

BROCHURE

GRONAUSESTRAAT 457, GLANE

de Hooge Lutte
MAKELAARDIJ





Aan de stille oever van de Dinkel, verscholen in het groen, ligt dit karaktervolle landhuis met gastenverblijf, paardenstallen en weidse uitzichten op een perceel van ruim 2,5 hectare. Een plek waar het buitenleven voelbaar is in alles: de ruimte, de rust, het landschap dat zich eindeloos lijkt uit te strekken. En toch liggen Losser, Gronau en Enschede verrassend dichtbij, net als de A35.



Via een lange oprijlaan bereik je het erf, omringd door weilanden, een stukje bos en enkele bijgebouwen. De ligging in de natuur, aan het Lagapad en pal tegen de Duitse grens, maakt dit een bijzonder thuis voor paardenliefhebbers en mensen die van rust houden.

BEGANE GROND



ENTREE - HAL

Bij binnenkomst valt meteen de ruimte en het licht op. De royale hal is voorzien van een garderobe, toiletruimte, meterkast, toegang tot de kelder én een open eiken trap naar de verdieping.





LIVING

Vanuit de hal loop je door naar de living, waar de sfeer en het uitzicht direct overtuigen. De begane grond is ruimtelijk ingedeeld en voelt toch warm en geborgen.

Grote raampartijen en openslaande deuren in de living verbinden binnen met buiten, hier leef je met de seizoenen mee.



LIVING

De living bestaat uit meerdere zones: een zitkamer met Spartherm houthaard, een werkhoeek, een eetkamer in de serre en een open keuken met donker granieten blad en inbouwapparatuur.





LIVING



Werkhoek met kastenwand
en een vast bureau.

LIVING

Eetkamer in de serre met mooi uitzicht op de tuin en schuifpui naar het terras.





LIVING

Open keuken met donker granieten werkblad en inbouwapparatuur.

KEUKEN

De moderne keuken is uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, stoomoven, koelkast, aparte vrieskast, Quooker en een vaatwasser.





SLAAPKAMER 1

Ruime slaapkamer met twee grote raampartijen en zicht op het groen. Vanuit de slaapkamer is de kastenkamer bereikbaar.





BADKAMER

Complete badkamer met ligbad, douche, wastafelmeubel, kastruimte en vloerverwarming, een aparte toiletruimte en een tweede hal met deur naar buiten, ideaal voor direct gebruik van de jacuzzi.





VERDIEPING





OVERLOOP



Op de verdieping bevindt zich een grote, lichte overloop met dakkapel en kastruimte



SLAAPKAMER 2



Grote slaapkamer met vier vaste kasten
en een wastafel.

SLAAPKAMER 3

Grote slaapkamer met kastruimte en een wastafel.





SLAAPKAMER 4

Slaapkamer met parketvloer en kastruimte.
Deze kamer is bereikbaar via de wasruimte
met aansluiting voor wasmachine en droger
en de werk-/strijkkamer.





BADKAMER

Badkamer met ligbad/douche,
wastafel en toilet





GARAGE & GASTENVERBLIJF

De vrijstaande garage (ca. 9 x 7,5 m) is degelijk gebouwd, met drie elektrisch bedienbare deuren, een loopdeur, een betonvloer en een oplaadpunt voor een elektrische auto. Naast de garage ligt een overdekte camperplaats van ca. 4 x 7,35 m.

Boven de garage bevindt zich een compleet ingericht gastenverblijf, ideaal voor logees, praktijk/kantoor aan huis of B&B.



GASTENVERBLIJF - WOONKAMER & KEUKEN

De woonkamer met open keuken biedt een prachtig uitzicht de Dinkel en omliggende weilanden.



GASTENVERBLIJF - SLAAPKAMER

Grote slaapkamer met badkamer en
suite.



GASTENVERBLIJF- BADKAMER

De badkamer heeft een modern
badmeubel, een douche en een
Finse sauna.







SCHUUR

Aan de achterzijde van de garage liggen vier houten paardenboxen (elk ca. 3,40 x 3,25 m), alle op een verharde ondergrond.

Daarnaast is er een royale kapschuur (ca. 11 x 7 m), nu in gebruik als stalling en opslag, en een vrijstaand zwembad met filterinstallatie.

TUIN

De tuin is verzorgd en natuurlijk aangelegd, met gazon, borders en meerdere terrassen. Er is een vloeiende overgang naar de eigen omliggende weilanden.

De oprijlaan is in 2022 vernieuwd en voorzien van praktische lantaarnverlichting.







ROERENDE ZAKEN

Lijst van zaken



+ Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: Gronausestraat 457, 7585 PD Glane

Datum: _____

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☒	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☐	☒	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☒	☐
- Vitrages	☐	☐	☒	☐
- Rolgordijnen	☐	☐	☒	☐
- Lamellen	☐	☐	☒	☐
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☒	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☒	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

ROERENDE ZAKEN

Lijst van zaken		 NVM			
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.	
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒	
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒	
Overige, te weten:					
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒	
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒	
–	☐	☐	☐	☒	
–	☐	☐	☐	☒	
–	☐	☐	☐	☒	
–	☐	☐	☐	☒	
Keuken					
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐	
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:					
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐	
– (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐	
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐	
– Magnetron	☐	☐	☐	☒	
– Oven	☒	☐	☐	☐	
– Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐	
– Koelkast	☒	☐	☐	☐	
– Vriezer	☒	☐	☐	☐	
– Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐	
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐	
– Quooker	☒	☐	☐	☐	
– Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐	
–	☐	☐	☐	☒	
–	☐	☐	☐	☒	
Keukenaccessoires, te weten:					
–	☐	☐	☐	☒	
–	☐	☐	☐	☒	
–	☐	☐	☐	☒	
–	☐	☐	☐	☒	
–	☐	☐	☐	☒	
–	☐	☐	☐	☒	
–	☐	☐	☐	☒	
–	☐	☐	☐	☒	
Sanitair/sauna					
Toilet met de volgende toebehoren:					
– Toilet	☒	☐	☐	☐	
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐	
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐	
– Fontein	☒	☐	☐	☐	

ROERENDE ZAKEN

Lijst van zaken				 NVM	
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.	
-	☐	☐	☐	☒	
-	☐	☐	☐	☒	
Badkamer met de volgende toebehoren:					
- Ligbad	☒	☐	☐	☐	
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☒	☐	
- Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐	
- Stoomdouche (cabine)	☒	☐	☐	☐	
- Wastafel	☒	☐	☐	☐	
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐	
- Planchet	☐	☐	☐	☒	
- Toiletkast	☒	☐	☐	☐	
- Toilet	☒	☐	☐	☐	
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐	
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐	
-	☐	☐	☐	☒	
-	☐	☐	☐	☒	
Sauna met toebehoren	☐	☐	☒	☐	
	☐	☐	☐	☒	
<u>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</u>					
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒	
Brievenbus	☐	☒	☐	☐	
Kluis	☐	☒	☐	☐	
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐	
Alarminstallatie	☐	☐	☒	☐	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐	
Rookmelders	☒	☐	☐	☐	
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐	
Airconditioning	☐	☐	☐	☒	
Warmwatervoorziening, te weten:					
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐	
- Boiler	☐	☐	☐	☒	
- Geiser	☐	☐	☐	☒	
-	☐	☐	☐	☒	
-	☐	☐	☐	☒	
-	☐	☐	☐	☒	
Screens	☐	☐	☐	☒	
Rolluiken	☐	☐	☐	☒	
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒	
-	☐	☐	☐	☒	
-	☐	☐	☐	☒	
-	☐	☐	☐	☒	
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:					

ROERENDE ZAKEN

Lijst van zaken					
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.	
- <u>voorzet</u> ramen	☒	☐	☐	☐	
-	☐	☐	☐	☒	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☒	☐	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒	
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☒	☐	
Zonnepanelen	☐	☐	☒	☐	
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☒	☐	
	☐	☐	☐	☒	
	☐	☐	☐	☒	
Tuin					
<i>Inrichting</i>					
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐	
Beplanting	☒	☐	☐	☐	
	☐	☐	☐	☒	
<i>Verlichting/installaties</i>					
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒	
3 potige straatlantaarn gaat mee	☐	☒	☐	☐	
<i>Bebouwing</i>					
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐	
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☒	☐	
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒	
	☐	☐	☐	☒	
	☐	☐	☐	☒	
<i>Overig</i>					
Overige tuin, te weten:					
- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐	
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☒	☐	
-	☐	☐	☐	☒	
-	☐	☐	☐	☒	

PERCEEL



Bijzonderheden

Bouwjaar ca. 1982, door de jaren heen gemoderniseerd

Woonoppervlakte ca. 308 m² (incl. gastenverblijf)

Inhoud ca. 1.045 m³ (incl. gastenverblijf)

Perceel 25.140 m²

Energielabel A+

Volledig geïsoleerd * Verwarming en warm water via warmtepomp (2024) en CV-combiketel (2015) * Vloerverwarming in living en badkamer (begane grond) * Drie badkamers & vier toiletten * Aansluiting op gas, water en elektra* 3-kamer septic tank die het afvalwater scheidt en zuivert * 45 zonnepanelen (eigendom); 24 op het dak van de garage en 21 op de grond * Gastenverblijf geschikt voor verhuur, mantelzorg of praktijk/kantoor aan huis * Vrijstaand zwembad met filterinstallatie * De aankoop van zowel meer als minder grond is bespreekbaar * Buitenritten zijn vanaf huis mogelijk * Het perceel grenst aan het prachtige Lagapad en aan de Dinkel * Kanotochten op de Dinkel zijn in bepaalde periodes, met vergunning, toegestaan * De ligging aan de Duitse grens biedt de voordelen van goedkoop boodschappen doen en tanken * Bij koop geldt een waarborgsom/bankgarantie van 10%.

Vraagprijs € 1.250.000,- k.k.

De informatie in deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen echter geen rechten worden ontleend.



De Hooge Lutte Makelaardij
Populierendijk 3
7587 LS De Lutte

0541 55 27 77
info@dehoogelutte.nl
www.dehoogelutte.nl