

TWISTETALL - NEDERLAND

Zum Bruch 5

€ 275.000,- K.K.



FOQUS



MAKELAARDIJ
IMMOBILIEN

Zum Bruch 5

KENMERKEN

Deze reeks karakteristieken maakt dit huis uniek



Woonoppervlakte

Wohnfläche

240 m²



Kamers

Zimmer

18



Bouwjaar

Baujahr

1878



Perceeloppervlakte

Grundstücksfläche

1160 m²



Slaapkamers

Schlafzimmer

8



Energie label

Energieeffizienzklasse

G





Bouwjaar:	1878
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	18
Slaapkamers:	8
Inhoud:	undefined m ³
Woonoppervlakte:	240 m ²
Perceeloppervlakte:	1160 m ²
Gebouwbonden buitenruimte:	-
Externe bergruimte:	-
Garage:	geen garage
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	-
Energie label:	G



Baujahr:	1878
Wohnungstyp:	eengezinswoning
Zimmer:	18
Schlafzimmer:	8
Umbauter Raum:	undefined m ³
Wohnfläche:	240 m ²
Grundstücksfläche:	1160 m ²
Gebäudebezogene Freiflächen:	-
Externer Speicherplatz:	-
Garage:	geen garage
Heizungsart:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolation:	-
Energieausweis:	G



kWh/(m² jaar)



OMSCHRIJVING

Zum Bruch 5

Authentiek vakwerkhuis vol karakter, ruimte en mogelijkheden

In het charmante dorp Ober-Waroldern, onderdeel van het landelijke Twistetal in Hessen, staat dit indrukwekkende vakwerkhuis dat geschiedenis, sfeer en mogelijkheden samenbrengt. Het pand straalt authenticiteit uit door het prachtige vakwerk, de robuuste muren en de kenmerkende houten balken. Tegelijkertijd biedt het volop ruimte, comfort en een verrassend eigentijdse indeling die aansluit bij de wensen van nu.

Wonen of werken, samen of apart

Het woonhuis is ruim opgezet en biedt meerdere verdiepingen met sfeervolle leefruimtes die flexibel zijn in te delen. De entree bevindt zich in het middelste gedeelte van het pand en leidt naar een gezellige eet- en verblijfsruimte met zicht op de tuin. Grote ramen en openslaande deuren zorgen voor een aangename lichtinval en verbinden binnen met buiten.

De karakteristieke gebinten, de robuuste muren en de originele details geven elke ruimte een uniek gevoel van authenticiteit. Het interieur combineert natuurlijke materialen met warme kleuren en een landelijke sfeer die perfect past bij de uitstraling van het huis.

Een opvallend element is de open ruimte op de begane grond, momenteel ingericht als groeps- of verblijfsruimte met vaste houten zitbanken en een sfeervolle haard. De oude stenen muren, de houten deuren en de imposante wenteltrap maken dit tot een ruimte met karakter en uitstraling – ideaal als leefkeuken, hobbyruimte of als sfeervolle plek voor gezamenlijke momenten.

Wellness, ontspanning en comfort

In het souterrain bevindt zich een prachtige wellnessruimte met sauna, gebouwd tegen de originele gemetselde muren. Hier kun je na een lange dag heerlijk tot rust komen. De combinatie van de natuurlijke materialen en de sfeervolle verlichting creëert een unieke ambiance.

De overige verdiepingen bieden verschillende slaap- en badkamers, die naar wens kunnen worden ingedeeld en benut. Dit maakt het pand uitermate geschikt voor gebruik als royaal woonhuis, gastenverblijf of een combinatie van wonen en werken.

Buitenleven en omgeving

Voor het pand ligt een ruim verhard erf met volop parkeergelegenheid en een zonnige voortuin met borders en beplanting. De ligging aan een rustig dorpsstraatje draagt bij aan het gevoel van privacy en ontspanning.



Ober-Waroldern behoort tot de gemeente Twistetal en ligt midden in de natuurrijke regio Waldeck-Frankenberg. De omgeving staat bekend om haar glooiende landschap, bossen en meren. Natuurliefhebbers kunnen hier eindeloos wandelen, fietsen of genieten van het buitenleven. Op korte afstand liggen de bekende toeristische plaatsen Korbach, Willingen en de meren Edersee en Twistesee.

Of je nu houdt van natuur, rust, ruimte of cultuur: hier ervaar je het allemaal. De dorpse sfeer, het vriendelijke karakter van de omgeving en de authentieke vakwerkarchitectuur maken deze plek bijzonder geliefd.

Een pand met karakter én toekomst

Zum Bruch 5 is meer dan een woning: het is een plek vol verhalen, met ruimte om nieuwe hoofdstukken toe te voegen. De indeling en grootte maken het geschikt voor uiteenlopende woonvormen of commerciële doeleinden, zoals een groepsaccommodatie, B&B, vergaderlocatie of een combinatie van wonen en werken. Dankzij de solide bouw en de authentieke uitstraling vormt het een uitstekende basis voor verdere modernisering of persoonlijke invulling.

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	€ 470	€ 1410
Stroom	€ 145	€ 435
Water	€ 50	€ 150
Verzekering	€ 160	€ 480
Gemeentelijke belastingen	€ 166	€ 498
Gas	€ 470	€ 1410
Strom	€ 145	€ 435
Wasser	€ 50	€ 150
Versicherung	€ 160	€ 480
Grundsteuer	€ 166	€ 498





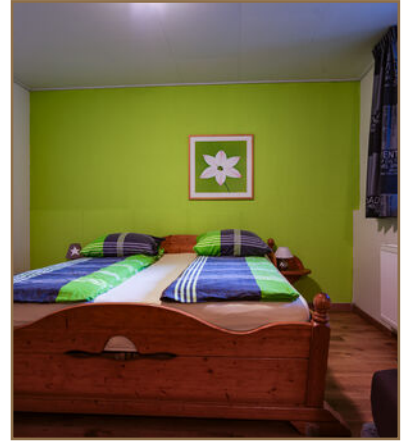
Woning
Haus

09



Begane grond
Erdgeschoss

12



Eerste verdieping
Obergeschoss

16



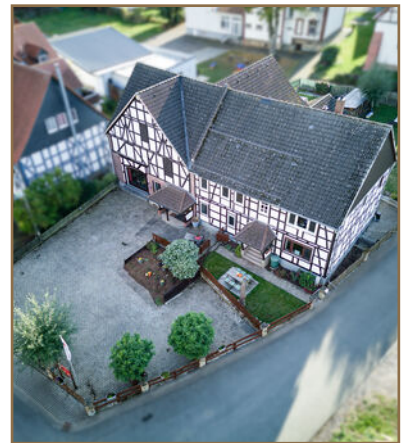
Zolder
Dachgeschoss

19



Eerste verdieping
Obergeschoss

21



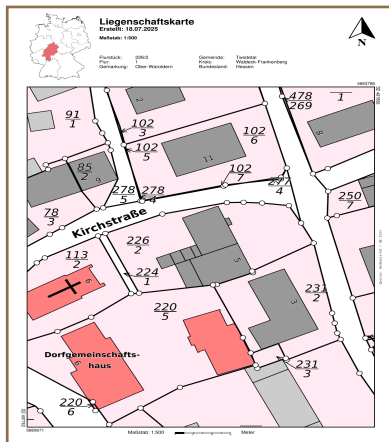
Tuin & Ligging
Garten & Lage

23



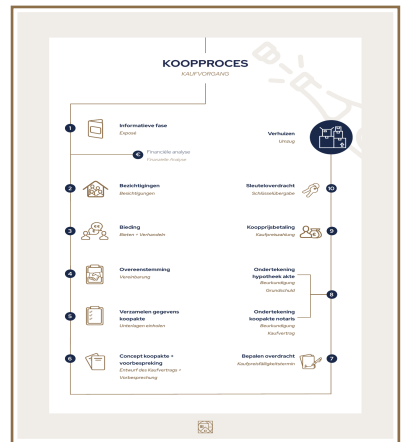
Plattegronden
Grundrisse

27



Kadastrale kaart
Liegenschaftskarte

31



Koopproces
Kaufprozess

39






FOCUS
MAKELAARDIJ
IMMOBILIËN

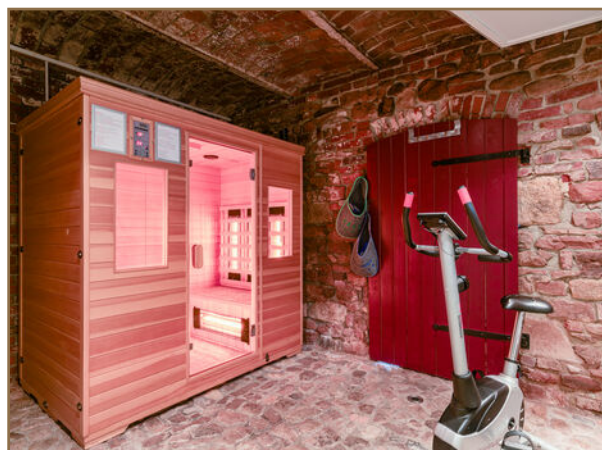
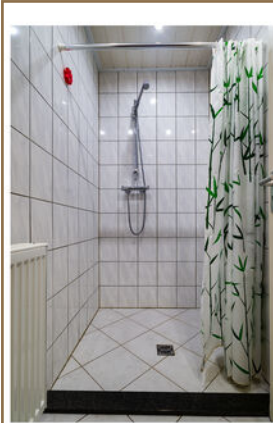






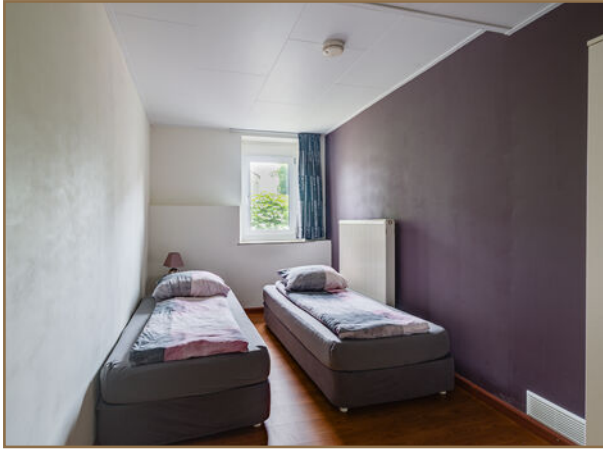


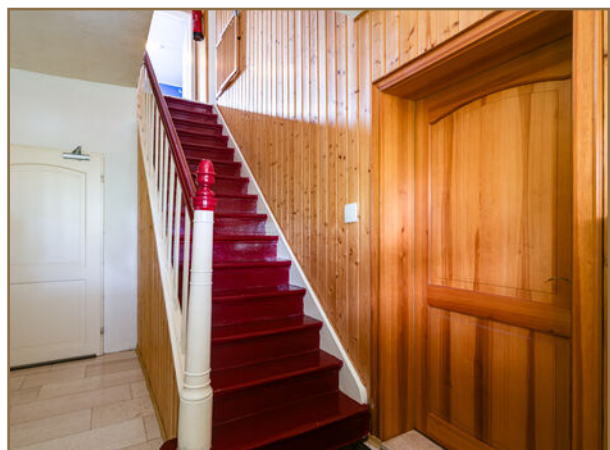
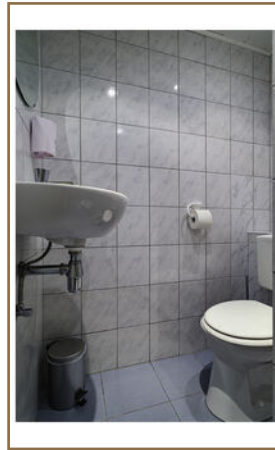


























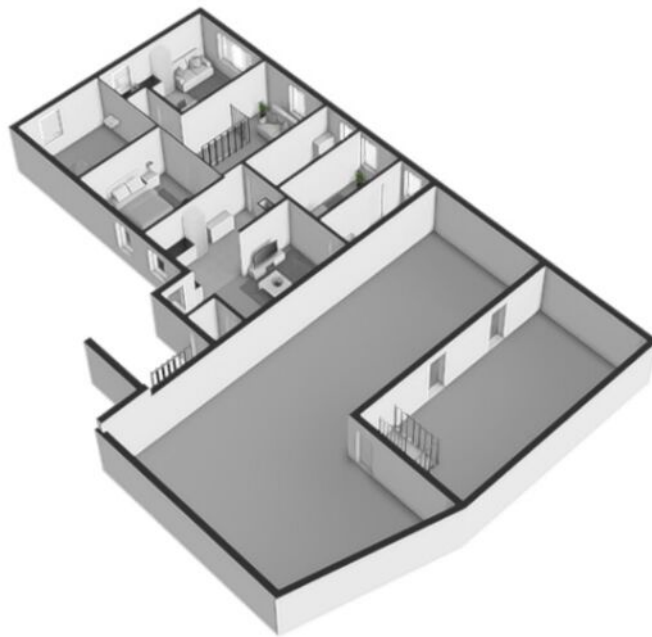
PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE



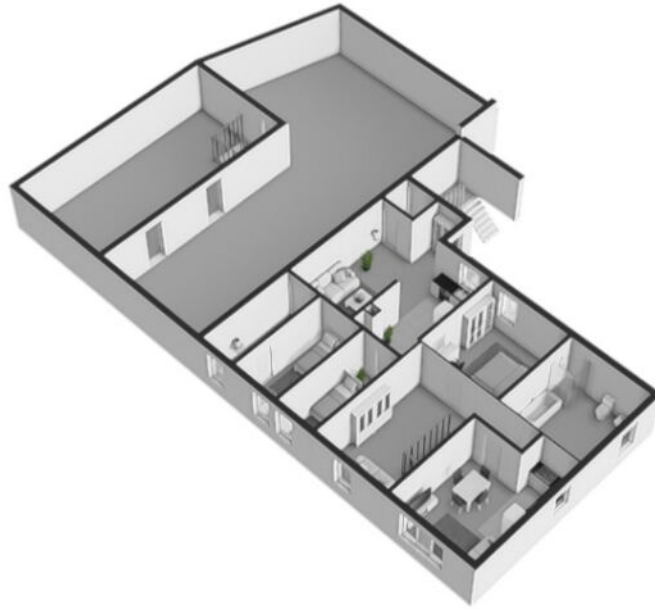
PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE



PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE



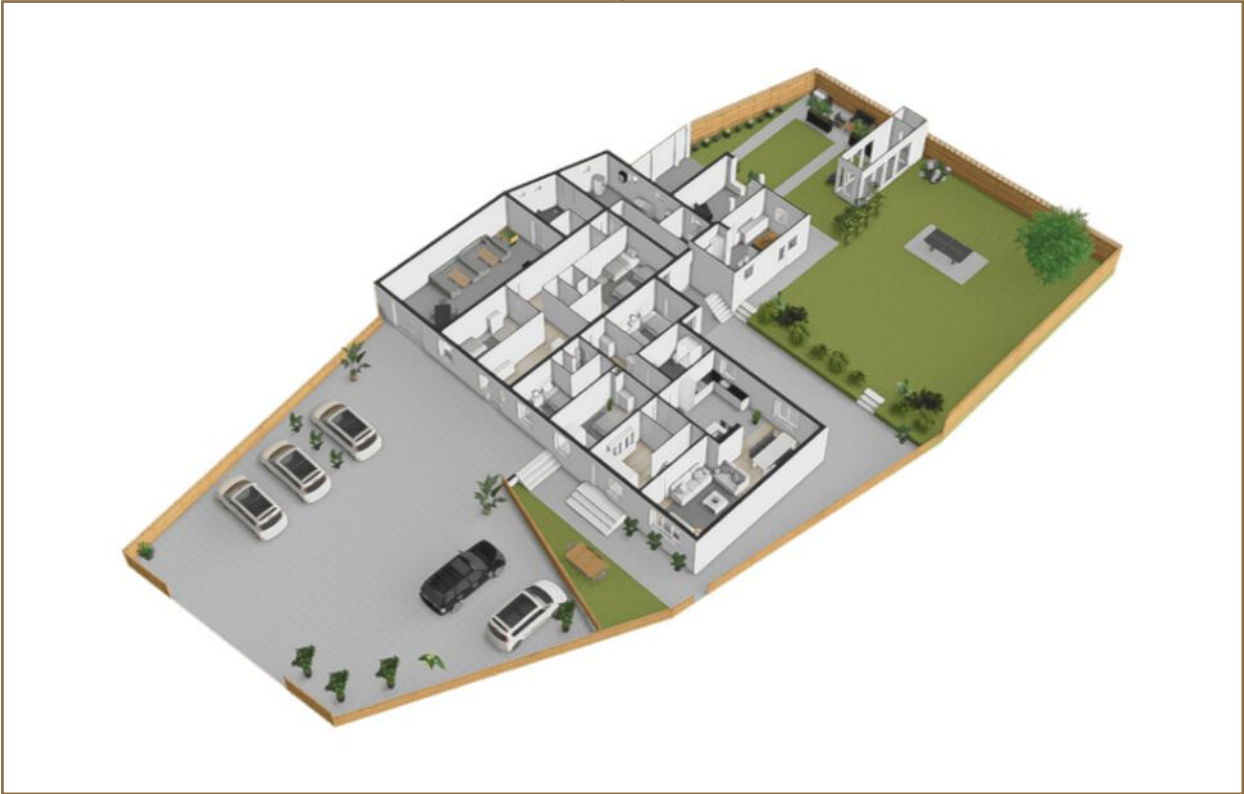
PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE



PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE



KADASTRALE KAART

LIEGENSCHAFTSKARTE



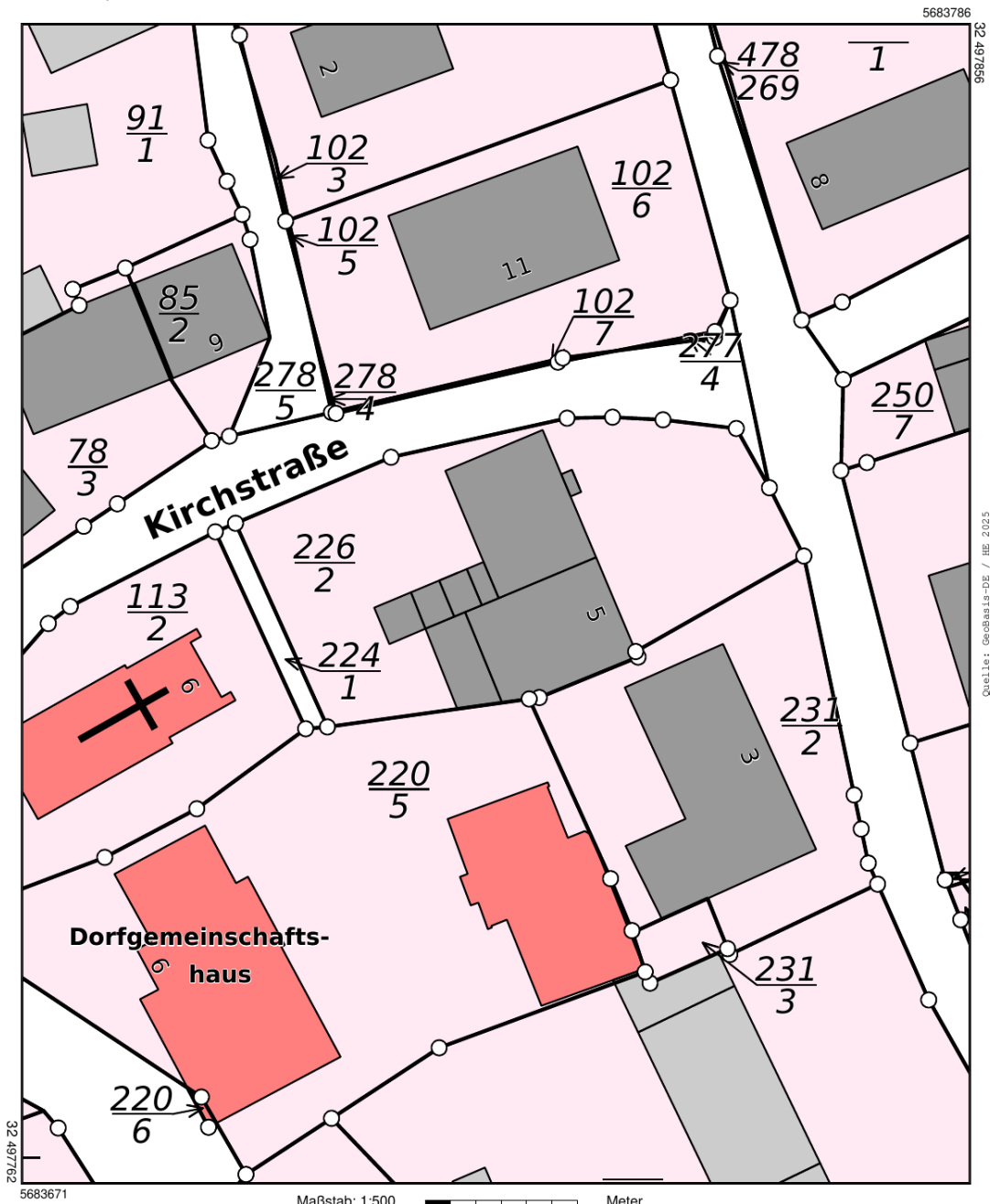
Liegenschaftskarte

Erstellt: 18.07.2025

Maßstab: 1:500

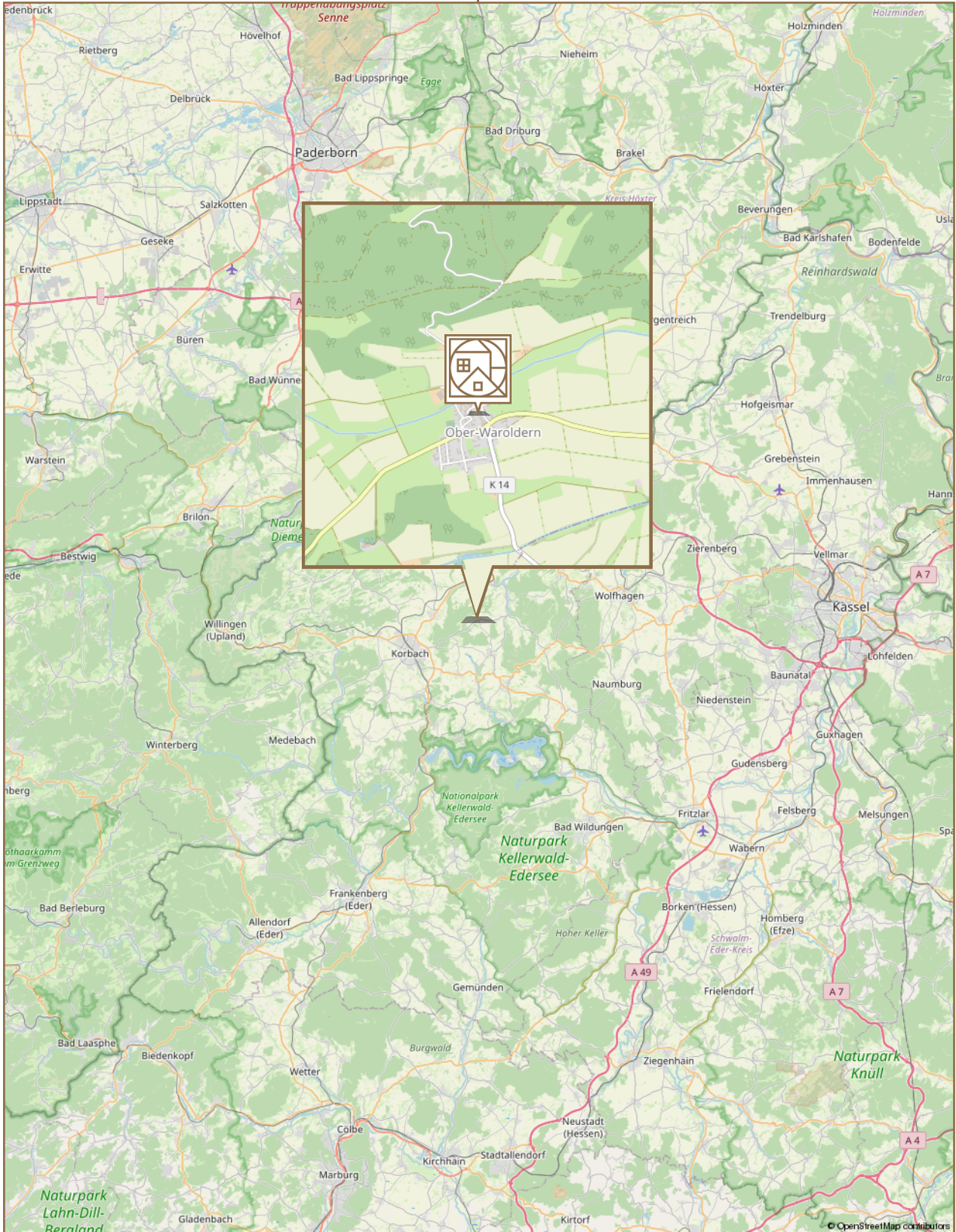
Flurstück: 226/2
Flur: 1
Gemarkung: Ober-Waroldern

Gemeinde: Twistetal
Kreis: Waldeck-Frankenberg
Bundesland: Hessen



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.