

OTTENSTEIN - NEDERLAND

Vredenerstraße 12

€ 290.000,-



FOQUS



MAKELAARDIJ
IMMOBILIEN

Vredenerstraße 12

KENMERKEN

Deze reeks karakteristieken maakt dit huis uniek



Woonoppervlakte

Wohnfläche

160 m²



Kamers

Zimmer

10



Bouwjaar

Baujahr

1938



Perceeloppervlakte

Grundstücksfläche

384 m²



Slaapkamers

Schlafzimmer

5



Energie label

Energieeffizienzklasse

F





Bouwjaar:	1938
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	10
Slaapkamers:	5
Inhoud:	635 m ³
Woonoppervlakte:	160 m ²
Perceeloppervlakte:	384 m ²
Overige inpandige ruimte:	30 m ²
Externe bergruimte:	15 m ²
Parkeerfaciliteiten:	openbaar parkeren
Garage:	geen garage
Verwarming:	c.v.-ketel
Energie label:	F



Baujahr:	1938
Wohnungstyp:	eengezinswoning
Zimmer:	10
Schlafzimmer:	5
Umbauter Raum:	635 m ³
Wohnfläche:	160 m ²
Grundstücksfläche:	384 m ²
Andere Innenräume	30 m ²
Externer Speicherplatz:	15 m ²
Stellplatz:	openbaar parkeren
Garage:	geen garage
Heizungsart:	c.v.-ketel
Energieausweis:	F



kWh/(m² jaar)



OMSCHRIJVING

Vredenerstraße 12

Authentiek en sfeervol wonen in het hart van Ottenstein

Aan de Vredenerstraße 12 in het rustige en charmante Ottenstein staat dit karakteristieke woonhuis dat warmte, ruimte en authenticiteit uitstraalt. Oorspronkelijk gebouwd in 1938 en herbouwd in 1946, en met zijn fraaie baksteenarchitectuur en vakwerkaccenten aan de achterzijde, vertelt het huis nog altijd een stukje van de lokale geschiedenis. Hier proef je de sfeer van toen, gecombineerd met het comfort en de mogelijkheden van nu.

Met een woonoppervlak van circa 160 m² en een perceel van 384 m² biedt deze woning volop ruimte voor wie houdt van een huis met een ziel. Het is een plek waar je kunt wonen, werken, ontspannen en genieten van het dorpse leven en je bent je zo in het prachtige buitengebied.

Indeling van de woning

Achter de karakteristieke gevel wacht een verrassend ruime en lichte woning. De begane grond verwelkomt je met een halletje en een royale woonkamer met grote ramen en een houtkachel die direct een gevoel van huiselijkheid oproept. Ook een aparte (eet)kamer is uitgerust met een houtkachel. Sfeervolle keuken en een prachtige opkamer zoals we deze vroeger in de huizen zagen.

Op de verdiepingen bevinden zich in totaal vijf slaapkamers, waarvan enkele met uitzicht over de rustige straat en de groene omgeving. Daarnaast zijn er twee badkamers aanwezig, een op de begane grond en een badkamer boven. Dit maakt het huis ideaal voor een groter gezin of voor wie graag gasten ontvangt.

Karakter, comfort en mogelijkheden

Hoewel het huis zijn authentieke uitstraling heeft behouden, biedt het tegelijk volop mogelijkheden voor wie het naar eigen wens wil moderniseren. De originele elementen, zoals de houten kozijnen, de vakwerkstructuur aan de achterzijde en de sfeervolle details binnen, vormen een prachtige basis om verder te verfijnen en toekomstbestendig te maken.

Locatie en omgeving

Ottenstein is een vriendelijk en landelijk dorp in de gemeente Ahaus, op korte afstand van de Nederlandse grens. Het ligt in een natuurrijke omgeving met fiets- en wandelroutes, uitgestrekte velden en charmante buurtschappen. De nabijgelegen plaatsen Vreden, Ahaus en Stadtlohn bieden alle voorzieningen zoals winkels, scholen en gezellige eetgelegenheden. Dankzij de goede verbindingen woon je hier in alle rust, maar toch centraal tussen Nederland en Duitsland.

Een karaktervol huis met ruimte, sfeer en geschiedenis. Ideaal voor wie houdt van authentiek wonen op een rustige plek, met alles wat het leven in het grensgebied zo aantrekkelijk maakt.



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.

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)

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.



MAANDELIJKSE KOSTEN

Nebenkosten

	<i>Kosten per maand</i>	<i>Kosten per kwartaal</i>
Gas		€ 188,00
Stroom		€ 188,00
Water		€ 44,00
Verzekering		€ 124,00
Gemeentelijke belastingen		€ 158,00
Gas		€ 188,00
Strom		€ 188,00
Wasser		€ 44,00
Versicherung		€ 124,00
Grundsteuer		€ 158,00





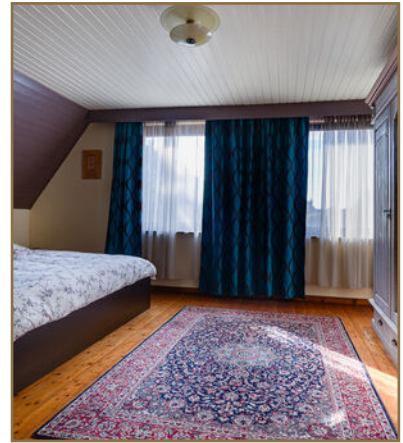
Woning
Haus

09



Begane grond
Erdgeschoss

12



Eerste verdieping
Obergeschoss

16



Eerste verdieping
Obergeschoss

19



Stal
Stall

21



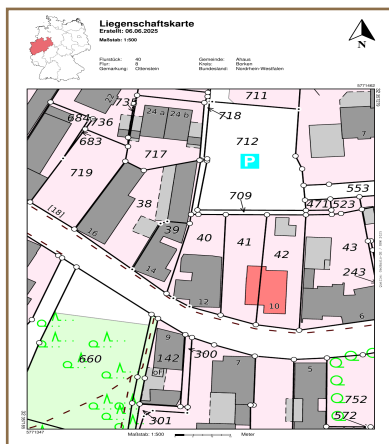
Tuin & Ligging
Garten & Lage

23



Plattegronden
Grundrisse

27



Kadastrale kaart
Liegenschaftskarte

31



Koopproces
Kaufprozess

39















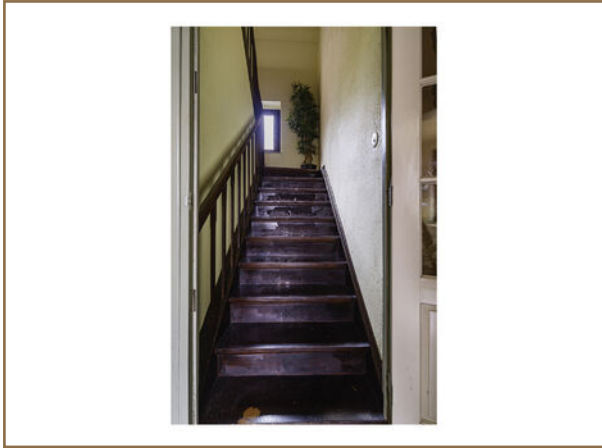
FOCUS
MAKELAARDIJ
IMMOBILIËN

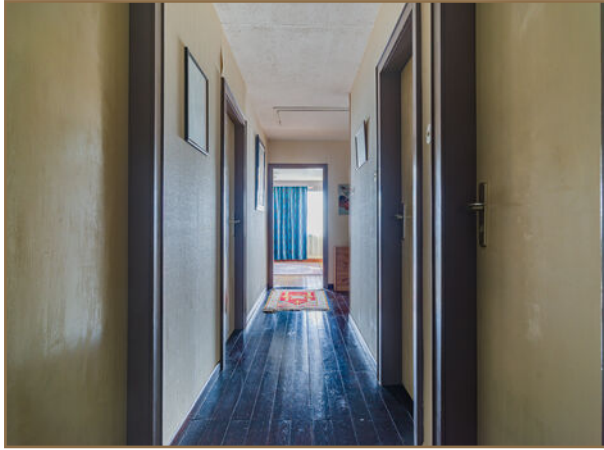




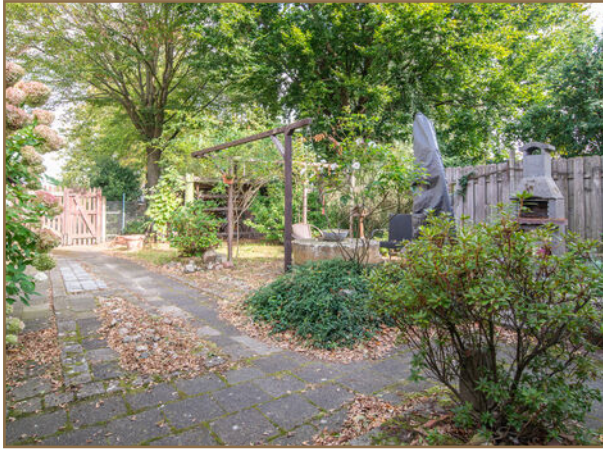




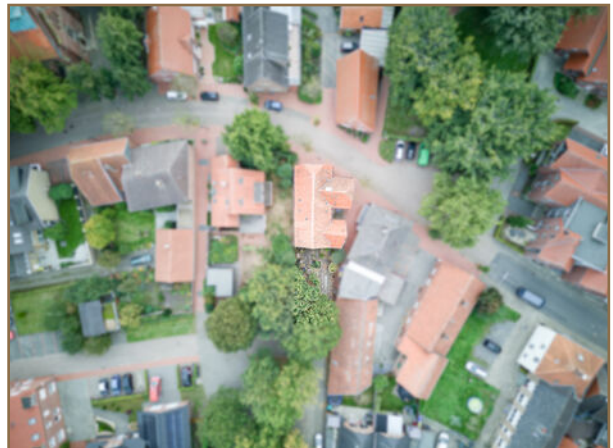
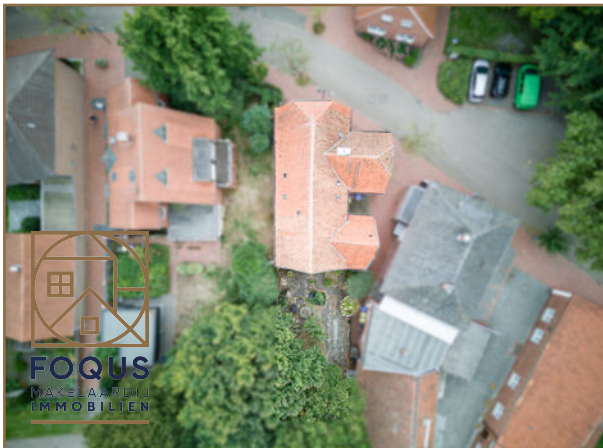












KADASTRALE KAART

LIEGENSCHAFTSKARTE



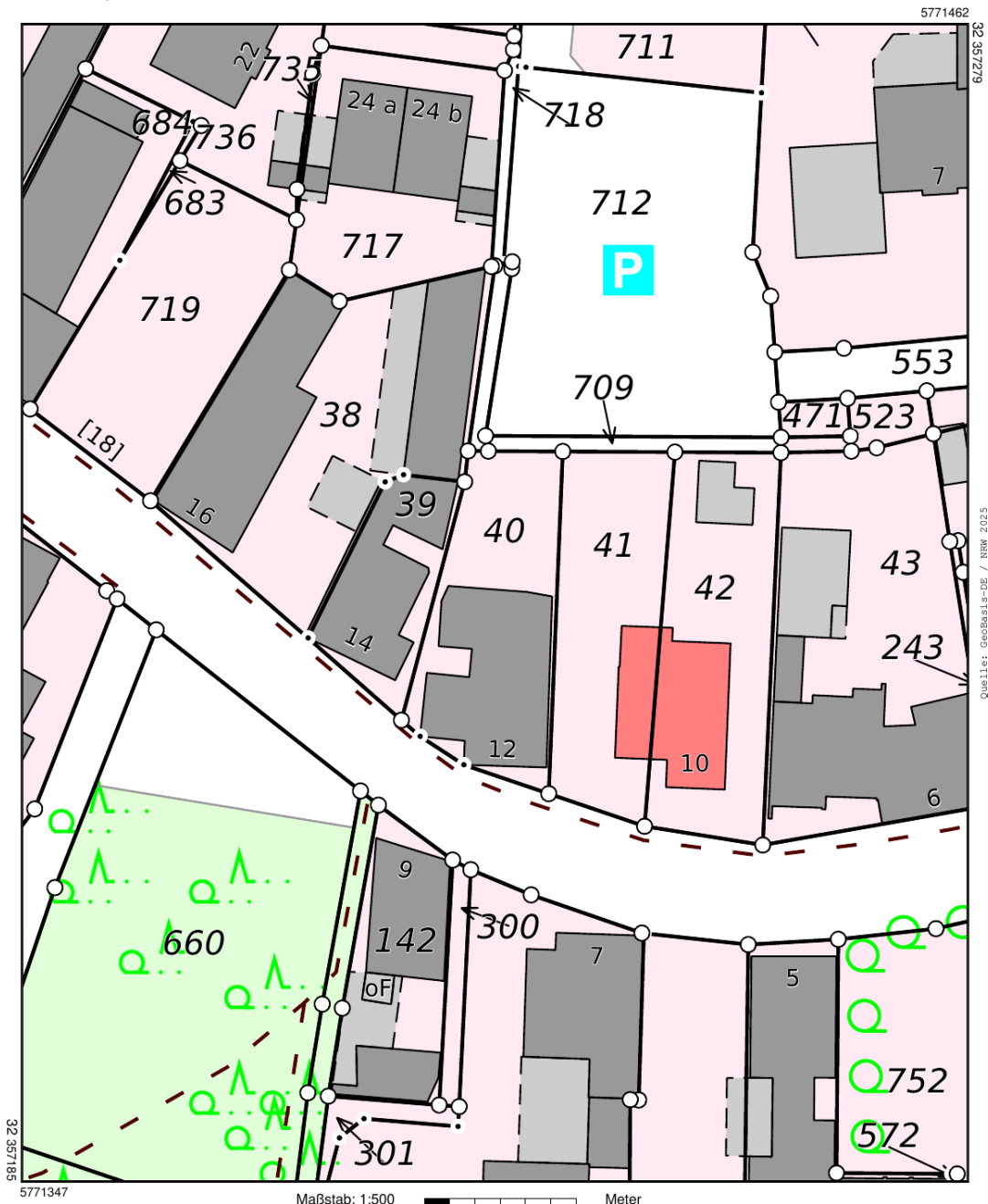
Liegenschaftskarte

Erstellt: 06.06.2025

Maßstab: 1:500

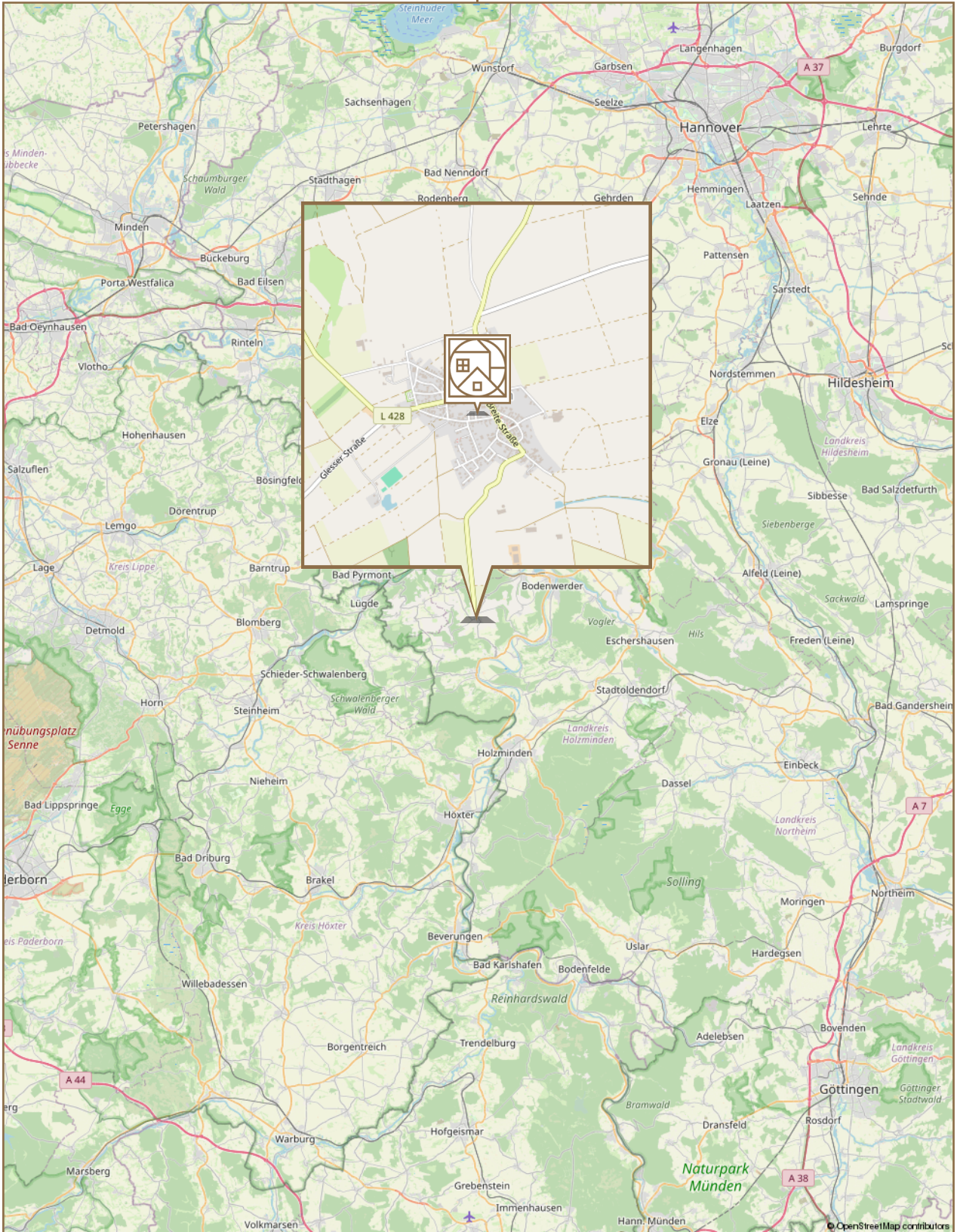
Flurstück: 40
Flur: 8
Gemarkung: Ottenstein

Gemeinde: Ahaus
Kreis: Borken
Bundesland: Nordrhein-Westfalen



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




Daisy de Bruijn
Makelaar
Immobiliën Makler




Margot Scharenborg
Office Manager
Office Managerin.


 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.