

**Thuis in Duitsland!**



Vraagprijs  
€ 235.000 k.k.

## **Dorfstraße 36B** Emlichheim

Volledig gerenoveerde en direct te betrekken 3-kamer appartement van ca. 116 m<sup>2</sup>.

[weusthuismakelaardij.nl](http://weusthuismakelaardij.nl)

**weusthuis**  
MAKELAARDIJ



# Welkom

**De makelaars die ok plat proat**  
Enthousiast, oprecht en betrokken

[weusthuismakelaardij.nl](http://weusthuismakelaardij.nl) | [info@weusthuismakelaardij.nl](mailto: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*



**Robert**

06-24176868

[r.vanderkuil@weusthuismakelaardij.nl](mailto:r.vanderkuil@weusthuismakelaardij.nl)

*Jouw  
binnendienst*



**Loes**

0541-355771

[l.hassink@weusthuismakelaardij.nl](mailto:l.hassink@weusthuismakelaardij.nl)

## Vestiging Denekamp

Oldenzaalsestraat 34

7591 GM Denekamp

0541 - 355 771





## KENMERKEN

Bouwjaar  
**1991-2000**

Woonoppervlakte  
**116 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**300 m<sup>3</sup>**

Aantal slaapkamers  
**2**

Oriëntatie balkons  
**westen**

Isolatie  
**dubbel glas**

Energieausweis

**E**



## OMSCHRIJVING

Aan de Dorfstraße 36B in Emlichheim vind je dit volledig gerenoveerde en direct te betrekken 3-kamer appartement van ca. 116 m<sup>2</sup>. Het appartement maakt deel uit van een modern en verzorgd wooncomplex en beschikt over een eigen berging, een gemeenschappelijke fietsenberging en een ruime parkeerkelder.

De ligging is ideaal: midden in het centrum van Emlichheim, met alle dagelijkse voorzieningen op loopafstand. Het complex, bestaande uit elf appartementen, is modern van opzet en goed onderhouden. Dit appartement, welke in 2025 volledig is gerenoveerd, bevindt zich op de eerste woonlaag en biedt een praktische en comfortabele indeling.

De sfeervolle woonkamer staat in open verbinding met de luxe open keuken, wat zorgt voor een ruimtelijk en eigentijds geheel. Daarnaast beschikt het appartement over twee goed bemeeten slaapkamers. Een extra pluspunt zijn de twee balkons aan de voorzijde, vanwaar je een leuk uitzicht hebt op het centrum van Emlichheim en heerlijk kunt genieten van het buitenleven.

Emlichheim is gelegen in de regio Grafschaft Bentheim, direct aan de Nederlandse grens, nabij Coevorden en Twente. De plaats biedt een mooie combinatie van voorzieningen, gezelligheid en een groene omgeving. Of je nu wilt winkelen, een terrasje wilt pakken of juist wilt wandelen en fietsen in de natuur, hier is het allemaal binnen handbereik.



# INDELING

**Appartement:** Aan de achterzijde van het appartement bevinden zich twee ruim bemeten slaapkamers, die beide toegang hebben tot een van een balkon/dakterras – een fijne plek om de dag rustig te beginnen of af te sluiten.

De moderne, geheel betegelde badkamer (2025) is stijlvol uitgevoerd en beschikt over een ruime inloofdouche, een wastafel met meubel, een elektrische designradiator en mechanische ventilatie. Direct naast de badkamer bevindt zich een separate, toiletruimte (2025) met een wandcloset en fonteintje. Aan de achterzijde ligt de sfeervolle woonkamer, waar meerdere raampartijen zorgen voor een aangename lichtinval. Vanuit de woonkamer heb je eveneens toegang tot een van de balkons. De living is afgewerkt met een fraaie houtlook visgraat PVC-vloer, die naadloos doorloopt in de open keuken en daarmee zorgt voor een mooi geheel. De moderne inbouwkeuken (2025) met matte fronten is van alle gemakken voorzien en uitgerust met een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een stoom- en heteluchtoven, een koelkast-/vriescombinatie en een vaatwasser.

Tot slot beschikt het appartement over een praktische berging met opstelplaats voor de wasmachine en droger, wat bijdraagt aan het comfortabele en functionele woonplezier.

**Bergzolder:** Via de vlizotrap in de keuken is de royale bergzolder te bereiken, deze praktische ruimte biedt volop bergruimte.



## BIJZONDERHEDEN

- \* Woonoppervlakte: ca. 116 m<sup>2</sup> excl. berging;
- \* Gemeenschappelijke parkeerplaatsen in parkeerkelder, lift en eigen (ca. 7 m<sup>2</sup>) berging;
- \* Twee balkons op het westen gelegen;
- \* Badkamer, toiletruimte, moderne inbouwkeuken en pvc-vloer in 2025 vernieuwd;
- \* Kunststof kozijnen met dubbele beglazing;
- \* Verwarming wordt geregeld via blokverwarming (eigendom van de VvE);
- \* Elektrische doorstroomboiler voor warm water;
- \* Mechanische ventilatie in de badkamer;
- \* Glasvezel tot in de kelder;
- \* Energielabel/Energieausweis: E, Endenergiebedarf: 144,4 kWh/(m<sup>2</sup>.a);
- \* Bijdrage VvE € 644,-- per maand (incl. voorschot gas en water);
- \* Kosten koper: 5,0% Grunderwerbsteuer (overdrachtsbelasting), de makelaarscourtage 3,3% en ca. 2 % notariskosten.







Heerlijk ruime  
slaapkamer met  
balkon





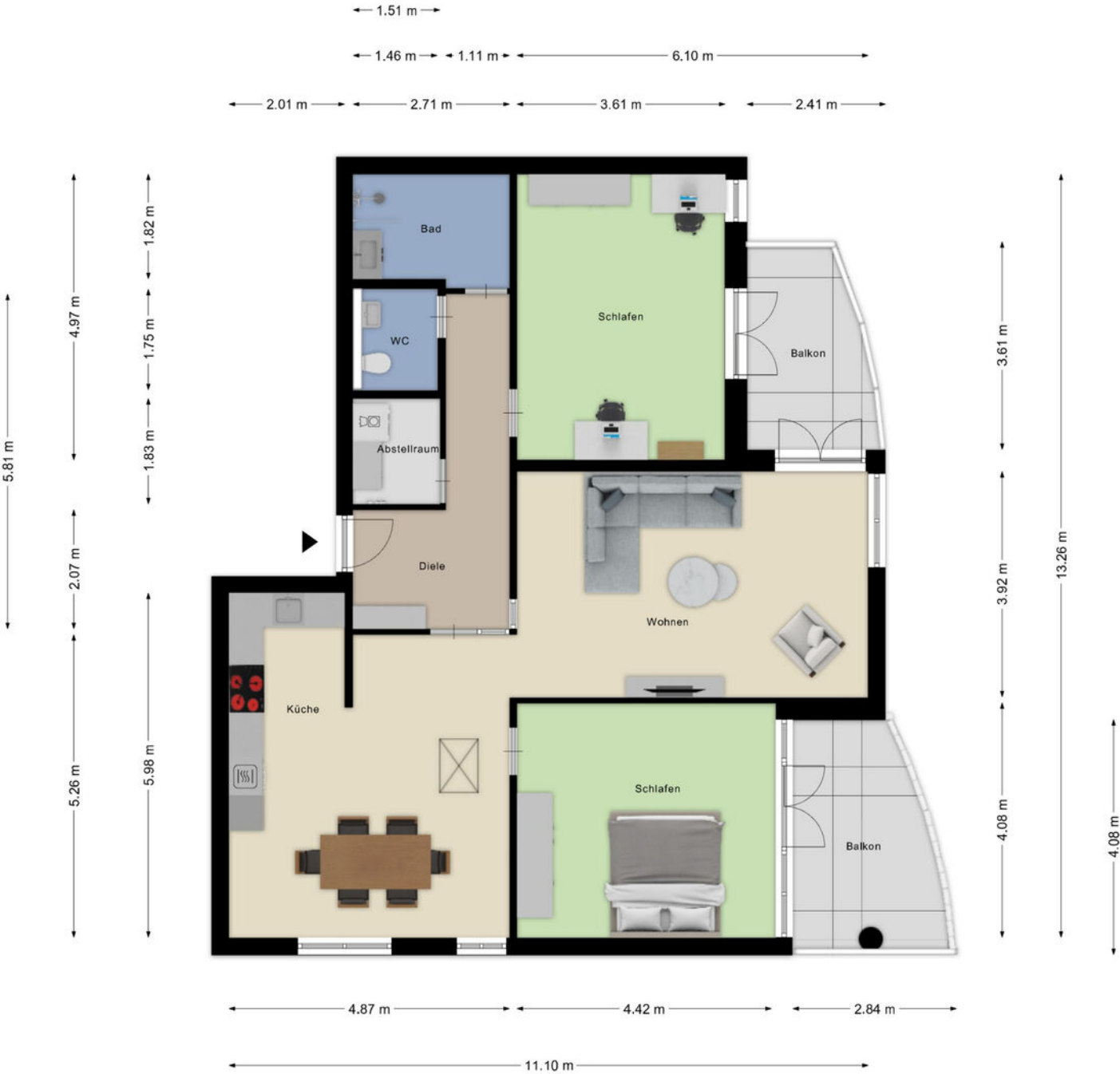




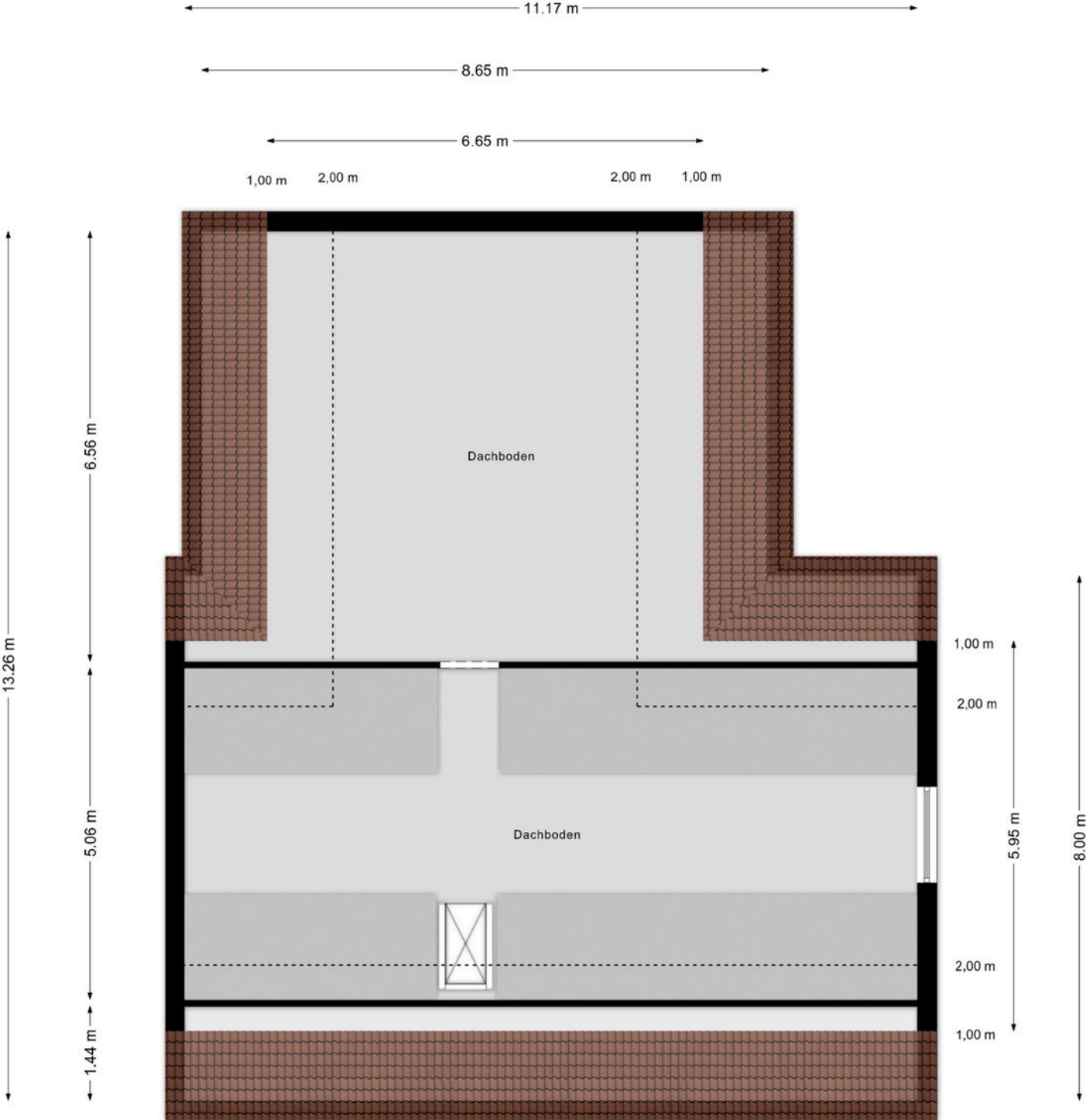


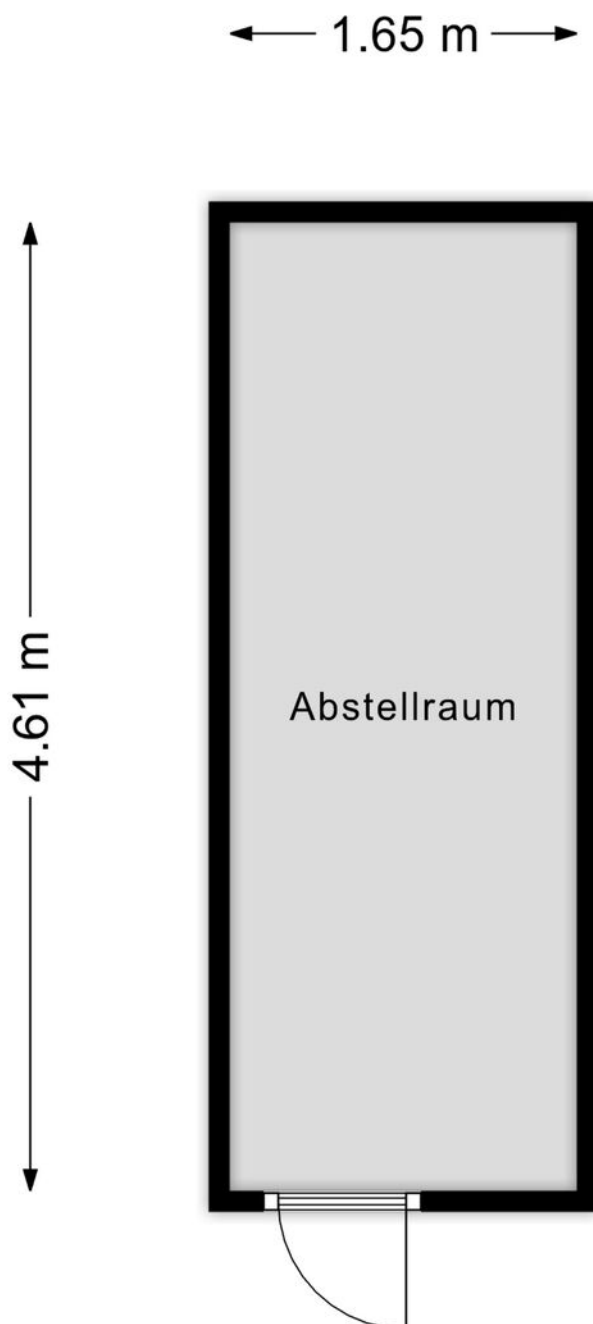
# Plattegrund

# Appartement



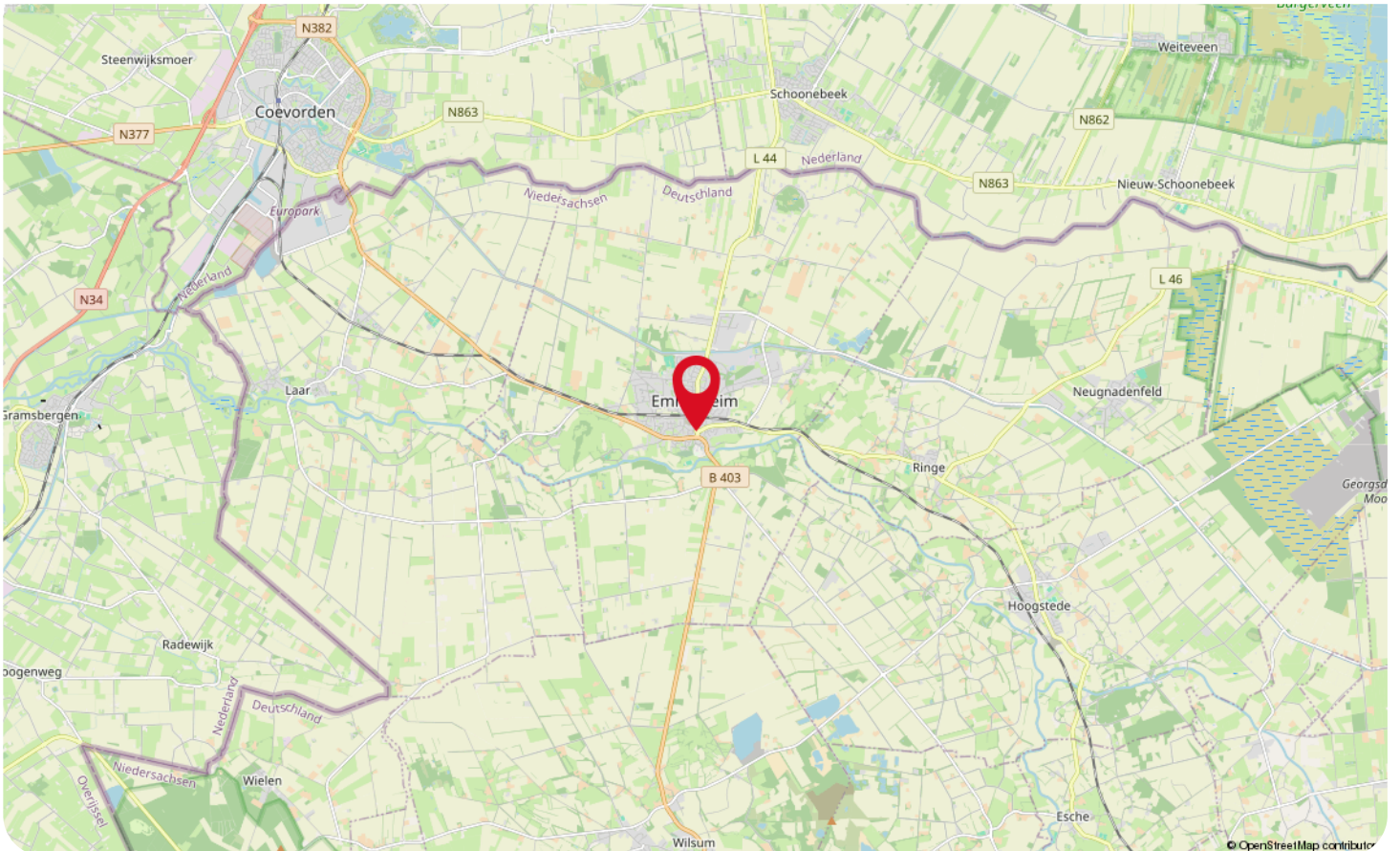
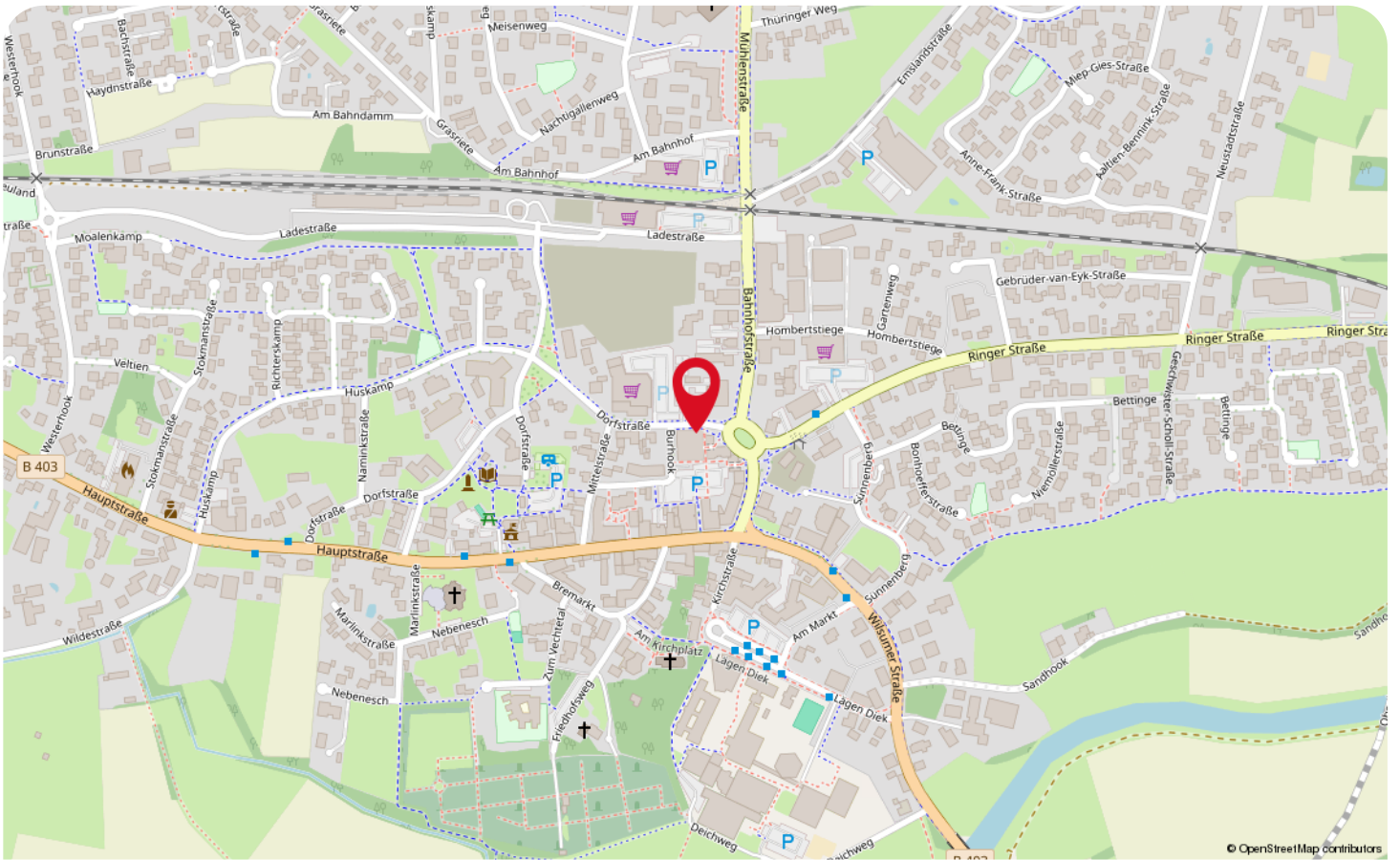
Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©





Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

# Locatie op de kaart



# Wonen in Emlichheim



Welkom in jouw toekomstige woonplaats; daar zijn wij van overtuigd! Deze prachtige plaats biedt jou alles wat je nodig hebt; dagelijkse winkels en kleine horecagelegenheden in overvloed. Daarnaast is Emlichheim zo gelegen dat de dorpen én de steden eromheen goed te bereiken zijn. Voor een dagje shoppen zijn Coevorden (Nederland) en Nordhorn (Duitsland) dichtbij en makkelijk te bereiken.

Zoek je graag de rust op? De groene en bosrijke omgeving rondom Emlichheim lenen zich hier uitstekend voor! Al wandelend of fietsend kom je op de mooiste plekjes; voor de recreant dus volop vertier! Spot jij nog een aantal wilde dieren, zoals een grote grazer, een hert in de verte of met je verrekijker een zeldzame vogel?



Ook de mentaliteit van de inwoners is niks op aan te merken! Nuchter, gemoedelijk én altijd in voor een praatje; dit is wel écht kenmerkend voor een inwoner van Emlichheim! Beter een goede buur dan een verre vriend; óók dit geldt in Emlichheim!

Op zoek naar een woning met een prachtig buitengebied zo ongeveer in je achtertuin én dagelijkse voorzieningen in overvloed? Dan voel jij je in Emlichheim helemaal thuis!



# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Up Down lampen keuken	X		
- Bank woonkamer			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kleding kasten	X		
- Droger/wasmachine			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- vitrages			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC walvisgraat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Keukenlampjes	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- Rietombouw balkon	X		
<b>Overig - Contracten</b>			
Boiler: Ja			



# 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