

Thuis in Duitsland!



Vraagprijs
€ 639.000 k.k.

Neuenhauser Straße 32

Uelsen

Altijd al willen wonen in een karakteristiek pand? Dan is deze villa met praktijkruimte misschien wel wat voor jou!

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*



Bart

06-51055307

b.bulter@weusthuismakelaardij.nl



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
1890

Woonoppervlakte
224 m²

Perceeloppervlakte
1.618 m²

Inhoud
1.610 m³

Energieausweis

C

Aantal slaapkamers
6

Isolatie
dubbel glas

CV ketel
Vaillant (2018, eigendom)



OMSCHRIJVING

Aan deze indrukwekkende villa met aangrenzende praktijkruimte loop je niet zomaar voorbij. Het royale en karaktervolle woonhuis trekt direct de aandacht met zijn bijzondere architectuur en rijke details – een echte eyecatcher in de omgeving.

De villa werd rond 1880 gebouwd op een royaal perceel van 1.618 m², en is sindsdien jarenlang bewoond én gebruikt door artsen die hun praktijk aan huis voerden. Dat het hier om een bijzonder pand gaat, zie je meteen. De fraaie boogramen met ornamenten, de vierkante tegels met bloemmotieven onder de dakrand en de imposante entree met dubbele deuren en sierlijk smeedijzeren glaswerk vormen samen een unieke aanblik. Ook binnen zet deze stijl zich voort, met onder andere hoge plafonds voorzien van sierlijsten en ornamenten, en het zichtbare gebintwerk op de eerste verdieping.

In 1999/2000 is de woning grondig gemoderniseerd, waarbij hedendaags comfort is gecombineerd met behoud van het authentieke karakter. Het resultaat is een sfeervol en ruim gezinshuis dat historie ademt, maar voldoet aan de eisen van nu.



OMSCHRIJVING

De villa telt maar liefst 6 slaapkamers op de eerste verdieping. Beide verdiepingen beschikken over een eigen badkamer – ideaal voor een groot gezin of logees. De inpanidige praktijkruimte welke men ook bij de woning kan aantrekken bestaat uit meerdere vertrekken, waaronder een wachtruimte en behandelkamer, en biedt volop mogelijkheden voor werken aan huis, hobbyruimte of bijvoorbeeld een mantelzorgoplossing.

De tuin past perfect bij het statige karakter van de woning: groen, royaal en met voldoende plek om te ontspannen of gasten te ontvangen.

Locatie met allure en rust

Uelsen is een charmant, rustig dorp net over de grens bij Twente, in het prachtige, bosrijke gebied van de Grafschaft Bentheim. Hier geniet je van rust en natuur, zonder in te leveren op voorzieningen. Winkels, scholen en gezellige horecagelegenheden liggen binnen handbereik, en de Nederlandse grens bereik je in enkele minuten. Wonen in Uelsen betekent comfortabel en landelijk leven, met een internationaal tintje.



INDELING

Begane grond

Bij binnenkomst valt direct de royale entree op, met een indrukwekkende plafondhoogte van ca. 3,60 meter. Vanuit hier loop je zo de lichte woon-/eetkamer binnen – een sfeervolle ruimte met grote raampartijen, elegante boogramen en sierlijke plafondornamenten die het karakter van het huis prachtig onderstrepen. Een houtkachel met een donkere stenen schouw vormt het warme middelpunt van deze ruimte. Het eetgedeelte beschikt over openslaande deuren naar de tuin aan de linkerzijgevel, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar overlopen.

Centraal in de woning bevindt zich de woonkeuken, met volop werk- en kastruimte voor de kookliefhebber. Aangrenzend vind je een praktische bijkeuken met aansluitingen voor het witgoed en toegang tot de overkapping aan de achterzijde.

Deze woning biedt ook de mogelijkheid tot gelijkvloers wonen. In de centrale hal bevindt zich een badkamer met douchecabine, wandcloset en wastafel. Aan de rechterzijde van het huis liggen twee ruime (slaap-/werk)kamers, waarvan één met een vaste kastenwand. Deze kamer grenst bovendien aan een multifunctionele ruimte die zich uitstekend leent als werk-, hobby- of speelkamer.

Daarnaast beschikt de woning over meerdere bergingen, een apart toilet en een tweede hal met eigen zij ingang. Alles overzichtelijk en praktisch ingedeeld, met oog voor comfort en gebruiksgemak op de begane grond.



INDELING

Kelder

Via de centrale hal bereik je de kelder: een praktische provisie ruimte. Ideaal voor het opslaan van voorraad, wijn, of andere spullen die je graag koel en overzichtelijk bewaart. Een fijne extra bergruimte!

Praktijk

De rechterzijde van de woning werd in het verleden gebruikt als dokterspraktijk en biedt nog altijd uitstekende mogelijkheden voor het voeren van een eigen praktijk aan huis. Dankzij een eigen opgang is deze vleugel perfect gescheiden van het woongedeelte, wat zorgt voor privacy en een professionele uitstraling.

Via de hal betreed je een multifunctionele ruimte die uitstekend dienst kan doen als wachtruimte of ontvangstruimte. Aansluitend bevinden zich twee royale kamers, waarvan één is voorzien van een vaste kastenwand.

Centraal tussen deze ruimtes ligt de pantry met keukenblok en een wastafel. Verder zijn er aan deze zijde van de woning een separaat toilet en een archiefruimte aanwezig, waarmee deze vleugel compleet is ingericht voor zowel kantoor als praktijkruimte. Een ideale kans voor wie wonen en werken wil combineren, zonder in te leveren op comfort of functionaliteit.



INDELING

Eerste verdieping

De ruime overloop geeft toegang tot maar liefst zes volwaardige slaapkamers, stuk voor stuk van een prettig formaat. Of je nu behoefte hebt aan extra slaapvertrekken, een hobbykamer, thuiswerkplek of speelruimte voor de kinderen – hier kun je alle kanten op. De complete badkamer is uitgerust met een ligbad, douchecabine, dubbele wastafel en een wandcloset, en biedt volop comfort voor het hele gezin. Daarnaast is er op de overloop nog een separate toiletruimte met wandcloset en fonteintje aanwezig – ideaal voor drukke ochtenden.

Net als op de begane grond geniet je ook hier van een indrukwekkende hoeveelheid leefruimte. Deze verdieping biedt alle mogelijkheden om wonen en leven royaal én flexibel in te richten.

Zolder

Via een vlizotrap bereik je de bergzolder – een praktische extra ruimte, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen, koffers of andere zaken die je graag uit het zicht bewaart.



BIJZONDERHEDEN

- * Gemoderniseerd karakteristiek woonhuis met oog voor detail
- * Houten dubbele carport met berging
- * Baden & slapen op de begane grond
- * Praktijk v.v. rolluiken
- * Warm water en verwarming wordt geregeld via een gas gestookte C.V.-ketel, type Vaillant (2018)
- * Energielabel/Energieausweis: C, Endenergieverbrauch: 96,5 kWh/(m².a)
- * Kosten koper: 5,00% Grunderwerbsteuer (overdrachtsbelasting), makelaarscourtage ca. 3,30% en ca. 2,00% notariskosten
- * Aanvaarding in overleg

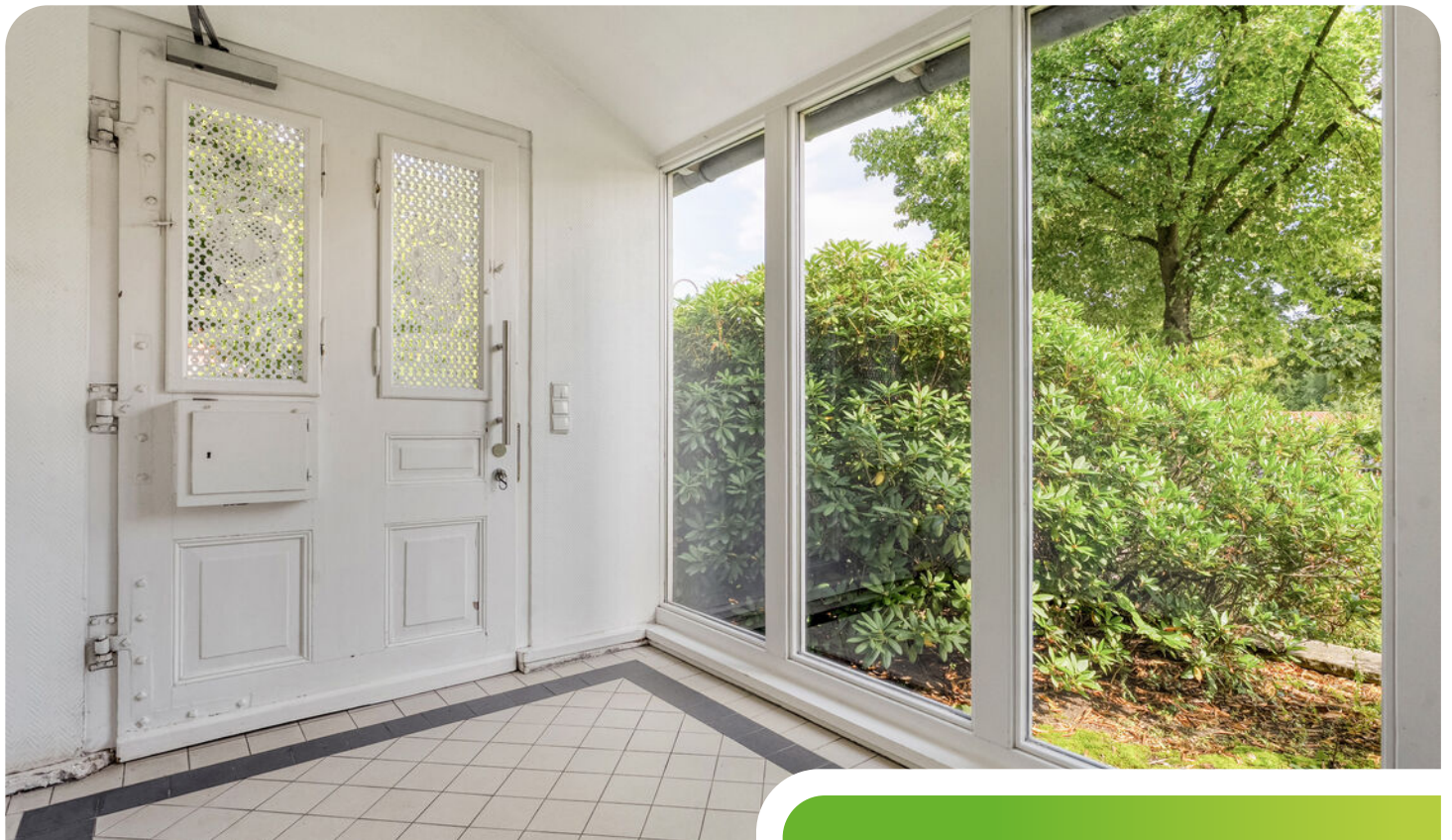
Jouw makelaar voor dit object: Robert van der Kuil

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

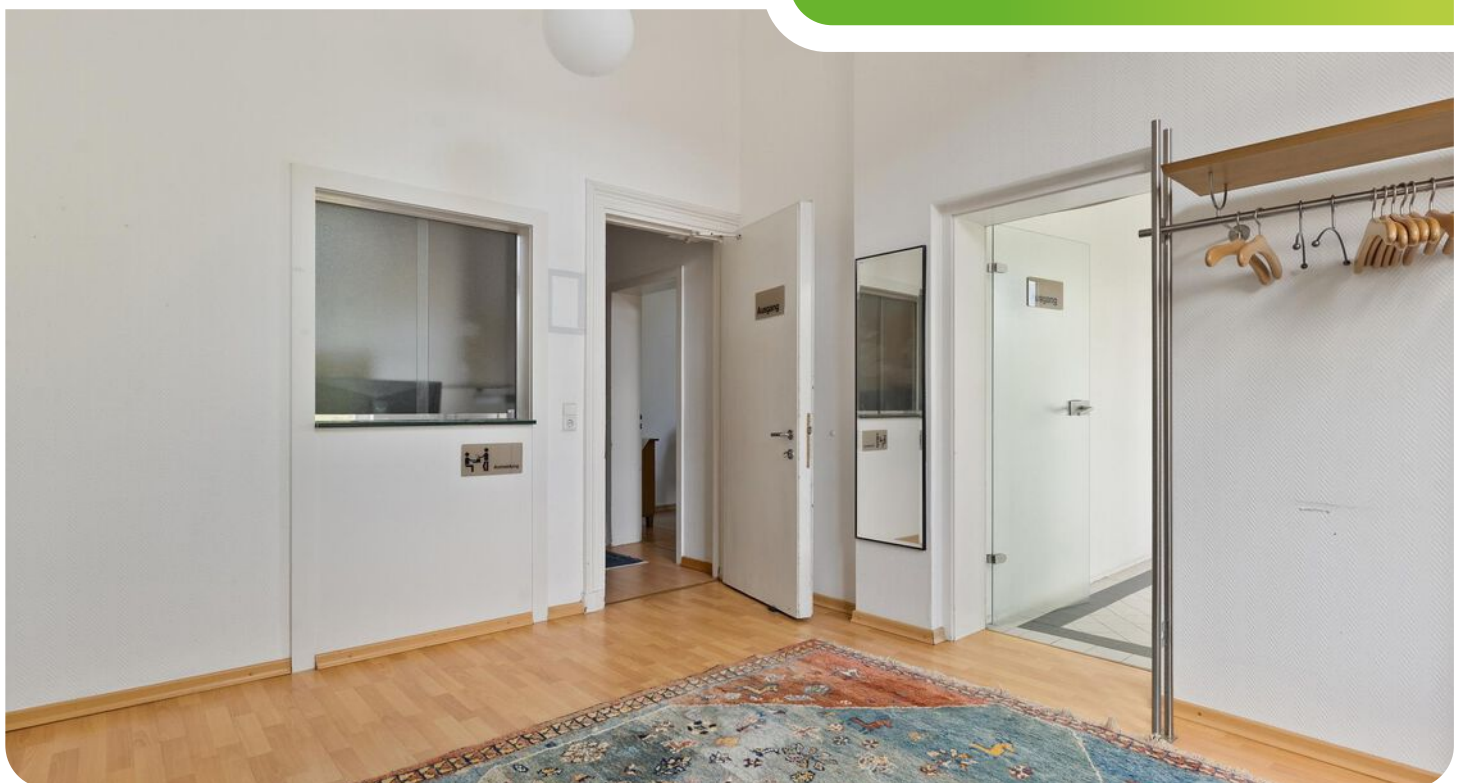








Een gescheiden gedeelte
die uitstekend als
praktijk aan huis kan
dienen!









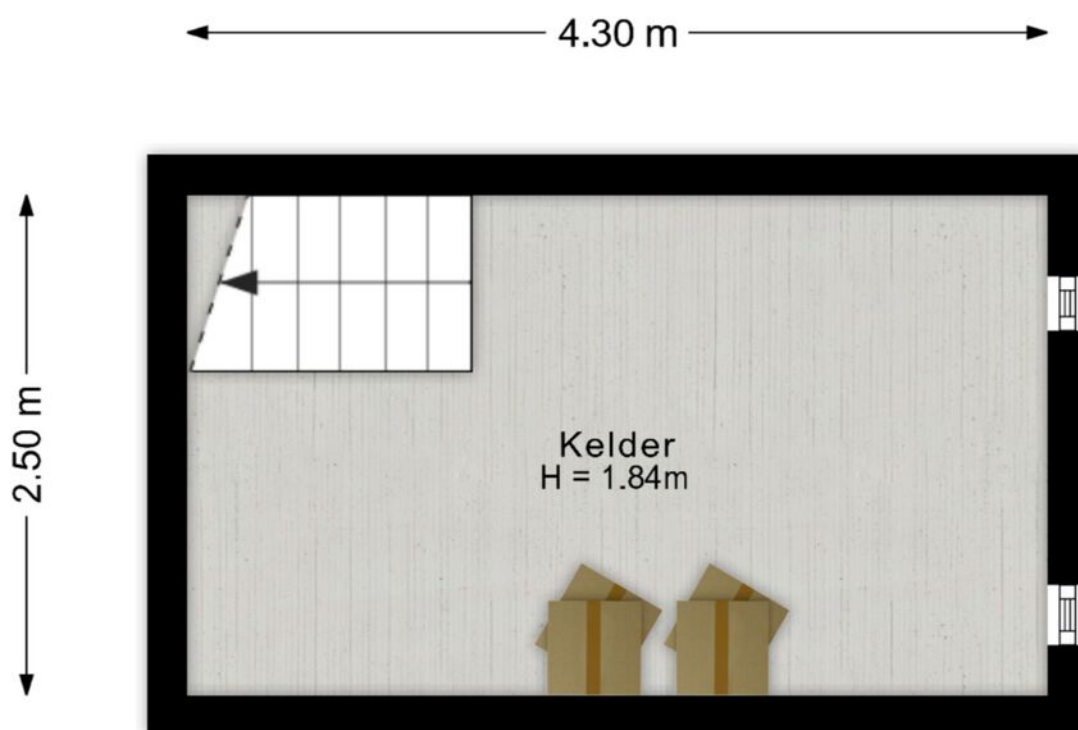












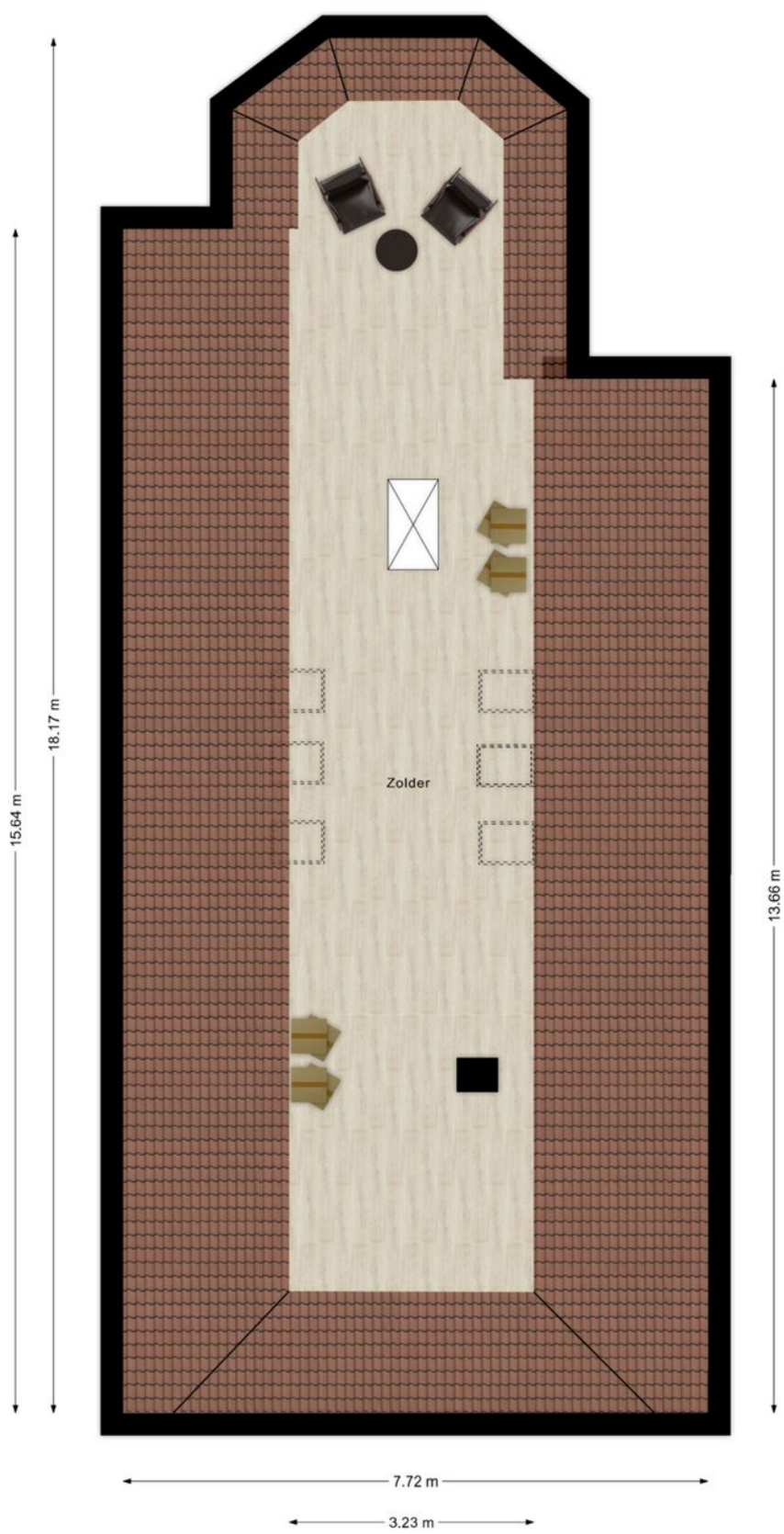
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

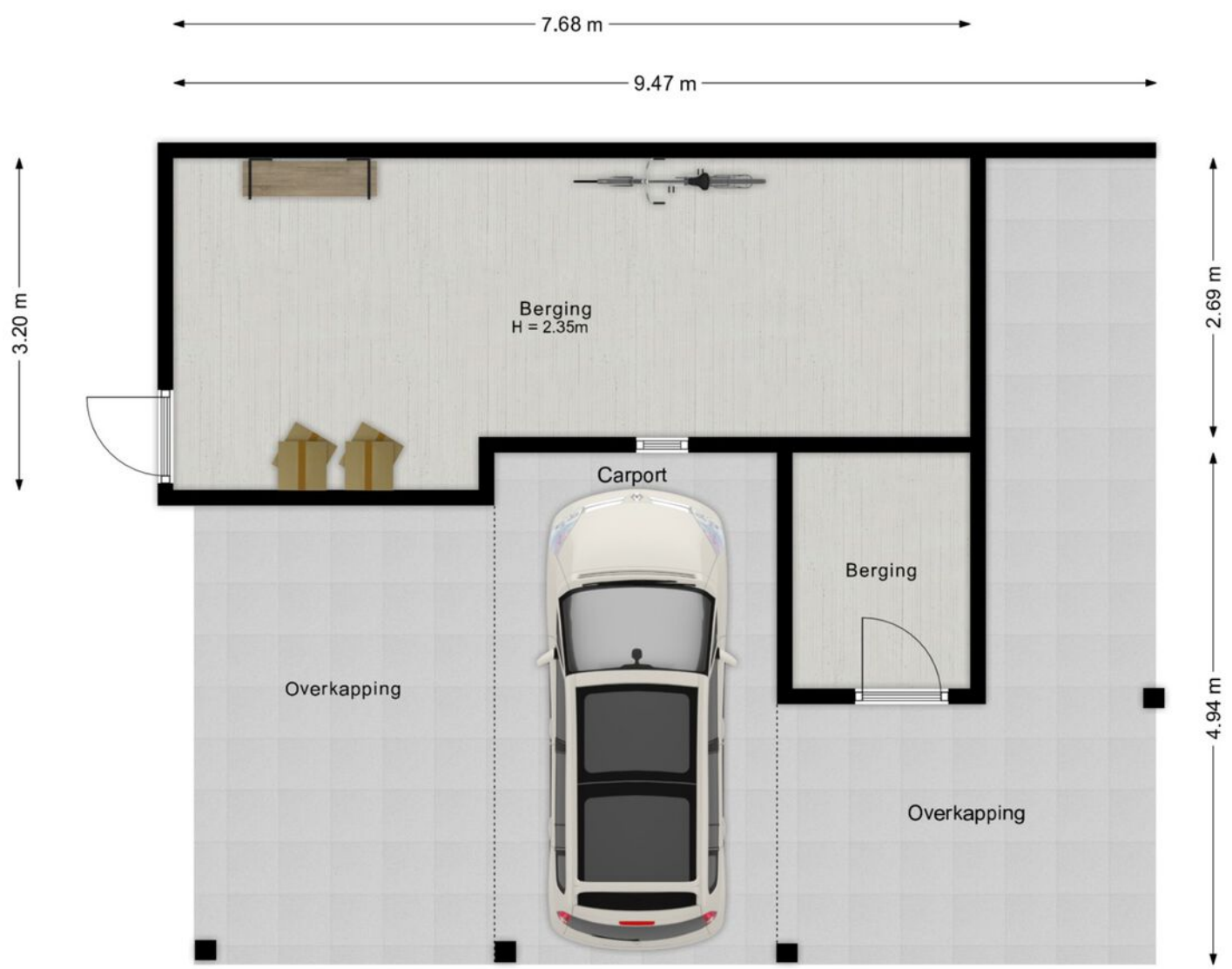
Plattegrond

Begane grond



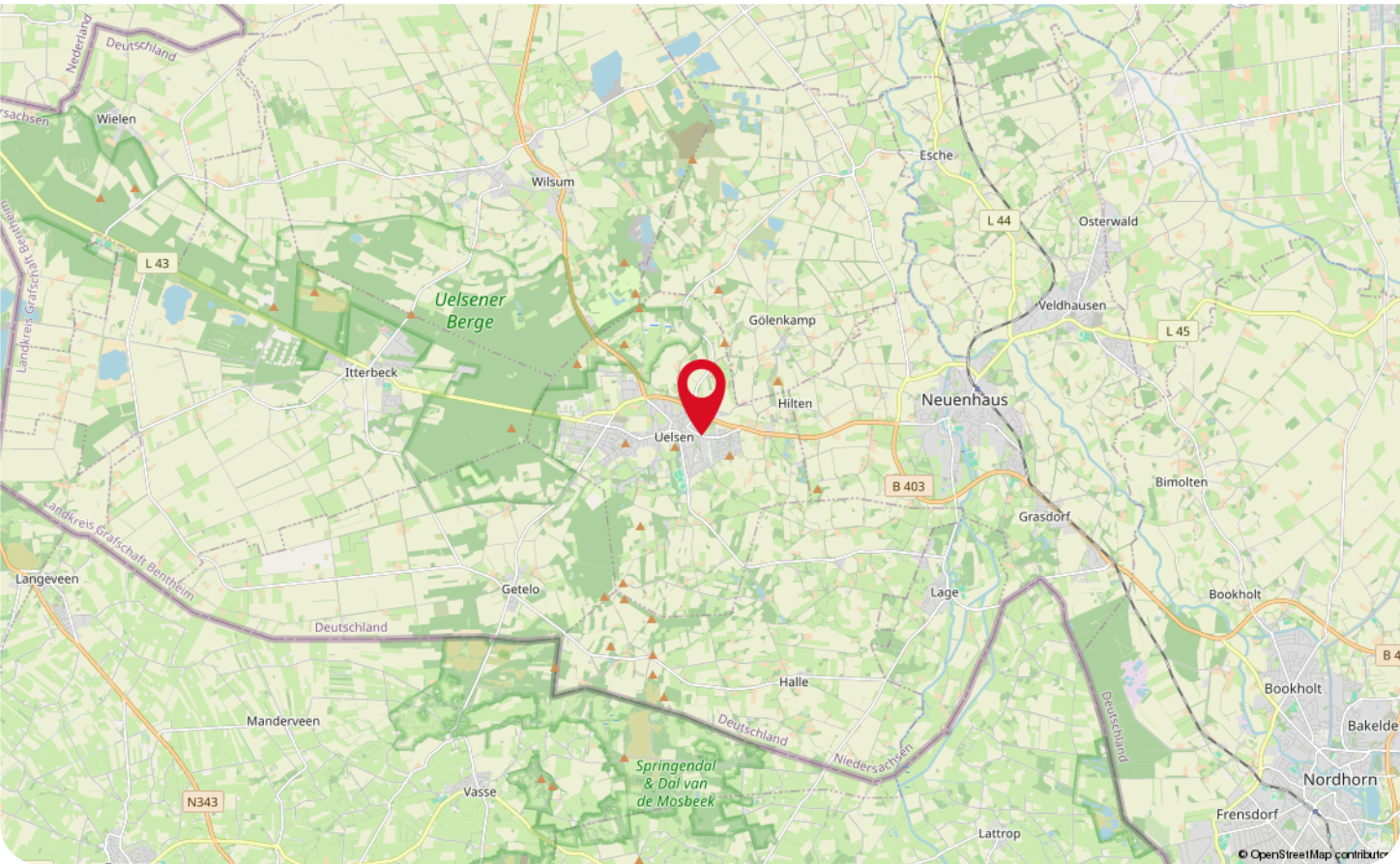
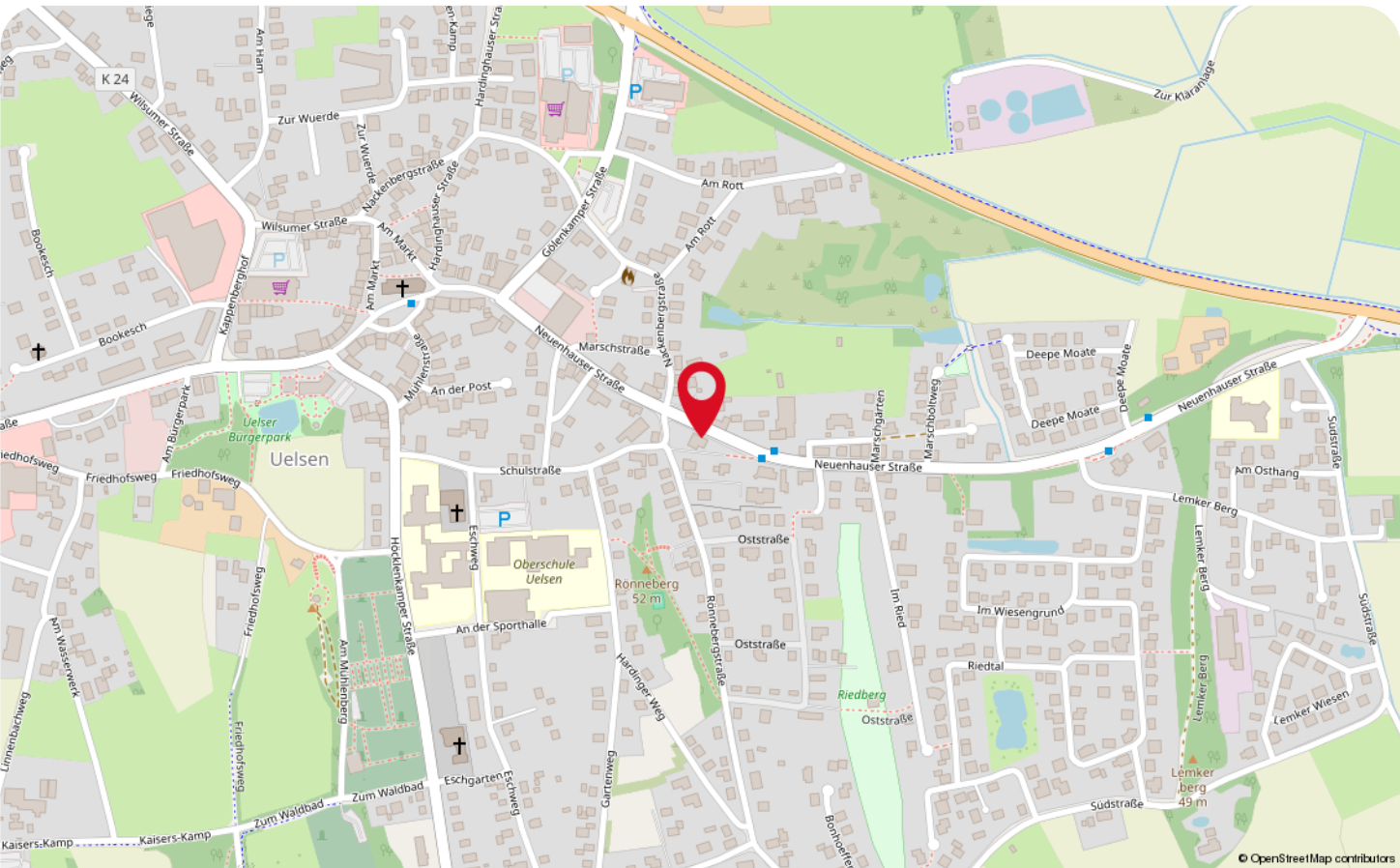








Locatie op de kaart



Wonen in Uelsen



Met één been in Nederland en de ander in Duitsland; dát kan in het pittoreske dorpje Uelsen! Dat is nou eens de definitie van 'op een steenworp afstand gelegen dorp'! Het centrum van dit pittoreske dorpje kent een groot winkelaanbod, waaronder de belangrijkste winkelstraat van Uelsen; de "Mühlenstraße". Daarnaast zijn er ook leuke horecagelegenheden om samen te komen met familie of vrienden. Kortom, het bruist van de gezelligheid in dit leuke dorpje!

De Bronzezeithof, een replica van een boerderij uit de bronstijd, is zonder twijfel een bijzondere attractie in deze idyllische plaats. Máár ook liefhebbers van het landleven en groen kunnen uitstapjes maken op de fiets, te paard of met de benenwagen! Terwijl de volwassen genieten van de natuur, kunnen kinderen kunnen zich in het openluchtwembad of de avonturenspeeltuin volop uitleven.



Maar er is nog meer; er vinden meerdere keren per jaar feesten en markten plaats! Zoals bij de start van het voorjaarsseizoen (Saisonauftakt) wordt er een kerstmarkt en een ambachtelijke markt gehouden!

Op zoek naar een woning waar de behoeftes van het hele gezin worden vervuld? Wij helpen jou zoeken naar geschikte woning, zodat jij nooit meer weg wilt uit dit bruisende dorp!

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Spiegel	X		
- Inbouwlampen	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

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