



Thuis in Duitsland!

Vraagprijs
€ 549.000 k.k.

Martin-Niemöller-Straße 8 Uelsen

Wonen met allure, ruimte en vrijheid – op een prachtige locatie net over de grens.

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
2008

Woonoppervlakte
240 m²

Perceeloppervlakte
694 m²

Inhoud
1.440 m³

Energieausweis

Aantal slaapkamers
4

Oriëntatie achtertuin
west

Isolatie
**dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, dubbel glas**

CV ketel
**Buderus Logomax Plus GB152
(2008, eigendom)**

D



OMSCHRIJVING

Wonen met allure, ruimte en vrijheid – op een prachtige locatie net over de grens.

In het charmante Uelsen staat dit indrukwekkende landhuis dat in alles groots aanvoelt. Met circa 240 m² woonoppervlakte, een inhoud van maar liefst ca. 1.440 m³ en een volledig onderkelderde woonlaag is dit een huis dat je moet beleven. Hier woon je rustig, in een ruim opgezette woonwijk, op slechts 8 kilometer van de Nederlandse grens en nabij Ootmarsum en Tubbergen. Dit is geen standaard woning – dit is een thuis met mogelijkheden.

Uelsen is gelegen in de aantrekkelijke groene omgeving van regio Grafschaft Bentheim, niet ver van de Nederlandse grens. Het is een plaats die voorziet in alle dagelijkse voorzieningen, tevens kent het een gezellig centrum met verschillende horecagelegenheden. De landelijke groene omgeving van het buitengebied en het openluchtzwembad zijn op steenworpafstand gelegen. In de directe omgeving zijn er talloze fiets- en wandelroutes die je de mooiste plekjes in de omgeving laten zien. Kortom een TOP-locatie.

Hebben wij jouw interesse weten te wekken met dit object? Wil jij dit object zelf met eigen ogen zien? Dan komen wij graag met jou in contact voor het plannen van een bezichtiging.



INDELING

Kelder (ca. 145 m²!): Een absolute meerwaarde is de royale kelderverdieping met daglichttoetreding. Deze volwaardige woonlaag is reeds verdeeld in meerdere compartimenten en wordt momenteel onder andere gebruikt als provisierruimte, fitnessruimte en kantoorruimte. Een multifunctionele verdieping met ongekende mogelijkheden: denk aan een wellnessruimte, hobbyruimte, thuisbioscoop, wijnkelder of extra slaapkamers.

Begane grond: Via de royale centrale hal, die direct een gevoel van ruimte en allure uitstraalt, betreed je dit stijlvolle landhuis. De hal vormt het hart van de woning en biedt toegang tot het toilet, een ruime slaap-/werkkamer en een aangrenzende ruimte die zich uitstekend leent voor het realiseren van een badkamer. Hierdoor is comfortabel gelijkvloers wonen eenvoudig mogelijk.

De woonkeuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is uitgevoerd met een luxe inbouwkeuken (2022) voorzien van een inductiekookplaat, design afzuigkap, oven, combi magnetron, koelkast en vaatwasser.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met witgoed aansluitingen.

Vanuit de keuken loop je door naar de indrukwekkende woonkamer van maar liefst ca. 67 m². Dankzij de vele raampartijen en openslaande deuren naar de tuin, geniet deze ruimte van een prachtige lichtinval en een optimale verbinding met buiten. De hoogwaardige afwerking – met een tegelvloer en voorzien van vloerverwarming, een sfeervolle houtkachel, strak gestucte wanden en plafonds – onderstreept het comfortabele en luxe karakter van de woning.



INDELING

Eerste verdieping: De riante overloop met vide versterkt het ruimtelijke gevoel op deze verdieping. Hier vind je drie zeer royale slaapkamers, allen voorzien van dakkapellen die zorgen voor extra licht en ruimte.

De moderne en luxe badkamer is compleet uitgevoerd met vloerverwarming, een ligbad, ruime inloofdouche, vrijdragend toilet, urinoir en een badkamermeubel met dubbele wastafel – een comfortabele en stijlvolle ruimte waar functionaliteit en ontspanning samenkomen.

Daarnaast is er een aparte ruimte met aansluiting voor wasmachine en de opstelplaats van de C.V.-ketel en warmwaterboiler.

Bergzolder: Via een vlizotrap bereik je de volledig bevloerde bergzolder, ideaal voor het netjes opbergen van seizoensspullen en overige zaken.

Buitenshuis: De zonnige en fraai aangelegde achtertuin biedt privacy en vormt een heerlijke plek om tot rust te komen. Onder de overdekte veranda (ca. 6,00 x 3,00 m) kun je vrijwel het hele jaar door genieten van het buitenleven.

De vrijstaande stenen garage is multifunctioneel inzetbaar en biedt ruimte voor o.a. fietsen, gereedschap of extra opslag. Op de ruime oprit is plaats voor meerdere auto's.



BIJZONDERHEDEN

- * Volledig onderkelderd (ca. 145 m²) met daglicht;
- * Mogelijkheid tot slapen en baden op de begane grond;
- * Vloerverwarming op gehele begane grond en eerste verdieping;
- * Verwarming door middel van een Buderus Logomax Plus GB152 ketel (2008);
- * Warm water door middel van een boiler (160 liter);
- * Hardhouten kozijnen;
- * Onderhoudsvriendelijke en goed geïsoleerd woonhuis;
- * Koperen goten en afvoerpijpen;
- * Houtkachel in de woonkamer, Contura (2022);
- * Oprit met plaats voor meerdere auto's;
- * Achtertuin en het terras zijn in 2023 nieuw aangelegd;
- * Energielabel/Energieausweis: D, Endenergiebedarf: 108,8 kWh/(m².a);
- * Kosten koper: 5,00% Grunderwerbsteuer, makelaarscourtage 3,3% excl. MwSt., ca. 2,00% notariskosten.





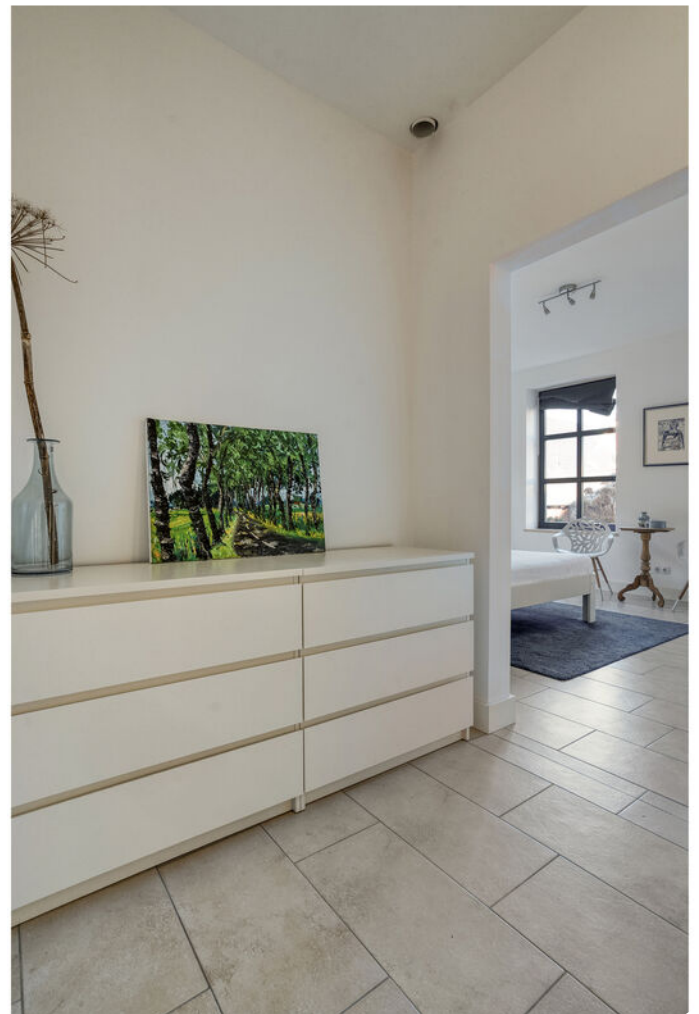








Slaapkamer op de
begane grond



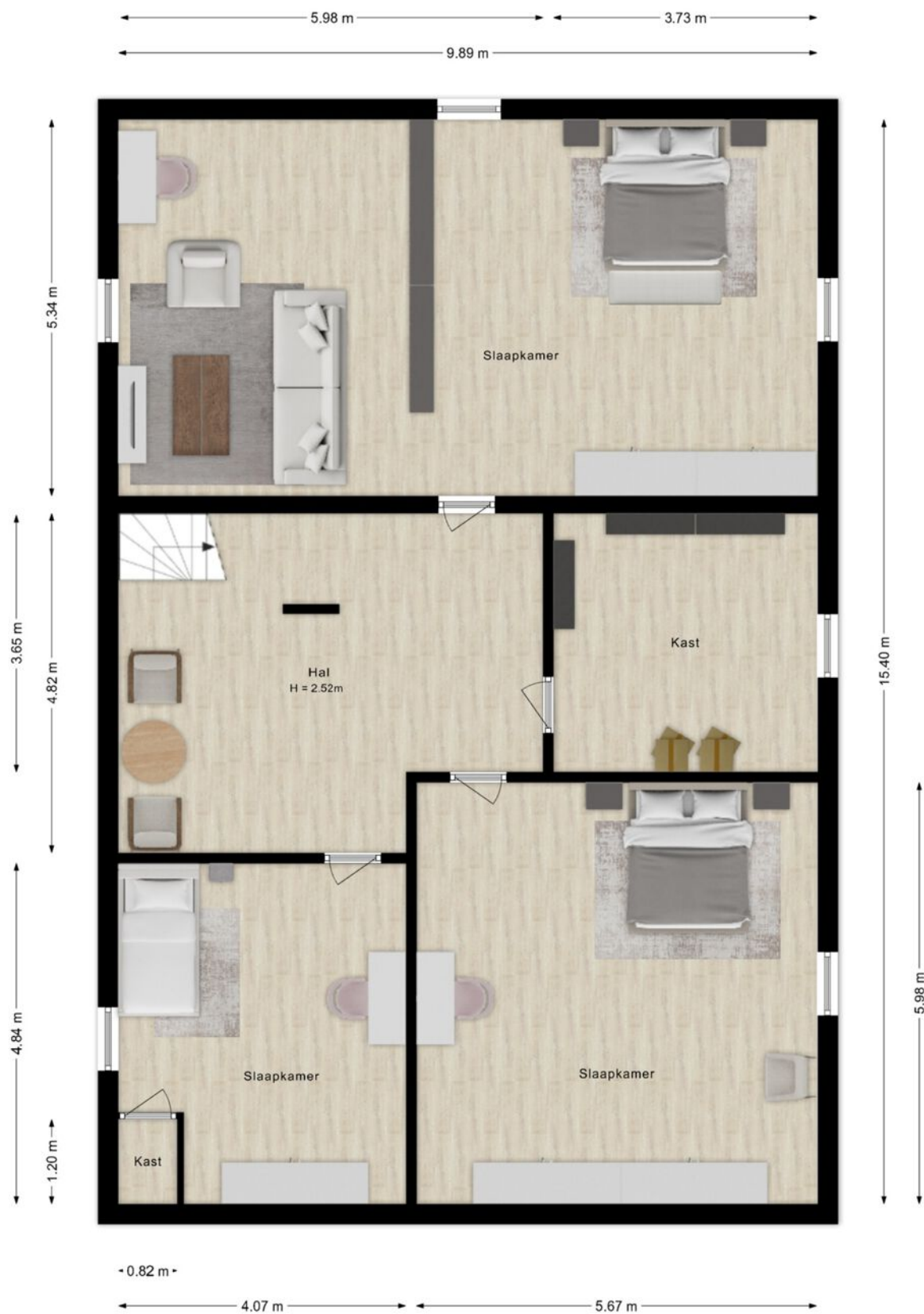










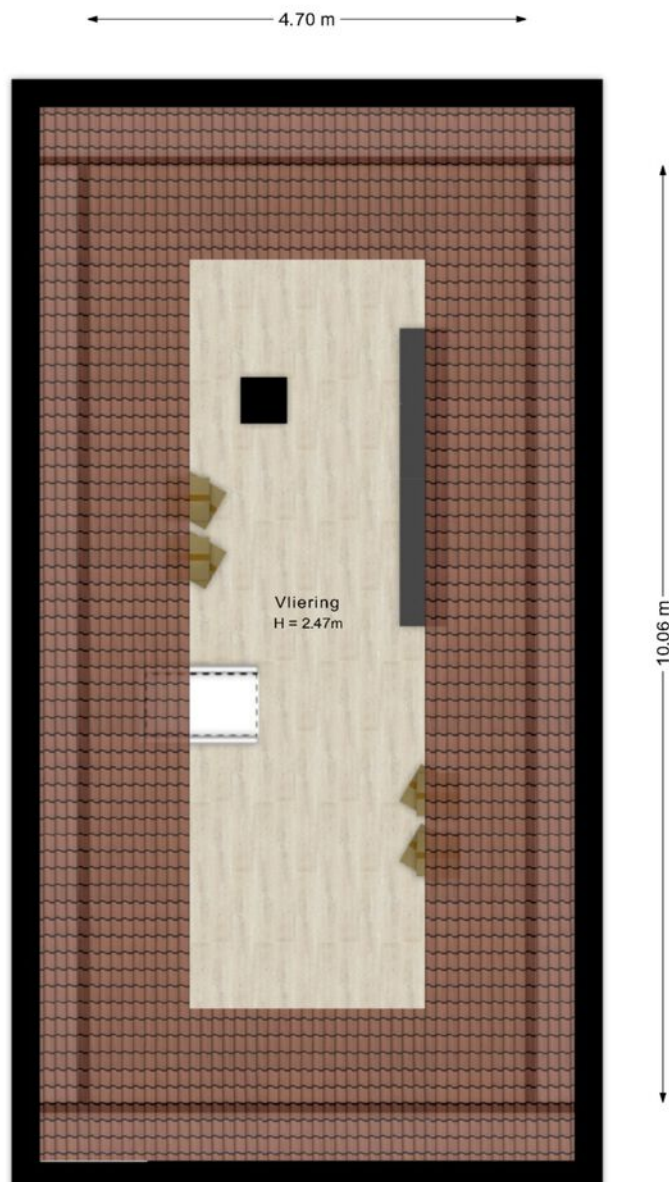




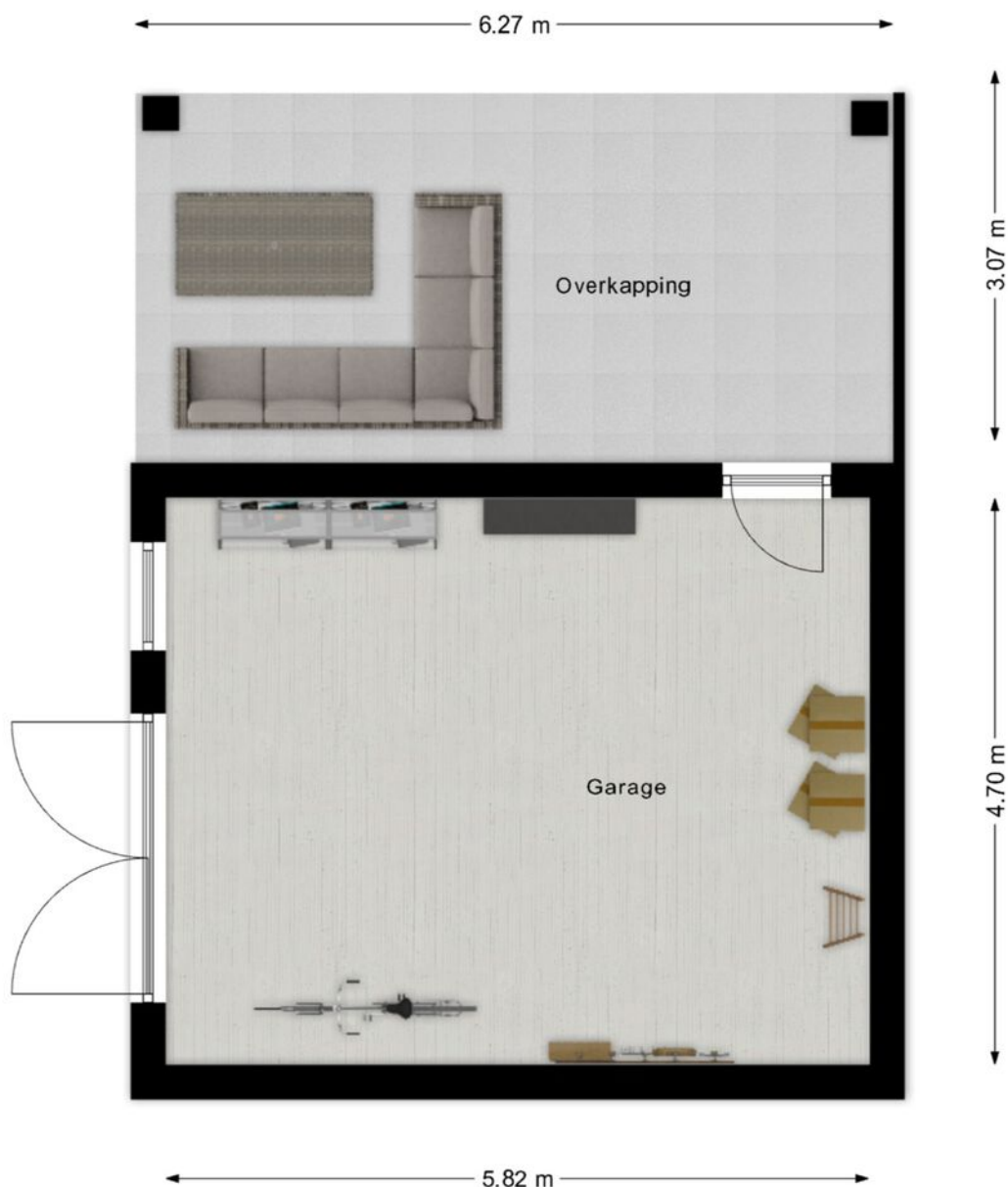
Plattegrond

Eerste verdieping





©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl



Plattegrond

Kadastraal perceel



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

Kadastrale kaart



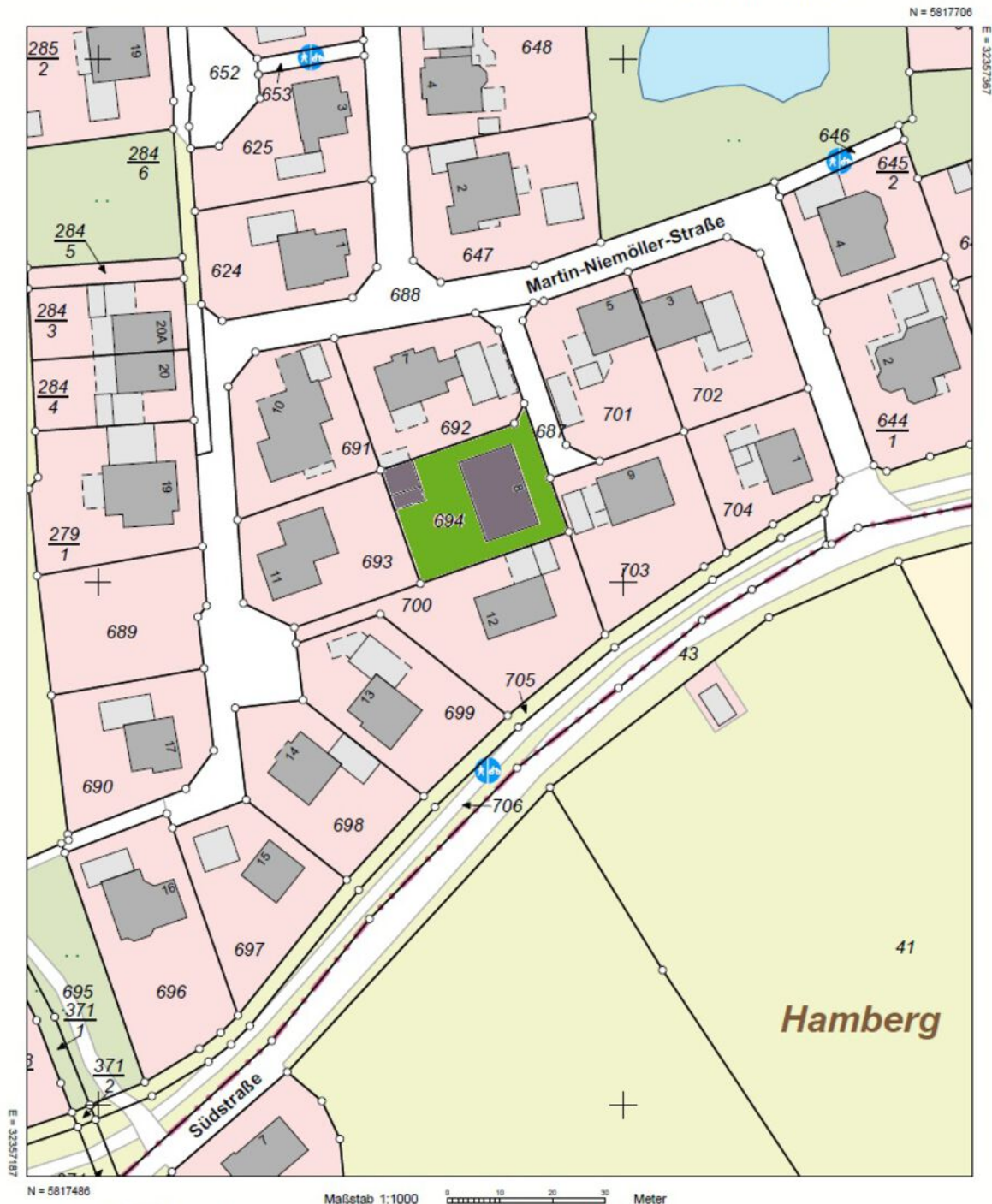
**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Uelsen
Gemarkung: Uelsen
Flur: 9 Flurstück: 694

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am	26.01.2026
Aktualität der Daten	21.01.2026

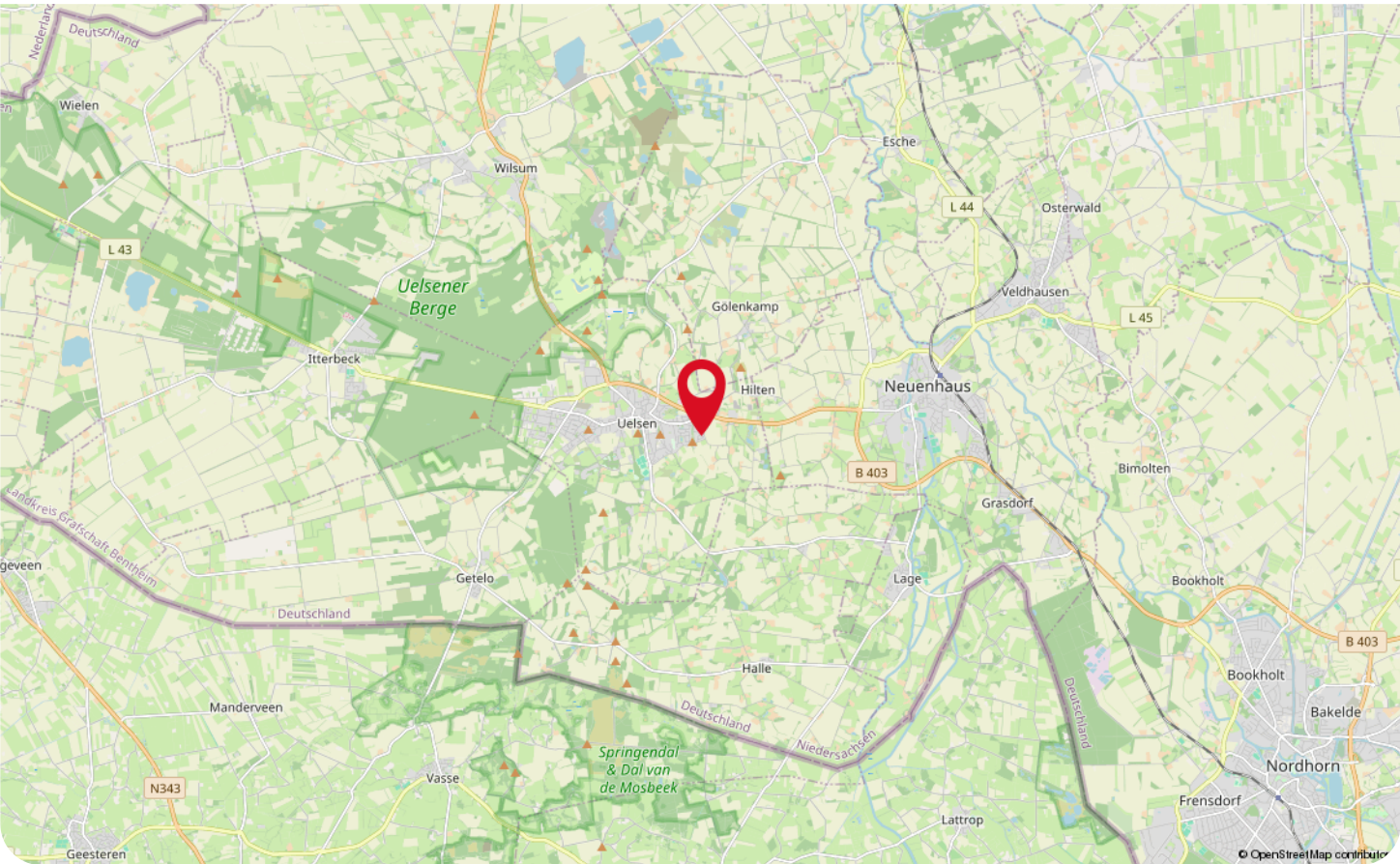
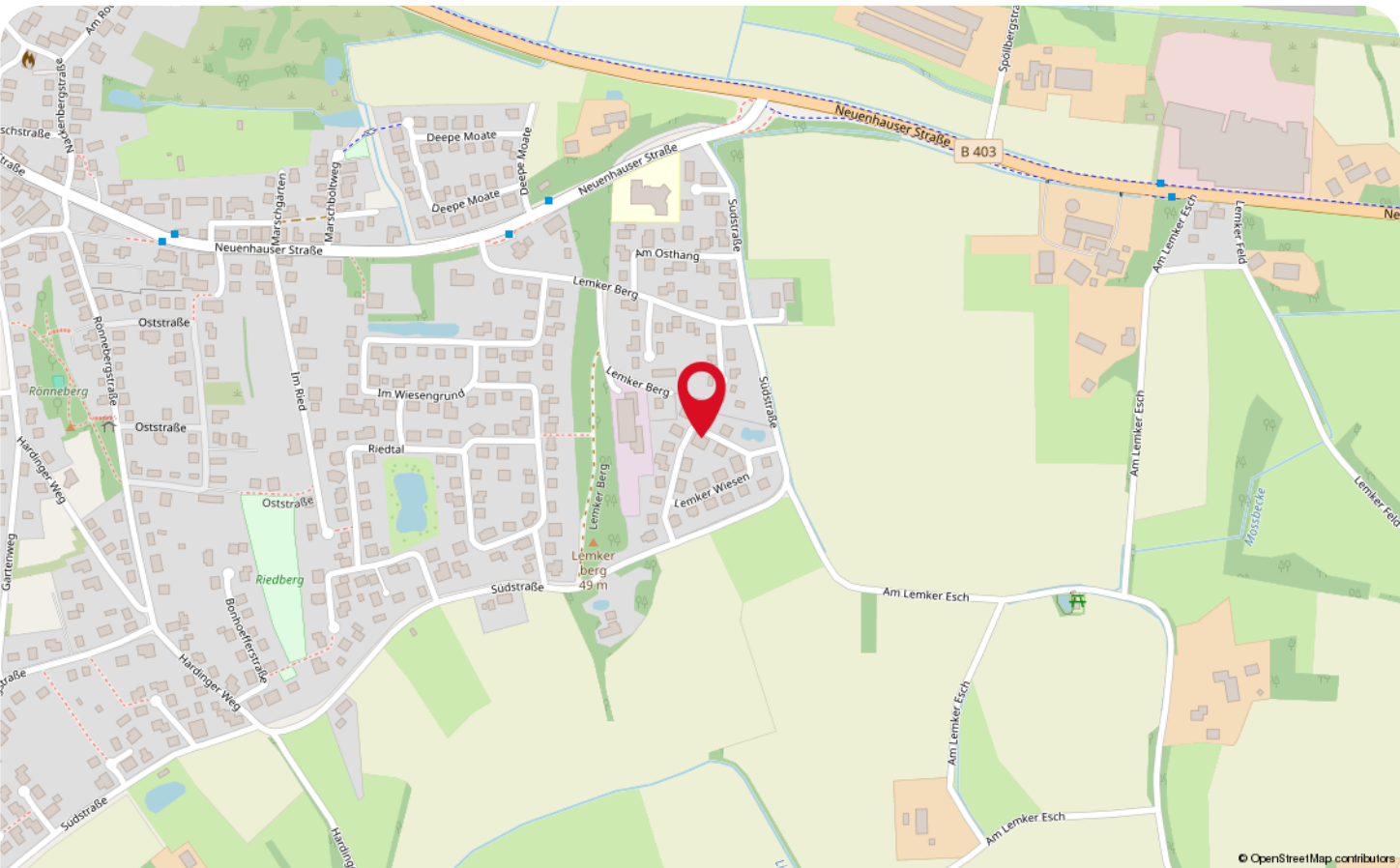


Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Nordhorn -
Schilfstraße 6
48529 Nordhorn

Bereitgestellt durch:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Nordhorn -
Schilfstraße 6
48529 Nordhorn
Zeichen: A 64/2026

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



Wonen in Uelsen



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		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Schotel/antenne	X		
Brievenbus		X	
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		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





*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