

Thuis in Duitsland!



Vraagprijs
€ 189.500 k.k.

Feriengebiet Am Waldbad 13

Uelsen

Moderne recreatiebungalow midden in het groen – volop rust, ruimte en comfort!

weusthuismakelaardij.nl

weusthuis
MAKELAARDIJ



Welkom

De makelaars die ok plat proat
Enthousiast, oprecht en betrokken

weusthuismakelaardij.nl | duitsland@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*



Lex

0541-355771

l.reekers@weusthuismakelaardij.nl

*Jouw
binnendienst*



Loes

0541-355771

l.hassink@weusthuismakelaardij.nl

Vestiging Denekamp

Oldenzaalsestraat 34
7591 GM Denekamp
0541 - 355 771





KENMERKEN

Bouwjaar
1978

Aantal slaapkamers
2

Woonoppervlakte
113 m²

Isolatie
**dakisolatie, muurisolatie, dubbel
glas**

Perceeloppervlakte
874 m²

Inhoud
423 m³

Energieausweis

A + + + +



OMSCHRIJVING

Heerlijk ontspannen in de natuur? Dat kan in deze gemoderniseerde en vrijstaande recreatiebungalow, gelegen op een royaal perceel van maar liefst 874 m², in het prachtige, bosrijke gebied aan de rand van Uelsen. Deze goed onderhouden woning biedt je de ultieme combinatie van rust, ruimte en comfort – zonder de beperkingen of servicekosten van een recreatiepark!

De bungalow beschikt over een lichte en ruime woonkamer waar je comfortabel kunt verblijven, een moderne badkamer en twee slaapkamers. De master bedroom is voorzien van een stijlvol ligbad – een luxe extra die zorgt voor een echt wellnessgevoel in eigen huis.

Een absoluut pluspunt is de royale tuinkamer: een heerlijke plek om het hele jaar door te ontspannen, te lezen of te genieten van het uitzicht op de groene tuin en de omgeving.

De omgeving is licht glooiend en rijk aan groen, waardoor je hier volop privacy en een echt gevoel van vrijheid ervaart. Of je nu komt om te onthaasten, te wandelen of gewoon te genieten van de stilte: deze plek voelt als thuiskomen.

Deze recreatiewoning is gelegen in een prachtig landelijk gebied nabij Ootmarsum, Vasse en Tubbergen, en op slechts ca. 700 meter van het openluchtzwembad en de avonturenspeeltuin van Uelsen – ideaal voor gezinnen of gasten.



Begane grond:

Vanaf de voorzijde stap je binnen in de entree, die toegang geeft tot de royale woonkamer, badkamer en het souterrain. De moderne badkamer is stijlvol afgewerkt en voorzien van een inloopdouche, toilet en wastafelmeubel.

De woonkamer is heerlijk ruim en biedt volop flexibiliteit in de indeling van een eethoek en zithoek. Grote raampartijen zorgen voor een warme, lichte sfeer, terwijl de houtkachel en de sfeervolle inrichting het geheel extra knus en uitnodigend maken.

Aangrenzend bevindt zich de tuinkamer: een lichte, serene ruimte met prachtig uitzicht op het omliggende groen. Een heerlijke plek om tot rust te komen, ongeacht het seizoen.

De halfopen L-vormige keuken sluit perfect aan bij de sfeer van de woning. Met donkere fronten, een houtlook werkblad en praktische inbouwapparatuur is deze keuken zowel stijlvol als functioneel.

Souterrain:

Via een vaste trap bereik je het souterrain. De hal biedt toegang tot een separaat toilet, een handige berging én twee comfortabele slaapkamers. De master bedroom is ruim opgezet en beschikt over een luxe extra: een eigen ligbad en wastafel. Ideaal voor ontspannen ochtenden of een wellnessmoment aan huis.



INDELING

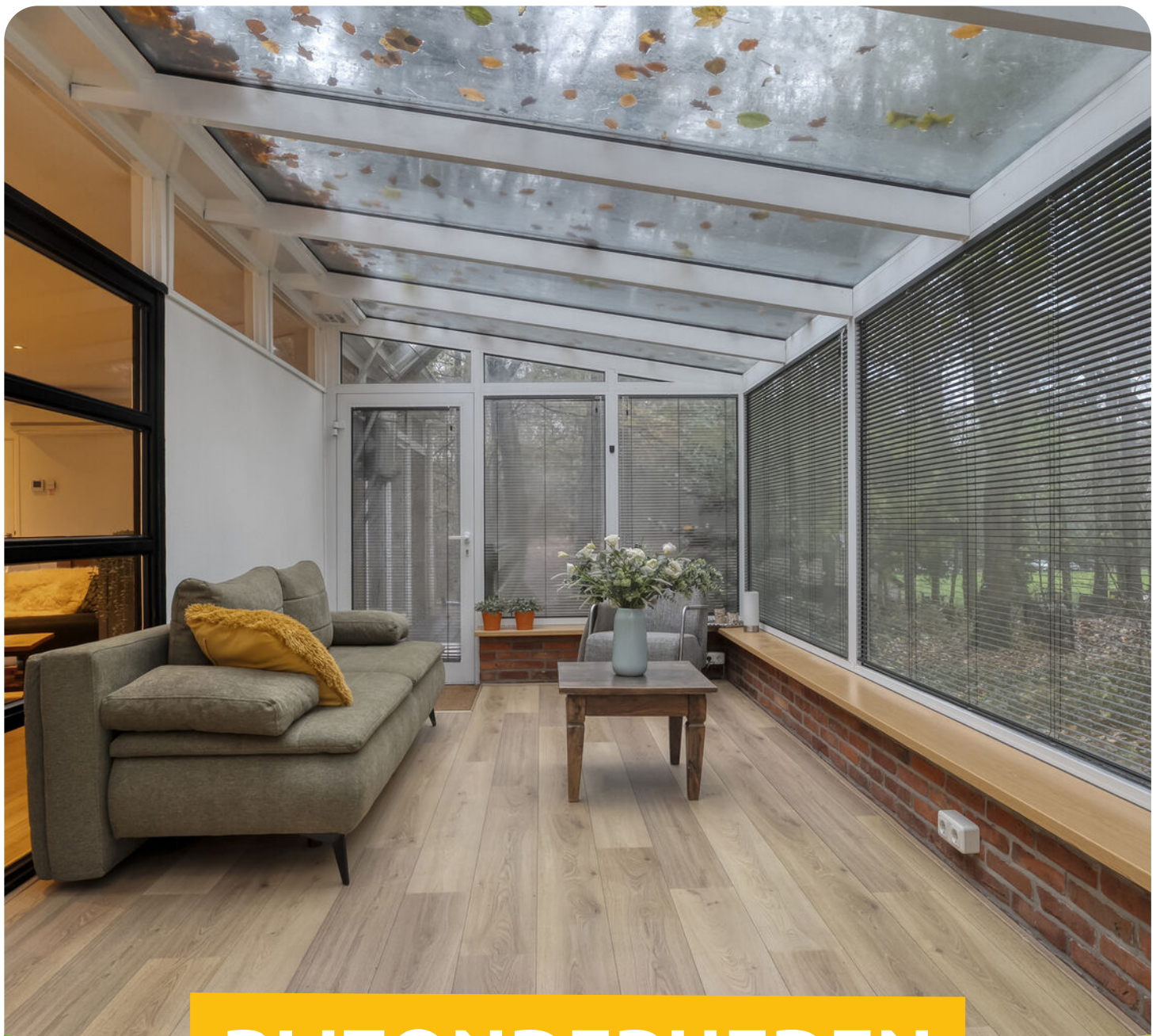
Buitenshuis:

De bungalow ligt idyllisch verscholen tussen de bomen en is via een oprit bereikbaar. De rondom gelegen tuin sluit prachtig aan op de natuurlijke omgeving, met veel groen, gras, bomen en struiken.

Aan de voorzijde is een ruim terras aangelegd, waar je in alle rust kunt genieten van het uitzicht op het omringende landschap. Een perfecte plek voor een kop koffie in de ochtendzon of een goed glas wijn tijdens de avondschemering.

Uelsen:

Ontdek de charme van het schilderachtige stadje Uelsen. Gelegen in het hart van het groene landschap van de Duitse regio Graftschaft Bentheim, biedt Uelsen een perfecte mix van natuurlijke schoonheid en historische cultuur. Het historische centrum van Uelsen is een lust voor het oog met schilderachtige straatjes, gezellige cafés en restaurants, en charmante vakwerkhuisen. Verken het lokale museum en ontdek de rijke geschiedenis van deze prachtige regio. Maak een wandeling door de prachtige bossen, bezoek de nabijgelegen heidevelden, of maak een ontspannen boottocht op de Vecht. Uelsen is ook een populaire bestemming voor het hele gezin, met een breed scala aan activiteiten en attracties, zoals zwemmen, minigolf, speeltuinen en nog veel meer. Met zijn perfecte mix van natuurlijke schoonheid en historische charme, is Uelsen een unieke en onvergetelijke bestemming voor iedereen.



BIJZONDERHEDEN

- * Bouwjaar: 1978
- * Kaveloppervlakte: 874 m² gehuurde grond
- * Woonoppervlak: ca. 113 m²
- * Inhoud: ca. 423 m³
- * Voorzien van een ruim terras, veranda en een tuinkamer
- * Warm water wordt geregeld middels een doorstroomverwarmer
- * Energielabel/Energieausweis: A+, Endenergieverbruik: 22,9 kWh/(m².a)
- * Permanente bewoning is niet toegestaan
- * Geen parkkosten
- * Bungalow staat op pachtgrond: jaarprijs (erfpachtcanon) ca. € 297,- per jaar
- * Pachtovereenkomst is af te kopen voor een bedrag van € 41.500,-
- * Kosten koper: 5% grunderwerbsteuer (overdrachtsbelasting), 3,3% makelaarscourtage en ca. 2% notariskosten
- * Aanvaarding in overleg

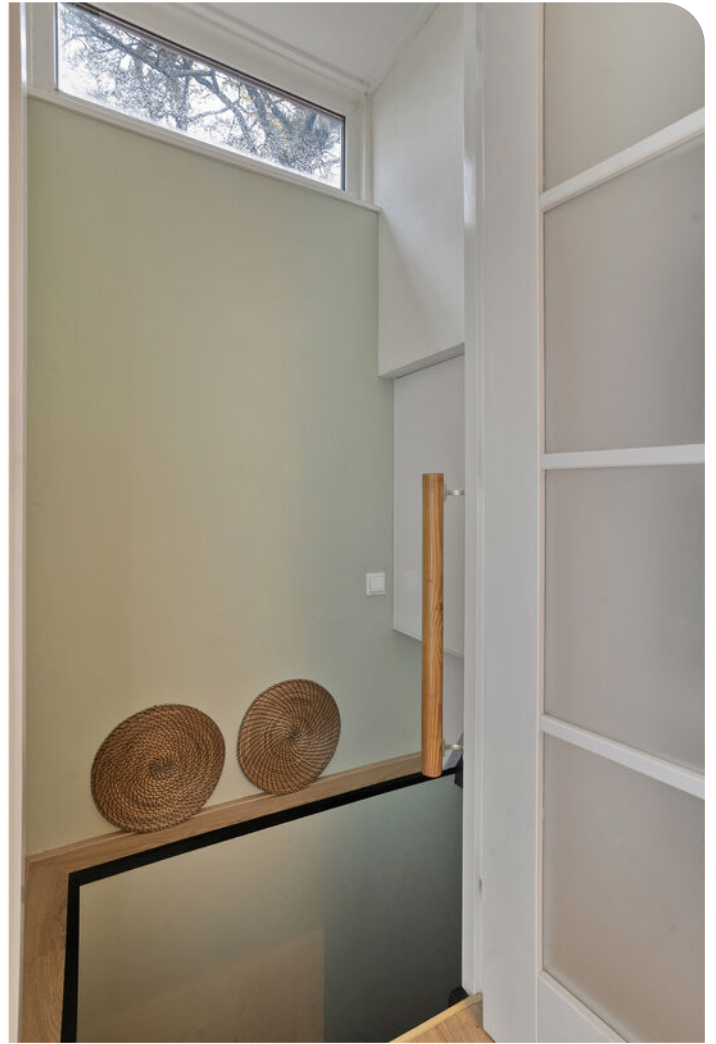








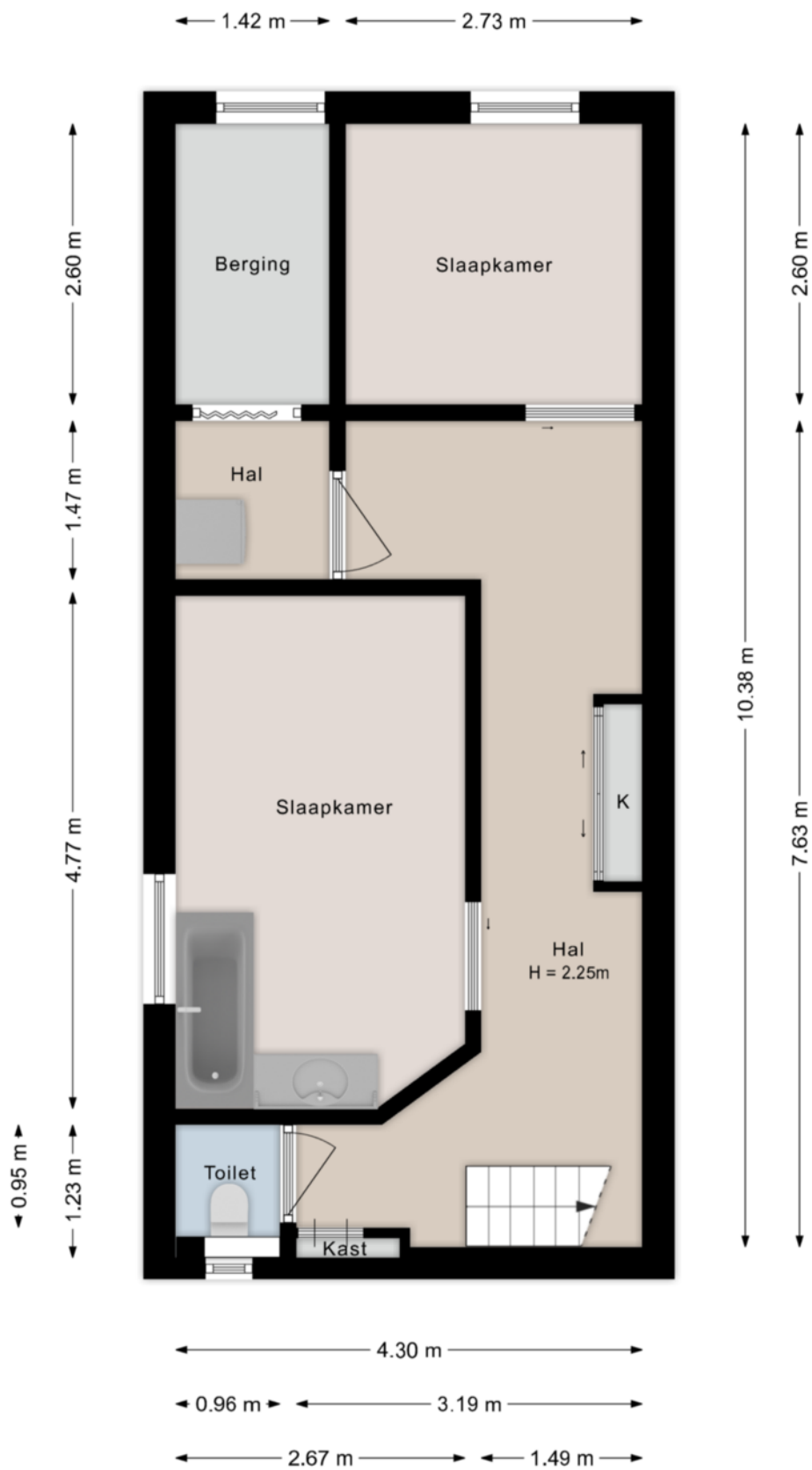


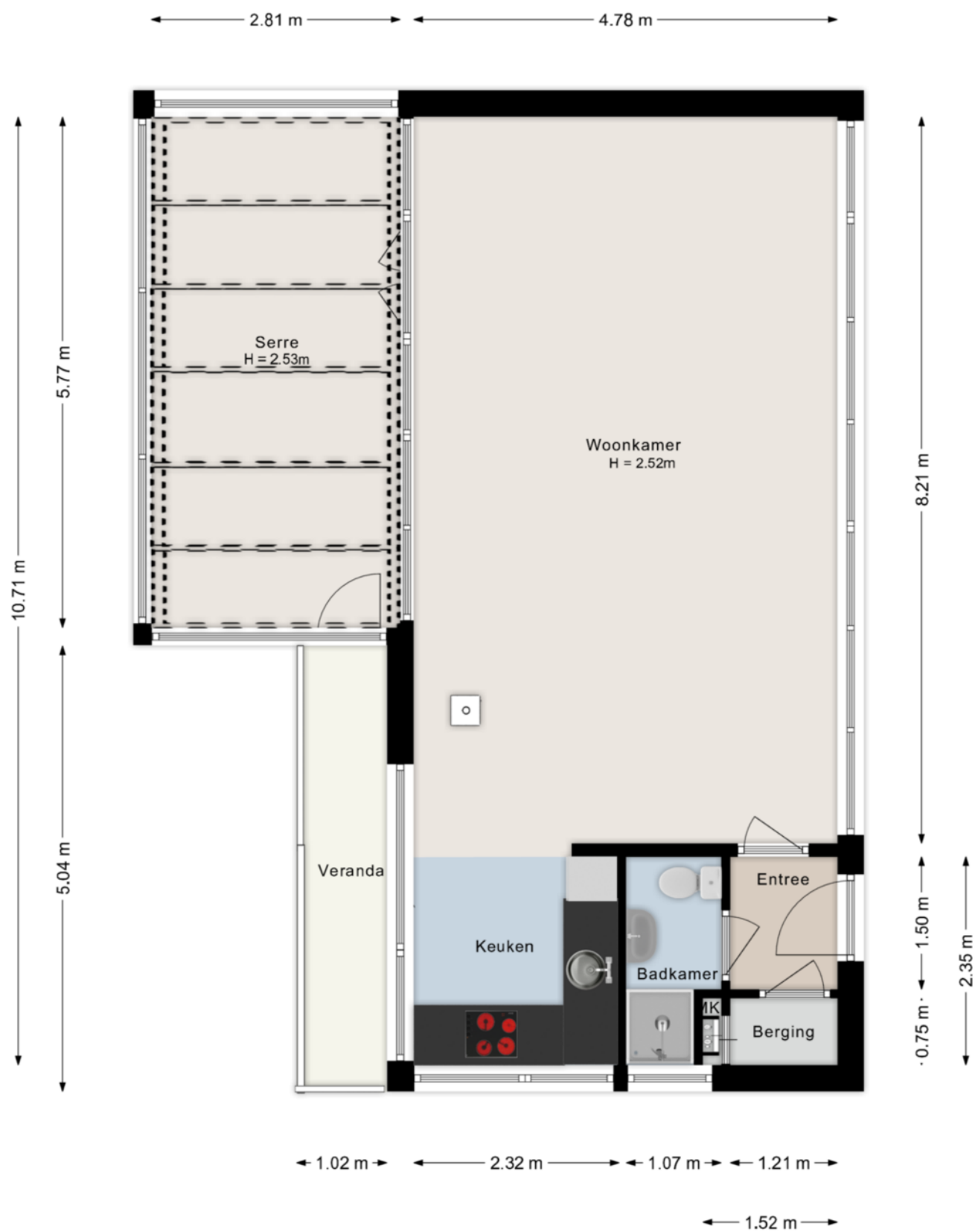


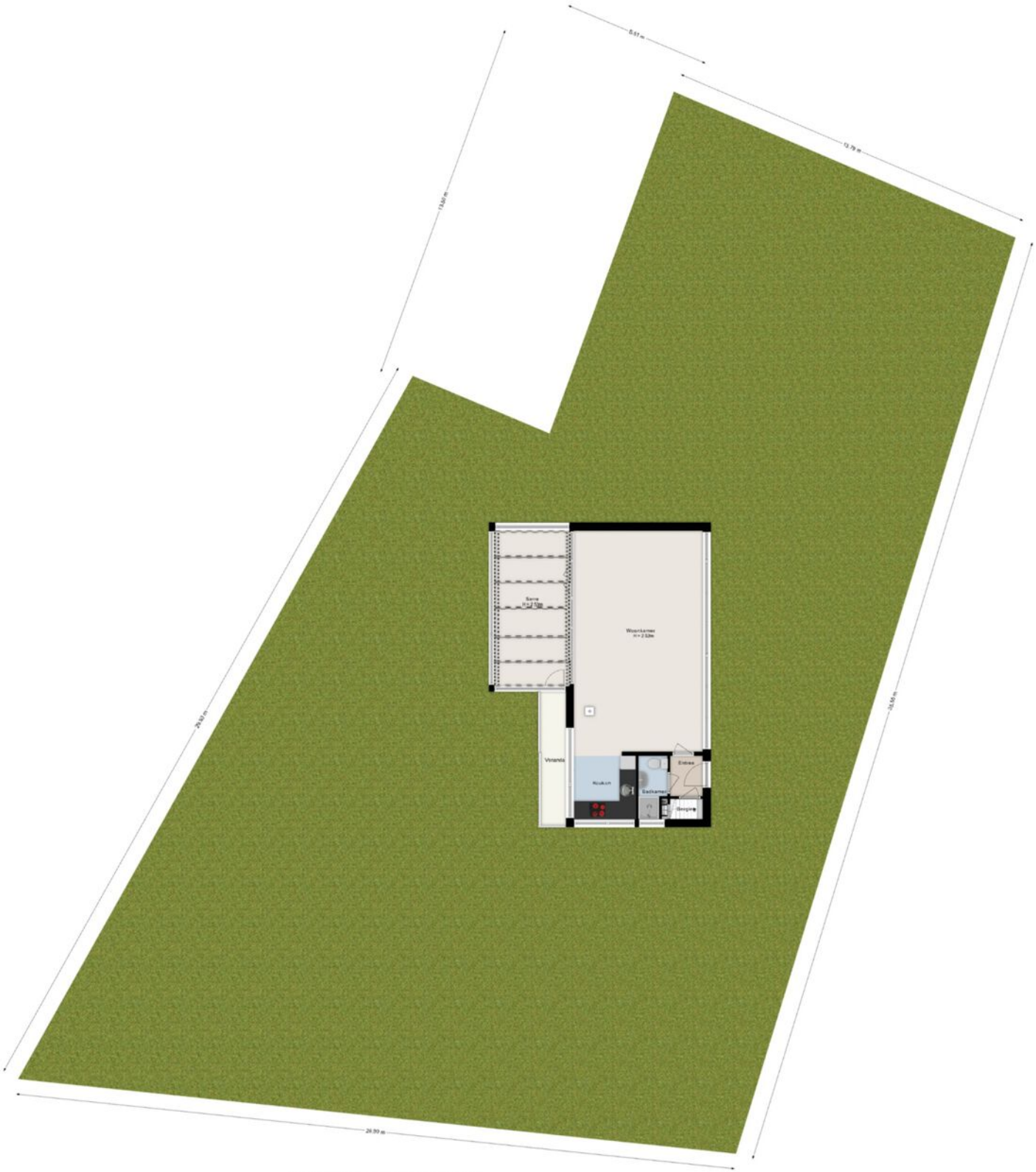












©Kortewijk - Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.kortewijk.nl

Kadastrale kaart



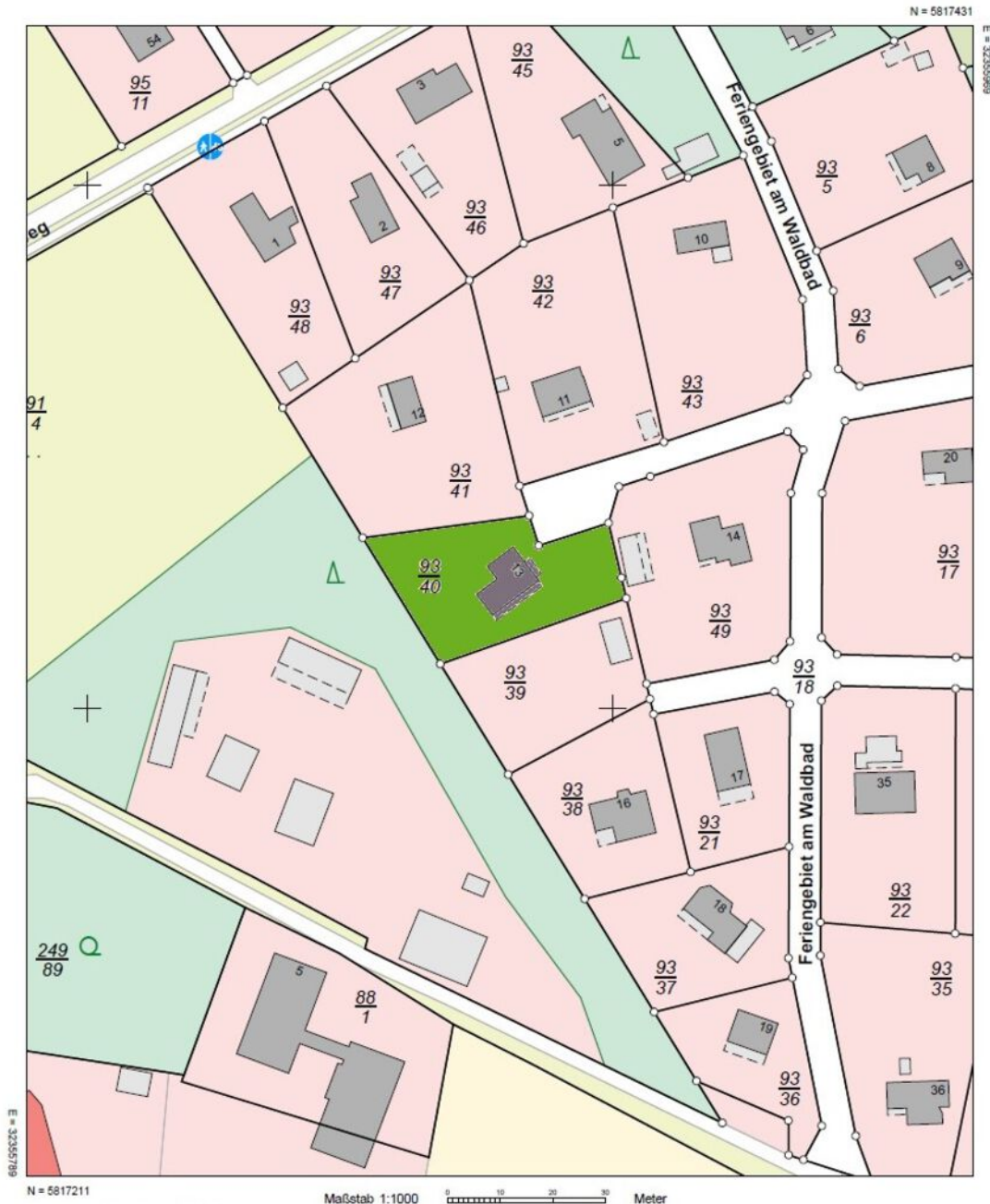
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Uelsen
Gemarkung: Uelsen
Flur: 12 Flurstück: 93/40

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 19.11.2025
Aktualität der Daten 15.11.2025



N = 5817211

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

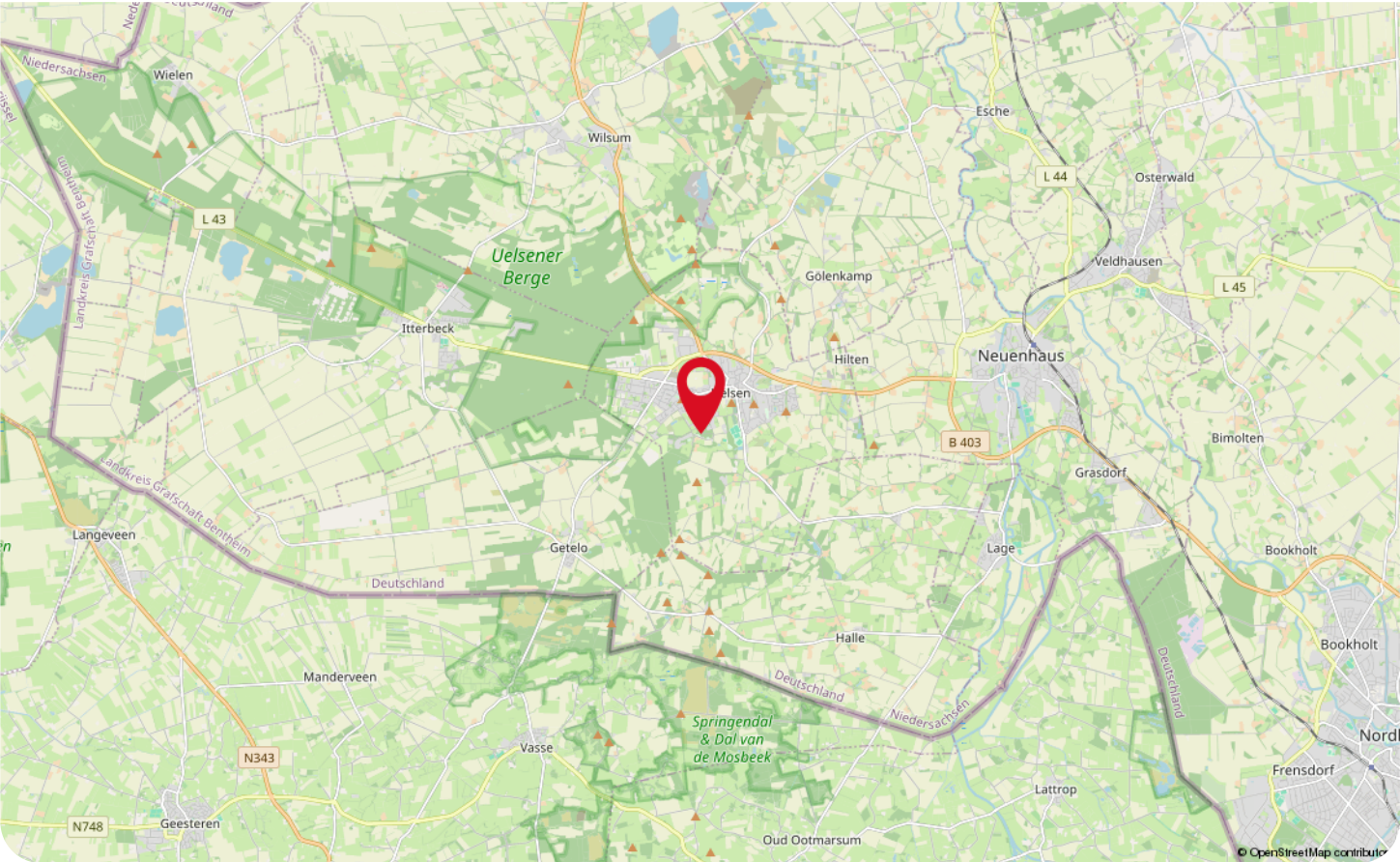
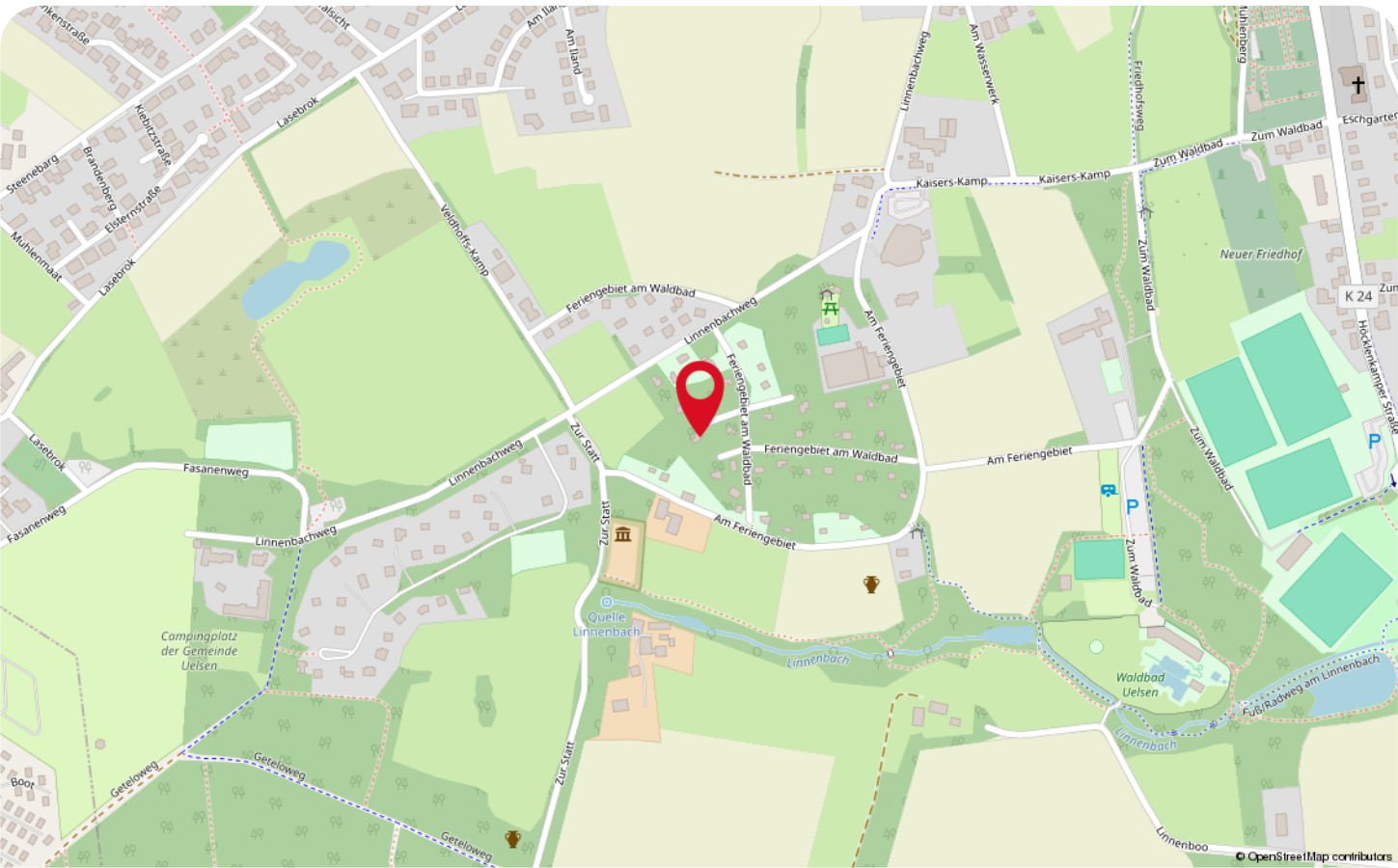
Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Nordhorn -
Schilfstraße 6
48529 Nordhorn

Bereitgestellt durch:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Nordhorn -
Schilfstraße 6
48529 Nordhorn

Zeichen: A 744/2025

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

Locatie op de kaart





Met één been in Nederland en de ander in Duitsland; dát kan in het pittoreske dorpje Uelsen! Dat is nou eens de definitie van 'op een steenworp afstand gelegen dorp'! Het centrum van dit pittoreske dorpje kent een groot winkelaanbod, waaronder de belangrijkste winkelstraat van Uelsen; de "Mühlenstraße". Daarnaast zijn er ook leuke horecagelegenheden om samen te komen met familie of vrienden. Kortom, het bruist van de gezelligheid in dit leuke dorpje!

De Bronzezeithof, een replica van een boerderij uit de bronstijd, is zonder twijfel een bijzondere attractie in deze idyllische plaats. Máár ook liefhebbers van het landleven en groen kunnen uitstapjes maken op de fiets, te paard of met de benenwagen! Terwijl de volwassen genieten van de natuur, kunnen kinderen kunnen zich in het openluchtwembad of de avonturenspeeltuin volop uitleven.



Maar er is nog meer; er vinden meerdere keren per jaar feesten en markten plaats! Zoals bij de start van het voorjaarsseizoen (Saisonauftakt) wordt er een kerstmarkt en een ambachtelijke markt gehouden!

Op zoek naar een woning waar de behoeftes van het hele gezin worden vervuld? Wij helpen jou zoeken naar geschikte woning, zodat jij nooit meer weg wilt uit dit bruisende dorp!

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kamerkast	X		
- kast met schuifdeuren souterrain	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- luxaflex serre			X
- luxaflex souterrain			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron			X
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- keukeninboedel			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- ligbad slaapkamer	X		
- Wastafel en -meubel slaapkamer	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- vloerverwarming badkamer (nooit ingesteld/niet werkend)	X		
-	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- warmtedoorstroom-apparaat	X		
- wasmachine			X
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Deel blauwe regen		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Container		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (sier)hek	X		

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





ZIJN WIJ OOK JOUW **MAKELAAR?**

*Neem
contact
met ons op!*

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