

Thuis in Duitsland!



Vraagprijs
€ 595.000 k.k.

Hooge Weg 4 Wilsum

Op een idyllische plek verscholen tussen statige bomen en uitgestrekte akkers, wacht deze landelijke woonboerderij op haar nieuwe eigenaar.

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
1910

Woonoppervlakte
261 m²

Perceeloppervlakte
15.048 m²

Inhoud
1.250 m³

Energieausweis

A + + + +

Aantal slaapkamers
2

Isolatie
**dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie**

Warmtepomp
Wolf warmtepomp, 2018



OMSCHRIJVING

Op een idyllische plek in het Duitse grensgebied, verscholen tussen statige bomen en uitgestrekte akkers, wacht deze landelijke woonboerderij met diverse bijgebouwen op haar nieuwe eigenaar. Hier, midden in het groen, vind je een ware verborgen parel. Omringd door een prachtig landschap met robuuste natuur en een rijke diversiteit aan waardevolle landschapselementen, biedt deze locatie het ultieme gevoel van vrijheid en privacy. Toch zijn de voorzieningen nooit ver weg: de woonboerderij - in de driehoek tussen Wilsum, Itterbeck en Wielen - ligt vlak bij de grens met Nederland nabij de stad Hardenberg. Een perfecte balans tussen serene rust en alle comfort binnen handbereik. Wonen op een plek als deze is een voorrecht dat slechts weinigen is gegund!

De boerderij, oorspronkelijk gebouwd in 1910, staat op een royaal perceel van 15.048 m². In 2018 werd het woonhuis grotendeels verbouwd, met veel respect voor de historie. Authentieke details zijn behouden gebleven en harmonieus samengebracht met modern wooncomfort. Het resultaat is een sfeervolle woonboerderij waar karakter en kwaliteit hand in hand gaan.

Of je nu droomt van een plek om te wonen, werken of genieten van het buitenleven – dit is een zeldzame kans om een uniek stukje historie te bezitten op een plek waar vrijheid en rust de hoofdrol spelen.



OMSCHRIJVING

Bij binnenkomst ervaar je direct de bijzondere sfeer, mede dankzij het open karakter. Het zicht op het robuuste houten gebintwerk vormt een fraai contrast met het lichte plafond en de strakke wanden. Naast sfeer biedt deze woonboerderij ook volop ruimte. De begane grond beschikt o.a. over twee royale slaapkamers, een moderne badkamer én een heerlijke ruime woon- en eetkamer. Op de eerste verdieping vind je nog een werkruimte, welke middels de vide in verbinding staat met de woonkamer.

Leven in Wilsum

Welkom in Wilsum, een klein pittoresk dorpje in de Duitse deelstaat Nedersaksen. Het maakt deel uit van de gemeente Uelsen in het graafschap Bentheim. Wilsum ademt rust en landelijke charme, met een landschap dat wordt gekenmerkt door uitgestrekte weiden, bossen en kronkelende beekjes.

De omgeving van Wilsum is geliefd bij wandelaars en fietsers vanwege de goed onderhouden routes die door natuurgebieden en langs historische boerderijen leiden. In de nabije omgeving vind je ook culturele bezienswaardigheden en middeleeuwse kerkjes. De regio heeft een sterk Nederlands-Duits karakter, wat terug te zien is in de taal, cultuur en gastvrijheid van de inwoners.



INDELING

Begane grond:

Bij binnenkomst word je direct verwelkomd door een ruime hal met garderobenis. Vanuit hier heb je toegang tot de moderne toiletruimte met wandcloset en fonteintje, én de praktische bijkeuken met extra keukenblok en aansluitingen voor wasmachine en droger – ideaal voor het dagelijks gemak.

Aan de andere zijde van de hal bevinden zich de technische ruimte en de eerste slaapkamer met aansluitende badkamer. Deze badkamer is volledig uitgerust met een wandcloset, wastafel en een comfortabele inloopdouche. Via de badkamer bereik je bovendien een tweede slaapkamer – handig én sfeervol verbonden.

De hal leidt je verder naar het hart van de woning: een indrukwekkend ruime en lichte woon-/eetkamer. Het royale kookeiland vormt hier het stralende middelpunt, voorzien van hoogwaardige apparatuur zoals een inductiekookplaat, oven, vaatwasser, koelkast, dubbele spoelbak én een luxe wijnklimaatkast.



INDELING

De woonkamer biedt alle ruimte voor een royale zithoek bij de sfeervolle houtkachel en een riante eethoek waar je met de hele familie kunt tafelen. Via de vide bereik je nog een extra ruimte op de eerste verdieping – perfect als werkplek, hobby- of speelruimte.

Grenzend aan de woonkamer vind je de partyruimte, verdeeld in twee delen. Via deze ruimte – of rechtstreeks vanuit de woonkamer – stap je zo het overdekte terras op. Hier kun je heerlijk ontspannen bij de buitenhaard of uitgebreid koken in de buitenkeuken.

Kortom: een woning die luxe, comfort en gezelligheid naadloos combineert – een plek waar binnen en buiten in elkaar overlopen en waar je elke dag geniet van ruimte, sfeer en stijl.



INDELING

Buitenleven:

Op het royale perceel bevindt zich tevens een grote stenen schuur – een veelzijdige ruimte waar een gezellige houtkachel voor warmte en sfeer zorgt. Momenteel is deze ruimte in gebruik als pottenbakkerij, maar de mogelijkheden zijn eindeloos: van atelier tot hobbyruimte, van kantoor aan huis tot gastenverblijf.

Ook op het gebied van duurzaamheid scoort deze woning hoog. Dankzij de warmtepomp, uitstekende isolatie en zonnepanelen beschikt de woning over een Energieausweis A+. Dat betekent: optimaal wooncomfort met minimale energiekosten – helemaal klaar voor de toekomst.



BIJZONDERHEDEN

- * Bouwjaar: 1910, in 2018 verbouwd
- * Kaveloppervlakte: 15.048 m²
- * Woonoppervlakte: ca. 261 m²
- * Inhoud: ca.: 1.250 m³
- * Grote stenen schuur (ca. 70 m²) met houtkachel te gebruiken als hobby-/werkruimte
- * Aangesloten op waternet en riool, geen gasaansluiting
- * Glasvezelaansluiting aanwezig
- * Warmwatervoorziening en verwarming middels Wolf warmtepomp, bouwjaar: 2018
- * Energielabel/Energieausweis: A+, Endenergiebedarf: 19 kWh/(m².a)
- * HR+++ glas, uitgebreide isolatie en 20 zonnepanelen (geleased)
- * Baden en slapen op de begane grond
- * Kosten koper: 5% Grunderwerbsteuer (overdrachtsbelasting), 3,3% makelaarscourtage en ca. 2% notariskosten
- * Aanvaarding in overleg

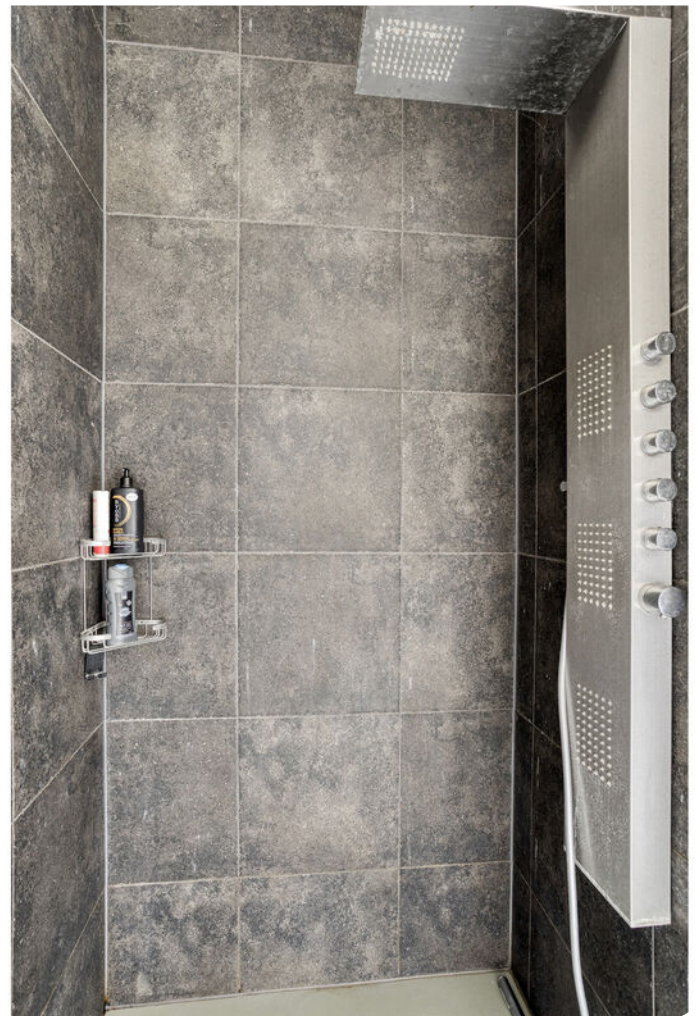




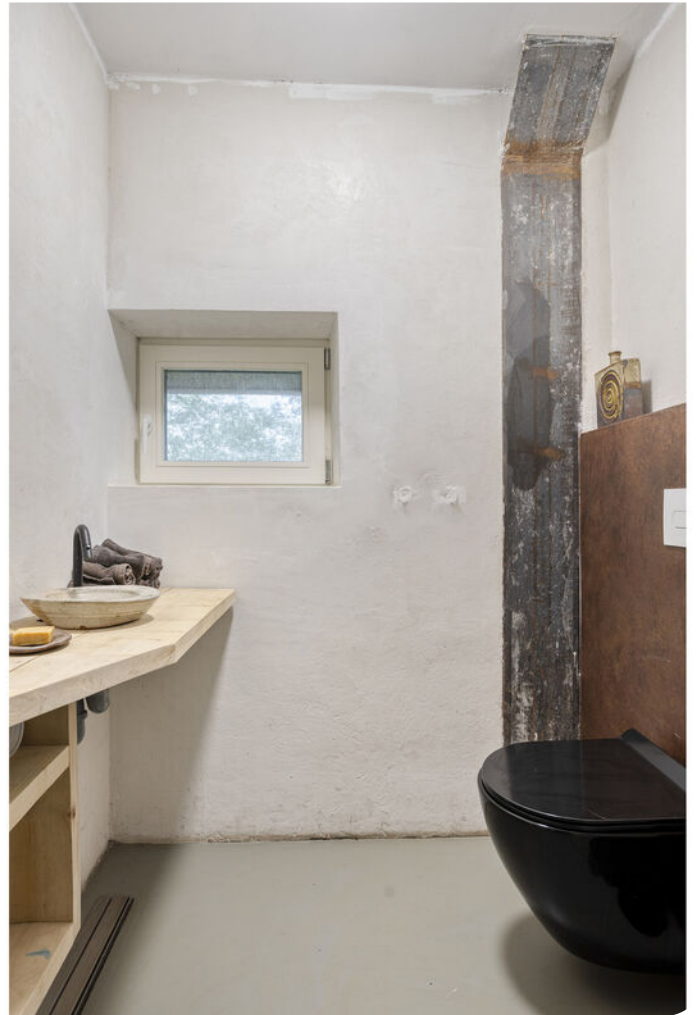


















Een heerlijk
buitenleven!





Schuur met
vele
mogelijkheden







Plattegrund

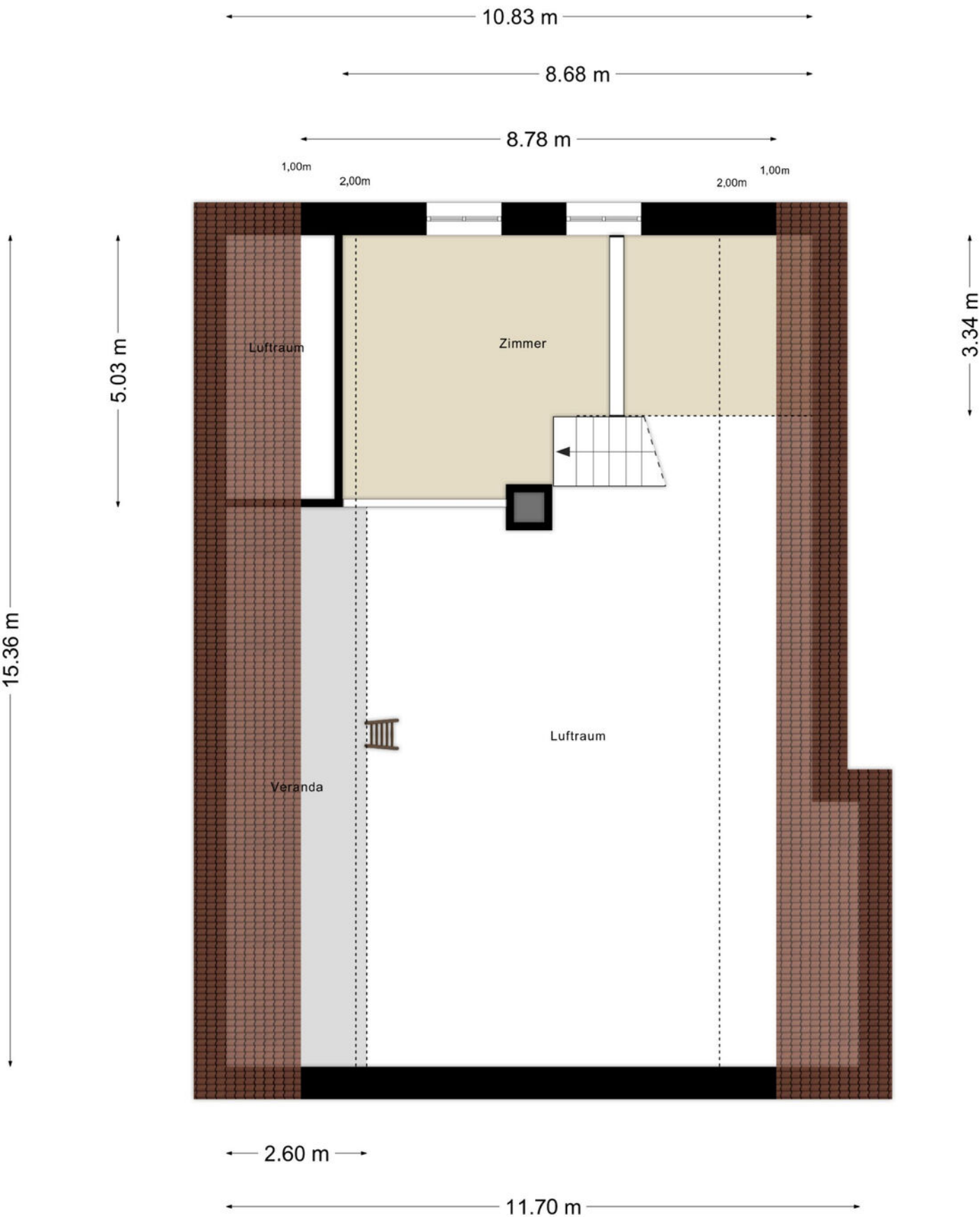
Begane grond



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

Plattegrond

Eerste verdieping

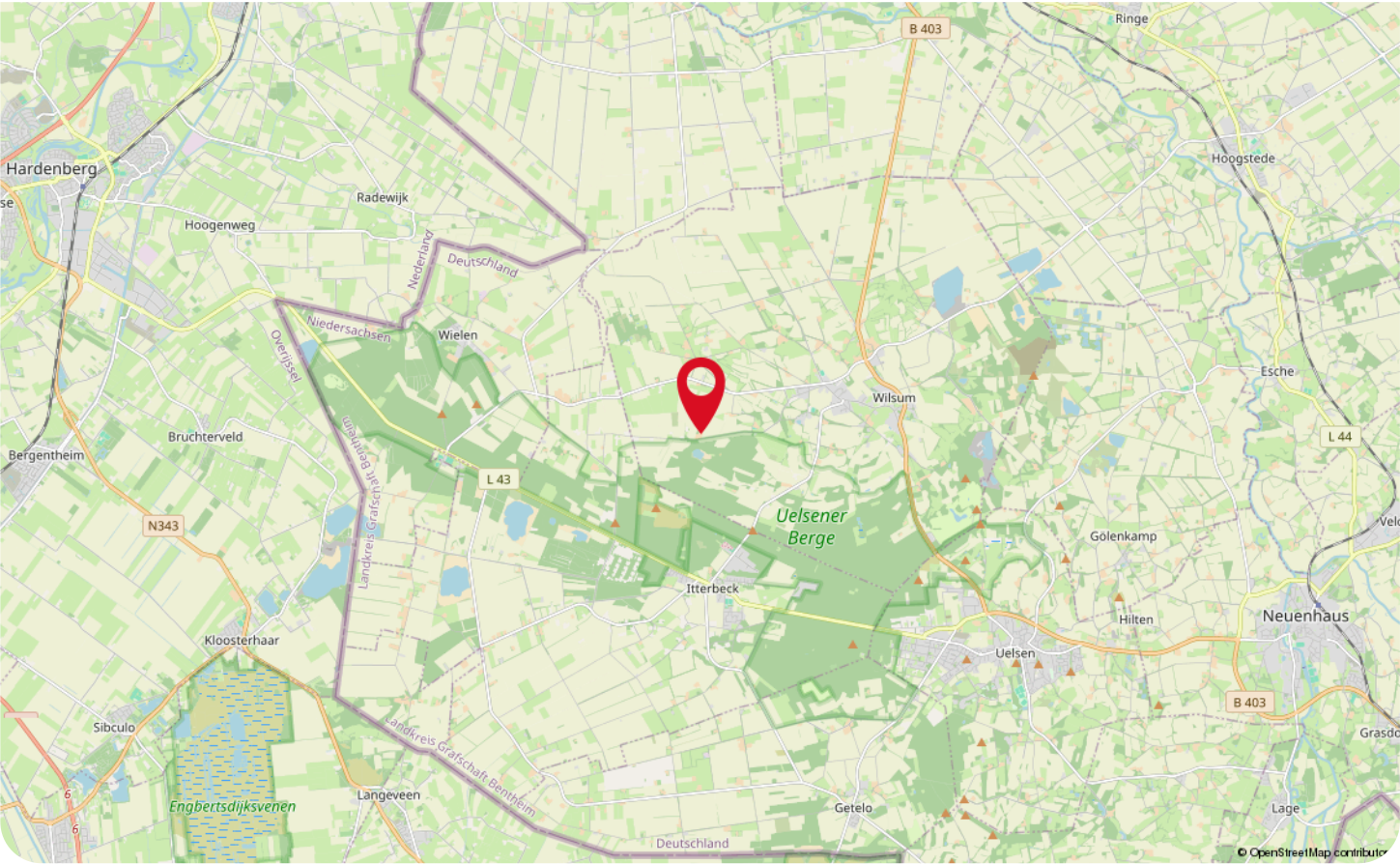
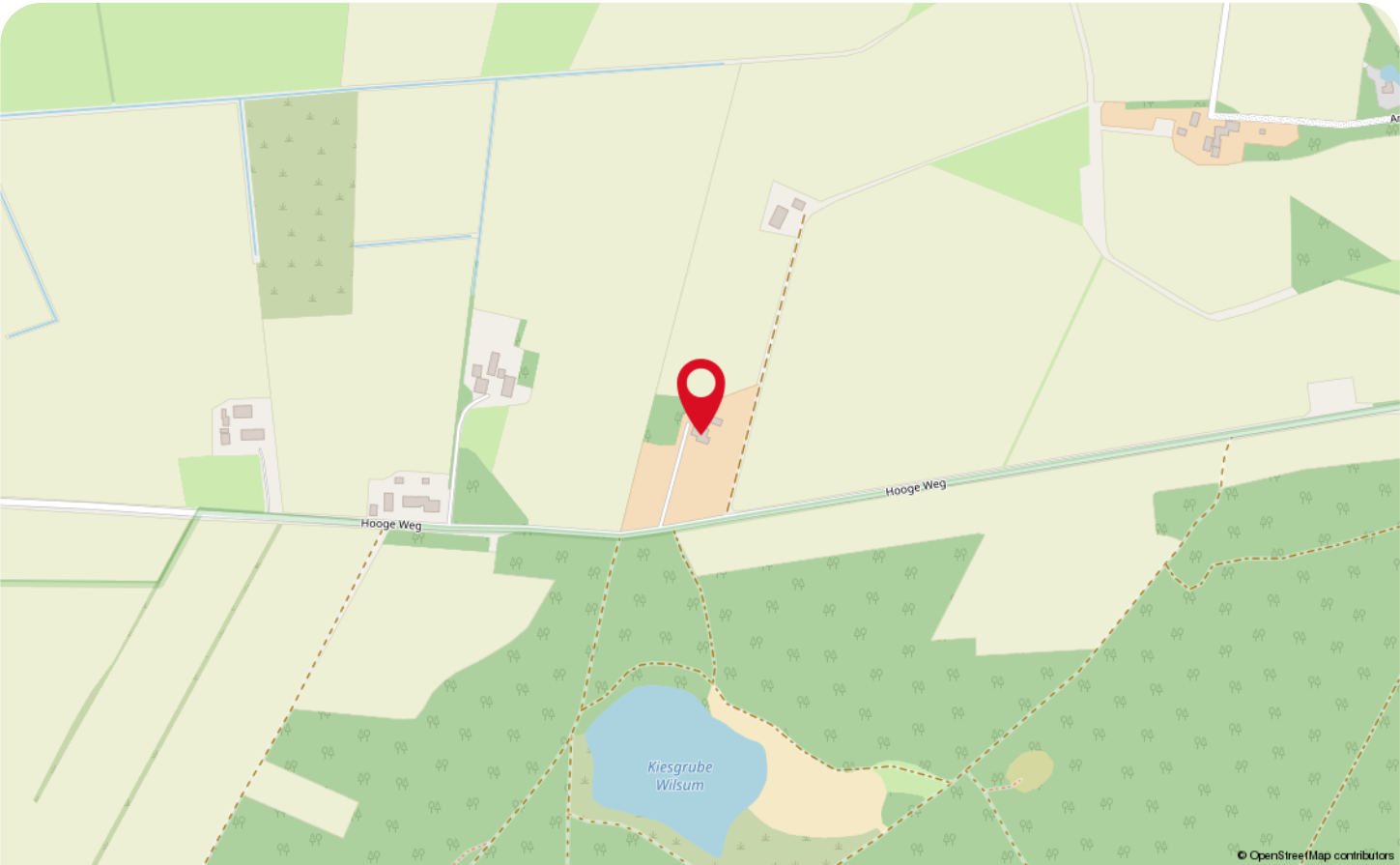




Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Wonen in Wilsum



Een klein plaatsje, nabij de Nederlandse grens, gelegen in een landelijk en groen gebied, ligt Wilsum! Wilsum is een gemoedelijk én rustig dorp, waar de “ons-kent-ons” mentaliteit kenmerkend is. Geniet van alles wat Wilsum te bieden heeft! Ook zijn de omliggende dorpen binnen no time te bereiken, waardoor je makkelijk gebruik kunt maken van allerlei voorzieningen en faciliteiten!

Voor een uitgebreide winkelsessie zijn Almelo (Nederland) en Nordhorn (Duitsland) makkelijk te bereiken. Wil je de natuur opzoeken en trek je je liever even terug, dan is de Wilsumer Berge met de slingerende wandelpaden en de grote recreatieplas een uitkomst. Deze prachtige omgeving dwingt je om te stoppen en te genieten van al het moois dat de natuur te bieden heeft!



Tevens is de Schoneveld's Mühle een bezoekje waard; een watermolen die maar liefst 600 jaar oud is!

Op zoek naar een woning met deze prachtige gebieden zo ongeveer in je achtertuin én gelegen in een gemoedelijk en rustig dorp? Dan helpen wij jou zoeken naar een woning in Wilsum!

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