

Thuis in Duitsland!



Vraagprijs
€ 585.000 k.k.

Kreisstraße 12 Wielen

Landelijk wonen met ruimte, privacy en volop mogelijkheden.

weusthuismakelaar.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*



Robert

+316-24176868

r.vanderkuil@weusthuismakelaardij.nl

*Jouw
binnendienst*



Marieke

+31541-355771

m.paskamp@weusthuismakelaardij.nl

Vestiging Denekamp

Oldenzaalsestraat 34

7591 GM Denekamp

0541 - 355 771





KENMERKEN

Bouwjaar
1987

Woonoppervlakte
245 m²

Perceeloppervlakte
4.000 m²

Inhoud
961m³

Energieausweis

C

Aantal slaapkamers
5

Oriëntatie achtertuin
Rondom

Isolatie
dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

CV ketel
Buderus (2008, eigendom)



OMSCHRIJVING

Droomt u van vrij wonen in het groen met veel ruimte, privacy en mogelijkheden voor hobby's of dubbele bewoning? Dan is dit bijzondere object in het buitengebied van Wielen, net over de Nederlandse grens nabij Hardenberg, zeker een bezichtiging waard. Deze vrijstaande woning ligt midden in het landelijke landschap op een royaal perceel van circa 4.000 m² en wordt omringd door een fraai aangelegde tuin met meerdere terrassen. Hier kunt u op elk moment van de dag genieten van zon of schaduw terwijl u uitkijkt over het omliggende groen en de uitgestrekte landerijen. Achter de woning bevindt zich bovendien een ruim stuk grond dat zich uitstekend leent voor het houden van dieren, tuinieren of andere buitenactiviteiten. De mogelijkheid bestaat om extra grond bij te kopen.

Het geheel biedt daarnaast mogelijkheden voor dubbele bewoning, waardoor het object bijvoorbeeld zeer geschikt is voor mantelzorg, een gastenverblijf of wonen met meerdere generaties.

Op het erf bevindt zich bovendien een royaal multifunctioneel bijgebouw met een sfeervolle partyruimte met bar en een aparte toiletgroep. Daarnaast zijn er diverse ruimtes aanwezig die gebruikt kunnen worden als opslag, hobbyruimte of werkplaats. Op de verdieping van het bijgebouw is nog volop extra bergruimte aanwezig.



INDELING

Begane grond:

Via de centrale hal met een fraaie houten trap naar de verdieping betreedt u de woning. Vanuit de hal heeft u toegang tot de woonkeuken, de woonkamer en een praktische berging.

De dichte woonkeuken beschikt over een ruim en lichte inbouwkeuken met diverse inbouwapparatuur en biedt voldoende ruimte voor een gezellige eethoek. Vanuit de keuken is tevens het separate toilet bereikbaar.

De woonkamer is ruim en licht dankzij de grote raampartijen en beschikt over een sfeervolle pelletkachel. Vanuit de woonkamer heeft u direct toegang tot het terras en de tuin, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar overlopen.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping beschikt over een ruime overloop met toegang tot vier goed bemeten slaapkamers, een speelruimte en een badkamer met aansluitingen voor wasmachine en droger. Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping.

Tweede verdieping:

Op de tweede verdieping bevindt zich een ruime overloop en een extra slaapkamer, waardoor de woning in totaal over vijf slaapkamers beschikt.



INDELING

Mogelijkheid tot dubbele bewoning:

Een deel van de woning beschikt daarnaast over een eigen entree en kan daardoor uitstekend gebruikt worden als zelfstandige woonruimte. Ideaal voor mantelzorg, B & B, gastenverblijf of dubbele bewoning. Via een kleine hal komt u binnen in een zelfstandige woonruimte met een dichte keuken, badkamer en bergruimte. De keuken is uitgevoerd in lichte kleuren met een houtlook werkblad en diverse inbouwapparatuur. De woonkamer is licht en voorzien van een nette laminaatvloer. Daarnaast is er een ruime slaapkamer.

Multifunctioneel bijgebouw:

Op het erf staat een royaal bijgebouw met diverse gebruiksmogelijkheden. Via een kleine hal komt u in een sfeervolle partyruimte met bar, een ideale plek voor gezellige avonden met familie en vrienden. Daarnaast beschikt het bijgebouw over een aparte toiletgroep en meerdere ruimtes die uitstekend gebruikt kunnen worden voor opslag, hobby's of als werkplaats.

Vanuit het bijgebouw heeft u bovendien een prachtig uitzicht over de omliggende landerijen. Op de verdieping is nog volop ruimte aanwezig voor opslag of om naar eigen wens in te richten.

Buitenruimte:

Rondom de woning ligt een fraai aangelegde tuin met meerdere terrassen. Hierdoor vindt u altijd een fijne plek in de zon of schaduw. Het royale perceel biedt daarnaast volop mogelijkheden!



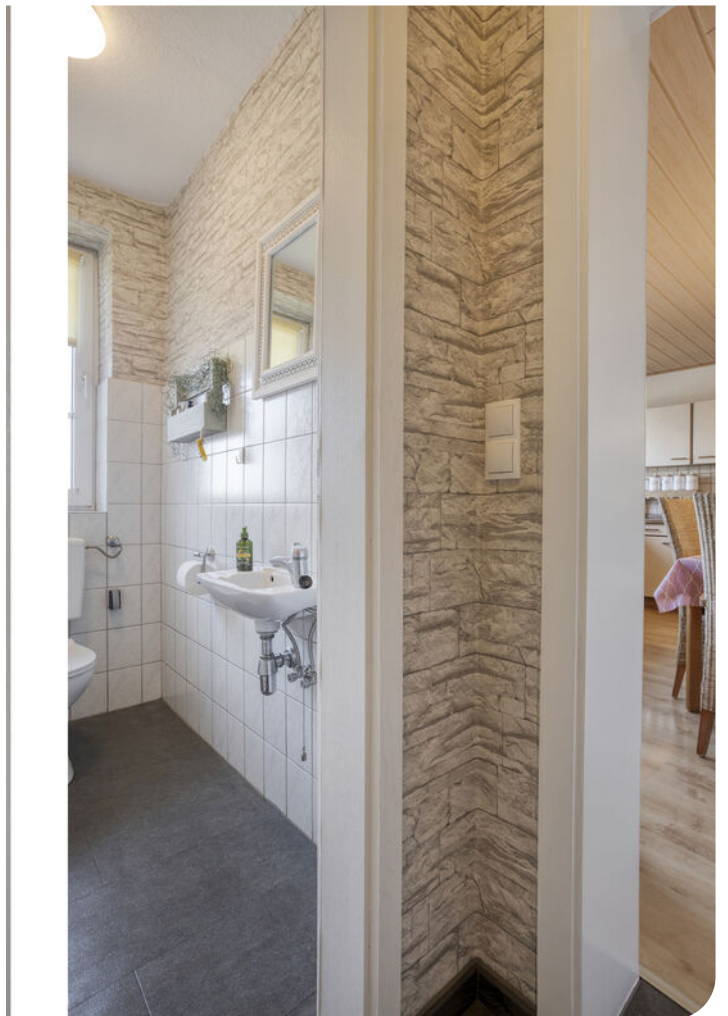
BIJZONDERHEDEN

- * Bouwjaar 1987
- * Perceeloppervlakte ca. 4.000 m²
- * Mogelijkheid om extra grond bij te kopen is aanwezig
- * Mogelijkheid tot dubbele bewoning
- * Multifunctioneel bijgebouw met partyruimte (1998)
- * Garage met carport en diverse schuren
- * Energielabel C
- * Glasvezel aanwezig
- * Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2023
- * Landelijke ligging nabij Hardenberg (ca. 15 minuten)
- * Aanvaarding in overleg
- * Kosten koper: 5% Grunderwerbsteuer, 3,3% makelaarscourtage en ca. 2% notariskosten



Welkom bij de
Kreisstraße 12









Ruime eerste
verdieping









Extra slaapkamer
op 2e verdieping







Mantelzorg,
B & B, of
Hubbele bewoning







Verzorgde tuin
rondom







Plattegrund

Begane grond



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

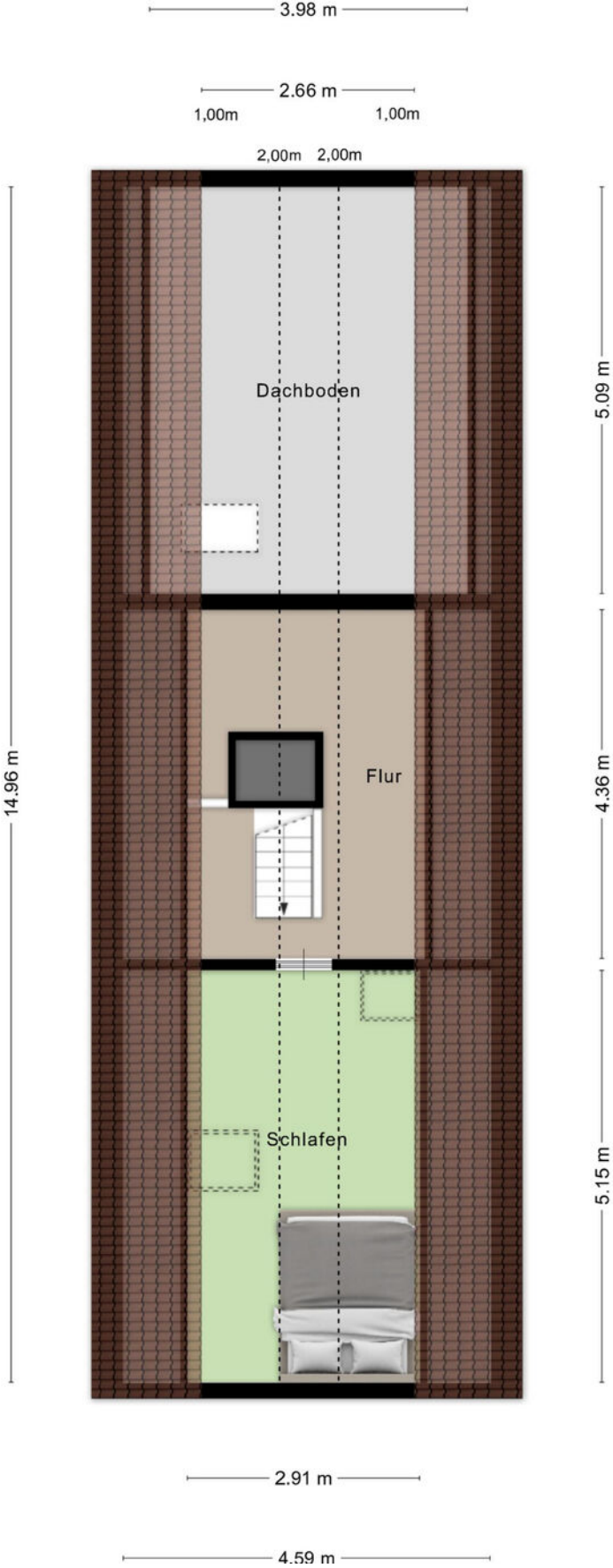
Plattegrund

Eerste verdieping



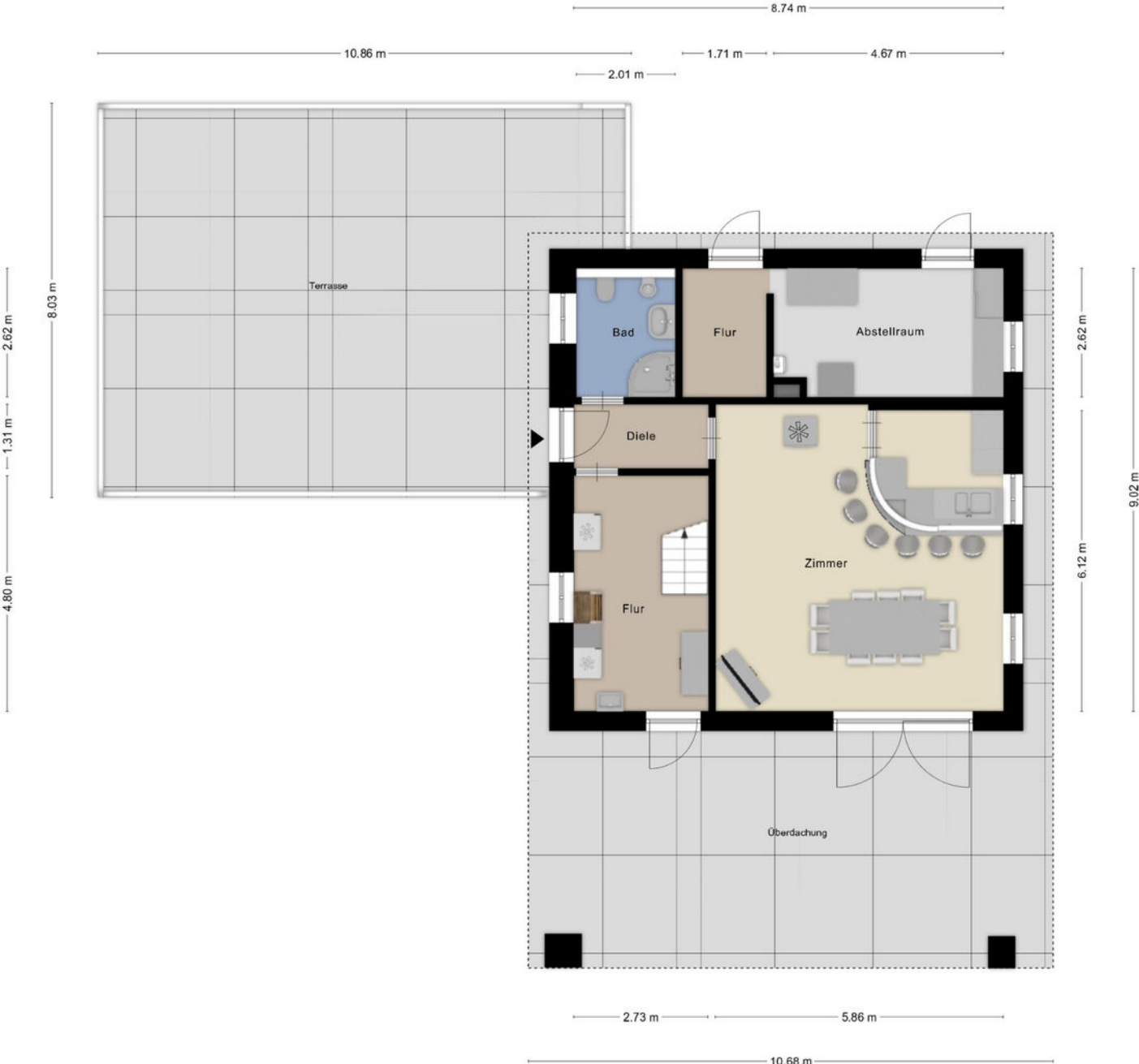
Plattegrond

Tweede verdieping



Plattegrund

Bijgebouw



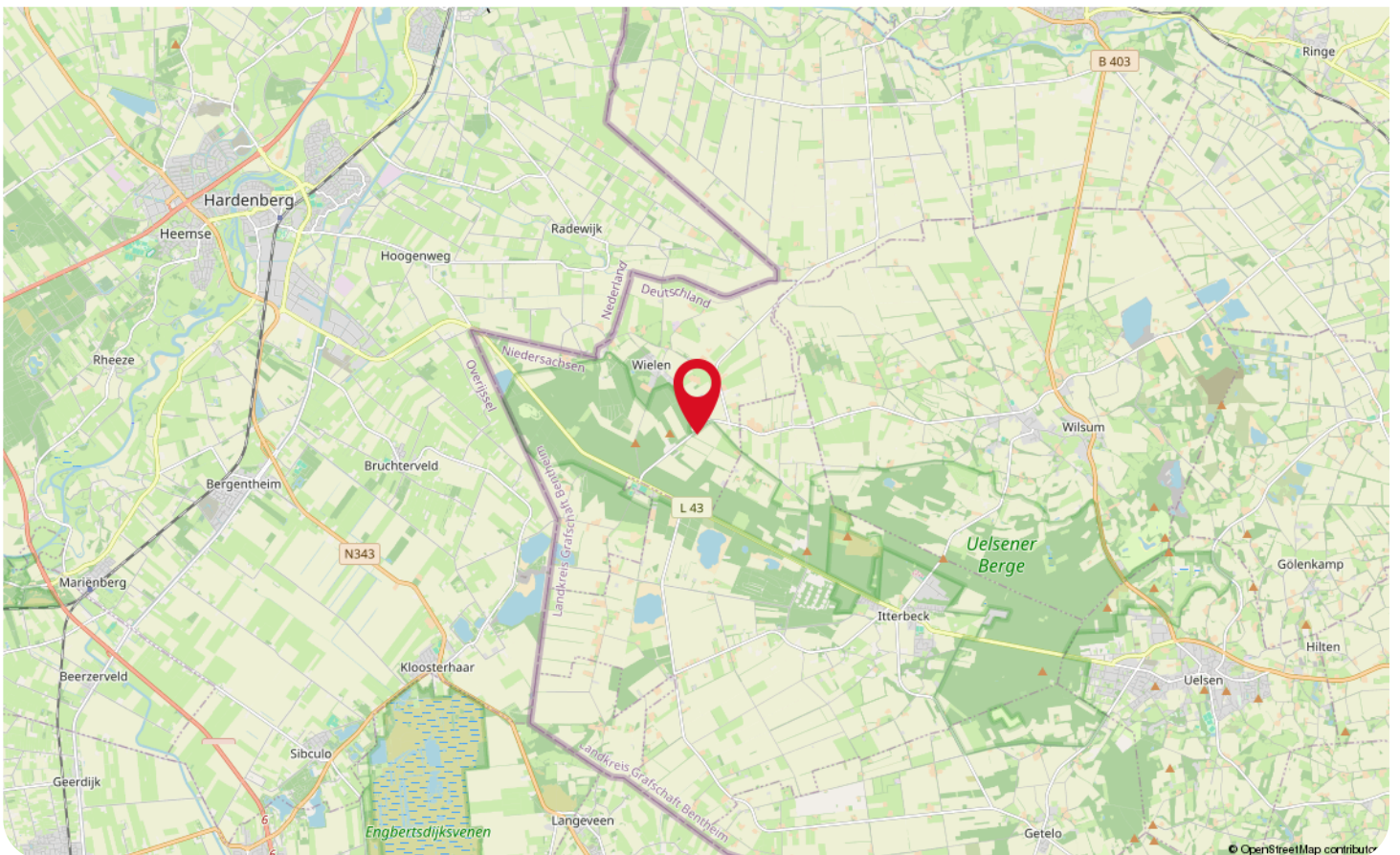
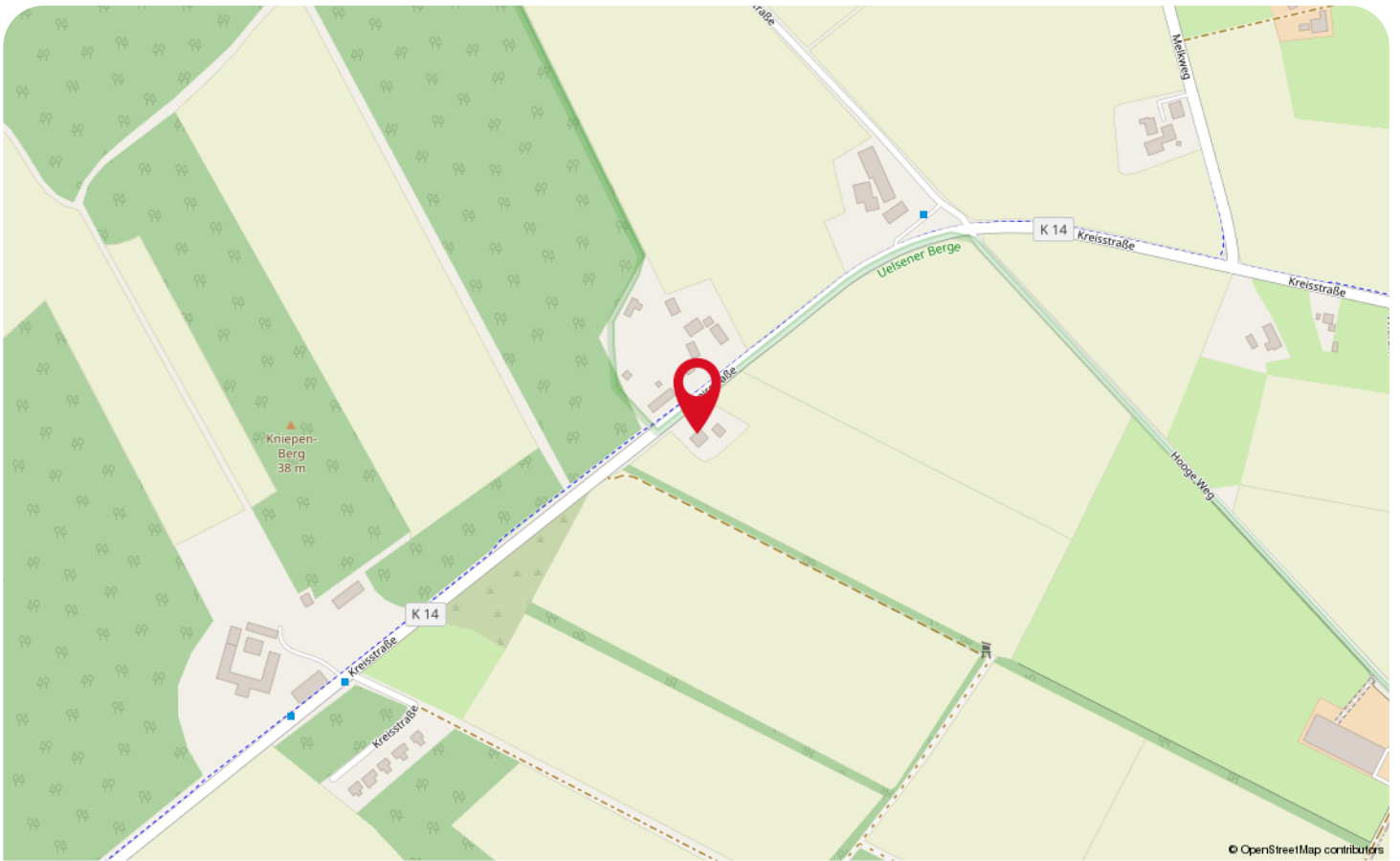
Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

Plattegrond

Kadastraal perceel



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- tafel en 6 stoelen			X
- Apothekers kast			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- spiegel	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- kast met 3 lades			X
- 2 spiegel kasten			X

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Gartengrill	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