



Oost Makelaardij B.V.  
Waanderweg 152  
7812 HZ, EMMEN  
Tel: +31 591-221683  
E-mail: [info@oostmakelaardij.nl](mailto:info@oostmakelaardij.nl)  
[www.oostmakelaardij.nl](http://www.oostmakelaardij.nl)



## **Bogenstrasse 6, Sustrum**

**Vraagprijs € 275.000,00 kosten koper**



Oost Makelaardij B.V.  
Waanderweg 152  
7812 HZ, EMMEN  
Tel: +31 591-221683  
E-mail: [info@oostmakelaardij.nl](mailto:info@oostmakelaardij.nl)  
[www.oostmakelaardij.nl](http://www.oostmakelaardij.nl)

# Omschrijving

## Bogenstrasse 6, Sustrum

In een rustige woonstraat bieden wij, op een oorspronkelijk dubbele kavel gelegen, deze nette vrijstaande woning aan met vrijstaande stenen garage en houten aangebouwde schuur. De woning is in 1969 gebouwd en enkele jaren daarna aan de achterzijde uitgebouwd. Het geheel ligt op een zeer ruime kavel van 1816 m<sup>2</sup>, met een keurig hekwerk volledig omheind, perfect voor het houden van honden. Aan de overzijde ligt een groenstrook die parkachtig wordt ingericht.

De woning is als volgt ingedeeld.

Begane grond: entree via de voorkant, ruime hal naar de gezellige woonkamer met natuurstenen vloer en veel lichtinval door grote raampartijen, aangebouwde leefkeuken met nette inbouwkeuken in lichte kleurstelling en voorzien van diverse apparatuur, schuifpui naar het overdekte terras. Vanuit de hal is de slaapkamer op de begane grond, de werk/kinderkamer en de badkamer met douche in bad, toilet en vaste wastafel te bereiken.

Eerste verdieping: overloop, 4 prima slaapkamers, variërend tussen 14 en 15,5m<sup>2</sup>, keurige badkamer met douche in bad, toilet, badmeubel met vaste wastafel.

Tweede verdieping: via vlizotrap te bereiken geïsoleerde zolder.

Kelder: de woning is deels onderkelderd en onder andere onderverdeeld in een stookruimte en voorraadruimte.

Extra info:

- Energielabel F
- de woning wordt verwarmd via een gasgestookte CV ketel uit 2017
- glasvezel is in de woning aangebracht
- slapen en baden op begane grond aanwezig
- heerlijk overdekt terras aan achterzijde van de woning
- ca 10 autominuten van de Autobahn A31
- circa 15 autominuten van de grens

Vraagprijs € 275.000,-- k.k.

Makelaarsprovisie voor de koper 3,57%



Oost Makelaardij B.V.  
Waanderweg 152  
7812 HZ, EMMEN  
Tel: +31 591-221683  
E-mail: info@oostmakelaardij.nl  
www.oostmakelaardij.nl

## Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	: € 275.000,00
<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: Vrijstaande woning
<b>Aantal kamers</b>	: 7 kamers waarvan 6slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 734 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 1.816 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 181 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Eengezinswoning
<b>Bouwjaar</b>	: 1969
<b>Ligging</b>	: Aan rustige weg, in woonwijk
<b>Tuin</b>	: Tuin rondom
<b>Hoofdtuin</b>	Tuin rondom
<b>Garage</b>	: Vrijstaand steen 18 m <sup>2</sup> (500 bij 350 cm)
<b>Energielabel</b>	: F
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel
<b>Isolatie</b>	: Dakisolatie, Dubbel glas
<b>C.V.-ketel</b>	: uit 2017, eigendom

## Locatie

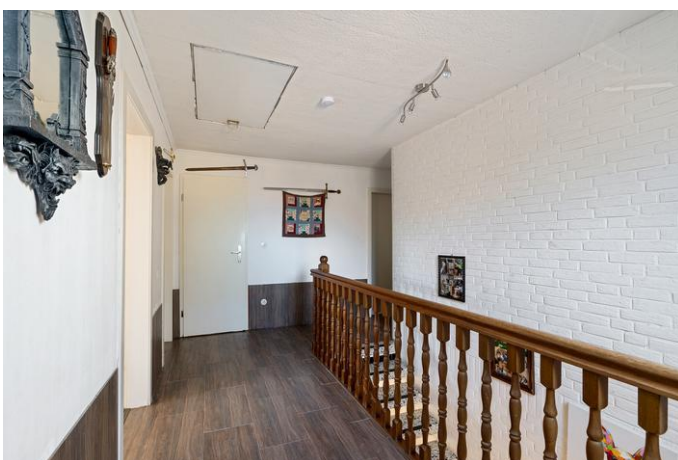
Bogenstrasse 6  
49762  
SUSTRUM  
Duitsland



## Foto's



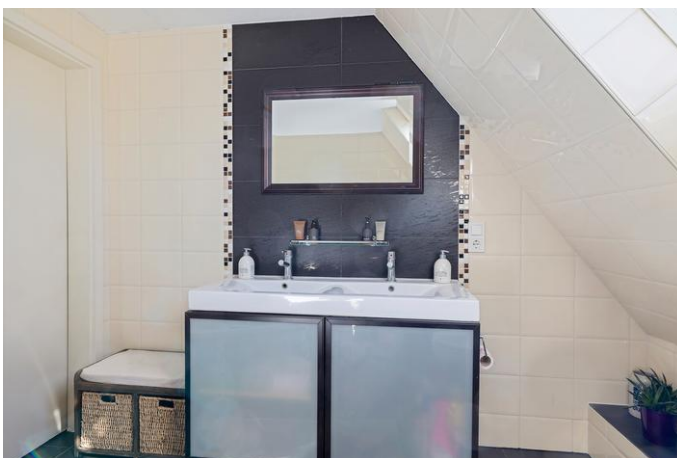
## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



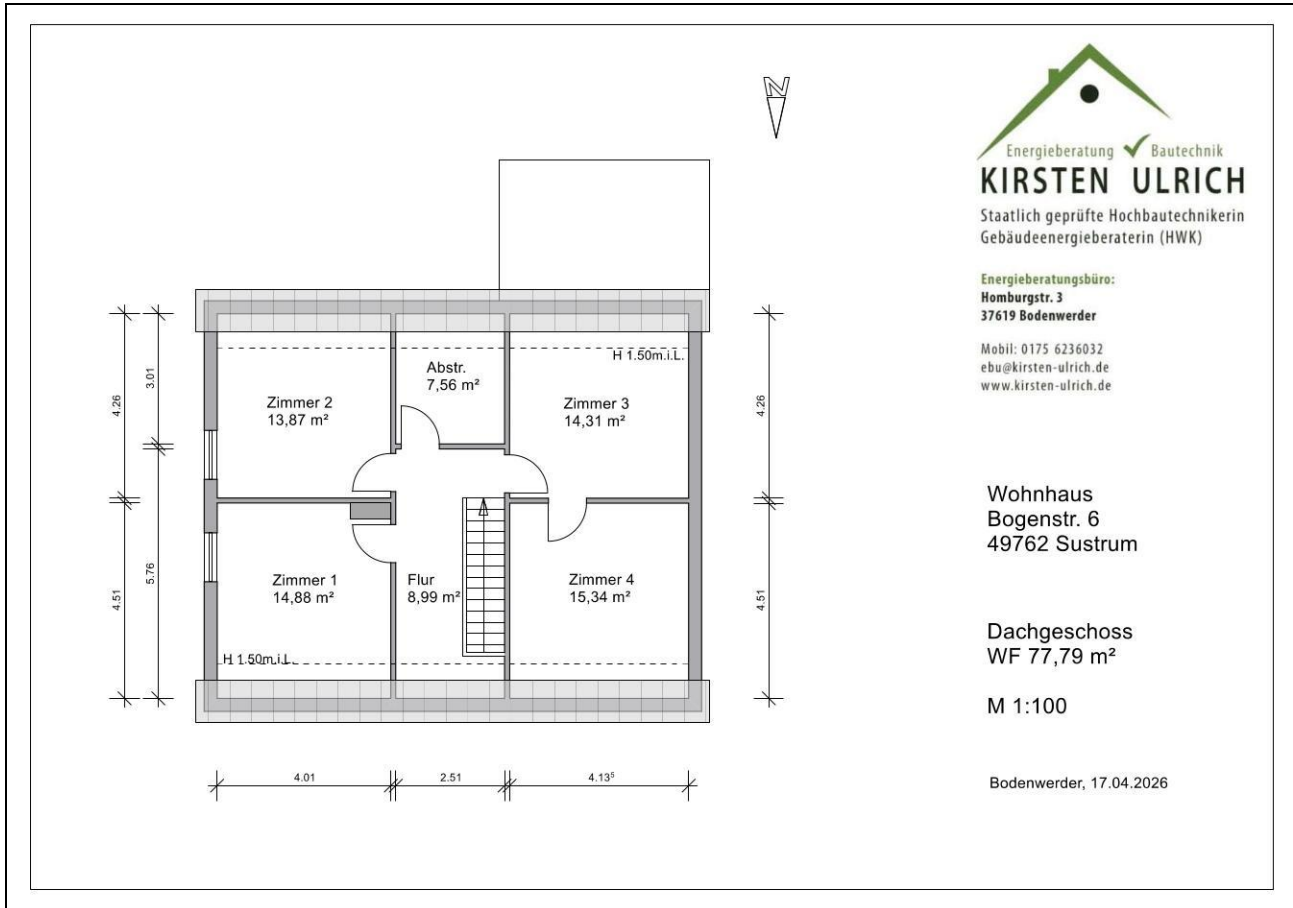
## Foto's



## Foto's



# Plattegrond




**KIRSTEN ULRICH**  
 Energieberatung Bautechnik  
 Staatlich geprüfte Hochbautechnikerin  
 Gebäudeenergieberaterin (HWK)

Energieberatungsbüro:  
 Homburgstr. 3  
 37619 Bodenwerder  
 Mobil: 0175 6236032  
 ebu@kirsten-ulrich.de  
 www.kirsten-ulrich.de

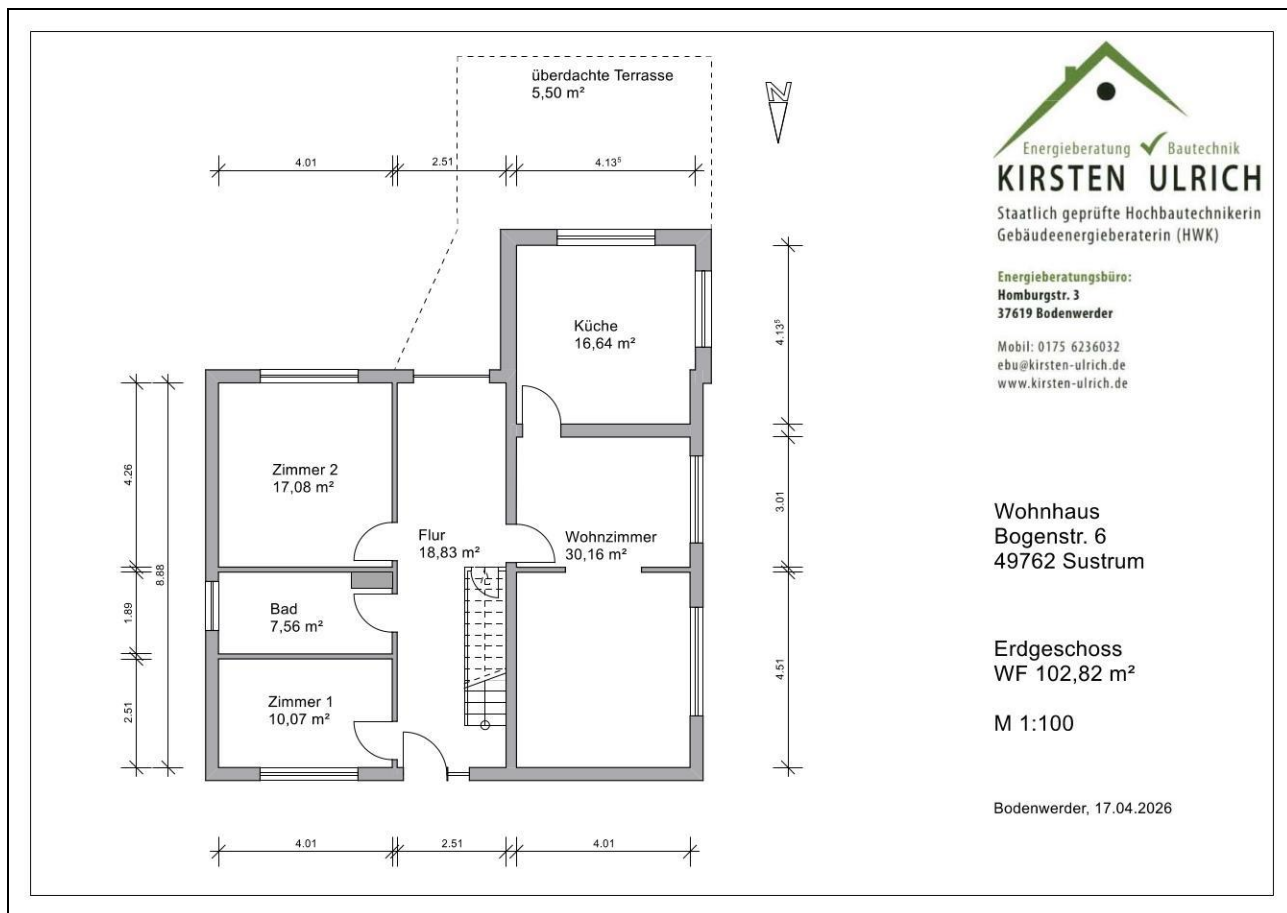
Wohnhaus  
 Bogenstr. 6  
 49762 Sustrum

Dachgeschoss  
 WF 77,79 m<sup>2</sup>

M 1:100

Bodenwerder, 17.04.2026

# Plattegrund



Energieberatung Bautechnik  
**KIRSTEN ULRICH**  
 Staatlich geprüfte Hochbautechnikerin  
 Gebäudeenergieberaterin (HWK)

Energieberatungsbüro:  
 Homburgstr. 3  
 37619 Bodenwerder  
 Mobil: 0175 6236032  
 ebu@kirsten-ulrich.de  
 www.kirsten-ulrich.de

Wohnhaus  
 Bogenstr. 6  
 49762 Sustrum

Erdgeschoss  
 WF 102,82 m<sup>2</sup>

M 1:100

Bodenwerder, 17.04.2026



Oost Makelaardij B.V.  
Waanderweg 152  
7812 HZ, EMMEN  
Tel: +31 591-221683  
E-mail: [info@oostmakelaardij.nl](mailto:info@oostmakelaardij.nl)  
[www.oostmakelaardij.nl](http://www.oostmakelaardij.nl)

## CMS Titel

Deze brochure is met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. De verstrekte informatie is verkregen via de verkoper. Voor eventuele onjuiste of onvolledige informatie zijn wij niet aansprakelijk.  
Duits recht is hier van toepassing.



**Oost Makelaardij B.V.**  
**Waanderweg 152**  
**7812 HZ, EMMEN**  
**Tel: +31 591-221683**

**E-mail: [info@oostmakelaardij.nl](mailto:info@oostmakelaardij.nl)**