

Thuis in Duitsland!



Vraagprijs
€ 287.000 k.k.

Eichenstraße 9 Itterbeck

Een vrijstaande energiezuinige semi-bungalow gelegen in een rustige woonwijk in Itterbeck, dit is wat je zoekt!

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*



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
1974

Woonoppervlakte
156 m²

Perceeloppervlakte
630 m²

Inhoud
869 m³

Energieausweis

B

Aantal slaapkamers: **3**

Oriëntatie achtertuin: **oost**

Isolatie
dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

CV ketel
Hybride warmtepomp Vaillant aroTHERM plus (2026), bij zeer lage temperaturen gecombineerd met oliestookte C.V.-ketel van Buderus (1998)



OMSCHRIJVING

Een vrijstaande energiezuinige semi-bungalow gelegen in een rustige woonwijk in Itterbeck, is dat wat je zoekt? Dan ben je bij Eichenstraße 9 aan het juiste adres!

De woning met garage is gebouwd in 1974 en verdeeld over drie woonlagen. De leefruimte is functioneel én veelzijdig ingericht. Zo is de woning onderkelderd, wat extra opslag- of hobbyruimte biedt. Op de begane grond bevindt zich een badkamer, en een slaapkamer – levensloopbestendig wonen behoort dus tot de mogelijkheden. Op de eerste verdieping vind je twee slaapkamers en een tweede badkamer, daarnaast is er nog een royale bergzolder.

Duurzaam wonen

Ook op het gebied van duurzaamheid zit je hier goed. De woning is uitgerust met een moderne hybride warmtepomp die dit jaar geïnstalleerd is. Daarnaast is de woning volledig geïsoleerd en beschikt het over dubbele beglazing – een fijne stap richting energiezuinig wonen.

Itterbeck is een rustig en landelijk dorp in de regio Grafschaft Bentheim, vlak bij de Nederlandse grens. De omgeving staat bekend om haar groene landschap met veel fiets- en wandelmogelijkheden. Tegelijkertijd liggen voorzieningen in plaatsen zoals Uelsen en Neuenhaus op korte afstand, waardoor het een fijne combinatie is van rustig wonen en goede bereikbaarheid.



INDELING

Kelder:

Het woonhuis is deels onderkelderd en is opgedeeld in meerdere ruimtes. Je vindt er een stookruimte die voorzien is van de primaire warmtepomp en een secundaire C.V.-installatie, met daarnaast de ruimte waar de olietanks (met voldoende olie voor de komende 10 jaren), en tevens een voorraad- en hobbyruimte.

Begane grond:

Je betreedt de woning aan de voorzijde, vanwaar je in de lichte centrale hal binnen komt. De woonkeuken voorziet in een modern L-vormig keukenblok (2007) met hoogglans witte fronten en een houtlook werkblad, uiteraard is deze ook voorzien van hedendaagse apparatuur als een kookplaat, oven, vaatwasser en koelkast. Aangrenzend vind je de royale woonkamer met meerdere raampartijen en een schuifpui naar het terras aan de achterzijde.

Op de begane grond is het mogelijk om te baden en slapen. De goed bemeten slaapkamer voorziet in een schuifpui die eveneens grenst aan het terras aan de achterzijde. De badkamer is geheel betegeld en beschikt over een ligbad met whirlpool, douchecabine, wandcloset en een wastafel. Tevens is er nog een gastentoilet met een wandcloset en fonteintje, en een bijkeuken met de opstelplaats voor de wasmachine/droger, en doorloop naar de achtertuin.



INDELING

Eerste verdieping:

De overloop met dakvenster geeft toegang tot twee ruime slaapkamers een tweede badkamer met de beschikking over een douchecabine, wandcloset en wastafel. Een van de slaapkamers heeft een doorloop naar een royale bergzolder met een dakvenster. Handig is zeker de bergkast die vanuit de overloop te betreden is.

Buitenshuis:

Het perceel biedt aan de voorzijde voldoende parkeergelegenheid op eigen grond. Je hebt ook de mogelijkheid om de auto in de garage te parkeren, maar uiteraard kan deze ruimte ook gebruikt worden voor het uitvoeren van hobby's of stalling van allerhande zaken. Aan de linkerkant vind je een verzorgde groene tuin, vanuit de woonkamer en -keuken heb je onder andere zicht hierop. Via het woonhuis of via de achterom bereik je de achtertuin, een plek om beschermd te genieten van het buitenleven. Aangrenzend aan het woonhuis is een terras gecreëerd, achterin vind je een houten berging die ideaal is voor het opbergen van bijvoorbeeld tuingereedschap.



BIJZONDERHEDEN

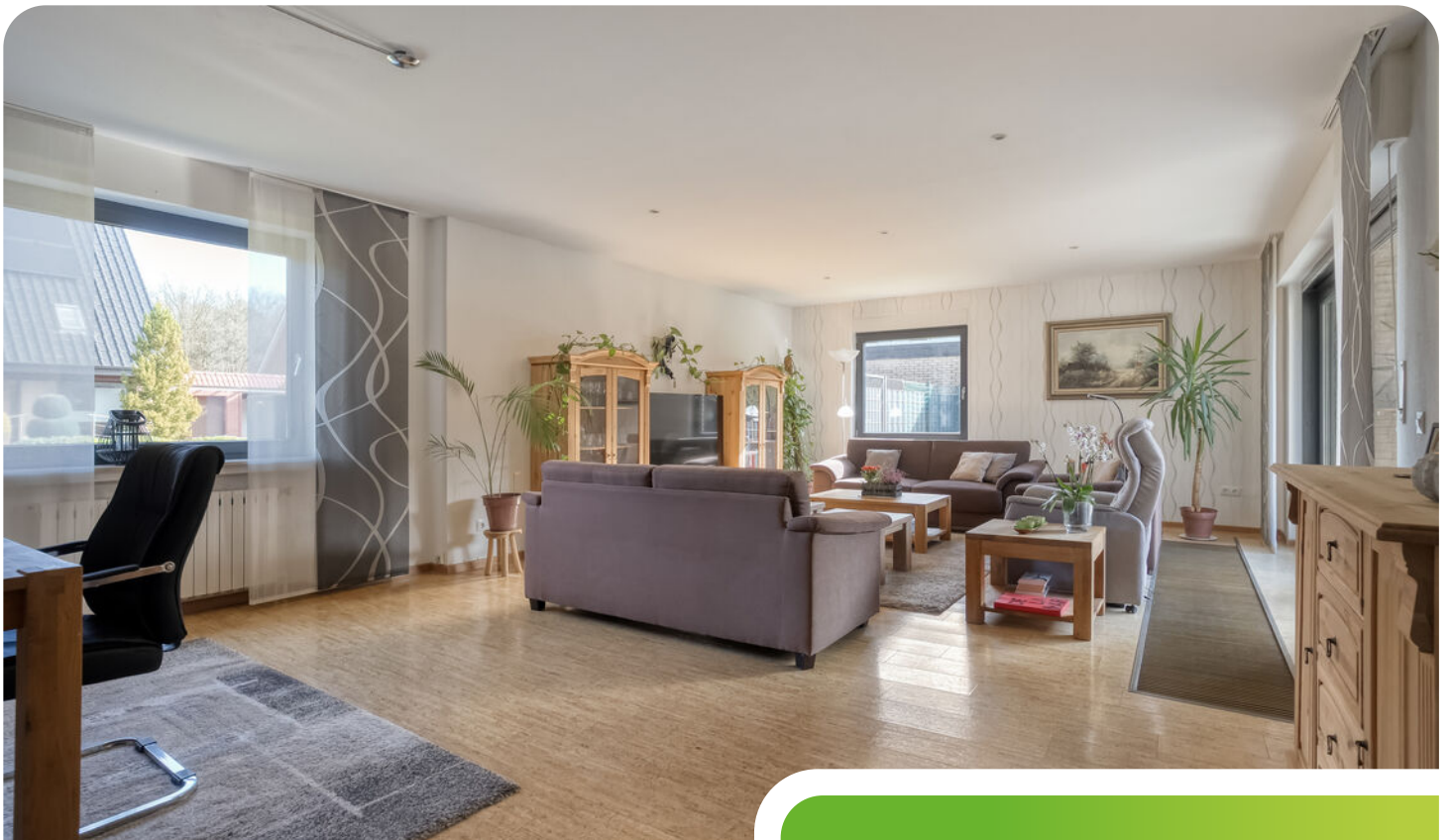
- * Woonoppervlakte: ca. 156 m² (excl. 80 m² kelder en 20 m² garage);
- * Gelegen in een verkeersluwe straat op een mooie dorpslocatie;
- * Garage met elektrische deur en krachtstroom;
- * Houten berging in de achtertuin;
- * Baden en slapen op de begane grond;
- * Glasvezel aanwezig;
- * Grondwaterpomp voor tuinbesproeiing;
- * Woning v.v. dubbele beglazing en rolluiken;
- * Hybride warmtepomp Vaillant aroTHERM plus (2026), bij zeer lage temperaturen gecombineerd met oliegestookte C.V.-ketel van Buderus (1998);
- * Energielabel/Energieausweis: B, Endenergiebedarf: 56,59 kWh/(m².a);
- * Kosten koper: 5,00% grunderwerbsteuer (overdrachtsbelasting), de makelaarscourtage 3,3% en ca. 2,00% notariskosten.



Welkom aan
Eichenstraße 9!







Royale lichte huiskamer
waar je flexibel kunt
zijn in de opstelling



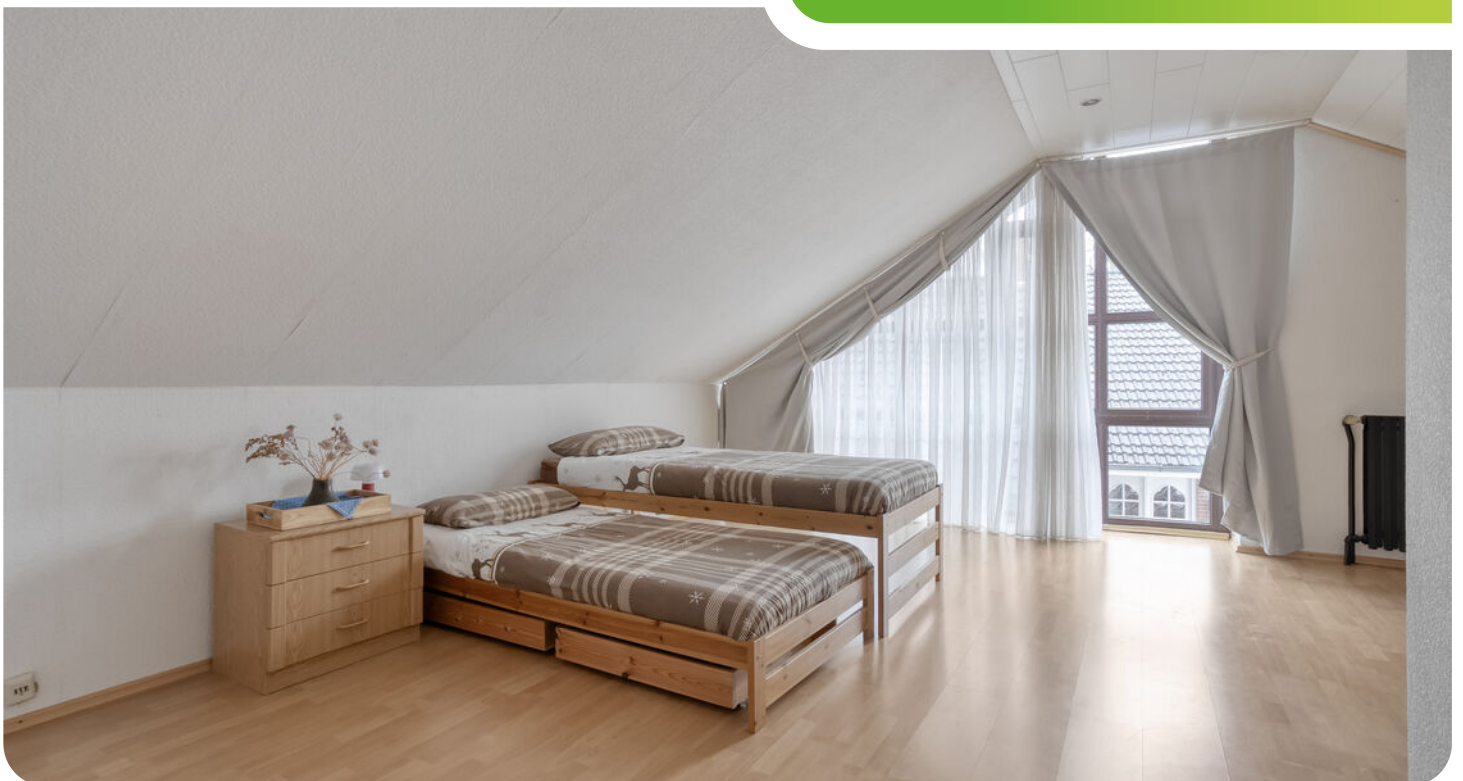








De eerste verdieping beschikt onder andere over twee slaapkamers en een badkamer











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

Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Eerste verdieping



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

Plattegrond

Kadastraal perceel





**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

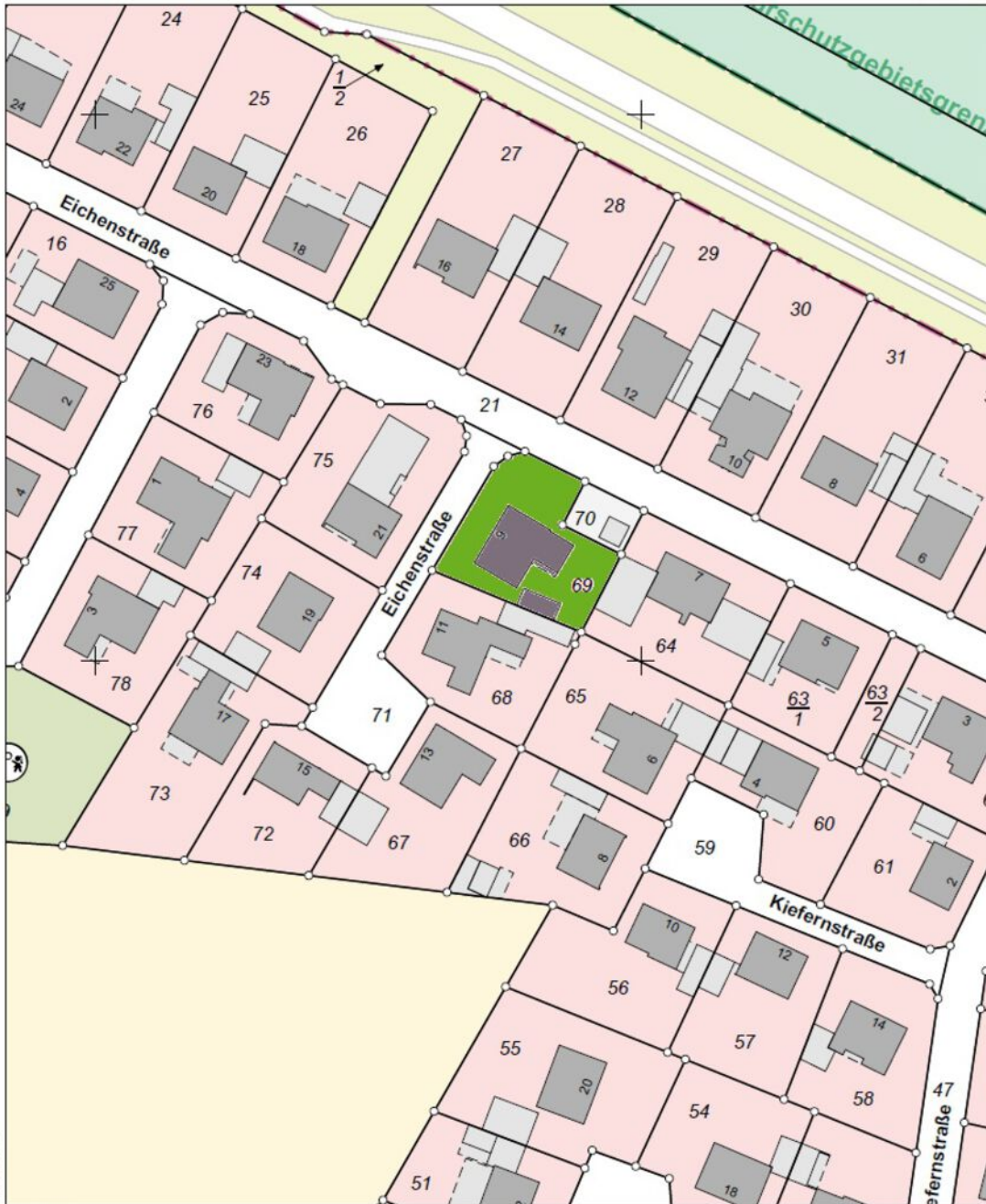
Gemeinde: Itterbeck
Gemarkung: Itterbeck
Flur: 118 Flurstück: 69

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 25.02.2026
Aktualität der Daten 23.02.2026

N = 5819820



E = 32350064

N = 5819800

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

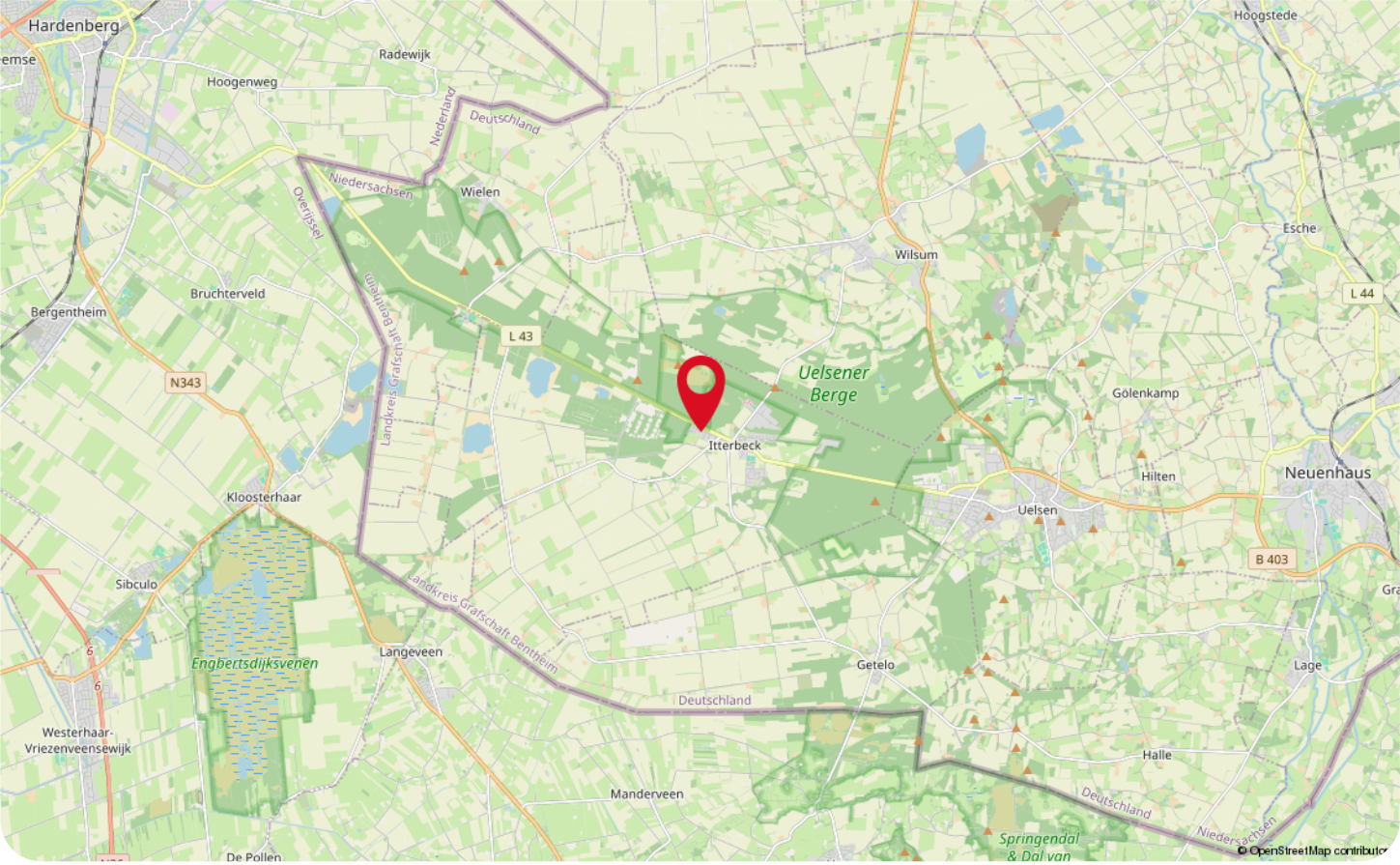
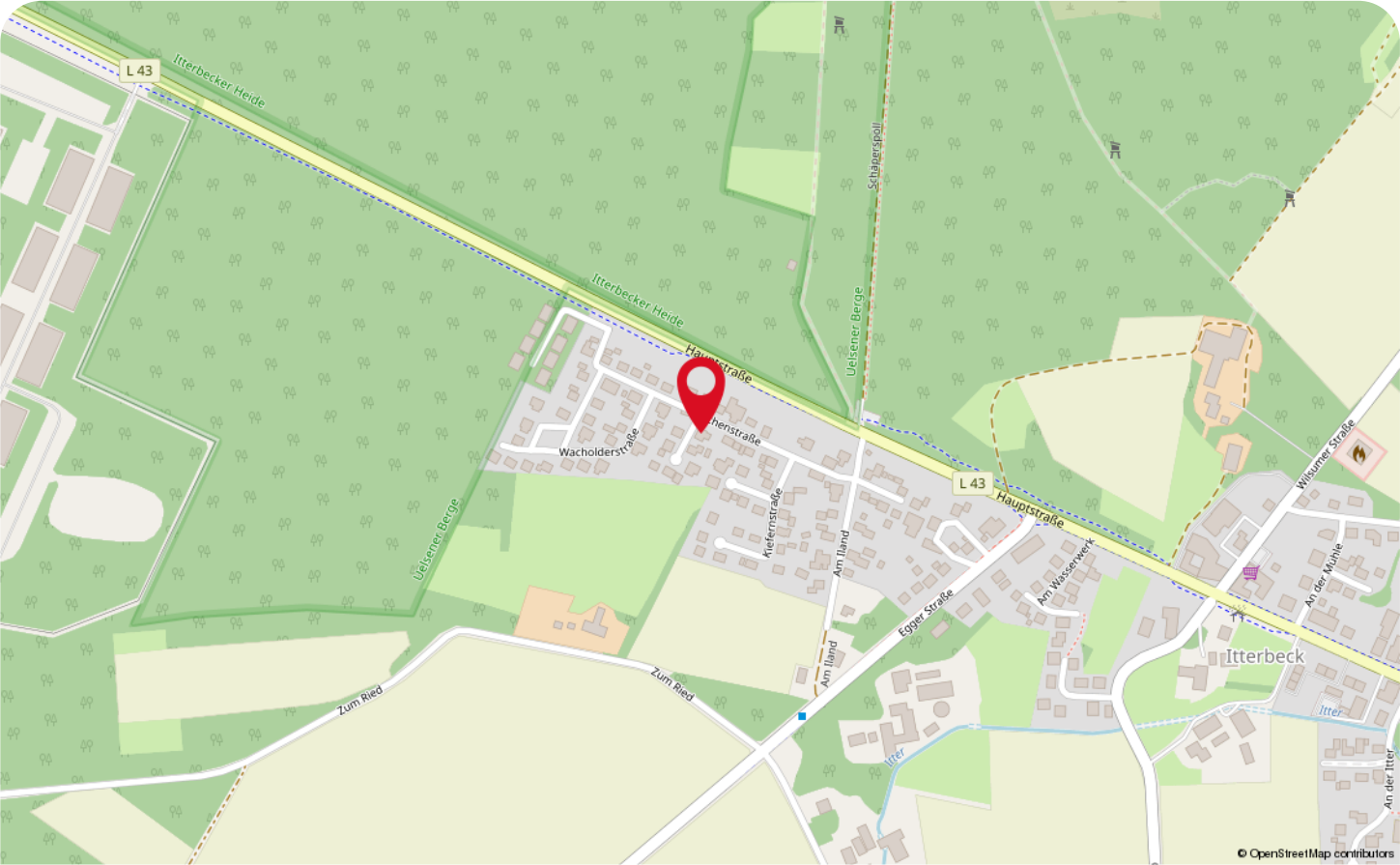
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Nordhorn -
Schilfstraße 6
48529 Nordhorn

Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Nordhorn -
Schilfstraße 6
48529 Nordhorn
Zeichen: A 134/2026

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 Itterbeck



Direct gelegen aan de Nederlandse grens is de plaats Itterbeck gelegen. Wist jij dat Itterbeck deze naam te danken heeft aan de beek 'Itter', welke door het hele dorp stroomt? De Itter leent zich uitstekend voor recreatie; lachende kinderen in overvloed bij de terrassencamping Schlossberg Itter!

Itterbeck beschikt over dorps voorzieningen, maar door zijn prachtige omgeving doet die zéker niet onder aan de omliggende plaatsen!

Itterbeck is zo gelegen dat de dorpen en steden eromheen goed te bereiken zijn! Voor een uitgebreide winkelsessie zijn Almelo (Nederland) en Nordhorn (Duitsland) makkelijk te bereiken. Wil je de natuur opzoeken en trek je je liever even terug, dan is de Itterbecker Heide met de mooie wandelpaden, duinen en bloeiende heide een uitkomst.



Deze prachtige omgeving dwingt je om te stoppen en te genieten van al het moois dat de natuur te bieden heeft. Tevens is de Itterbeck See het bezoeken waard, dit is een grindgroeve die wordt gebruikt als zwembijver.

Op zoek naar een woning met de beek 'Itter', een groene omgeving zo ongeveer in je achtertuin én omliggende dorpen en steden die makkelijk te bereiken zijn? Wij helpen jou graag!



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Keukenkastje op wielen			X
- Stellingen en werkbank kelder			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Kurkvloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron			X
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat			X
Keukenaccessoires, te weten			
- Keukentafel met 6 stoelen			X
- Wasmachine			X
- Droger			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Medicijnkastje	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuingereedschap, grasmaaimachine			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (sier)hek	X		
- Tweepersoonsbed met nachtkastje, bankstel, bijzettafels, kledingkast			X
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			

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 waardebepaling 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