

Thuis in Duitsland!



Vraagprijs
€ 850.000 k.k.

Falkenstraße 12

Neuenhaus

Op een prachtige locatie vlak over de grens met Nederland, staat dit rietgedekte landhuis aan de Falkenstraße 12 te Neuenhaus te koop.

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*



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
2007

Woonoppervlakte
214 m²

Perceeloppervlakte
4.087 m²

Inhoud
1.190 m³

Aantal slaapkamers
4

Oriëntatie achtertuin
west

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



OMSCHRIJVING

Op een prachtige locatie vlak over de grens met Nederland, hebben wij dit RIETGEDEKTE LANDHUIS met inpandig dubbele garage aan de Falkenstraße 12 te Neuenhaus te koop.

Omgeven door een weelderig aangelegde tuin met een elegante vijverpartij, voelt het alsof je een privé-oase binnenstapt. Deze exclusieve villa ademt luxe: van het verfijnde ontwerp tot de sublieme afwerking, alles straalt klasse en vakmanschap uit. Het geavanceerde, energiezuinige verwarmingssysteem met warmtepomp zorgt voor behaaglijke warmte tijdens de wintermaanden en een weldadige koelte in de zomer. Hier gaan comfort, stijl en duurzaamheid hand in hand – een woonervaring op het hoogste niveau.



OMSCHRIJVING

Neuenhaus

Op slechts enkele minuten van Nederland ligt het charmante stadje Neuenhaus: een idyllische plek waar rust, ruimte en gastvrijheid samenkomen. Het historische centrum met zijn karakteristieke gevels, gezellige pleintjes en sfeervolle terrasjes ademt een authentieke Duitse charme. Tegelijkertijd biedt Neuenhaus alle moderne voorzieningen: van supermarkten en speciaalzaken tot goede restaurants, sportfaciliteiten en scholen.

De omgeving is een paradijs voor natuurliefhebbers. Uitgestrekte bossen, kabbelende beekjes en schilderachtige fiets- en wandelroutes liggen letterlijk voor de deur. Dankzij de uitstekende bereikbaarheid is het bovendien ideaal gelegen voor wie in Nederland werkt maar wil genieten van de betaalbare luxe en het ontspannen leefritme net over de grens.

Ben je op zoek naar een mix van ruimte met luxe en hebben we jouw interesse gewekt? Neem dan contact met ons op voor het inplannen van een bezichtiging!



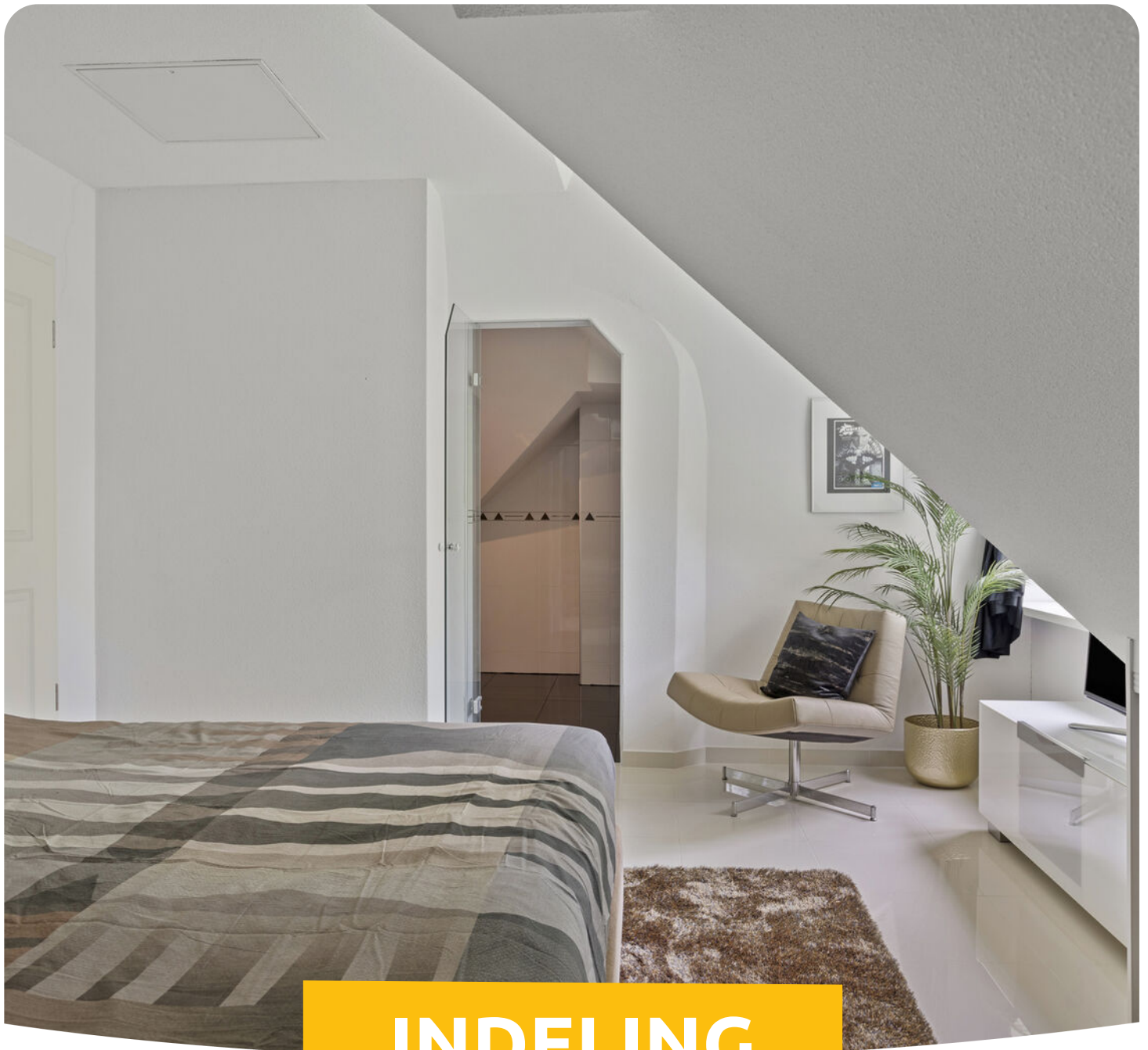
INDELING

Begane grond

Bij binnenkomst via de hal ervaart u direct de royale, luxe uitstraling van de woning. Vanuit hier bereikt u het gastentoilet met wandcloset en fontein. Op de begane grond bevindt zich tevens een ruime, lichte slaapkamer met openslaande deuren naar de tuin en directe toegang tot een luxe badkamer. Deze wellnessruimte is voorzien van een ronde tweepersoons whirlpool, infraroodcabine, inloofdouche, designradiator en dubbele wastafel. De slaapkamer is compleet met inloofkast, airco en beamersysteem.

De sfeervolle woonkamer met erker heeft grote raampartijen en twee schuifpuien naar de prachtig aangelegde tuin, waardoor de ruimte baadt in daglicht. De moderne woonkeuken met bar is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder koelkast, vriezer, vaatwasser, Nespresso-apparaat, inductiekookplaat met afzuigkap, combimagnetron en luxe waterfiltersysteem. Dankzij de royale indeling is er volop ruimte voor een grote eethoek.

Aansluitend vindt u een keurig afgewerkte bijkeuken met plaats voor witgoed en koel-/vriescombinatie. De verwarmde garage biedt ruimte aan twee auto's, beschikt over veel vaste kasten en twee elektrisch bedienbare roldeuren. Grenzend hieraan bevinden zich twee opbergruimten, waaronder de technische ruimte voor de warmtepomp.



INDELING

Eerste verdieping

Via een vaste trap bereikt u de overloop met vide. Hier bevinden zich twee slaapkamers, waarvan één met een eigen badkamer voorzien van douchecabine, wastafel en toilet. Daarnaast is er nog een derde badkamer met douchecabine, wastafel en toilet. Verder treft u op deze verdieping een ruim kantoor en diverse bergruimten.

Buiten

De woning staat op een royaal perceel van 4.087 m². Via twee oprijlanen in de voortuin bereikt u de garage. De indrukwekkende achtertuin beschikt over een grote vijver, omringd door een uitgestrekt gazon. Aan beide zijden zorgen bomen en heesters voor optimale privacy, waardoor u hier in alle rust kunt genieten van het buitenleven



BIJZONDERHEDEN

- * Bouwjaar: 2007;
- * Kaveloppervlakte: 4087 m²;
- * Woonoppervlak: ca. 214 m²;
- * Garage met elektrisch bedienbare deuren voor twee auto's;
- * Vele extra luxe aanwezig: alarm, elektrisch bedienbare gordijnen, netwerkkabels in alle vertrekken;
- * Baden en slapen op begane grond;
- * Vloerverwarming én -koeling door de hele woning;
- * Warmwatervoorziening en verwarming middels een aardwarmtepomp NIBE fighter 1140, bouwjaar: 2007;
- * 3 Badkamers in de woning, waarvan één op de begane grond;
- * Kosten koper: 5% Grunderwerbsteuer (overdrachtsbelasting), 3,3% makelaarscourtage en ca. 2% notariskosten;
- * Aanvaarding in overleg

Jouw makelaar voor dit object: Bart Bulter

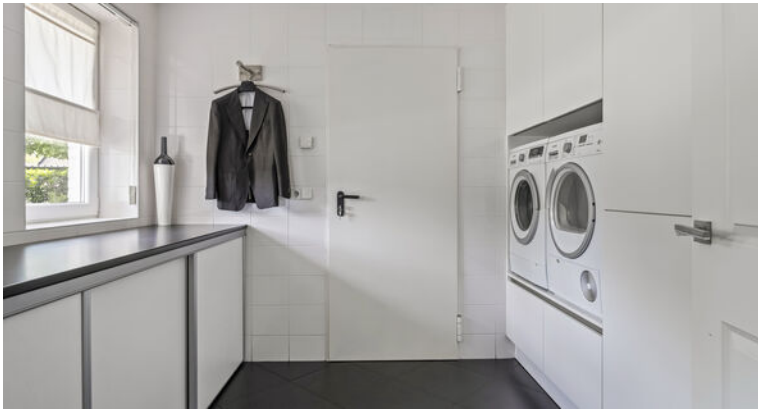














Slapen op de
begane grond!

























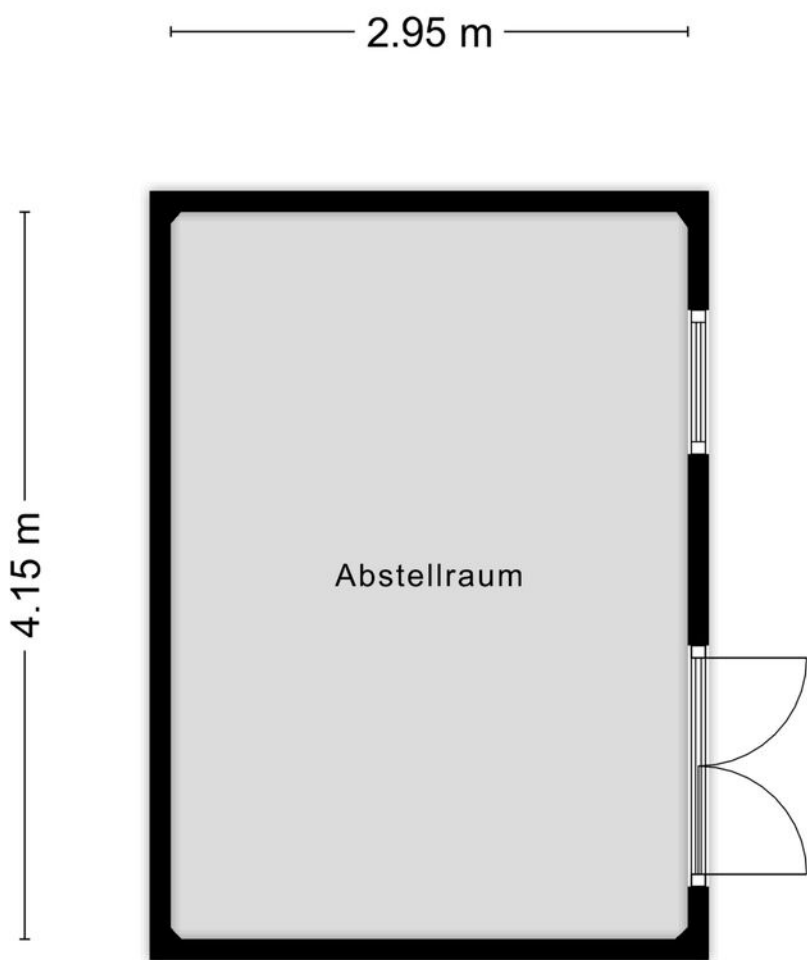
Plattegrund

Begane grond



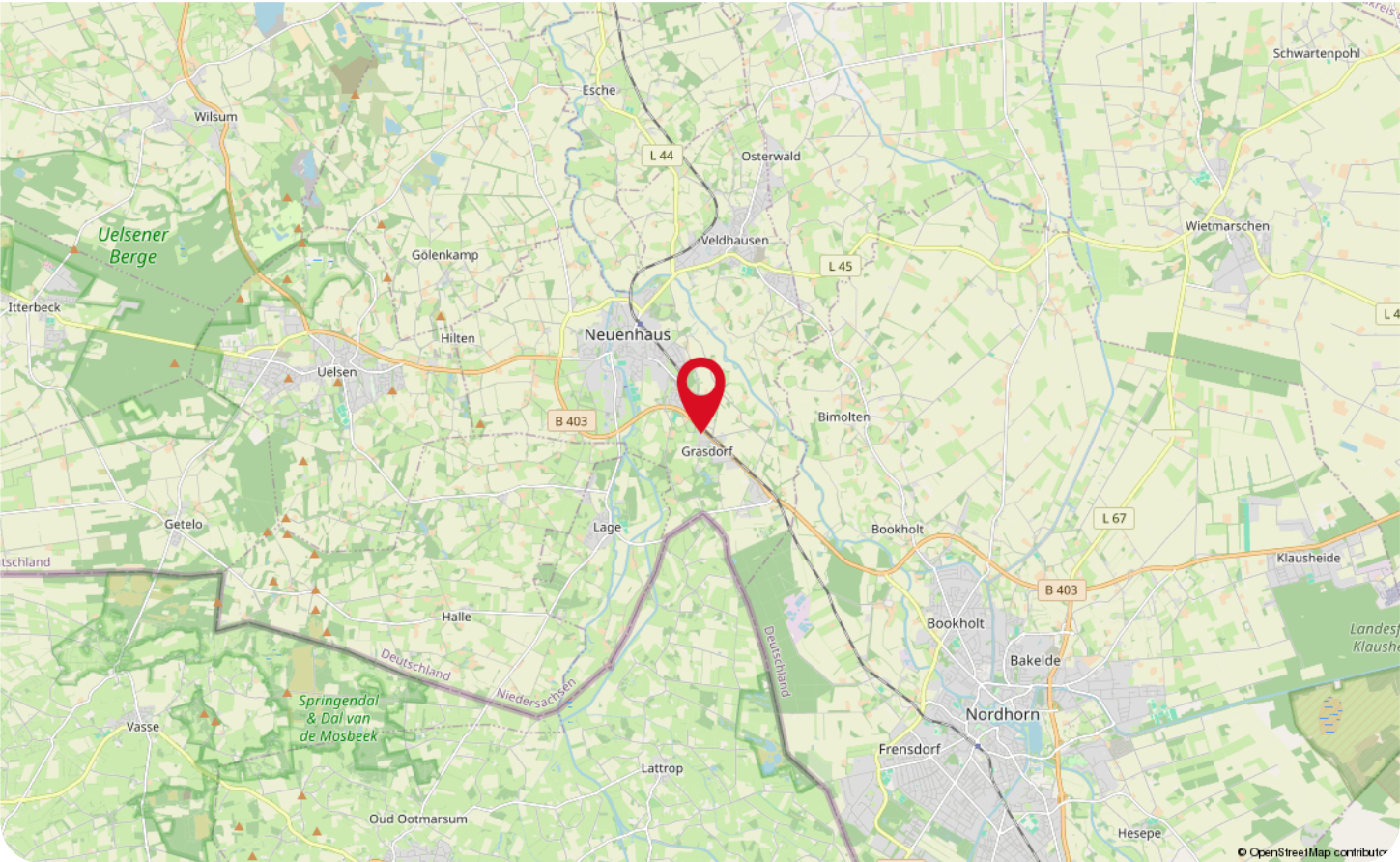
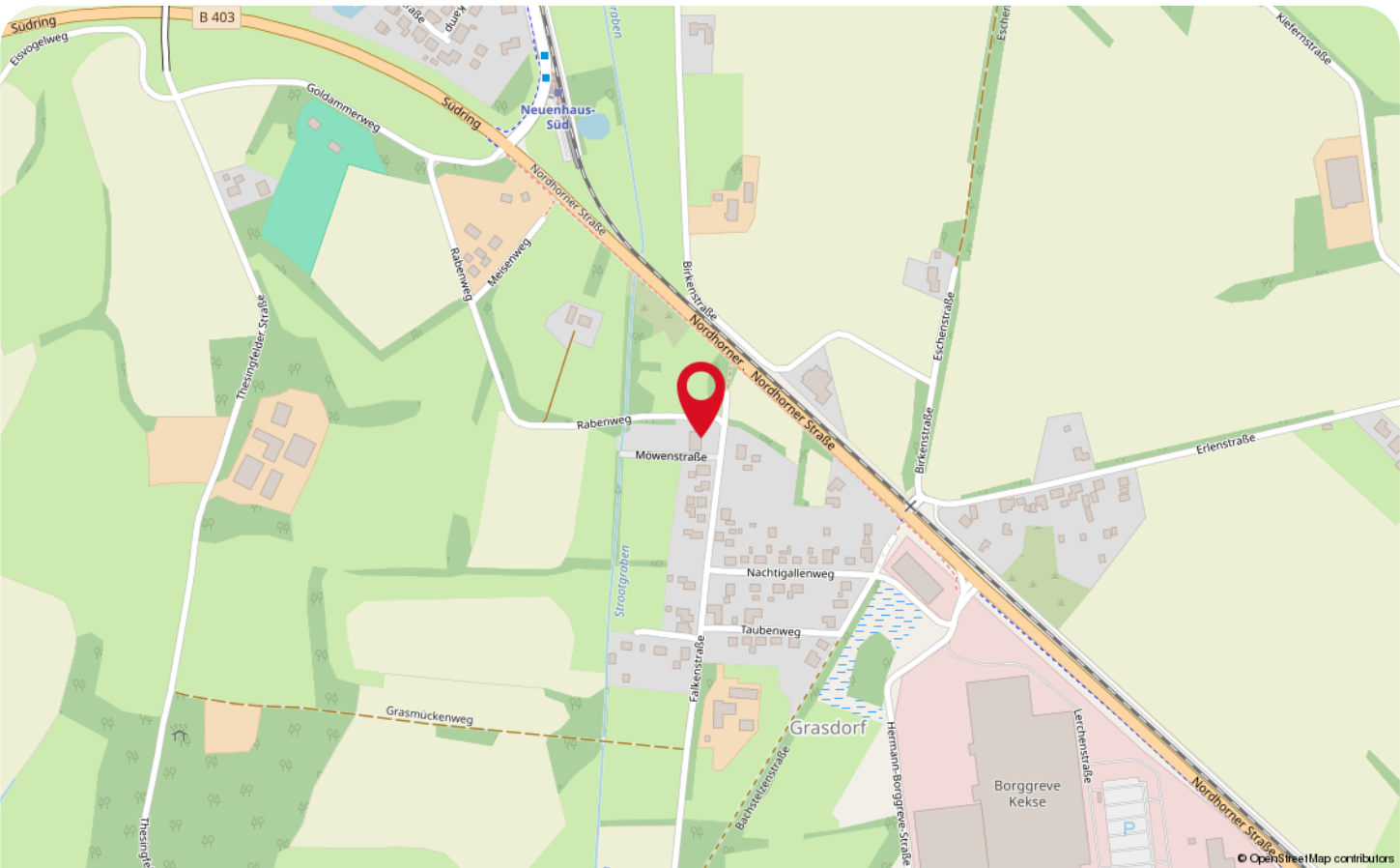


Aufmass und Grundriss erstellt von Zöber ©





Locatie op de kaart



Wonen in Neuenhaus



Een uniek stadje in een groene weidse omgeving, nabij de Nederlandse grens, dat is Neuenhaus!

De binnenstad van Neuenhaus nodigt uit tot ontmoeten, vermaken, genieten, beleven en tot het ondernemen van diverse activiteiten en evenementen. Het kent een ruime keuze aan horecagelegenheden met gezellige terrassen en kleinschalige bakkerijtjes met de typische Duitse broodjes en Kuchen (Duits gebak).

Neuenhaus is zo gelegen dat de dorpen en steden eromheen goed te bereiken zijn! Voor een uitgebreide winkelsessie is Nordhorn of Enschede makkelijk te bereiken. Wil je de natuur opzoeken en trek je je liever even terug, dan is het Springendal met de slingerende wandelpaden een uitkomst. Deze prachtige omgeving dwingt je om te stoppen en te genieten van al het moois dat de natuur te bieden heeft!



Een groot aantal molens, zowel wind- als watermolens die vaak nog in bedrijf zijn, zijn in de omgeving te vinden. In het centrum is de Mühlenkolk te vinden. Wist jij dat hier vroeger de haven was gesitueerd voor de schepen die goederen naar het stadje brachten?

Op zoek naar een woning in een gezellige stad, omringd door de groene weidse omgeving? Wij nodigen je graag uit om hier een kijkje te nemen!

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Maatwerk kasten bovenverdieping	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	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		



*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