

Thuis in Duitsland!



Vraagprijs
€ 395.000 k.k.

Amtsvenn 13

Gronau

Royaal vrijstaand woonhuis met diverse bijgebouwen, gelegen op een schitterend perceel van maar liefst 5.839 m³

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
1951

Aantal slaapkamers
4

Woonoppervlakte
220 m²

Oriëntatie achtertuin
Zuidwesten

Perceeloppervlakte
5.839 m²

Isolatie
dubbel glas

Inhoud
1.080 m³



OMSCHRIJVING

Aan de Amtsvenn 13, net buiten Gronau, vind je dit royale vrijstaande woonhuis met diverse bijgebouwen, gelegen op een schitterend perceel van maar liefst 5.839 m². Een plek waar rust, ruimte en natuur elkaar ontmoeten, terwijl voorzieningen in Gronau, Alstätte, Ahaus en de Nederlandse plaatsen Enschede en Losser binnen korte afstand bereikbaar zijn.

De woning werd oorspronkelijk gebouwd in 1950 en omstreeks 1968 verbouwd. Met een woonoppervlakte van ca. 220 m² biedt dit huis volop leefruimte. Door de jaren heen is het huis goed onderhouden en grotendeels gemoderniseerd, waarbij duurzaamheid een belangrijke rol speelt. Zo is de woning volledig gasloos en in 2022 zijn er een luchtwarmtepomp en 35 zonnepanelen met twee accu's geplaatst – klaar voor de toekomst.

Het riante perceel maakt dit object extra bijzonder. De aanwezige weide is bij uitstek geschikt voor het hobbymatig houden van paarden, pony's of kleinvee. Daarnaast is er een multifunctioneel bijgebouw van circa 80 m², momenteel in gebruik als trimsalon en stalruimte, én een sfeervolle riante overdekte veranda. Hier kun je in alle seizoenen heerlijk buiten vertoeven en genieten van de landelijke omgeving.



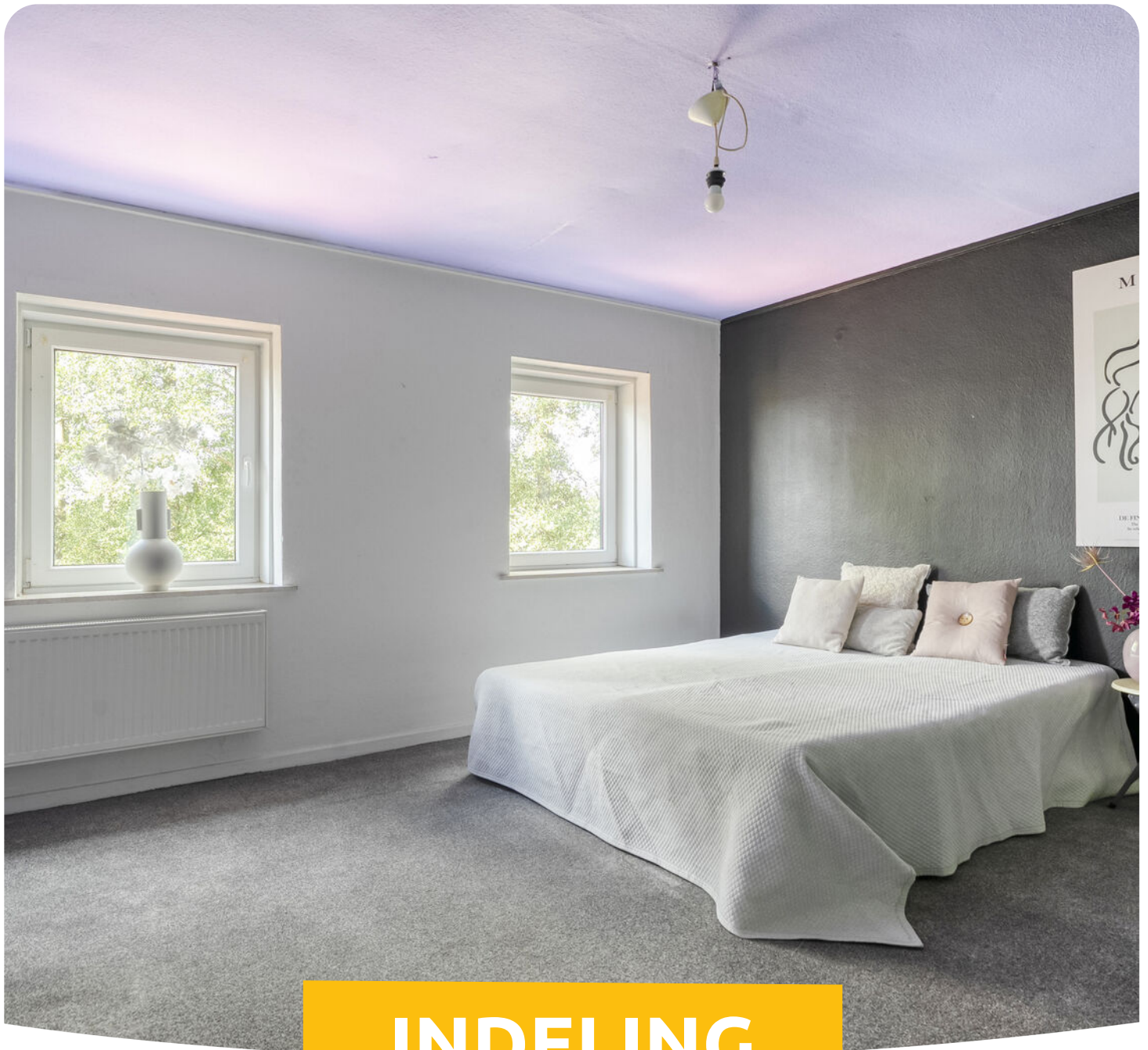
INDELING

Begane grond:

Bij binnenkomst kom je in de hal die toegang geeft tot de diverse leefruimtes. De woonkamer van circa 30 m² vormt het hart van de woning: een sfeervolle ruimte met parketvloer, houtkachel en openslaande tuindeuren met zicht op het groene buitengebied. Aangrenzend ligt de eetkamer, afgescheiden door stijlvolle glazen deuren, van waaruit je doorloopt naar de woonkeuken. Deze dichte keuken is ingericht met een nette inbouwkeuken, voorzien van witte fronten, elektrisch fornuis en oven. Daarnaast vind je op de begane grond een ruime slaapkamer, een opkamer die zich uitstekend leent als slaap-, werk- of speelkamer met daaronder een provisiekelder, een praktische bijkeuken, een verzorgde badkamer met ligbad, dubbele wastafel, inloopdouche, bidet en wandcloset, een separaat vernieuwd toilet en een stookruimte met de opstelplaats van de warmtepomp en de warmwaterboiler (2022).

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevindt zich een ruime overloop die toegang biedt tot twee royale slaapkamers. Eén van deze kamers staat in verbinding met een extra kamer, voorzien van een dakkapel en daardoor ideaal te gebruiken als inloopkamer, werk- of hobbyruimte. Daarnaast is er op de overloop een separate toiletruimte aanwezig.



INDELING

Tweede verdieping:

Bergzolder welke bereikbaar is via een onderzettrap en biedt handige extra bergruimte.

Samengevat:

Een royaal woonhuis met karakter en moderne voorzieningen, gelegen op een prachtig groot perceel in het buitengebied van Gronau. Met een eigen weide, bijgebouw en veranda is dit een ideale plek voor dierenliefhebbers of iedereen die het buitenleven wil combineren met comfortabel en duurzaam wonen.



BIJZONDERHEDEN

- * Bouwjaar: ca. 1950 en omstreeks 1968 verbouwd;
- * Kaveloppervlakte: 5.839 m²;
- * Woonoppervlakte ca. 220 m²;
- * Vrijstaande stenen schuur/stal van ca. 80 m²;
- * Inhoud: ca. 1.080 m³;
- * Glasvezelaansluiting aanwezig;
- * 35 zonnepanelen;
- * Energielabel/energieausweis: volgt, Endenergiebedarf: volgt kWh/m²-a);
- * Zeer landelijk in het buitengebied en op ca.3 kilometer van de Nederlandse grens;
- * Volop privacy;
- * Kosten koper: 6,50% grunderwerbsteuer (overdrachtsbelasting), de makelaarscourtage: ca. 3,3% en ca. 2,0% notariskosten;
- * Aanvaarding in overleg.







Het hart van de woning is
de woonkamer, een
sfeervolle ruimte met
zicht op het
buitengebied



















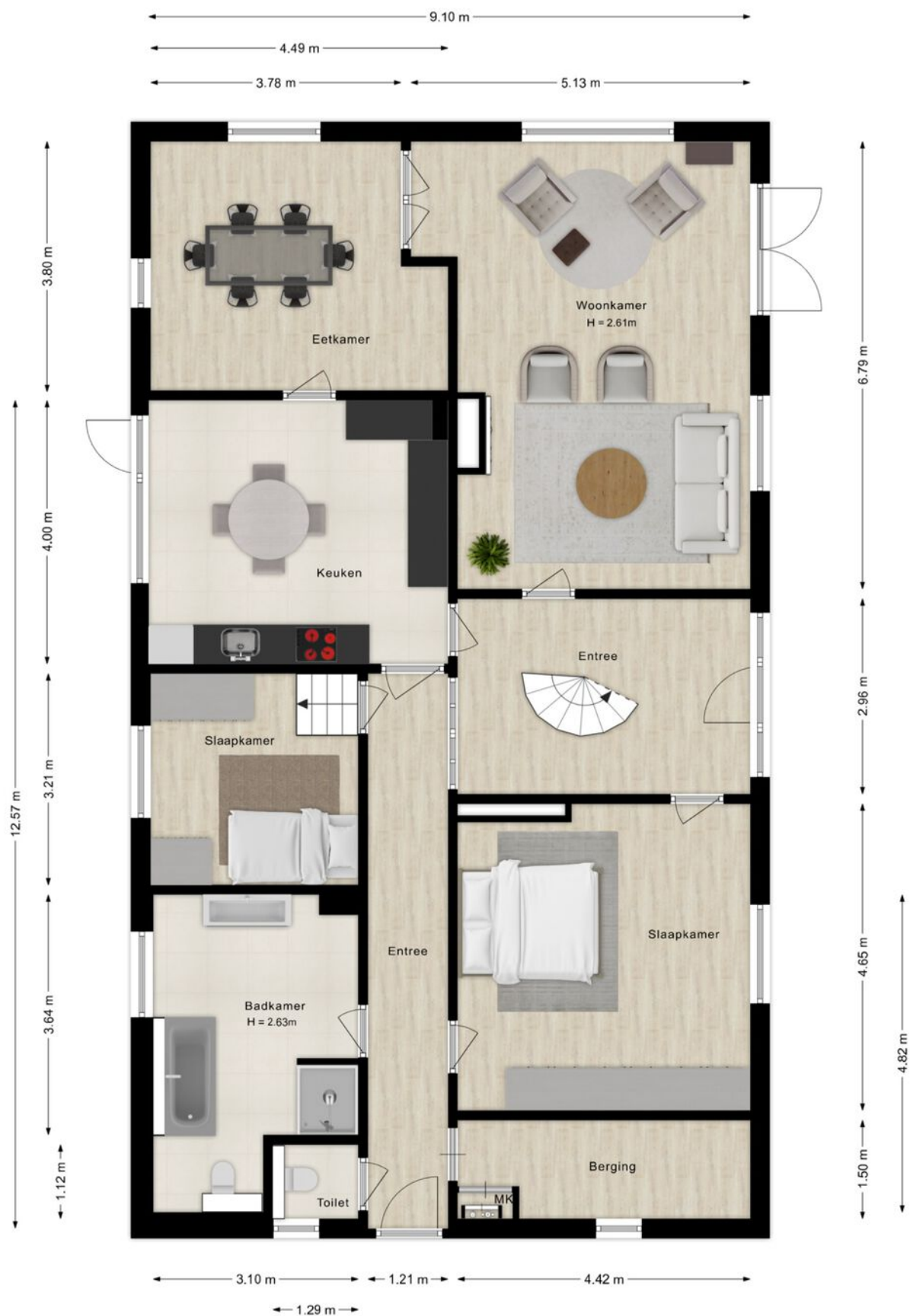






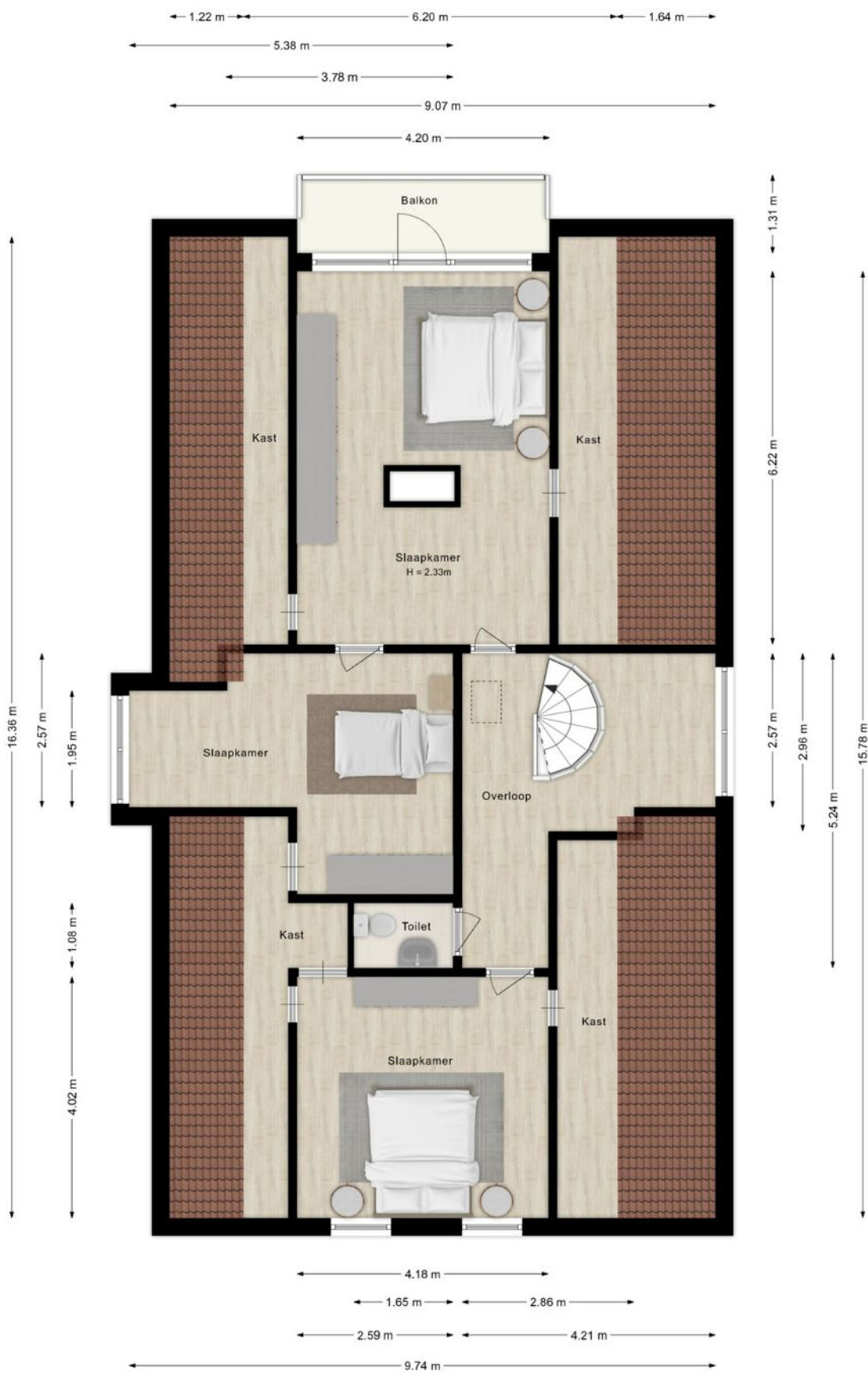
Plattegrond

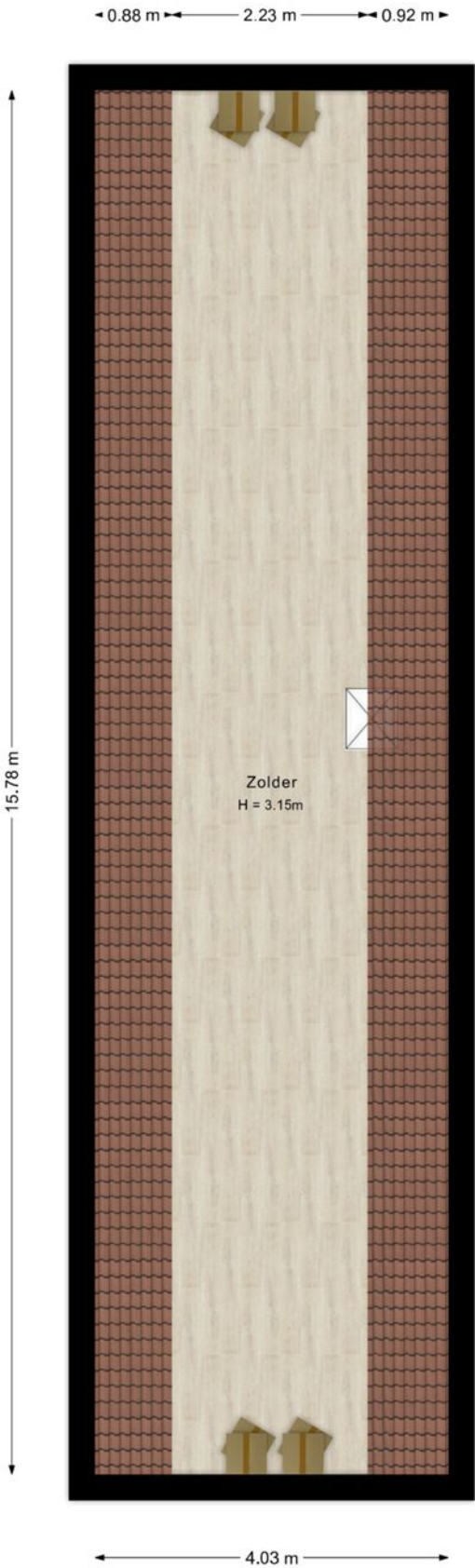
Begane grond



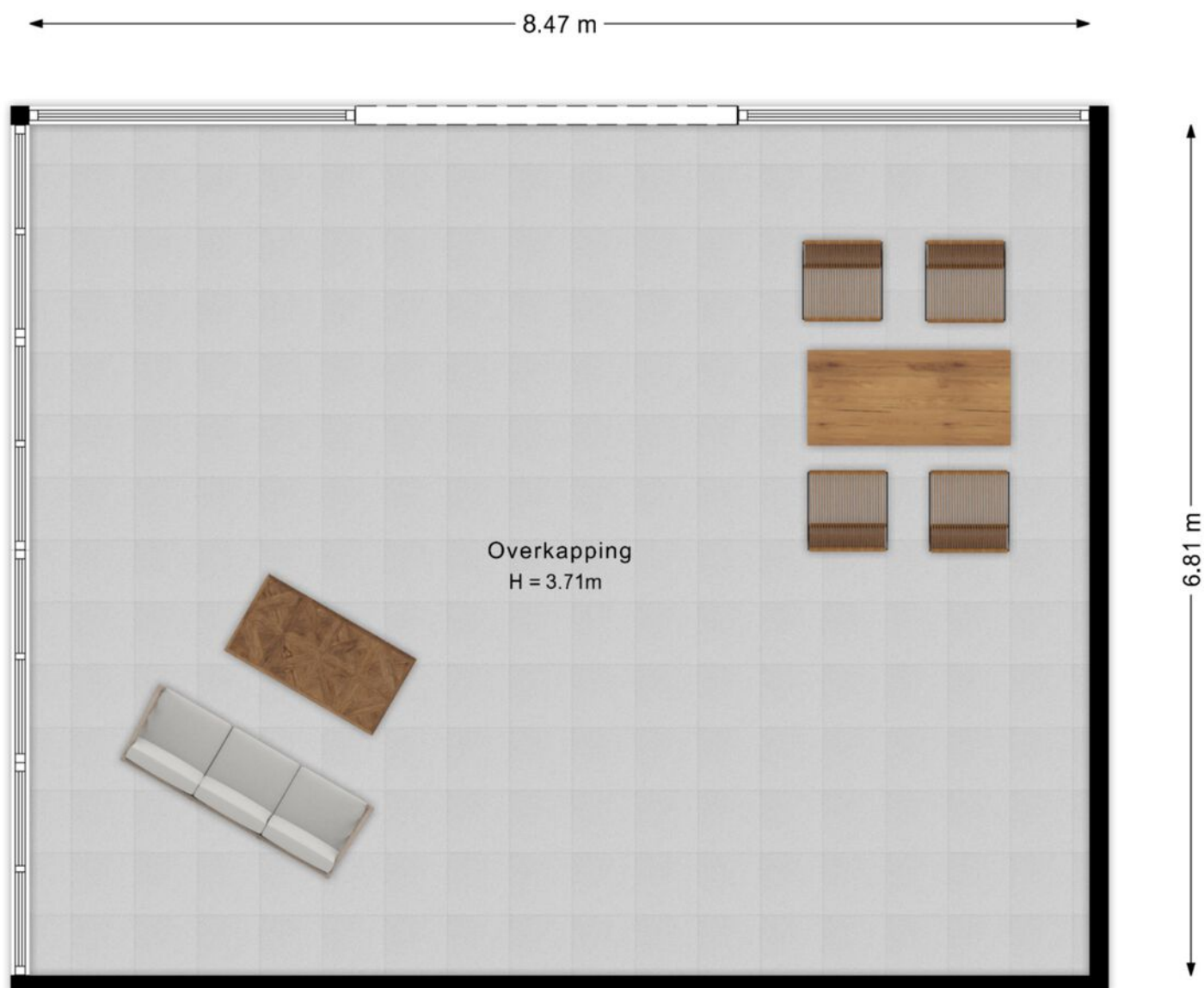
Plattegrond

Eerste verdieping









Kadastrale kaart



Kreis Borken
Katasteramt

Burloer Straße 93
46325 Borken

Flurstück: 199
Flur: 1
Gemarkung: Epe
Amtsvenn 13 u.a., Gronau (Westf.)

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte NRW 1 : 1000

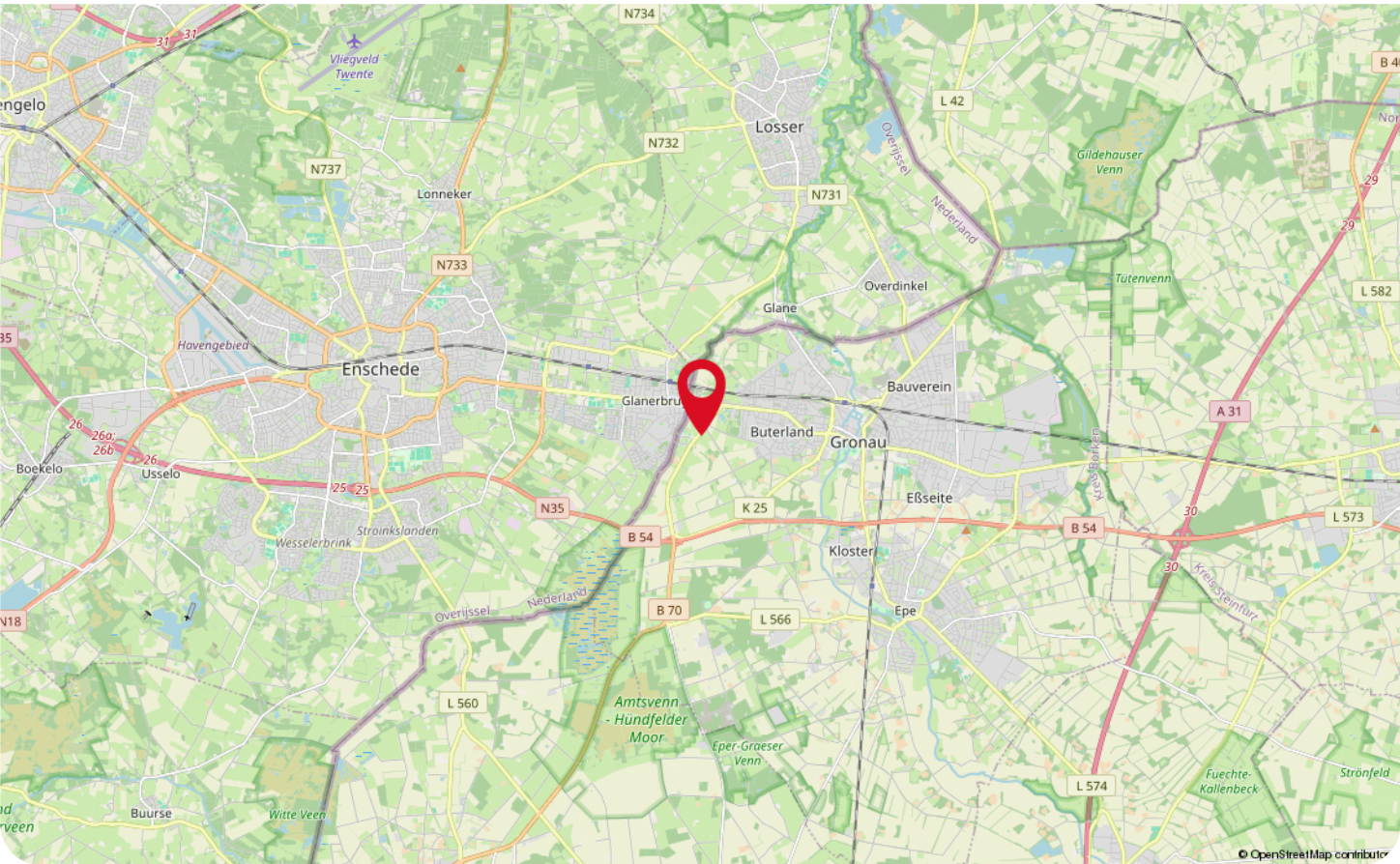
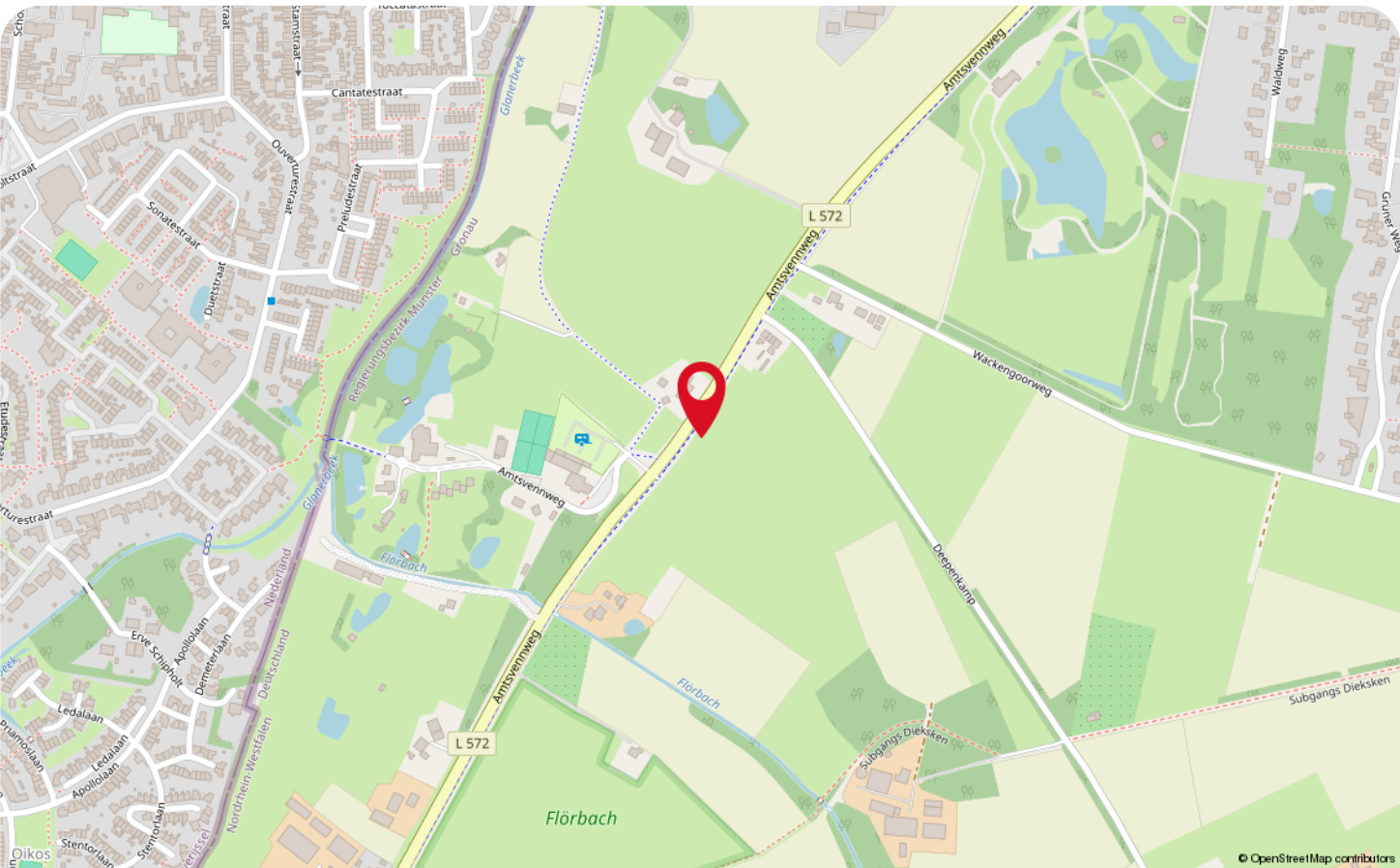
Erstellt: 25.07.2025



Maßstab 1 : 1000

Die Nutzung dieses Auszuges ist im
Rahmen des § 11 (1) DVOz/VermKatG
NRW zulässig. Zuwiderhandlungen
werden nach § 27 VermKatG NRW
verfolgt.

Locatie op de kaart



Wonen in Gronau



Grenzend aan Enschede; vind je de stad Gronau! Gronau zit vol met verrassingen; er is namelijk voor ieder wat wils! Zo is beschikt het centrum over een groot winkelaanbod én zijn er diverse horecagelegenheden.

Voor de kleintjes zijn onder andere Speelpark Laga en recreatieplas Dreiländersee erg leuk! Die laatste is ook erg leuk voor volwassenen; zoek hier verkoeling of ga windsurfen!

Wie van exposities of concerten houdt, kan goed terecht bij de Rock'n'popmuseum. Óf doe het lekker rustig aan en ga cultuursnuiven en bekijk de oude watertoren én de markante St. Antoniuskerk uit 1913; beiden zijn zéker een bezoekje waard! De landelijke groene omgeving is ook kenmerkend voor Gronau! Zo is het Aamsveen met zijn levend hoogveen een unieke natuurbeleving, vanuit de uitkijktoren heb je een geweldig uitzicht.



Het Rüenbergse bos wordt beschouwd als een van de mooiste natuurgebieden in de omgeving en zal indruk op jou maken met zijn slingerende wandelpaden!

Op zoek naar een vrijstaande woning in de landelijke groene omgeving? Óf ga je voor een tussenwoning nabij het centrum van Gronau? Wij kunnen jou helpen zoeken naar een woning voor het leven!



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Allesbrander	X		
Houtkachel	X		
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- 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			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool			X
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Wamtepomp	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

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

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