

Thuis in Duitsland!



Vraagprijs
€ 195.000,- k.k.

Weidenstraße 7

Gronau

Sfeervolle jaren '30 tussenwoning met 4 slaapkamers en diepe tuin in Gronau.

[weusthuismakelaardij.nl](https://www.weusthuismakelaardij.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*



Lex

0541-355771

l.reekers@weusthuismakelaardij.nl

*Jouw
binnendienst*



Marieke

0541-355771

m.paskamp@weusthuismakelaardij.nl

Vestiging Denekamp

Oldenzaalsestraat 34

7591 GM Denekamp

0541 - 355 771





KENMERKEN

Bouwjaar
1935

Woonoppervlakte
110 m²

Perceeloppervlakte
240 m²

Inhoud
490 m³

Energielabel

E

Aantal slaapkamers
4

Oriëntatie achtertuin
noordoost

Isolatie
dakisolatie, muurisolatie

CV ketel
**Vaillant, VC 206-5-5 (2017,
eigendom)**



OMSCHRIJVING

Sfeervolle jaren '30 tussenwoning met 4 slaapkamers en diepe tuin in Gronau.

Ben je op zoek naar een woning met een moderne afwerking en een fijne ligging nabij de Nederlandse grens? Dan is deze uitstekend gelegen tussenwoning in Gronau wat voor jou!

Deze charmante woning uit 1935, welke grotendeels gemoderniseerd is in 2017, beschikt over ca 110 m² woonoppervlakte en is gelegen op een ruim perceel van ca. 240 m². Met maar liefst vier slaapkamers en een diepe tuin is dit een ideale woning voor starters en gezinnen. De ligging is bovendien perfect: dichtbij het centrum met alle voorzieningen binnen handbereik en op kort afstand van Nederland.

Wil je deze royale tussenwoning in Gronau bezichtigen? Neem dan gerust contact met ons op!



INDELING

Kelder:

Via een vast trap te bereiken kelder biedt veel opbergruimte en tevens is hier de CV installatie aanwezig.

Begane grond:

Via de centrale hal, met trapopgang naar de eerste verdieping, bereikt u een dichte moderne hoogglans keuken. Deze is voorzien van een zwart natuurstenen blad en diverse inbouwapparatuur, waaronder andere een inductiekookplaat, design afzuigkap, combi-oven en vaatwasser. De begane grond is volledig betegeld met dezelfde licht grijze tegelvloer, wat zorgt voor een rustige en moderne uitstraling. De woonkamer is licht en sfeervol dankzij de raampartijen en beschikt over een gezellige houtkachel. Via de keuken bereik je een achterportaal met toegang tot het toilet en de achterdeur naar de diepe tuin.

Eerste verdieping:

Op de overloop heeft u toegang tot twee slaapkamers, badkamer en praktische bergruimte. De lichte badkamer is compleet uitgerust met een toilet, wastafelmeubel, inloopdouche en aansluiting voor de wasmachine/-droger. Via een vast trap bereik je de tweede verdieping.



INDELING

Eerste verdieping:

Op de overloop heeft u toegang tot twee slaapkamers, badkamer en praktische bergruimte. De lichte badkamer is compleet uitgerust met een toilet, wastafelmeubel, inloopdouche en aansluiting voor de wasmachine/-droger. Via een vast trap bereik je de tweede verdieping.

Tweede verdieping:

Op deze overloop bevindt zich een wastafel. Tevens vindt je op deze verdieping nog eens twee slaapkamers. Dankzij de dakkapel zijn dit volwaardige en goed bemeten kamers. Een kamer beschikt daarnaast over een sfeervolle houthaard.

Zolder:

De geïsoleerde zolder is middels een vaste trap bereikbaar en biedt extra bergruimte.

Tuin:

De woning beschikt over een diepe achtertuin (met achterom), ideaal voor spelende kinderen of om heerlijk buiten te zitten. Hier heb



BIJZONDERHEDEN

- * Bouwjaar: 1934, gemoderniseerd in 2017;
- * Kaveloppervlakte: 240 m² plus ca. 125 m² mandelig deelperceel (achterom);
- * Woonoppervlakte: ca. 110 m² (excl. kelder en zolder ca. 50 m²);
- * Inhoud: ca. 490 m³;
- * Woning is volledig onderkelderd. Indien er veelvuldig regen is gevallen, ontstaat er water in de kelder;
- * Kunststof kozijnen v.v. dubbele beglazing;
- * Glasvezel en schotelantenne aanwezig;
- * Verwarming en warm water wordt geregeld via gasgestookte CV-ketel (Vaillant), bouwjaar: 2017;
- * Energielabel/Energieausweis: E, Endenenergieverbruich: 132,6 kWh/(m².a);
- * Kosten koper: 6,5% Grunderwerbsteuer (overdrachtsbelasting), makelaarscourtage 3,30% en ca. 2,00% notariskosten;
- * Aanvaarding in overleg.



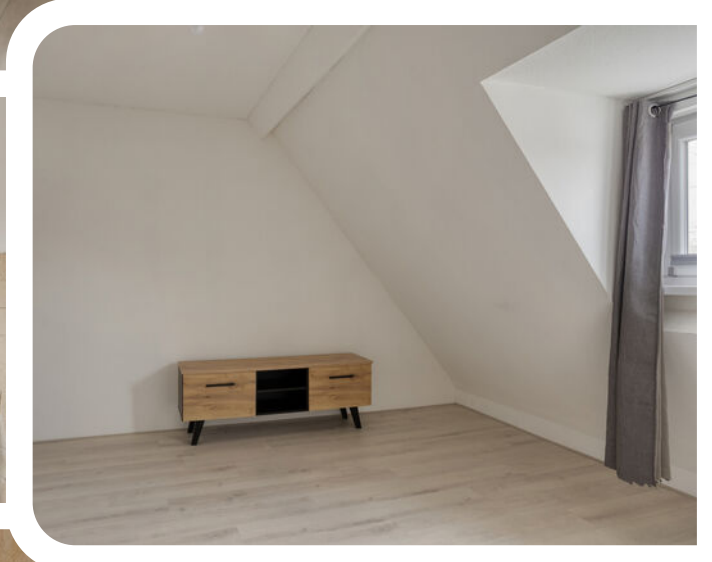
Moderne
keuken



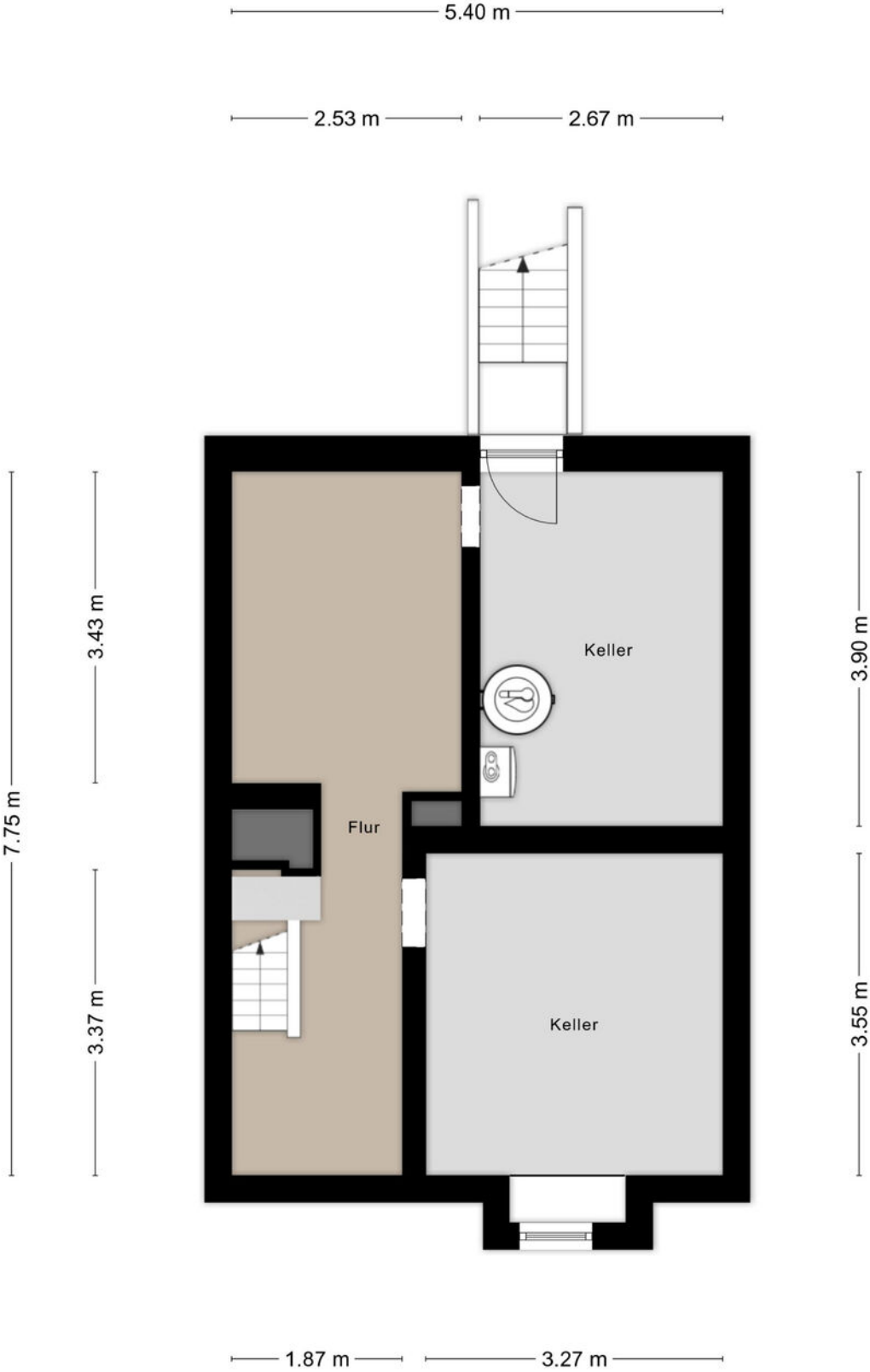












Plattegrund

Begane grond



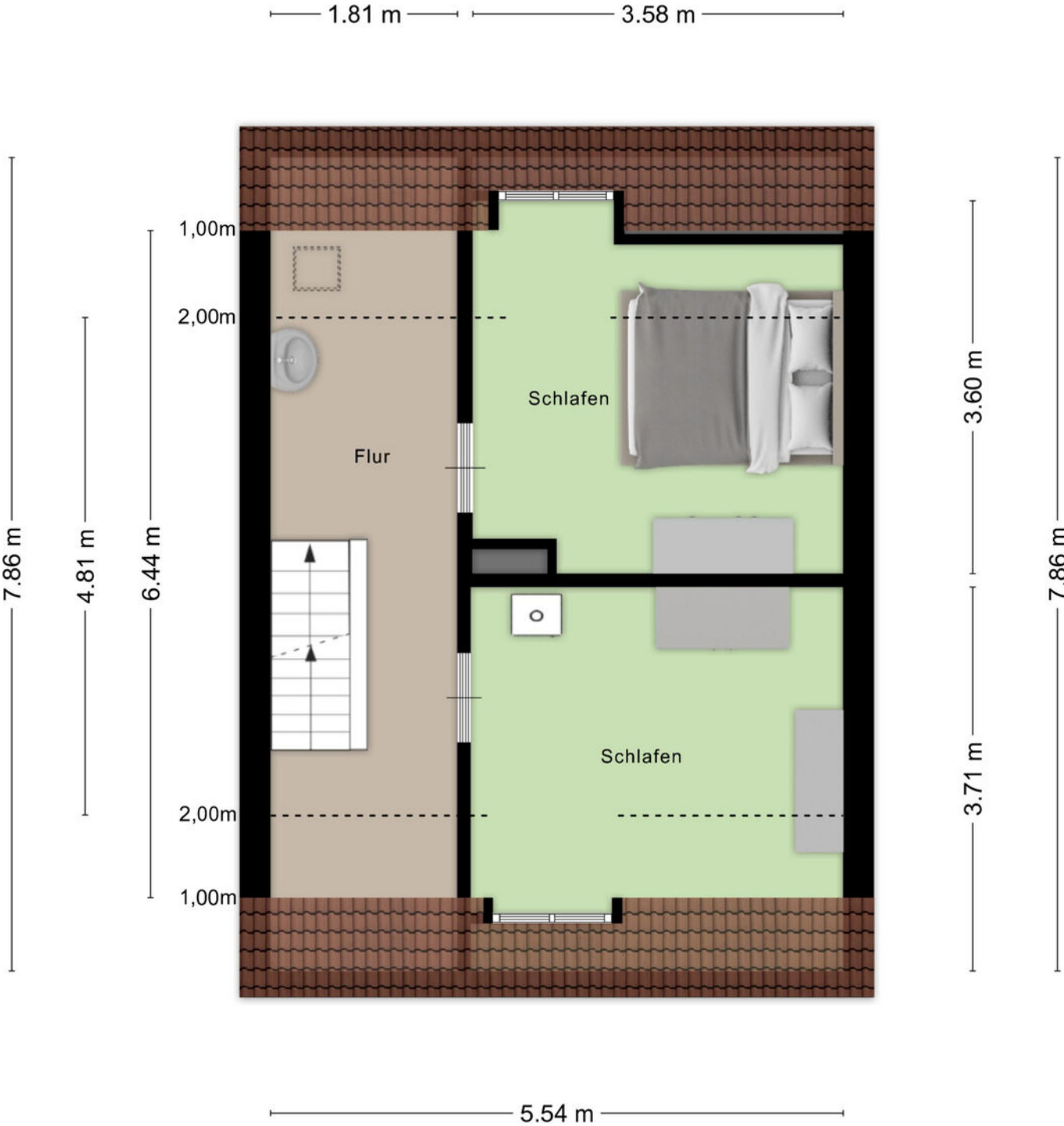
Plattegrond

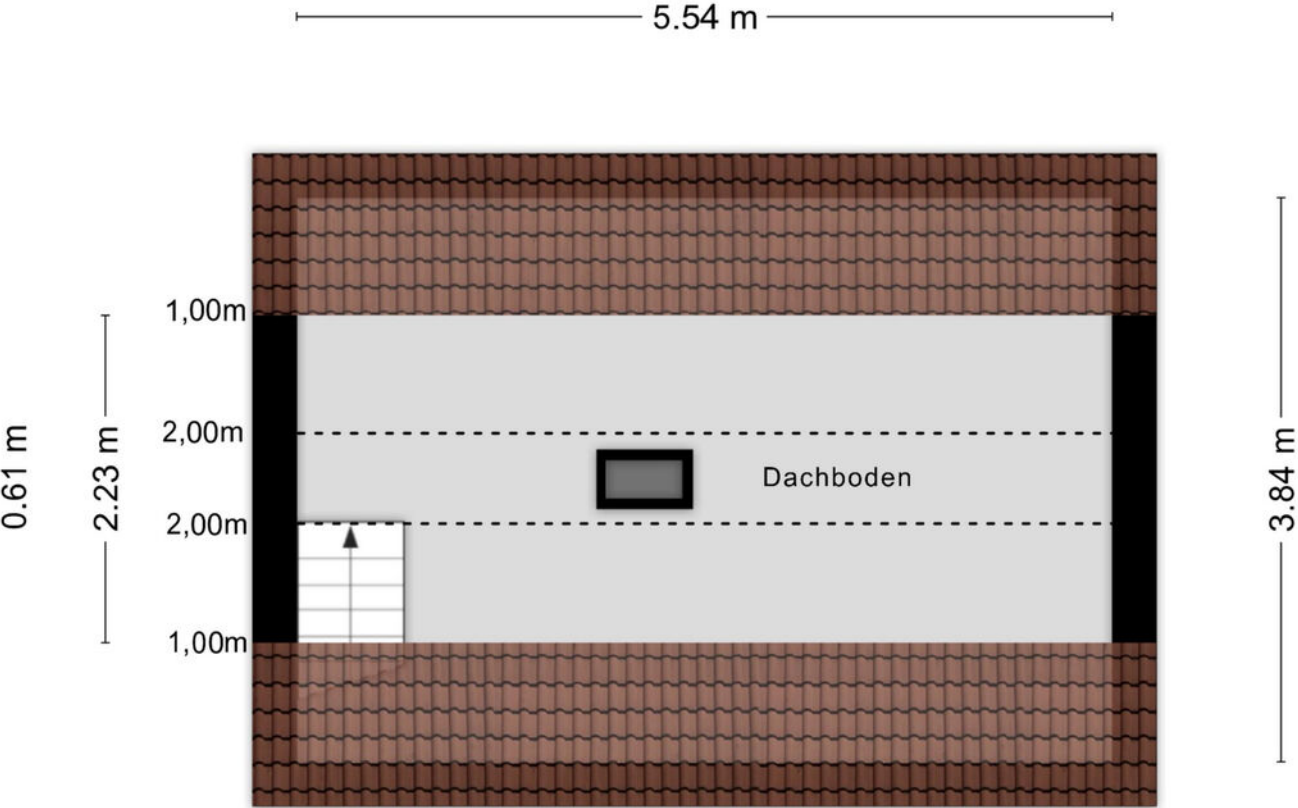
Eerste verdieping



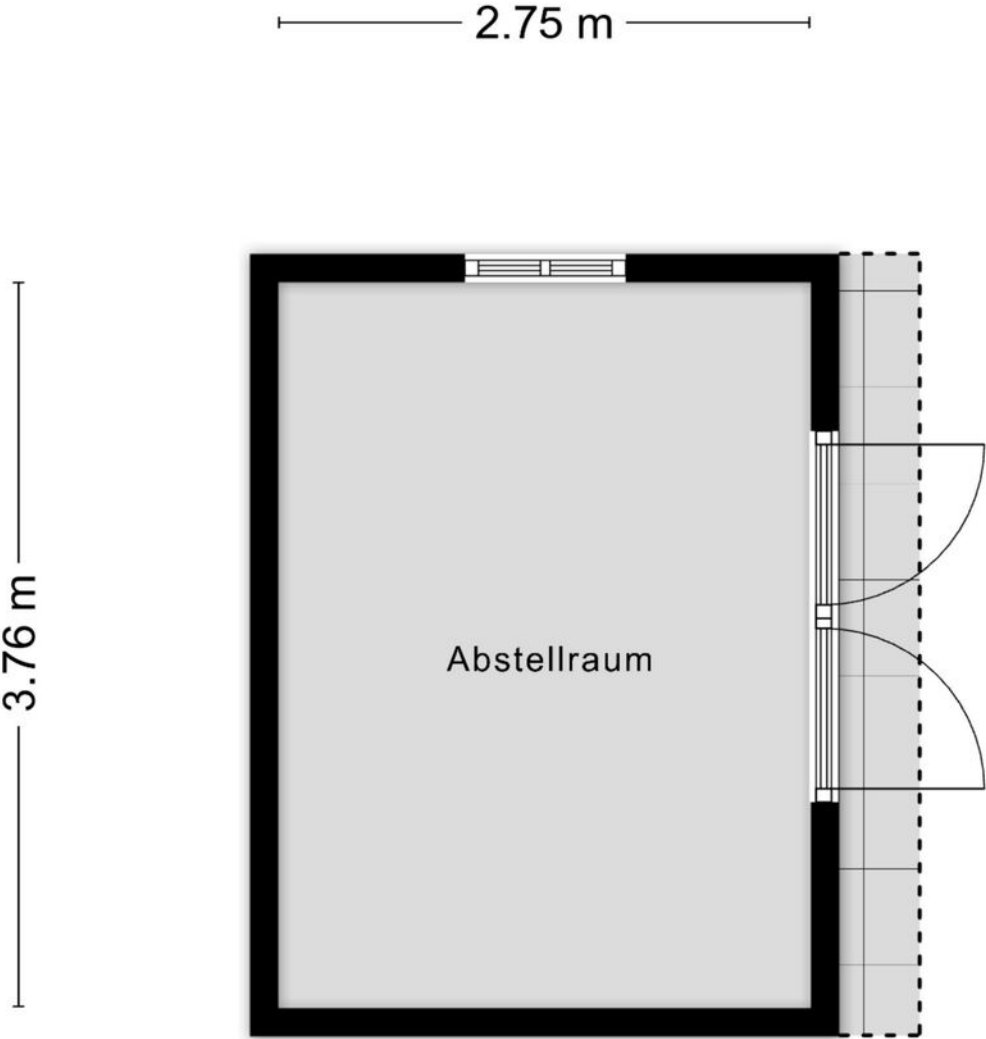
Plattegrond

Tweede verdieping





Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

Lijst van zaken

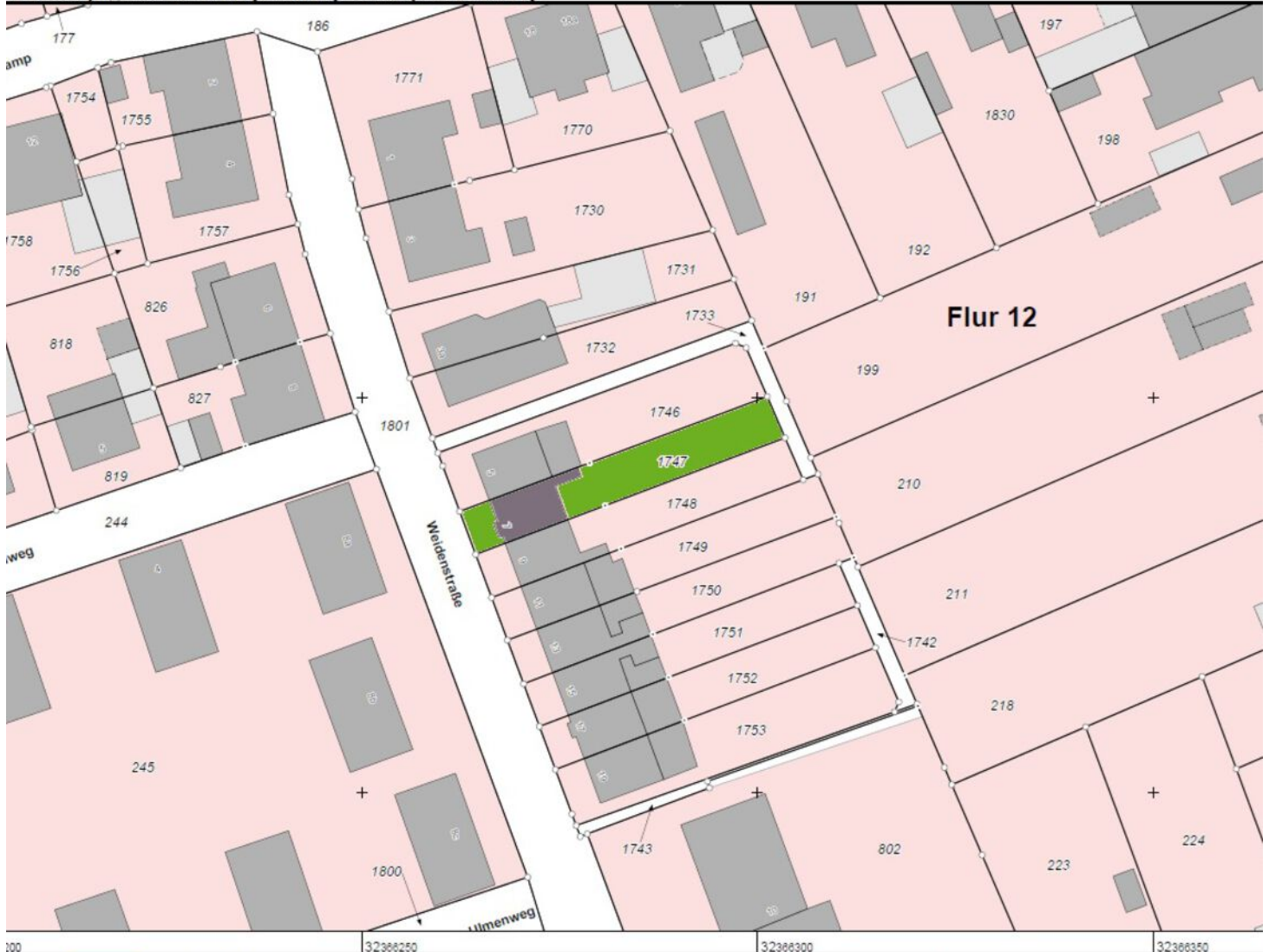
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Klok)thermostaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Kadastrale kaart

st im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwendungsänderungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.



**Kreis Borken
Katasteramt**

Burloer Straße 93
46325 Borken

Flurstück: 1733 u. a.
Flur: 12
Gemarkung: Gronau
Weidenstraße, Gronau (Westf.)

Maßstab 1 : 500

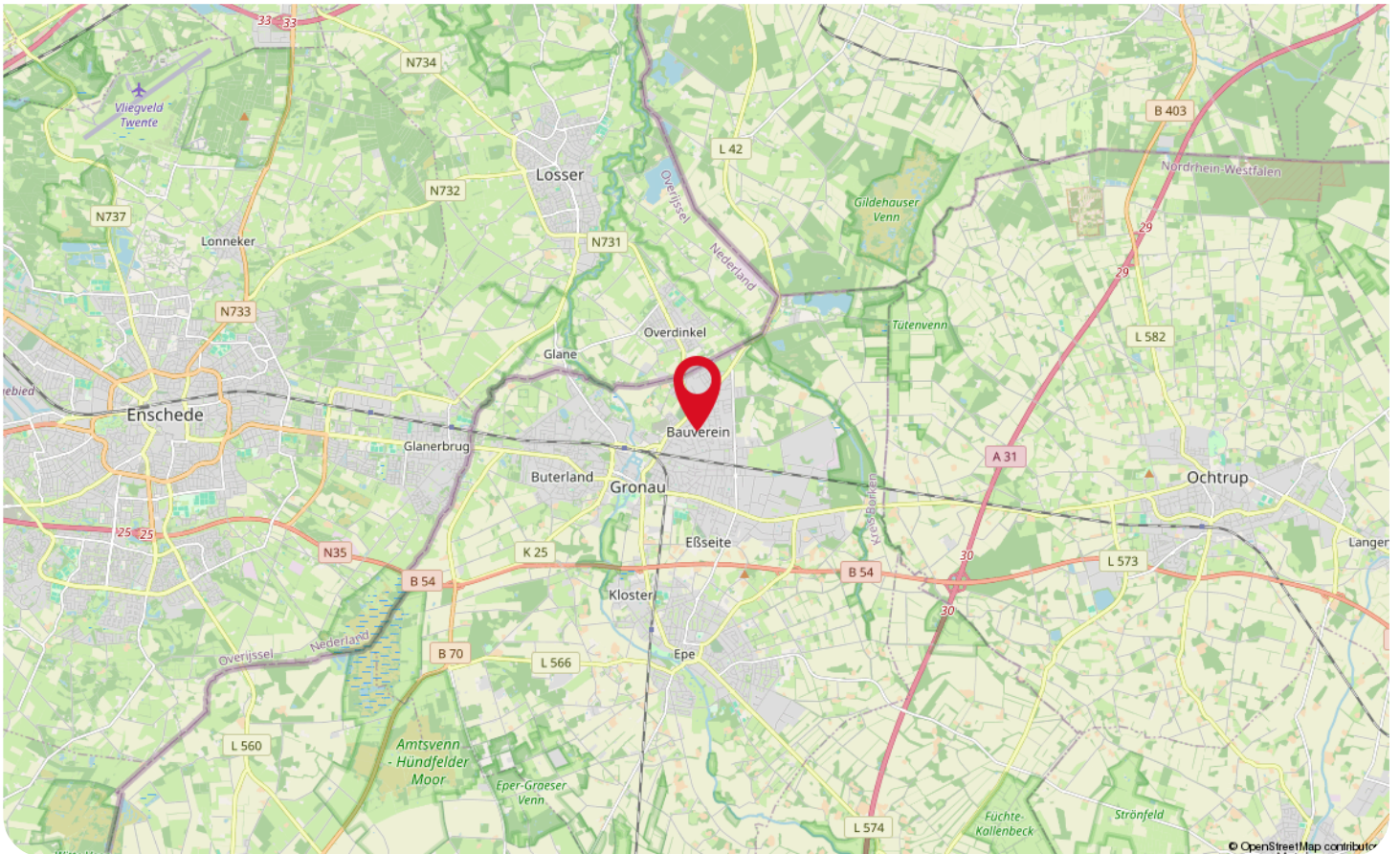
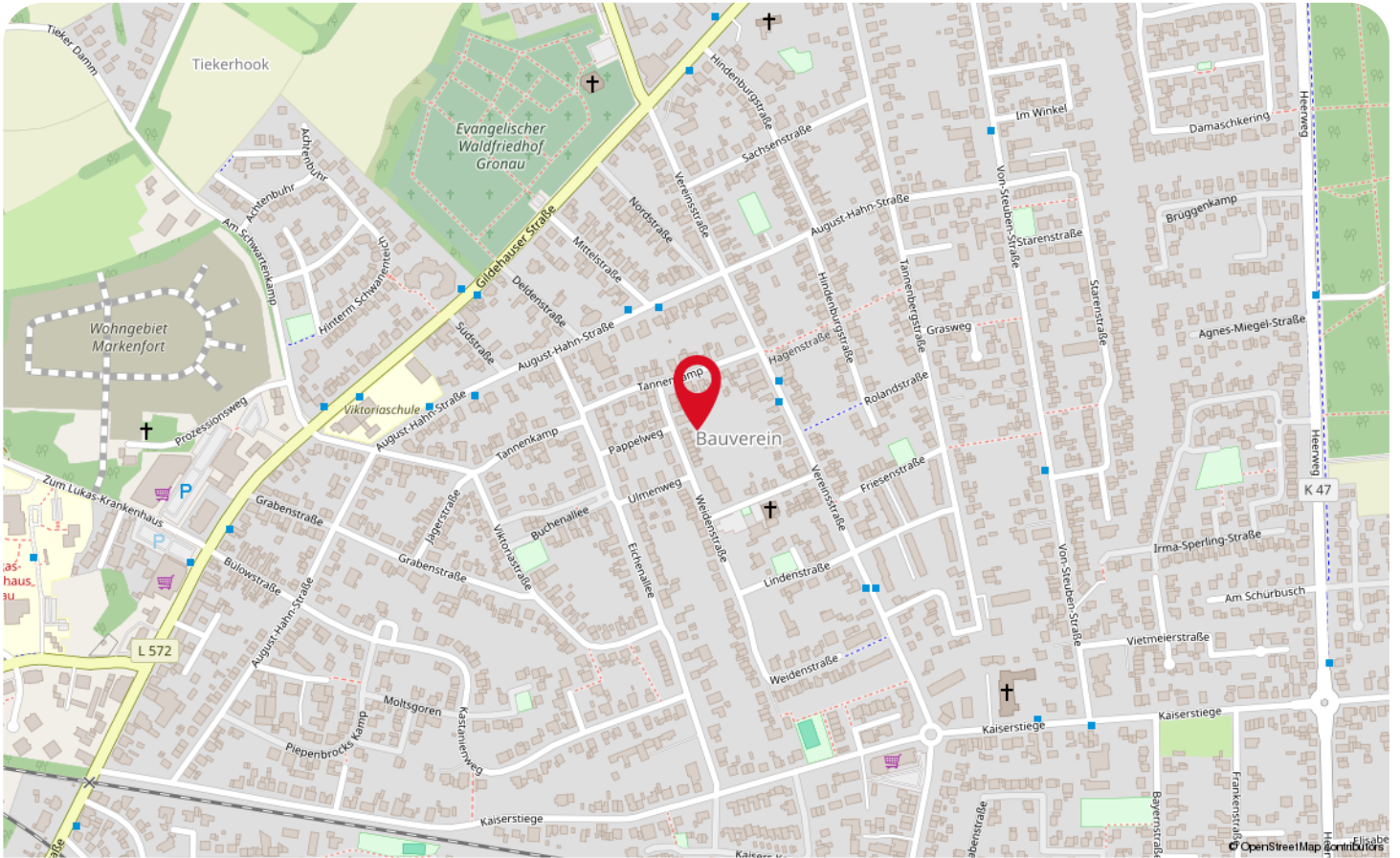


**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 10.03.2026

Locatie op de kaart



Informatie voor de kopers

Er komt veel kijken bij het kopen van een woning. Onderstaand stappenplan informeert je over elke stap in het aankoopproces en helpt je goed voorbereid het traject in te gaan.

Stap 1: Financieel inventariseren

Voordat je je zoektocht begint is het verstandig te weten wat jouw financiële mogelijkheden zijn. Met de huidige regelgeving is het mogelijk om tot 100% van de waarde van jouw nieuwe woning te financieren. Alle overige, bijkomende kosten moet je zelf financieren.

Stap 2: Geschikte woning zoeken

Zodra je inzicht hebt in je financiële mogelijkheden en je woonwensen bekend zijn, kan de zoektocht beginnen. Schrijf je hiervoor in als woningzoekende in ons zoekersbestand; hiermee word je als eerste, nog voordat de woning online gaat, op de hoogte gehouden van ons nieuwe aanbod. Houdt daarnaast onze social media-kanalen in de gaten, evenals onze eigen website. Tevens wordt al ons aanbod op de websites van Leef Twente en Funda geplaatst.

Stap 3: Een woning bezichtigen

Een woning naar jouw wens gevonden? Maak een afspraak met de verkopend makelaar om de woning te bezichtigen. Het is verstandig om naast de woning ook de locatie en de buurt te verkennen. Kijk verder met een open blik; de meubels en kleuren zijn uiteraard naar jouw wens aan te passen.

Stap 4: Extra onderzoek

Je mag verwachten dat het door jou gekochte huis geschikt is voor 'normaal gebruik'. Toch heb je als koper een onderzoeksplicht. Zo kunnen bij de bezichtiging zichtbare gebreken later niet als verborgen gebrek worden benoemd.

Daarnaast heeft de verkoper een mededelingsplicht, waarmee hij verplicht is alle informatie te verstrekken die voor jou als koper van belang kan zijn.

Stap 5: De onderhandeling

Bij een onderhandeling wordt vaak alleen aan de koopsom gedacht, maar ook de opleverdatum, roerende zaken en ontbindende voorwaarden maken hier deel van uit.

Je bod en de voorwaarden breng je uit bij de verkopend makelaar. Als de verkoper een tegenbod uitbrengt ben je pas in onderhandeling, of als de verkoper dit expliciet meldt. Het is mogelijk dat er meerdere onderhandelingen tegelijkertijd lopen, dit zal de verkopend makelaar aangeven.

Op het moment dat er meerdere serieuze gegadigden zijn, kan er worden besloten om een verkoop bij inschrijving te starten. Hierbij krijgt iedereen een gelijke kans om een bieding uit te brengen.

Stap 6: Teken van de koopovereenkomst

Gaat verkoper akkoord met jouw bod en voorwaarden, dan is er een overeenstemming. Vervolgens wordt een koopovereenkomst opgesteld, waarin alle afspraken worden vastgelegd. De koop komt tot stand als beide partijen de koopovereenkomst hebben getekend. Daarna heb jij als koper 3 dagen bedenktijd waarin je de koop kunt ontbinden. Na deze termijn is de koop definitief, tenzij er nog ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Stap 7: Financiering

Overeenstemming bereikt? Dan is het tijd om de financiering in orde te maken. Hiervoor wordt veelal een hypotheek afgesloten. Zoals aangegeven kun je met de huidige regelgeving tot 100% van de waarde van de nieuwe woning. Dit kan, vooral bij overbieden van de vraagprijs, een ander bedrag zijn dan de koopsom. Koop je een energiezuinige woning of tref je energiebesparende maatregelen, dan kun je wellicht meer lenen. De overige kosten, waaronder overdrachtsbelasting en notariskosten, moet je zelf financieren. Een nieuwbouwwoning wordt vrij op naam (v.o.n.) gekocht, waarbij de kosten koper bij de koopsom zijn inbegrepen.

Stap 8: Overdracht woning

Zodra de ontbindende voorwaarden niet meer van toepassing zijn en de bedenktijd is verstreken, is de koop definitief. Nu kan de overdracht bij de notaris plaatsvinden. Je krijgt een uitnodiging om de woning voorafgaand aan de overdracht samen met de makelaar en verkoper te inspecteren. Bij de notaris wordt, nadat de koopsom door hen is ontvangen, de woning op jouw naam gezet en ingeschreven bij het Kadaster. Nu ben je de eigenaar van je nieuwe woning!

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





Grenzend aan Enschede; vind je de stad Gronau! Gronau zit vol met verrassingen; er is namelijk voor ieder wat wils! Zo is beschikt het centrum over een groot winkelaanbod én zijn er diverse horecagelegenheden.

Voor de kleintjes zijn onder andere Speelpark Laga en recreatieplas Dreiländersee erg leuk! Die laatste is ook erg leuk voor volwassenen; zoek hier verkoeling of ga windsurfen!

Wie van exposities of concerten houdt, kan goed terecht bij de Rock'n'popmuseum. Óf doe het lekker rustig aan en ga cultuursnuiven en bekijk de oude watertoren én de markante St. Antoniuskerk uit 1913; beiden zijn zéker een bezoekje waard! De landelijke groene omgeving is ook kenmerkend voor Gronau! Zo is het Aamsveen met zijn levend hoogveen een unieke natuurbeleving, vanuit de uitkijktoren heb je een geweldig uitzicht.



Het Rünenbergse bos wordt beschouwd als een van de mooiste natuurgebieden in de omgeving en zal indruk op jou maken met zijn slingerende wandelpaden!

Op zoek naar een vrijstaande woning in de landelijke groene omgeving? Óf ga je voor een tussenwoning nabij het centrum van Gronau? Wij kunnen jou helpen zoeken naar een woning voor het leven!





*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