

SCHÜTTDORF - DUITSLAND

Fichtenstraße 26

€ 299.000,- K.K.



FOQUS



MAKELAARDIJ
IMMOBILIEN

Fichtenstraße 26
KENMERKEN

Deze reeks karakteristieken maakt dit huis uniek



Woonoppervlakte

Wohnfläche

180 m²



Kamers

Zimmer

8



Bouwjaar

Baujahr

1928



Perceeloppervlakte

Grundstücksfläche

1038 m²



Slaapkamers

Schlafzimmer

4



Energielabel

Energieeffizienzklasse

E





Bouwjaar:	1928
Soort:	woonboerderij
Kamers:	8
Slaapkamers:	4
Woonoppervlakte:	180 m ²
Perceeloppervlakte:	1038 m ²
Parkeerfaciliteiten:	eigen terrein
Garage:	geen garage
Verwarming:	c.v.-ketel
Energie label:	E



Baujahr:	1928
Wohnungstyp:	Hof
Zimmer:	8
Schlafzimmer:	4
Wohnfläche:	180 m ²
Grundstücksfläche:	1038 m ²
Garage:	geen garage
Heizungsart:	c.v.-ketel
Energieausweis:	E



kWh/(m² jaar)



OMSCHRIJVING

Fichtenstraße 26

Ruime woning met uitbouw, grote tuin en paardenfaciliteiten

Aan de Fichtenstraße in Schüttdorf staat deze ruime woning uit 1929, waar leefruimte, sfeer en mogelijkheden samenkomen. Dit is geen standaard woning, maar een plek met een eigen uitstraling, die door de jaren heen goed is onderhouden en op belangrijke punten is gemoderniseerd. Met een woonoppervlakte van ca. 180 m², een perceel van 1.038 m² en diverse gebruiksmogelijkheden biedt deze woning volop kansen voor wie op zoek is naar rust, ruimte en vrijheid.

Authentieke basis met modern wooncomfort

De woning vindt haar oorsprong in 1929 en is in 2000 uitgebreid met een royale aanbouw van de woonkamer. Hierdoor is een lichte en ruime leefruimte ontstaan die goed aansluit op de wensen van nu.

In de afgelopen jaren zijn belangrijke onderdelen vernieuwd. Zo zijn de keuken en badkamer in 2018 aangepakt en is het merendeel van de ramen in 2020 vervangen. Hierdoor is een prettige balans ontstaan tussen de oorspronkelijke sfeer van de woning en het comfort van vandaag.

Royale leefruimtes met een prettige indeling

De woning is praktisch en ruim ingedeeld. De L-vormige woonkamer vormt het centrale leefgedeelte en biedt dankzij de uitbouw volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een royale eethoek. De open haard zorgt daarbij voor extra warmte en sfeer.

De dichte keuken is voorzien van inbouwapparatuur, met voldoende werk- en bergruimte en is van alle gemakken voorzien.

Op de begane grond bevindt zich daarnaast een slaapkamer met aankleedkamer, momenteel in gebruik als hoofdslaapkamer. De gemetselde boog tussen de ruimtes geeft dit gedeelte een herkenbaar en sfeervol detail.

De eerste badkamer op de begane grond is modern uitgevoerd en is van alle gemakken voorzien. Daarnaast beschikt de begane grond over een tweede badkamer, gelegen naast het separate toilet. Hier bevindt zich een extra badkamer met douche en wastafel.

Op de begane grond is er ook een separate stookruimte met een cv-ketel uit 2008. Bovendien is er toegang tot een praktische kelderruimte, ideaal voor extra opslag.

Via een luik nabij de achterdeur is bovendien een extra, deels geïsoleerde ruimte bereikbaar. Deze ruimte is nog niet in gebruik, maar biedt interessante mogelijkheden voor verdere invulling.



Verdieping met veel ruimte en flexibiliteit

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waardoor de woning zeer geschikt is voor gezinnen of voor het combineren van wonen en werken.

Een van de kamers is opvallend ruim en is ontstaan door het samenvoegen van twee slaapkamers. Dit zorgt voor een extra comfortabele en veelzijdige ruimte. Dankzij de nieuwe dakramen komt er veel daglicht binnen, wat de verdieping een frisse en aangename uitstraling geeft. Daarnaast is er een separaat toilet aanwezig.

Buitenleven en mogelijkheden voor paarden

De buitenruimte geeft deze woning echt extra waarde. Via de overkapping loopt u direct de ruime tuin in, waar u kunt genieten van rust en privacy.

Voor paardenliefhebbers is dit object bijzonder interessant. Op het perceel bevinden zich onder andere drie paardenboxen, een hooiopslag en een eigen bewegingsplaats. Daarnaast zijn er omliggende weidegronden en is het mogelijk om extra grond in de directe omgeving te pachten. Op korte afstand bevindt zich een ruitervereniging.

De aanwezigheid van een eigen grondwaterpomp maakt het onderhoud van de tuin en de verzorging van dieren praktisch en efficiënt.

Rustige ligging met goede bereikbaarheid

De woning ligt in een rustige en groene omgeving in Schüttorf. Voorzieningen zoals scholen, winkels en kinderopvang bevinden zich op korte afstand. Daarnaast is er een goede aansluiting op de A31, waardoor omliggende steden eenvoudig bereikbaar zijn.

De Nederlandse grens ligt op 15 minuten rijden. Dit maakt de woning zeer aantrekkelijk voor Nederlandse kopers die op zoek zijn naar meer ruimte net over de grens.

Een woning met potentie en flexibiliteit

Of u nu op zoek bent naar een ruime gezinswoning, een plek voor het houden van paarden of een combinatie van wonen en werken, deze woning biedt volop mogelijkheden. De ruimte, indeling en ligging maken dit tot een plek waar u uw eigen woonwensen kunt realiseren.



Nieuwsgierig geworden?

Bel ons voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging. Wist je dat wij niet alleen huizen aan- en verkopen in Duitsland, maar je ook kunnen begeleiden bij het financieren en emigreren naar Duitsland? Alles onder één dak.

Deze presentatie is met zorg samengesteld. Ondanks dat kunnen er geen rechten worden ontleend aan eventueel foutief opgegeven afmetingen, oppervlakten of overige data. De gegevens hebben uitsluitend een indicatief en informatief karakter. Koper wordt uiteraard in de gelegenheid gesteld eventueel zelf nader onderzoek te laten uitvoeren.

De makelaarskosten zijn voor rekening van de koper en bedragen 3,57% incl. BTW.

Het kopen van een huis is een belangrijke financiële beslissing, vooral als het om een aankoop in Duitsland gaat. Daarom moet je goed geïnformeerd zijn. Wij werken samen met het Euregio Finanz Center. Zij kunnen je alles vertellen over kopen en wonen in Duitsland.

Alle adviseurs spreken Nederlands en Duits.

(www.euregiofinanzcenter.de)



BESCHREIBUNG

Fichtenstraße 26

Großzügiges Wohnhaus mit Anbau, großem Grundstück und Pferdehaltungsmöglichkeiten

An der Fichtenstraße in Schüttorf befindet sich dieses großzügige Wohnhaus aus dem Jahr 1929, das viel Platz, Atmosphäre und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Es handelt sich nicht um eine Standardimmobilie, sondern um ein Haus mit eigener Ausstrahlung, das im Laufe der Jahre gut gepflegt und in wichtigen Bereichen modernisiert wurde.

Mit einer Wohnfläche von ca. 180 m², einem Grundstück von 1.038 m² und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten bietet diese Immobilie ideale Voraussetzungen für alle, die Ruhe, Platz und Freiheit suchen.

Solide Basis mit modernem Wohnkomfort

Das Haus wurde ursprünglich im Jahr 1929 errichtet und im Jahr 2000 durch einen großzügigen Wohnanbau erweitert. Dadurch ist ein heller und offener Wohnbereich entstanden, der heutigen Wohnansprüchen gerecht wird.

In den letzten Jahren wurden wesentliche Modernisierungen durchgeführt. So wurden die Küche und ein Badezimmer im Jahr 2018 erneuert und der Großteil der Fenster im Jahr 2020 ausgetauscht. Dadurch entsteht eine gelungene Kombination aus ursprünglichem Charakter und modernem Wohnkomfort.

Großzügige Wohnbereiche mit durchdachter Aufteilung

Das Haus überzeugt durch eine praktische und großzügige Raumaufteilung. Das L-förmige Wohnzimmer bildet den zentralen Wohnbereich und bietet durch den Anbau viel Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich. Ein Kamin sorgt zusätzlich für eine angenehme Atmosphäre.

Die geschlossene Küche ist mit Einbaugeräten ausgestattet und bietet ausreichend Arbeits- und Stauraum.

Im Erdgeschoss befindet sich außerdem ein Schlafzimmer mit Ankleide, das derzeit als Hauptschlafzimmer genutzt wird. Ein gemauerter Rundbogen zwischen den Räumen verleiht diesem Bereich einen besonderen Charakter.



Das erste Badezimmer im Erdgeschoss ist modern ausgestattet und bietet allen Komfort.

Zusätzlich gibt es ein zweites Badezimmer im Erdgeschoss, gelegen neben dem separaten WC, ausgestattet mit Dusche und Waschbecken.

Weiterhin befindet sich im Erdgeschoss ein separater Heizungsraum mit einer Gasheizung aus dem Jahr 2008. Zudem besteht Zugang zu einem praktischen Kellerraum, ideal als zusätzliche Abstellfläche.

Über eine Luke in der Nähe der Hintertür erreichen Sie einen weiteren, teilweise isolierten Raum, der derzeit noch nicht genutzt wird und Potenzial für eine individuelle Nutzung bietet.

Obergeschoss mit viel Platz und Flexibilität

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, wodurch sich die Immobilie ideal für Familien oder für das Arbeiten von zu Hause eignet.

Eines der Zimmer ist besonders großzügig und entstand durch das Zusammenlegen von zwei Räumen. Neue Dachfenster sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre. Zusätzlich ist ein separates WC vorhanden.

Außenbereich und Pferdehaltung

Der Außenbereich verleiht dieser Immobilie einen besonderen Mehrwert. Über die überdachte Terrasse gelangen Sie direkt in den großzügigen Garten, der viel Ruhe und Privatsphäre bietet.

Für Pferdeliebhaber ist dieses Objekt besonders interessant. Auf dem Grundstück befinden sich drei Pferdeboxen, ein Heulager sowie ein eigener Bewegungsplatz. Umliegende Weideflächen sind vorhanden und zusätzliche Flächen können in der Umgebung gepachtet werden. In kurzer Entfernung befindet sich zudem ein Reitverein.

Eine eigene Grundwasserpumpe erleichtert die Pflege des Gartens und die Versorgung der Tiere.

Ruhige Lage mit guter Anbindung

Die Immobilie liegt in einer ruhigen und grünen Umgebung in Schüttorf. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar.

Durch die Nähe zur A31 besteht eine gute Verkehrsanbindung. Die niederländische Grenze ist in etwa 15 Minuten erreichbar, was die Immobilie besonders für niederländische Käufer attraktiv macht. ahreiche Möglichkeiten. Die Kombination aus Raum, Lage und Nutzungspotenzial macht dieses Haus zu einer besonderen Gelegenheit.



Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

Ob als großzügiges Familienhaus, als Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder für die Pferdehaltung – diese Immobilie bietet zahlreiche Möglichkeiten. Die Kombination aus Raum, Lage und Nutzungspotenzial macht dieses Haus zu einer besonderen Gelegenheit.

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieser Immobilie.

Diese Präsentation wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Trotzdem können aus eventuell falsch angegebenen Maßen, Flächen oder sonstigen Daten keine Rechte abgeleitet werden. Die Angaben sind rein indikativ und informativ. Der Käufer erhält selbstverständlich die Möglichkeit, bei Bedarf weitere Nachforschungen anzustellen.

3,57 % Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt., verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen (656c BGB).





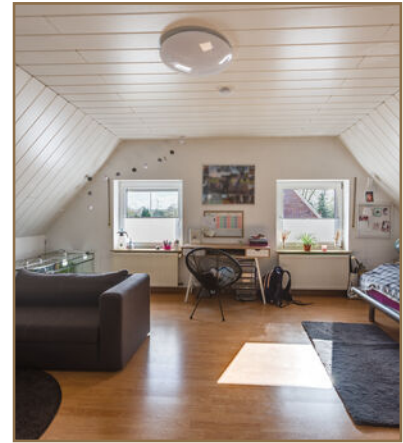
Woning
Haus

09



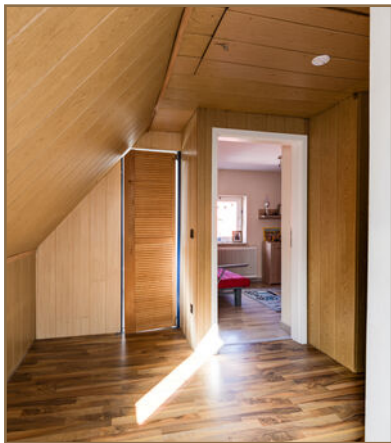
Begane grond
Erdgeschoss

12



Eerste verdieping
Obergeschoss

16



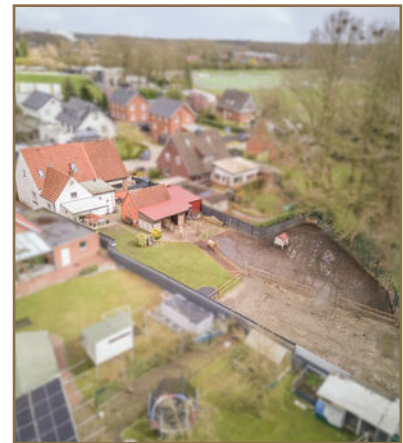
Kamers
Zimmern

19



Badkamer
Badezimmer

21



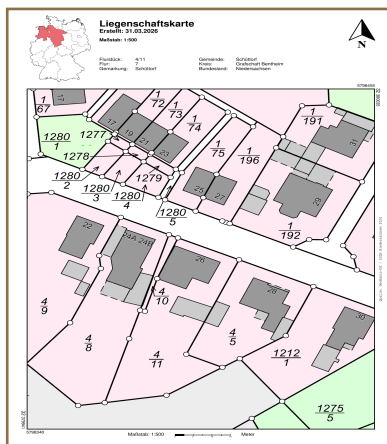
Tuin & Ligging
Garten & Lage

23



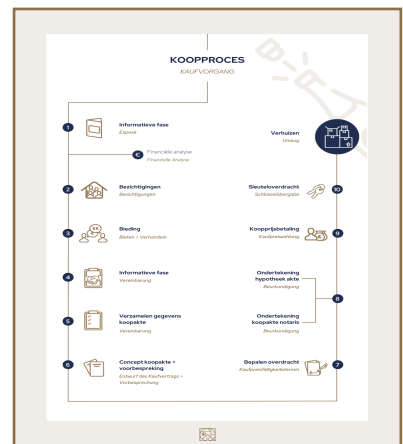
Plattegronden
Grundrisse

27



Kadastrale kaart
Liegenschaftskarte

31



Koopproces
Kaufprozess

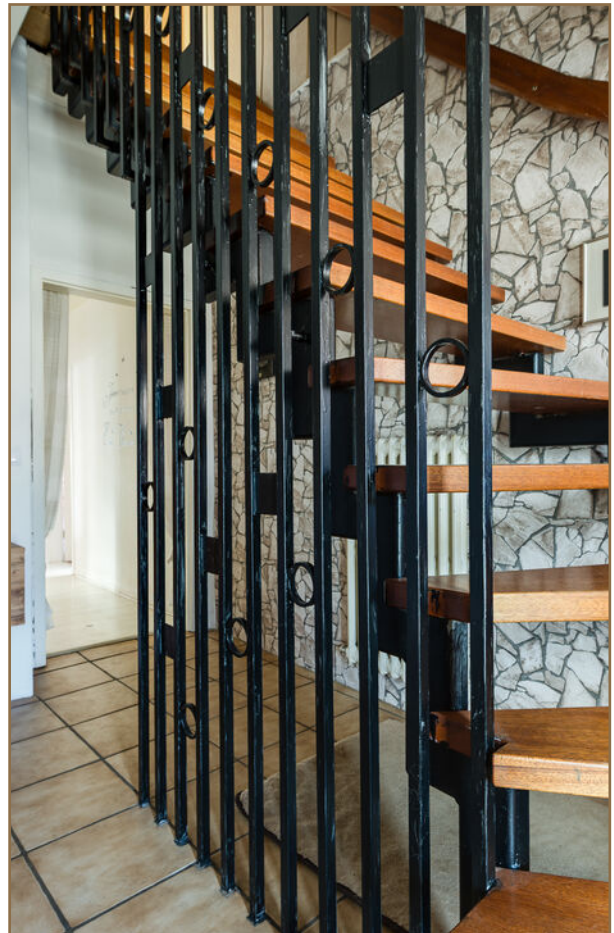
39







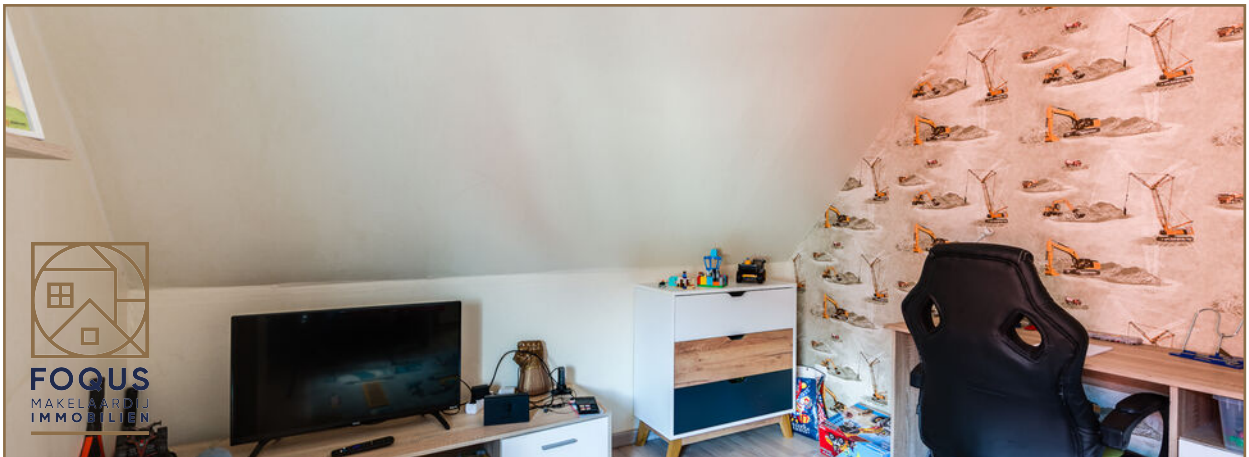


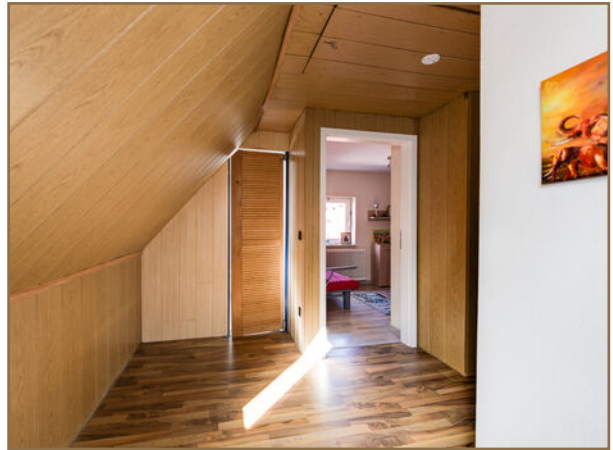












PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE

Fichtenstraße 26 - Schüttörf Erdgeschoss



Die Pläne wurden zu Werbezwecken und als Hinweis erstellt.
Aus den Plänen können keine Rechte abgeleitet werden.
© www.objectenco.nl



PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE



PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE

Fichtenstraße 26 - Schüttörf Erster Stock



Die Pläne wurden zu Werbezwecken und als Hinweis erstellt.
Aus den Plänen können keine Rechte abgeleitet werden.
© www.objectenco.nl



PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE



PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE

Fichtenstraße 26 - Schüttörf Scheune

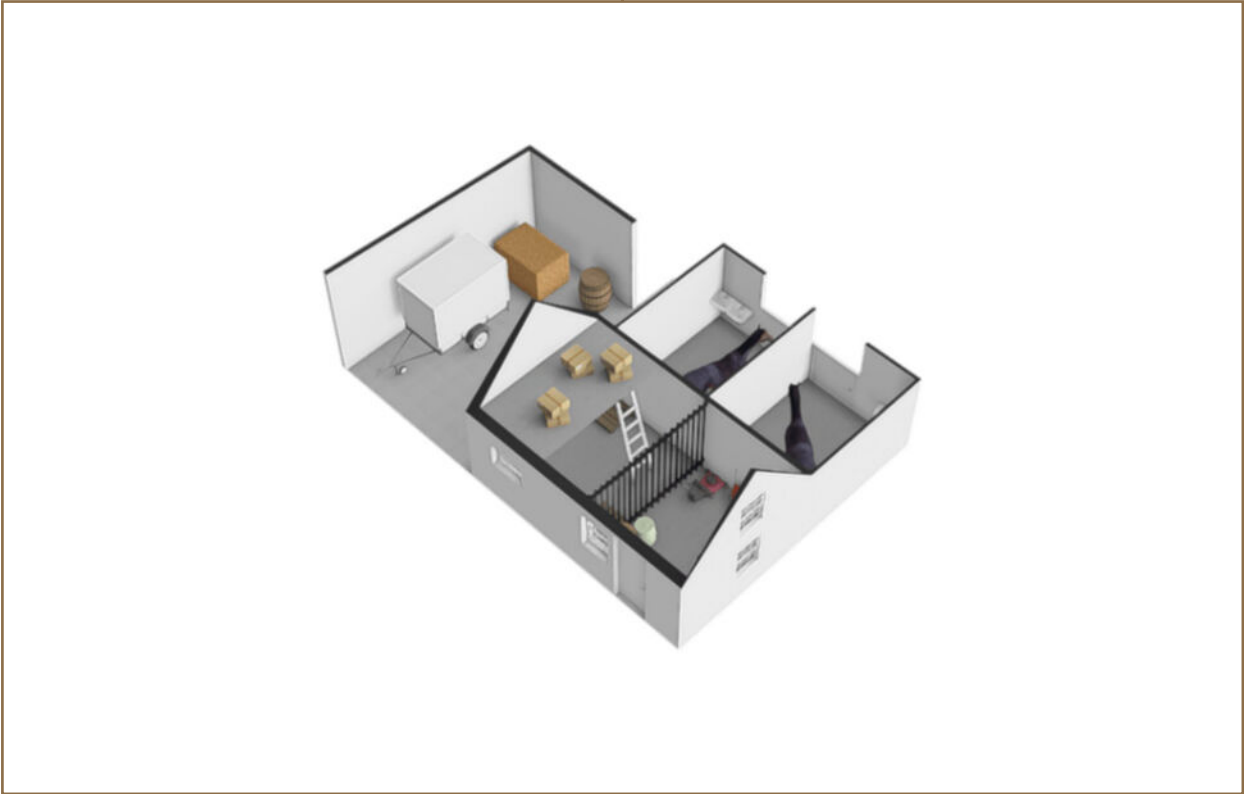


Die Pläne wurden zu Werbezwecken und als Hinweis erstellt.
Aus den Plänen können keine Rechte abgeleitet werden.
© www.objectenco.nl



PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE



PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE

Fichtenstraße 26 - Schüttörf
Garten



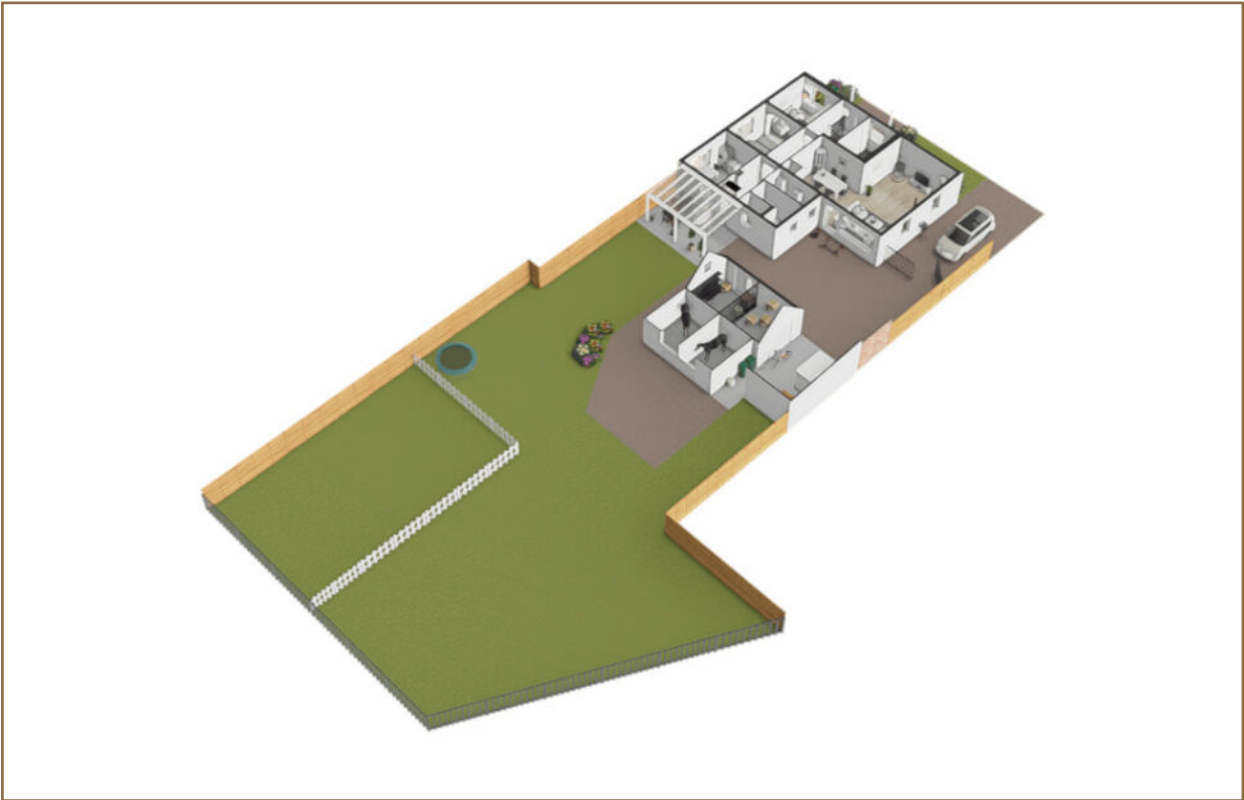
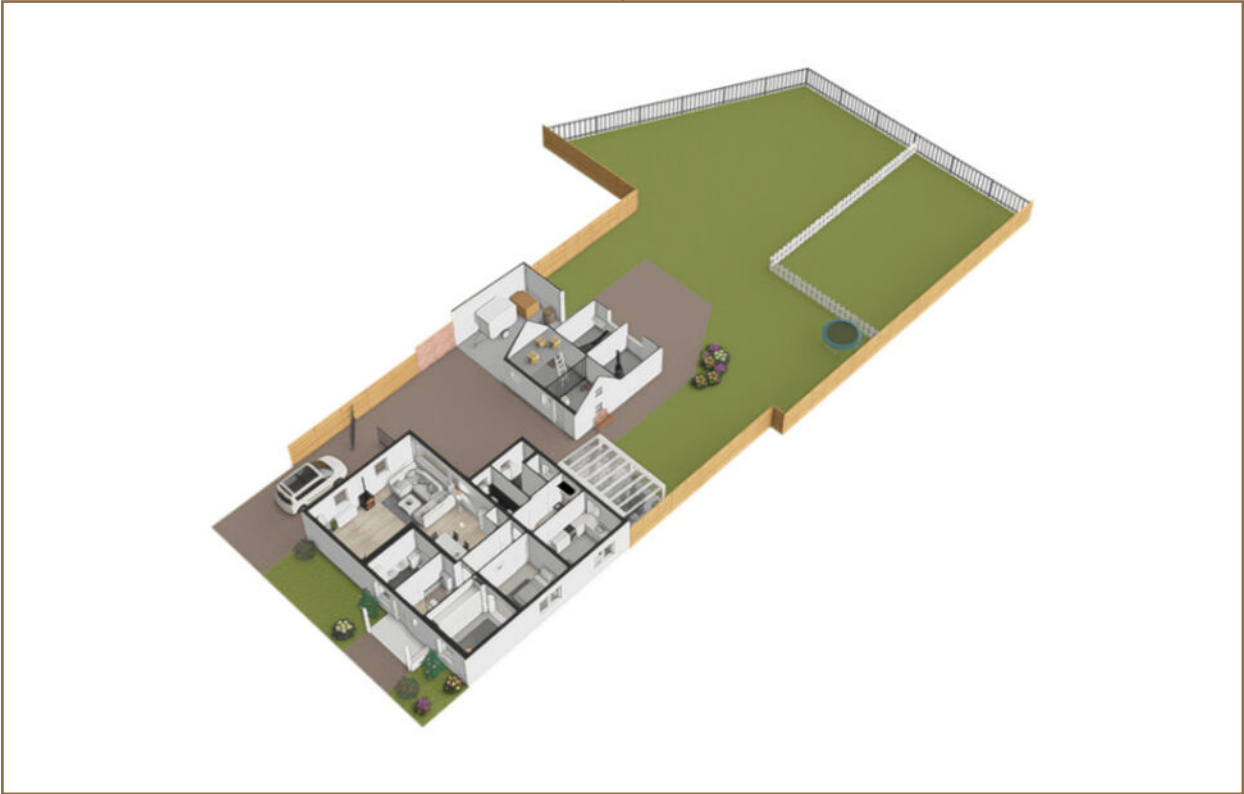
18.30 m

Die Pläne wurden zu Werbezwecken und als Hinweis erstellt.
Aus den Plänen können keine Rechte abgeleitet werden.
© www.objectneo.nl



PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE

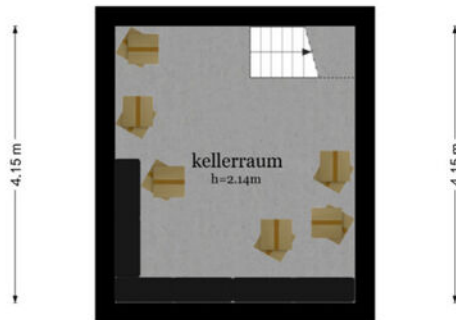


PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE

**Fichtenstraße 26 - Schüttörf
Keller**

3.60 m



3.60 m

Die Pläne wurden zu Werbezwecken und als Hinweis erstellt.
Aus den Plänen können keine Rechte abgeleitet werden.
© www.objectenco.nl



PLATTEGRONDEN

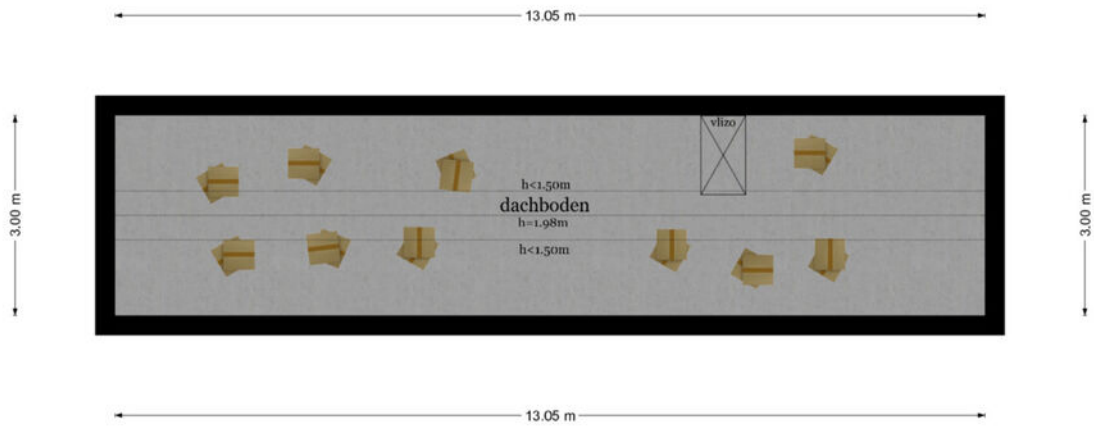
GRUNDRISSE



PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE

Fichtenstraße 26 - Schüttörf Dachgeschoss



Die Pläne wurden zu Werbezwecken und als Hinweis erstellt.
Aus den Plänen können keine Rechte abgeleitet werden.
© www.objectenco.nl



PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE



KADASTRALE KAART

LIEGENSCHAFTSKARTE



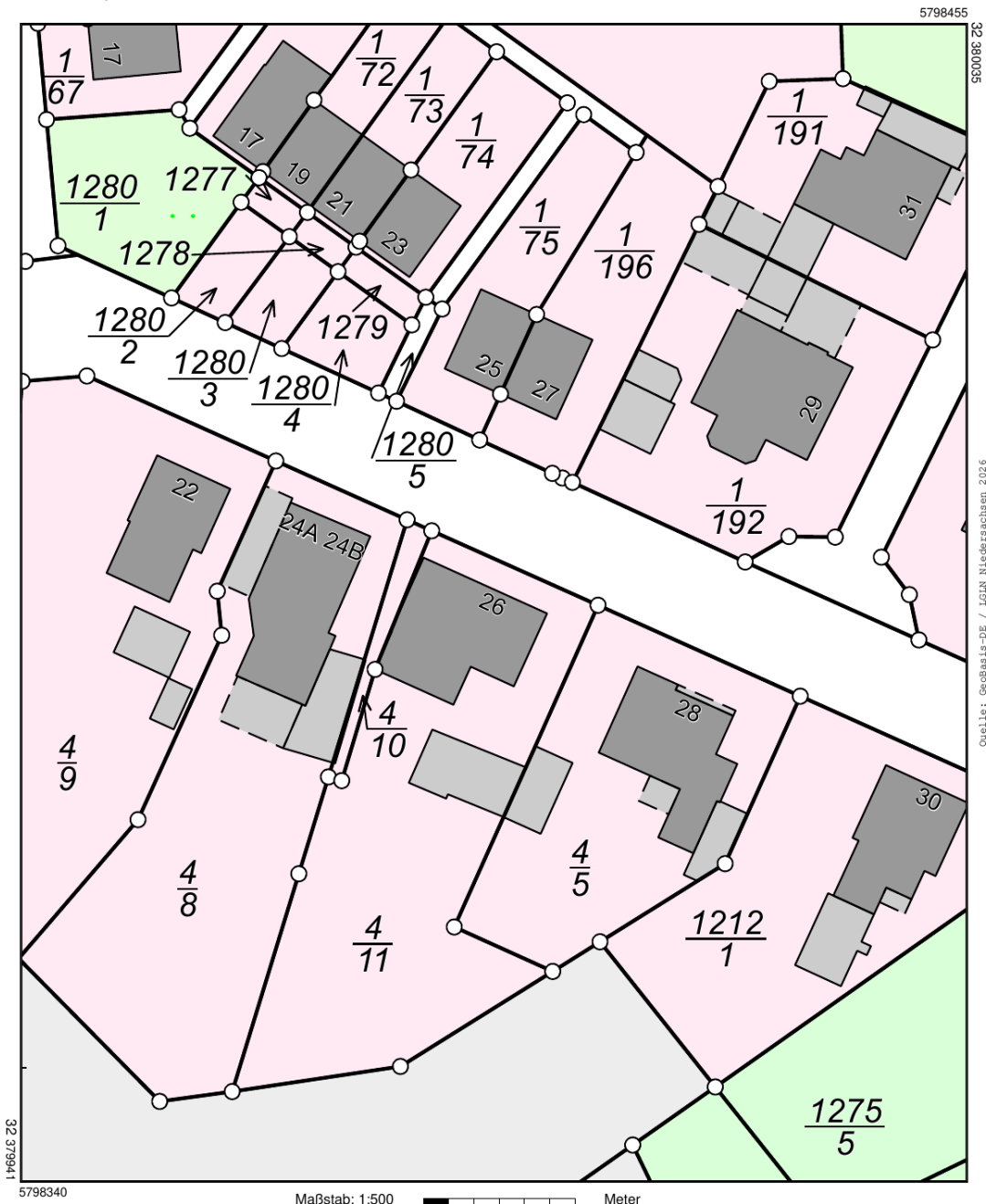
Liegenschaftskarte

Erstellt: 31.03.2026

Maßstab: 1:500

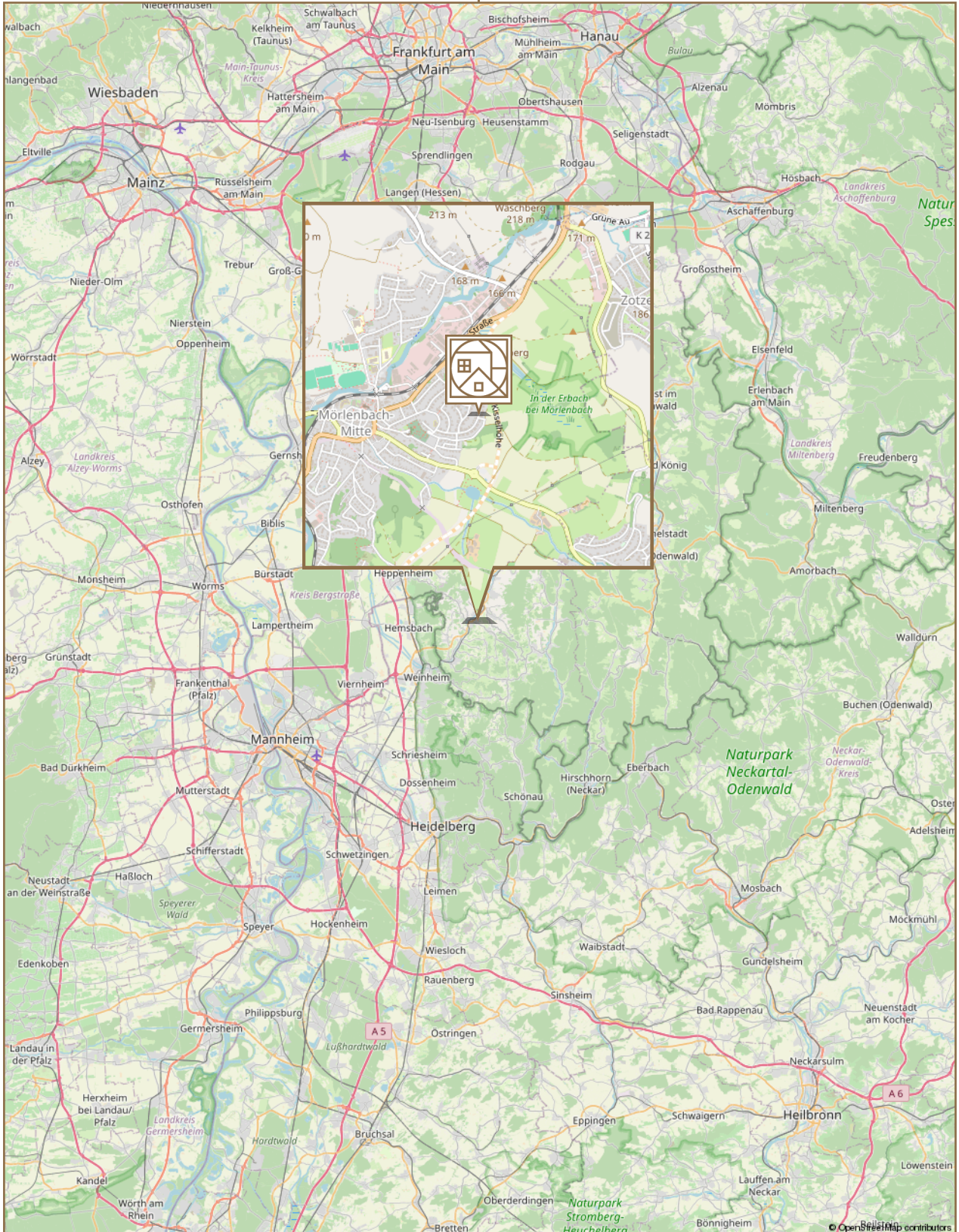
Flurstück: 4/11
Flur: 7
Gemarkung: Schüttorf

Gemeinde: Schüttorf
Kreis: Grafschaft Bentheim
Bundesland: Niedersachsen



LOCATIE OP KAART

KARTE LOCATION



KOOPPROCES

KAUFVORGANG



WIE ZIJN WIJ

WERR SIND WIR

Welkom bij Foqus Makelaardij, jouw vertrouwde partner voor kopen en wonen in Duitsland. Gevestigd in het prachtige Twente, zijn wij een onafhankelijk makelaarskantoor dat zich onderscheidt door onze specialistische kennis en een uitgebreid netwerk, zowel lokaal als in Duitsland. Onze expertise in de Duitse vastgoedmarkt stelt ons in staat om jou op een persoonlijke en professionele manier te begeleiden bij al je vastgoedbehoeften over de grens.

Bij Foqus Makelaardij geloven we in de kracht van persoonlijke aandacht en betrokkenheid. Wij hanteren een werkwijze die gebaseerd is op duidelijke communicatie en transparantie. Onze korte communicatielijnen zorgen ervoor dat je altijd direct contact hebt met je makelaar, zodat we snel en efficiënt kunnen inspelen op jouw wensen en vragen.

Ons doel is om duurzame relaties op te bouwen die verder gaan dan de aankoop of verkoop van je woning. Bij ons stopt het contact niet na de transactie. We zijn er voor jou, met een kop koffie en een luisterend oor, voor al je vragen en zaken die na afloop nog naar voren komen en aandacht nodig hebben.

Met Foqus Makelaardij kies je voor een persoonlijke en deskundige benadering in de dynamische wereld van vastgoed. Of je nu een woning zoekt, wilt verkopen, of interesse hebt in de Duitse markt, wij staan klaar om je te begeleiden met onze diepgaande kennis en jarenlange ervaring. Kom gerust langs op ons kantoor in Twente of neem contact met ons op voor een vrijblijvend gesprek. Bij Foqus Makelaardij ben je altijd welkom.



Willkommen bei Foqus Immobilien, deinem vertrauenswürdigen Partner in der Welt der Immobilien. Mit Sitz im wunderschönen Twente sind wir ein unabhängiges Maklerbüro, das sich durch unser spezialisiertes Wissen und ein umfangreiches Netzwerk sowohl lokal als auch in Deutschland auszeichnet. Unsere Expertise auf dem deutschen Immobilienmarkt ermöglicht es uns, dich auf eine persönliche und professionelle Weise bei all deinen Immobilienbedürfnissen jenseits der Grenze zu begleiten.

Bei Foqus Immobilien glauben wir an die Kraft persönlicher Aufmerksamkeit und Engagement. Unsere Arbeitsweise basiert auf klarer Kommunikation und Transparenz. Unsere kurzen Kommunikationswege sorgen dafür, dass du immer direkten Kontakt zu deinem Makler hast, sodass wir schnell und effizient auf deine Wünsche und Fragen eingehen können.

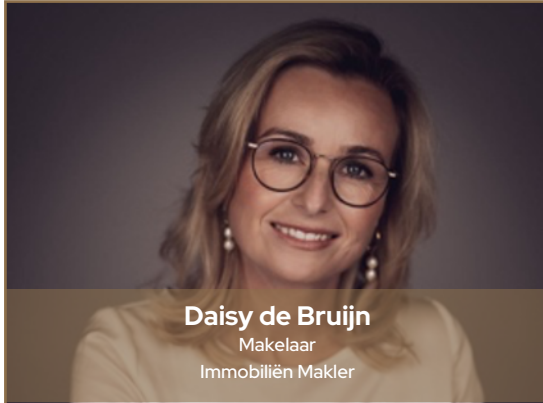
Unser Ziel ist es, dauerhafte Beziehungen aufzubauen, die über den Kauf oder Verkauf deiner Immobilie hinausgehen. Bei uns endet der Kontakt nicht nach der Transaktion. Wir sind für dich da, mit einer Tasse Kaffee und einem offenen Ohr, für alle deine Fragen und Angelegenheiten, die nach Abschluss noch auftauchen und Aufmerksamkeit benötigen.

Mit Foqus Immobilien wählst du einen persönlichen und fachkundigen Ansatz in der dynamischen Welt der Immobilien. Ob du ein Haus suchst, verkaufen möchtest oder Interesse am deutschen Markt hast, wir stehen bereit, dich mit unserem fundierten Wissen und jahrelanger Erfahrung zu begleiten. Komm gerne in unserem Büro in Twente vorbei oder nimm Kontakt mit uns auf für ein unverbindliches Gespräch. Bei Foqus Immobilien bist du immer willkommen.



MAAK KENNIS MET FOQUS


FOQUS IMMOBILIEN




Daisy de Bruijn
Makelaar
Immobiliën Makler




Margot Scharenborg
Office Manager
Office Managerin.


 Ik ben Daisy, eigenaar en makelaar bij Foqus Makelaardij. Met persoonlijke aandacht en een informele aanpak begeleid ik mijn klanten bij het kopen of verkopen van hun woning, zowel in Nederland als in Duitsland. Voor mij staat helderheid en vertrouwen voorop. Samen zorgen we ervoor dat jouw woonwensen werkelijkheid worden. Ik kijk ernaar uit om je te ontmoeten!

 Mijn naam is Margot en ik ben werkzaam als Office Manager bij Foqus Makelaardij. De dynamiek en afwisseling binnen de vastgoedwereld spraken mij direct aan. Na het eerste kennismakingsgesprek met Daisy voelde ik meteen dat dit de juiste plek voor mij was.

Binnen mijn functie ben ik verantwoordelijk voor het onderhouden van contact tussen kopers en verkopers, het actualiseren van het woningaanbod op onze website foqus.nl, Funda en diverse Duitse verkoopportalen. Daarnaast verzorg ik administratieve werkzaamheden en beheer ik de agenda's van onze makelaars.

Wanneer je contact opneemt met ons kantoor, is de kans groot dat je mij aan de telefoon krijgt. Graag tot horens!

 Ich bin Daisy, Eigentümerin und Maklerin bei Foqus Immobilien. Mit persönlicher Aufmerksamkeit und einem informellen Ansatz begleite ich meine Kunden beim Kauf oder Verkauf ihrer Immobilie, sowohl in den Niederlanden als auch in Deutschland. Für mich stehen Klarheit und Vertrauen an erster Stelle. Gemeinsam sorgen wir dafür, dass Ihre Wohnträume Wirklichkeit werden. Ich freue mich darauf, Sie kennenzulernen!

 Margot, Office Managerin.
Ich bin Margot und unterstütze das Team von Foqus Makelaardij als kaufmännische Mitarbeiterin im Innendienst. Die Vielseitigkeit und das Tempo der Immobilienbranche haben mich sofort begeistert. Schon nach dem ersten Gespräch mit Daisy wusste ich: Das ist der richtige Platz für mich.

Ich koordine die Kommunikation zwischen Käufern und Verkäufern, pflege unsere Immobilienangebote auf foqus.nl, Funda und deutschen Portalen, übernehme organisatorische Aufgaben und behalte die Terminkalender unserer Makler im Blick.

Rufen Sie bei uns an? Dann hören Sie wahrscheinlich mich zuerst.
Bis bald!!



FOQUS



**MAKELAARDIJ
IMMOBILIËN**

Contact

Tubantiasingel 89
7514 AB Enschede

+31 (0)53 209 3000
info@foqus.nl

www.foqus.nl

Deze presentatie is met zorg samengesteld, ondanks dat kunnen er geen rechten worden ontleend aan eventueel foutief opgegeven afmetingen, oppervlakten of overige data. De gegevens hebben uitsluitend een indicatief en informatief karakter. Koper wordt uiteraard in de gelegenheid gesteld eventueel zelf nader onderzoek te laten uitvoeren.

Diese Präsentation wurde mit Sorgfalt zusammengestellt, dennoch können aus falsch angegebenen Maßen, Flächen oder sonstigen Daten keine Rechte abgeleitet werden. Die Daten sind nur indikativ und informativ. Dem Käufer wird selbstverständlich die Möglichkeit gegeben, bei Bedarf weitere Nachforschungen anzustellen.