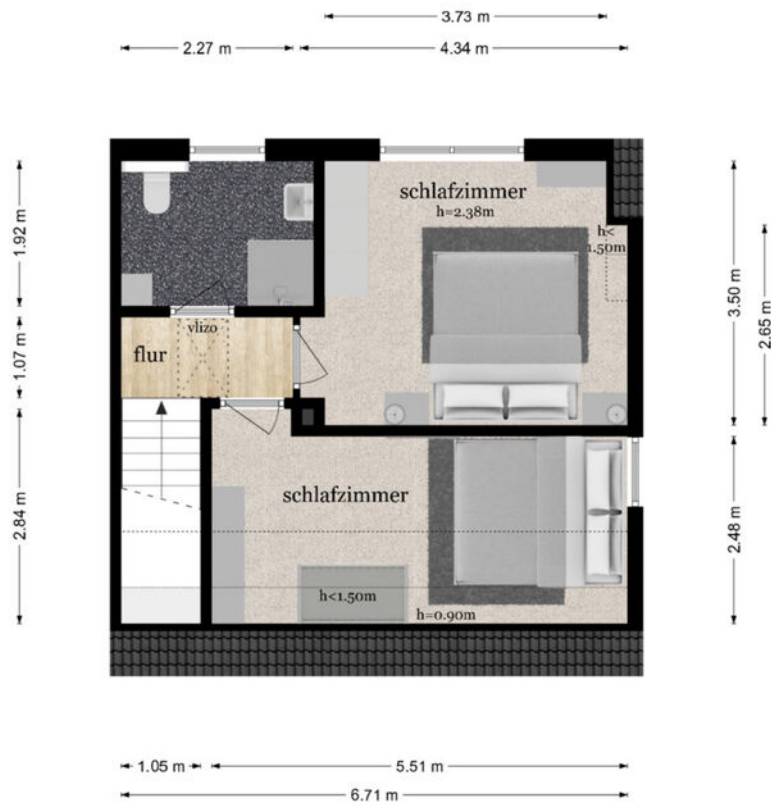
Die Pläne wurden als Werbemockup und als Hinweis erstellt.
Aus den Plänen können keine Rechte abgeleitet werden.
© www.objektsoo.at



PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE

Marienstrasse 71 - Nordhorn
Erster Stock

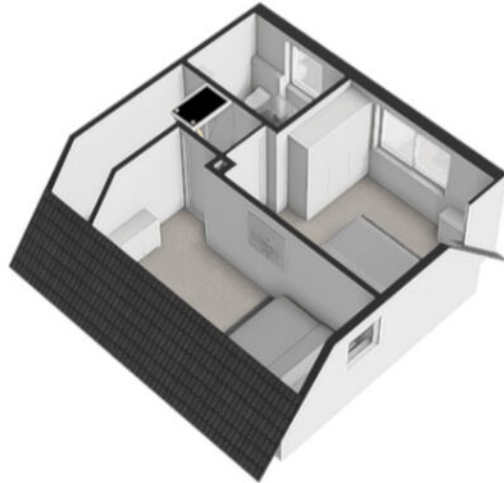


Die Pläne wurden zu Werbezwecken und als Hinweis erstellt.
Aus den Plänen können keine Rechte abgeleitet werden.
© www.objectenco.nl

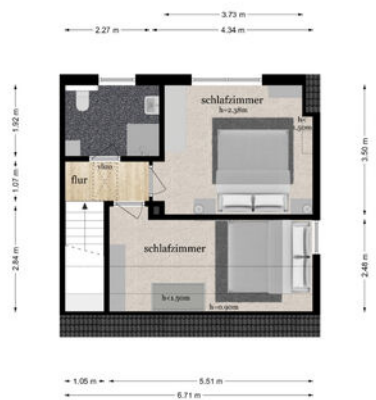


PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE



Marienstrasse 71 - Nordhorn
Erster Stock



Die Pläne wurden zu Werbezwecken und als Hinweis erstellt.
Aus den Plänen können keine Rechte abgeleitet werden.
© www.abjctecno.it



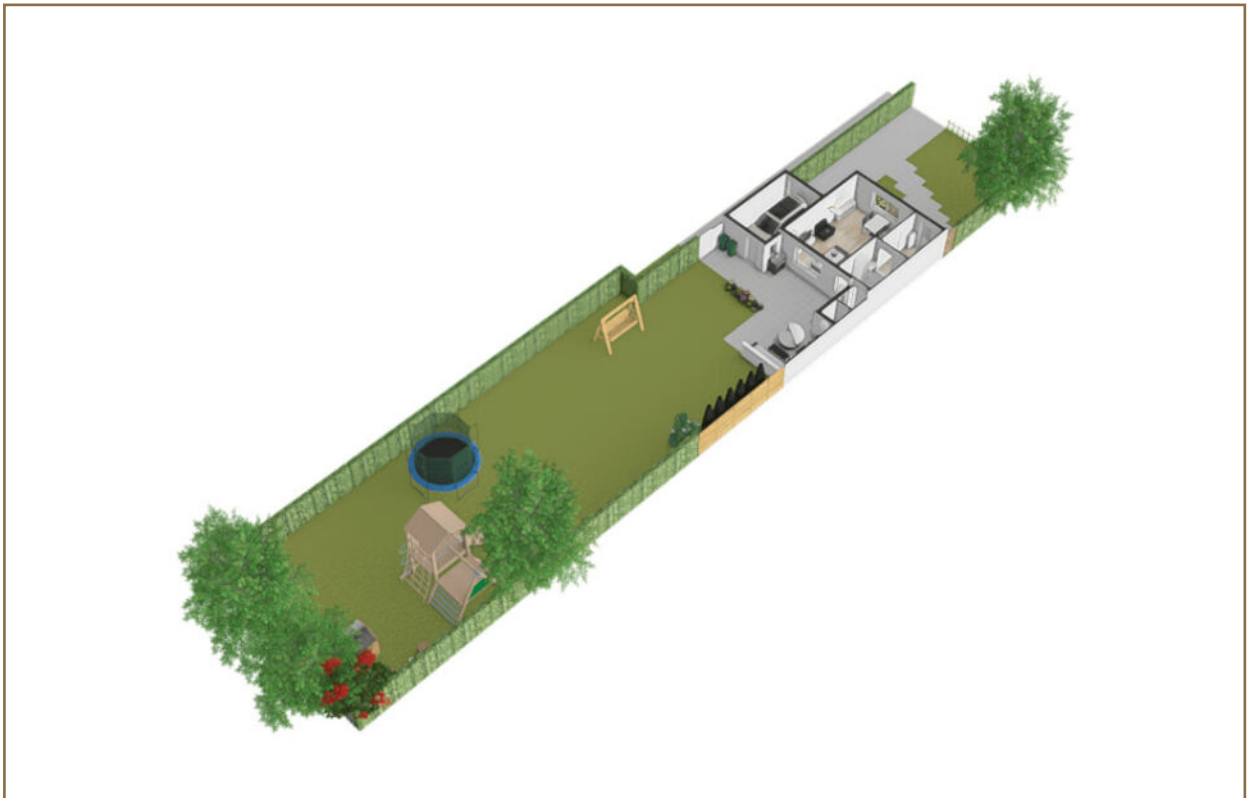
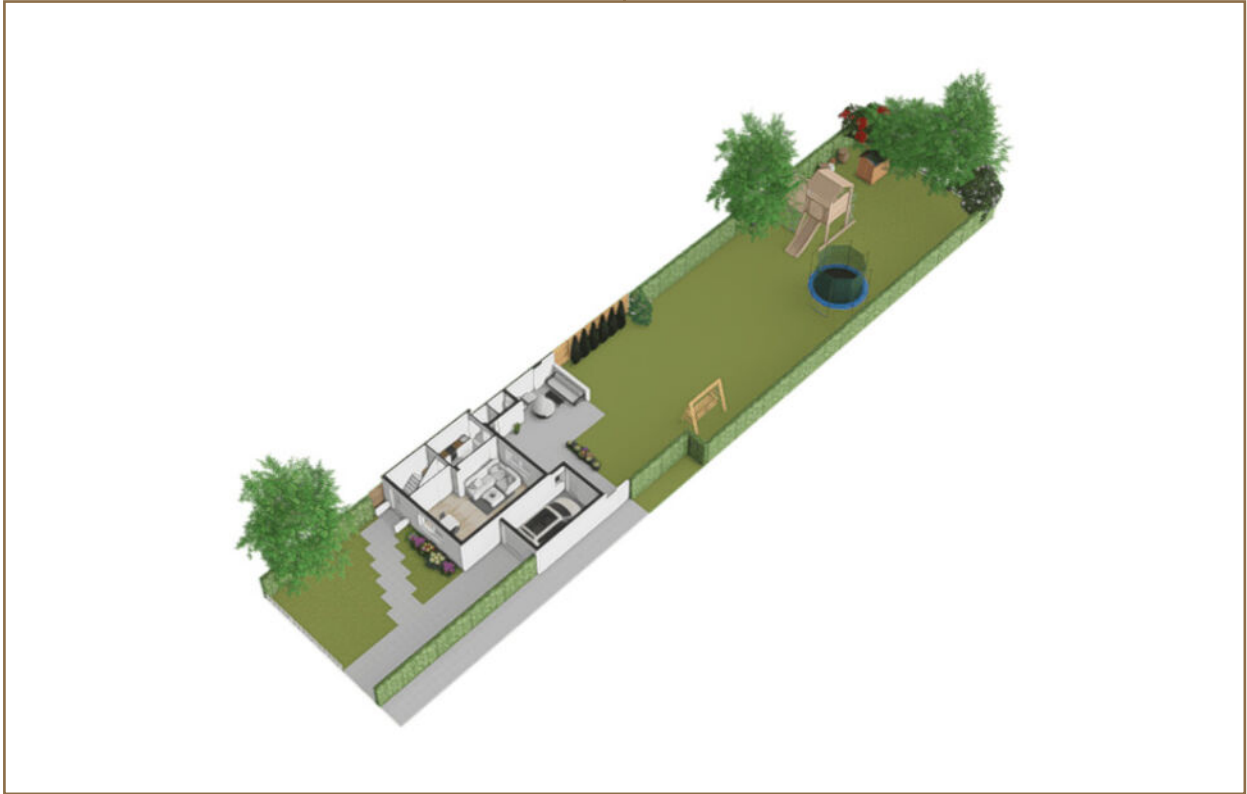
PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE



PLATTEGRONDEN

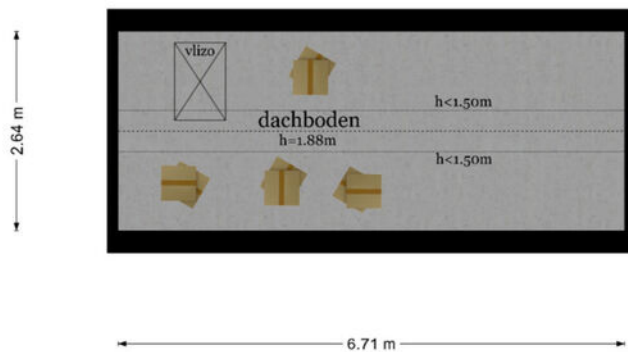
GRUNDRISSE



PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE

**Marienstrasse 71 - Nordhorn
Zweiter Stock**

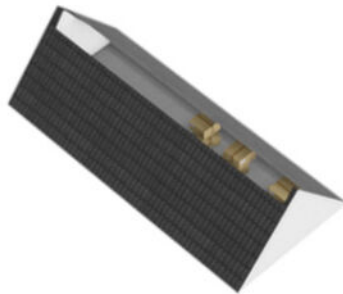
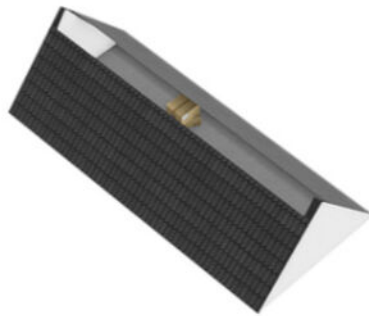


Die Pläne wurden zu Werbezwecken und als Hinweis erstellt.
Aus den Plänen können keine Rechte abgeleitet werden.
© www.objectenco.nl



PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE



KADASTRALE KAART

LIEGENSCHAFTSKARTE



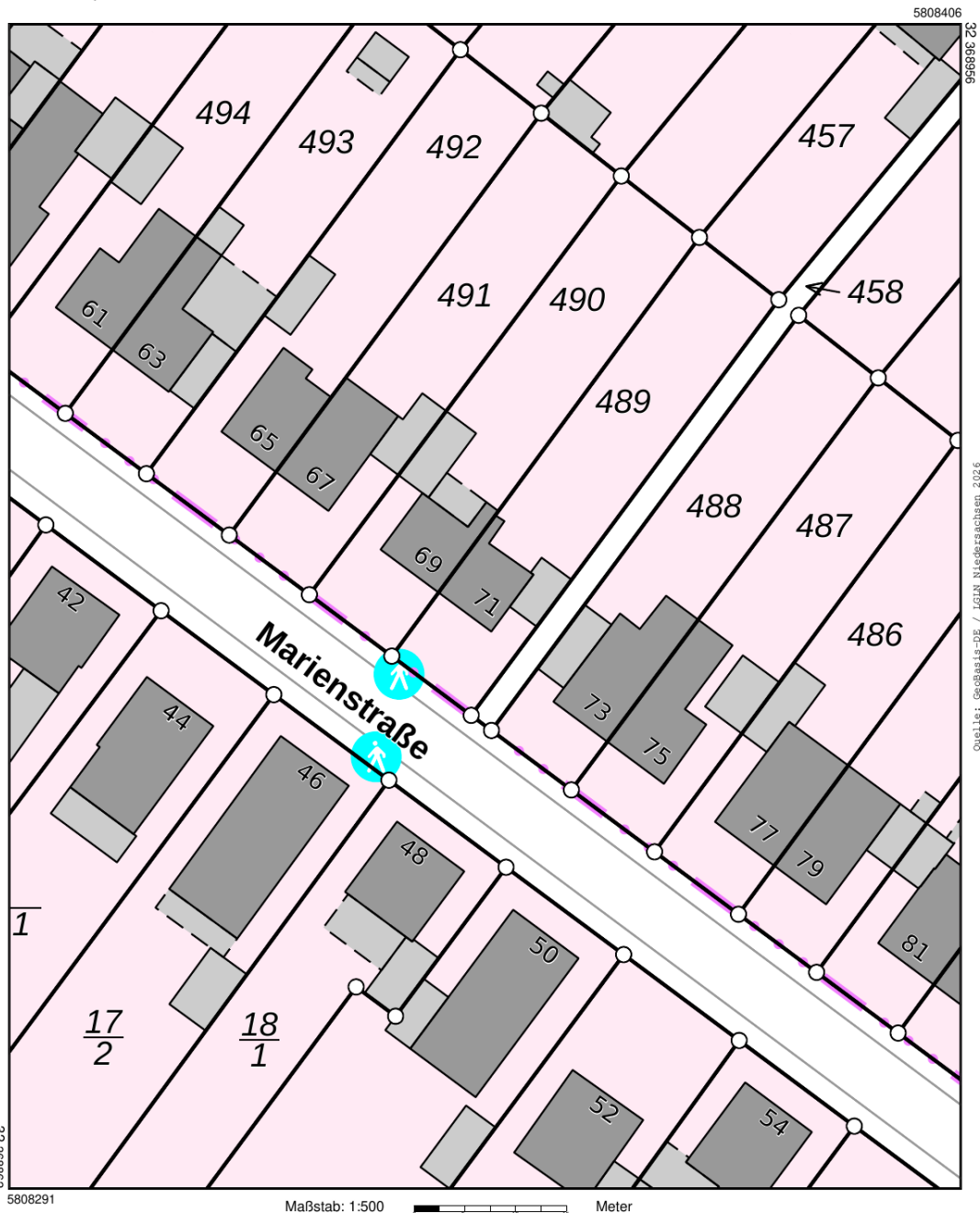
Liegenschaftskarte

Erstellt: 20.02.2026

Maßstab: 1:500

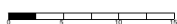
Flurstück: 489
Flur: 78
Gemarkung: Nordhorn

Gemeinde: Nordhorn
Kreis: Grafschaft Bentheim
Bundesland: Niedersachsen



5808291

Maßstab: 1:500

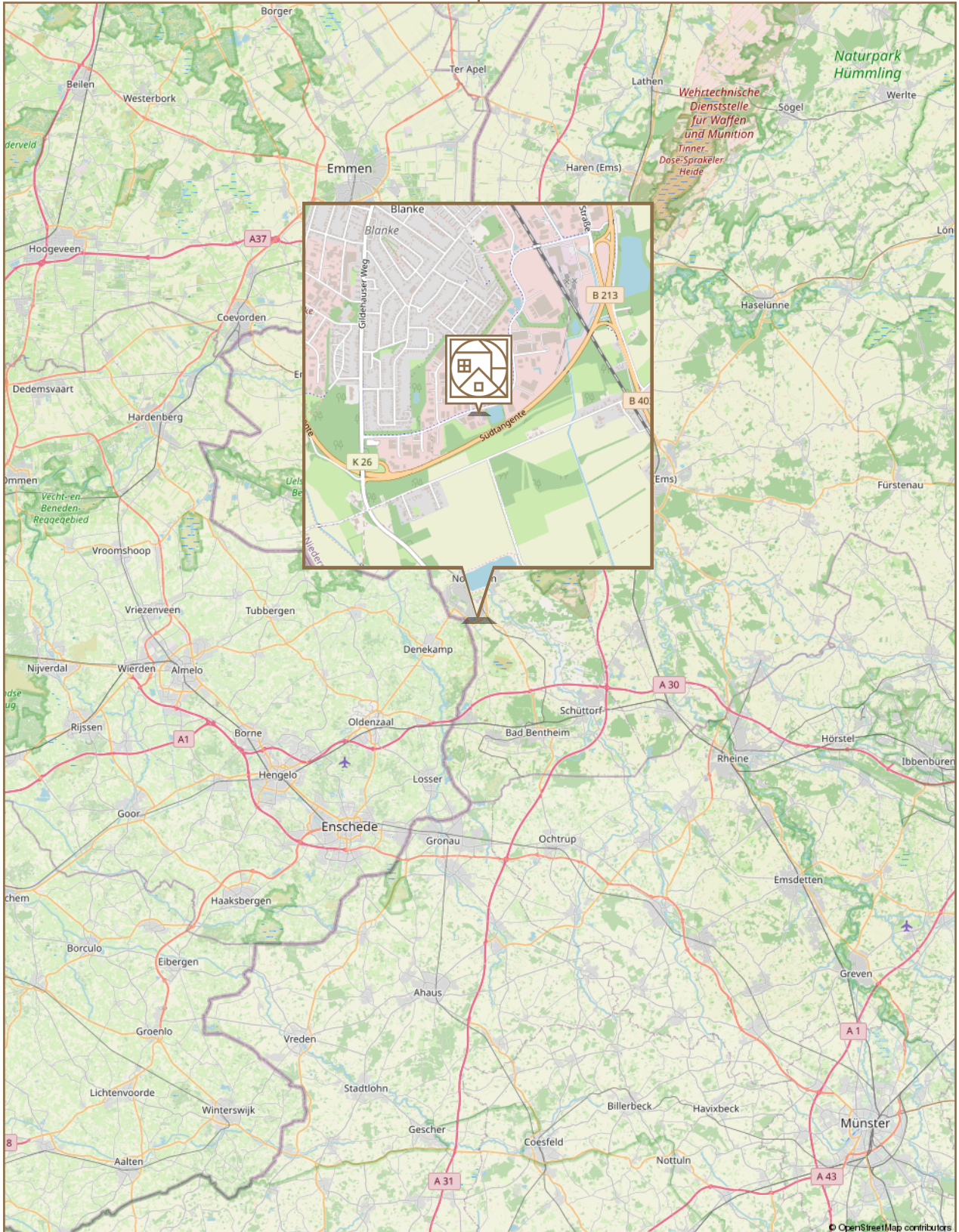


Meter



LOCATIE OP KAART

KARTE LOCATION



KOOPPROCES

KAUFVORGANG



WIE ZIJN WIJ

WERR SIND WIR

Welkom bij Foqus Makelaardij, jouw vertrouwde partner voor kopen en wonen in Duitsland. Gevestigd in het prachtige Twente, zijn wij een onafhankelijk makelaarskantoor dat zich onderscheidt door onze specialistische kennis en een uitgebreid netwerk, zowel lokaal als in Duitsland. Onze expertise in de Duitse vastgoedmarkt stelt ons in staat om jou op een persoonlijke en professionele manier te begeleiden bij al je vastgoedbehoeften over de grens.

Bij Foqus Makelaardij geloven we in de kracht van persoonlijke aandacht en betrokkenheid. Wij hanteren een werkwijze die gebaseerd is op duidelijke communicatie en transparantie. Onze korte communicatielijnen zorgen ervoor dat je altijd direct contact hebt met je makelaar, zodat we snel en efficiënt kunnen inspelen op jouw wensen en vragen.

Ons doel is om duurzame relaties op te bouwen die verder gaan dan de aankoop of verkoop van je woning. Bij ons stopt het contact niet na de transactie. We zijn er voor jou, met een kop koffie en een luisterend oor, voor al je vragen en zaken die na afloop nog naar voren komen en aandacht nodig hebben.

Met Foqus Makelaardij kies je voor een persoonlijke en deskundige benadering in de dynamische wereld van vastgoed. Of je nu een woning zoekt, wilt verkopen, of interesse hebt in de Duitse markt, wij staan klaar om je te begeleiden met onze diepgaande kennis en jarenlange ervaring. Kom gerust langs op ons kantoor in Twente of neem contact met ons op voor een vrijblijvend gesprek. Bij Foqus Makelaardij ben je altijd welkom.



Willkommen bei Foqus Immobilien, deinem vertrauenswürdigen Partner in der Welt der Immobilien. Mit Sitz im wunderschönen Twente sind wir ein unabhängiges Maklerbüro, das sich durch unser spezialisiertes Wissen und ein umfangreiches Netzwerk sowohl lokal als auch in Deutschland auszeichnet. Unsere Expertise auf dem deutschen Immobilienmarkt ermöglicht es uns, dich auf eine persönliche und professionelle Weise bei all deinen Immobilienbedürfnissen jenseits der Grenze zu begleiten.

Bei Foqus Immobilien glauben wir an die Kraft persönlicher Aufmerksamkeit und Engagement. Unsere Arbeitsweise basiert auf klarer Kommunikation und Transparenz. Unsere kurzen Kommunikationswege sorgen dafür, dass du immer direkten Kontakt zu deinem Makler hast, sodass wir schnell und effizient auf deine Wünsche und Fragen eingehen können.

Unser Ziel ist es, dauerhafte Beziehungen aufzubauen, die über den Kauf oder Verkauf deiner Immobilie hinausgehen. Bei uns endet der Kontakt nicht nach der Transaktion. Wir sind für dich da, mit einer Tasse Kaffee und einem offenen Ohr, für alle deine Fragen und Angelegenheiten, die nach Abschluss noch auftauchen und Aufmerksamkeit benötigen.


Mit Foqus Immobilien wählst du einen persönlichen und fachkundigen Ansatz in der dynamischen Welt der Immobilien. Ob du ein Haus suchst, verkaufen möchtest oder Interesse am deutschen Markt hast, wir stehen bereit, dich mit unserem fundierten Wissen und jahrelanger Erfahrung zu begleiten. Komm gerne in unserem Büro in Twente vorbei oder nimm Kontakt mit uns auf für ein unverbindliches Gespräch. Bei Foqus Immobilien bist du immer willkommen.




MAAK KENNIS MET FOQUS

FOQUS IMMOBILIEN





 Ik ben Daisy, eigenaar en makelaar bij Foqus Makelaardij. Met persoonlijke aandacht en een informele aanpak begeleid ik mijn klanten bij het kopen of verkopen van hun woning, zowel in Nederland als in Duitsland. Voor mij staat helderheid en vertrouwen voorop. Samen zorgen we ervoor dat jouw woonwensen werkelijkheid worden. Ik kijk ernaar uit om je te ontmoeten!

 Mijn naam is Margot en ik ben werkzaam als Office Manager bij Foqus Makelaardij. De dynamiek en afwisseling binnen de vastgoedwereld spraken mij direct aan. Na het eerste kennismakingsgesprek met Daisy voelde ik meteen dat dit de juiste plek voor mij was.

Binnen mijn functie ben ik verantwoordelijk voor het onderhouden van contact tussen kopers en verkopers, het actualiseren van het woningaanbod op onze website foqus.nl, Funda en diverse Duitse verkoopportalen. Daarnaast verzorg ik administratieve werkzaamheden en beheer ik de agenda's van onze makelaars.

Wanneer je contact opneemt met ons kantoor, is de kans groot dat je mij aan de telefoon krijgt. Graag tot horens!

 Ich bin Daisy, Eigentümerin und Maklerin bei Foqus Immobilien. Mit persönlicher Aufmerksamkeit und einem informellen Ansatz begleite ich meine Kunden beim Kauf oder Verkauf ihrer Immobilie, sowohl in den Niederlanden als auch in Deutschland. Für mich stehen Klarheit und Vertrauen an erster Stelle. Gemeinsam sorgen wir dafür, dass Ihre Wohnträume Wirklichkeit werden. Ich freue mich darauf, Sie kennenzulernen!

 Margot, Office Managerin.
Ich bin Margot und unterstütze das Team von Foqus Makelaardij als kaufmännische Mitarbeiterin im Innendienst. Die Vielseitigkeit und das Tempo der Immobilienbranche haben mich sofort begeistert. Schon nach dem ersten Gespräch mit Daisy wusste ich: Das ist der richtige Platz für mich.

Ich koordiniere die Kommunikation zwischen Käufern und Verkäufern, pflege unsere Immobilienangebote auf foqus.nl, Funda und deutschen Portalen, übernehme organisatorische Aufgaben und behalte die Terminkalender unserer Makler im Blick.

Rufen Sie bei uns an? Dann hören Sie wahrscheinlich mich zuerst.
Bis bald!!



FOQUS



**MAKELAARDIJ
IMMOBILIËN**

Contact

Tubantiasingel 89
7514 AB Enschede

+31 (0)53 209 3000
info@foqus.nl

www.foqus.nl

Deze presentatie is met zorg samengesteld, ondanks dat kunnen er geen rechten worden ontleend aan eventueel foutief opgegeven afmetingen, oppervlakten of overige data. De gegevens hebben uitsluitend een indicatief en informatief karakter. Koper wordt uiteraard in de gelegenheid gesteld eventueel zelf nader onderzoek te laten uitvoeren.

Diese Präsentation wurde mit Sorgfalt zusammengestellt, dennoch können aus falsch angegebenen Maßen, Flächen oder sonstigen Daten keine Rechte abgeleitet werden. Die Daten sind nur indikativ und informativ. Dem Käufer wird selbstverständlich die Möglichkeit gegeben, bei Bedarf weitere Nachforschungen anzustellen.