

**Thuis in Duitsland!**



Vraagprijs  
€ 439.000 k.k.

## **Wagnerstraße 5**

### **Uelsen**

Vrijstaand wonen op een ruim perceel van 653 m<sup>2</sup> in de bosrijke omgeving van Uelsen, dat is mogelijk in deze semi-bungalow!

[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

*Jouw  
binnendienst*



**Marieke**

0541-355771

m.paskamp@weusthuismakelaardij.nl

## Vestiging Denekamp

Oldenzaalsestraat 34

7591 GM Denekamp

0541 - 355 771





# KENMERKEN

Bouwjaar  
**2001**

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

Perceeloppervlakte  
**653 m<sup>2</sup>**

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

Energieausweis

**B**

Aantal slaapkamers  
**4**

Oriëntatie achtertuin  
**noord**

Isolatie  
**dakisolatie, muurisolatie,  
vloerisolatie, dubbel glas**

CV ketel  
**Vaillant (2024, eigendom)**



## OMSCHRIJVING

Vrijstaand wonen op een ruim perceel van 653 m<sup>2</sup> in de bosrijke omgeving van Uelsen, dat is mogelijk in deze SEMI-BUNGALOW met meerdere wooneenheden, een carport, garage, berging en ook nog een overdekt terras.

In de verzorgde tuin achter de woning is het genieten van het buiten zijn, bijvoorbeeld onder de overkapping grenzend aan de bungalow, maar ook het prieeltje in de achtertuin is een heerlijke plek om te genieten van de avondzon. Het geheel ligt op slechts enkele kilometers afstand van de Nederlandse grens nabij Ootmarsum, Vasse en Tubbergen. De Duitse stadjes Neuenhaus en Itterbeck zijn op enkele autominuten gelegen. De omgeving van Uelsen kenmerkt zich door het vele groen, de landelijke ligging is dan ook zeer gewild bij fietsers en wandelaars.

Het goed onderhouden woonhuis is in 2001 met veel aandacht gerealiseerd met een badkamer en twee slaapkamers op de begane grond en beschikt op de eerste verdieping over twee appartementen met een aparte opgang.

Naast de carport bevindt zich een garage en wat ook een groot pluspunt is zijn de beide opritte, waardoor parkeren op eigen perceel met meerdere auto's mogelijk is. Om het helemaal compleet te maken beschikt de woning over een houten schuurtje en overdekt terras in de achtertuin, veel ruimte dus om ultiem te genieten van het buitenleven!

Pak deze uitgelezen kans om de voordelen te ervaren van het dorp Uelsen met al haar faciliteiten en uiteraard gunstige kenmerken van deze instapklare bungalow. Wanneer spreken we af voor een bezichtiging bij dit object...?



# INDELING

## **Begane grond:**

Via de overdekte entree aan de voorzijde kom je binnen in de ruime hal met toegang tot bijna alle ruimtes op de begane grond. Aan de achterzijde van het woonhuis bevindt zich de lichte woonkamer met comfortabele vloerverwarming en een houtlook PVC-vloer. De twee schuifpuien geven zowel toegang als zicht op de fraaie groene achtertuin. Aangrenzend vind je de royale woonkeuken waar een 8-persoons eettafel niet misstaat! De inbouwkeuken met een granieten werkblad voorziet in een keramische kookplaat, magnetron, oven en koelkast. Zeer praktisch is de bijkeuken met de opstelplaats voor de wasmachine en droger, hier bevindt zich eveneens de meterkast.

Op de begane grond zijn twee slaapkamers waarvan één over een schuifpui naar het overdekte terras beschikt. De badkamer met daglichttoegang is voorzien van een ligbad, douchecabine, een wastafelmeubel met een enkele wastafel, een wandcloset en vloerverwarming. Separaat is er nog een toiletruimte met een wandcloset en fonteintje. Daarnaast is vanuit de hal nog een kantoor-/ speelruimte te betreden.

De garage is inpandig te bereiken en beschikt over een elektrische roldeur, verwarming en stroom.



# INDELING

**Eerste verdieping:** De eerste verdieping is verdeeld in twee appartementen, beide zijn apart te betreden via de aparte opgang aan de linker zijde van het woonhuis.

**Appartement 1:** Het grootste appartement van de twee bevindt zich aan de voorzijde. Je komt binnen in een half open portaal vanwaar een kleine bijkeuken bereikbaar is. De open keuken beschikt over een inbouwkeuken die van alle gemakken is voorzien. In directe verbinding staat de living, een lichte ruimte met een schuifpui naar de royale loggia. Ook de keuken beschikt over een schuifpui naar de loggia.

Dit appartement heeft twee slaapkamers, beide prima bemeten. De badkamer voorziet in een douchecabine, wastafel, wandcloset en een dakraam.

**Appartement 2:** Dit appartement bevindt zich aan de achterzijde. Via het portaal kom je binnen in de leefruimte met een klein keukenblok, voorzien van een 2-pits kookplaat en een wasbak. Daarnaast is er ruimte voor een (slaap)bank/bed en bijvoorbeeld een bureau. De badkamer beschikt over een douchecabine, wandcloset, wastafel en een dakraam.

Het portaal geeft ook toegang tot een bijkeuken/stookruimte.

**Bergzolder:** Door middel van de vliztrap in de loggia is de riante bergzolder te bereiken.



## BIJZONDERHEDEN

- \* Riant woonhuis met 2 appartementen op de eerste verdieping;
- \* Garage, carport, berging en overdekt terras;
- \* Baden & slapen op de begane grond;
- \* Kozijnen buitenzijde aluminium, binnenzijde hout;
- \* Watertank voor het besproeien van de tuin;
- \* Wallbox aansluiting;
- \* 27 zonnepanelen (15 kW) en accu (12 kW), beide in eigendom;
- \* Glasvezel aanwezig;
- \* Warmtepomp lucht, bouwjaar 2025;
- \* Energielabel/Energieausweis: B, Endenergieverbrauch: 55,2 kWh/(m<sup>2</sup>.a);
- \* Verzorgde en groene tuin;
- \* Kosten koper: 5,00% Grunderwerbsteuer (overdrachtsbelasting), makelaarscourtage 3,3% en ca. 2,00% notariskosten.



Welkom aan  
Wagnerstraße 5!











Badkamer  
op de begane  
grond























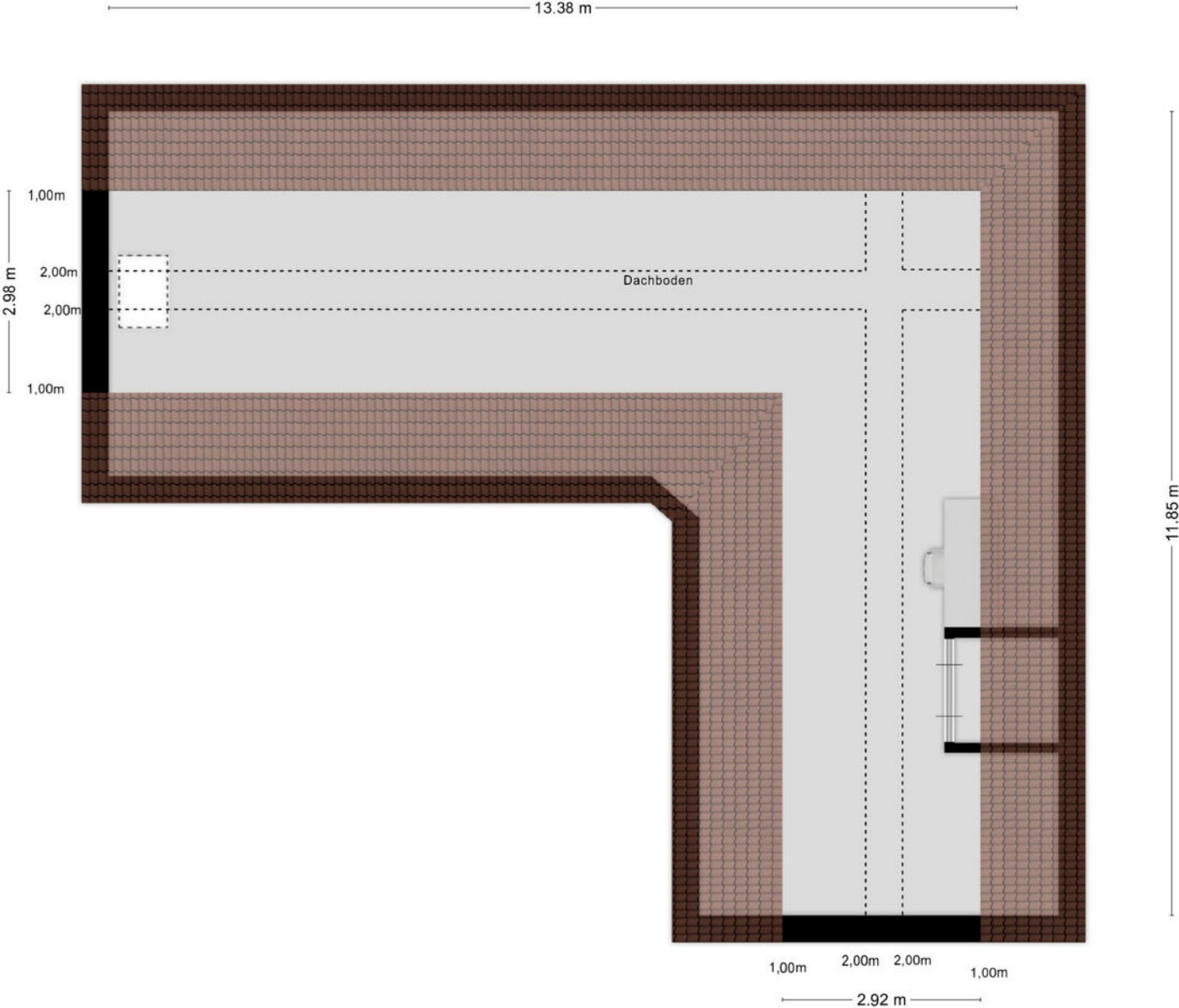
Afmeting en Grondrijs erstellt von Zibbor ©

# Plattegrund

# Eerste verdieping



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

# Plattegrond

Kadastraal perceel





**Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen**

Gemeinde: Uelsen  
Gemarkung: Uelsen  
Flur: 9 Flurstück: 547

**Liegenschaftskarte 1:1000**

Standardpräsentation

Erstellt am 12.03.2026  
Aktualität der Daten 23.02.2026



N = 5817182

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

**Verantwortlich für den Inhalt:**

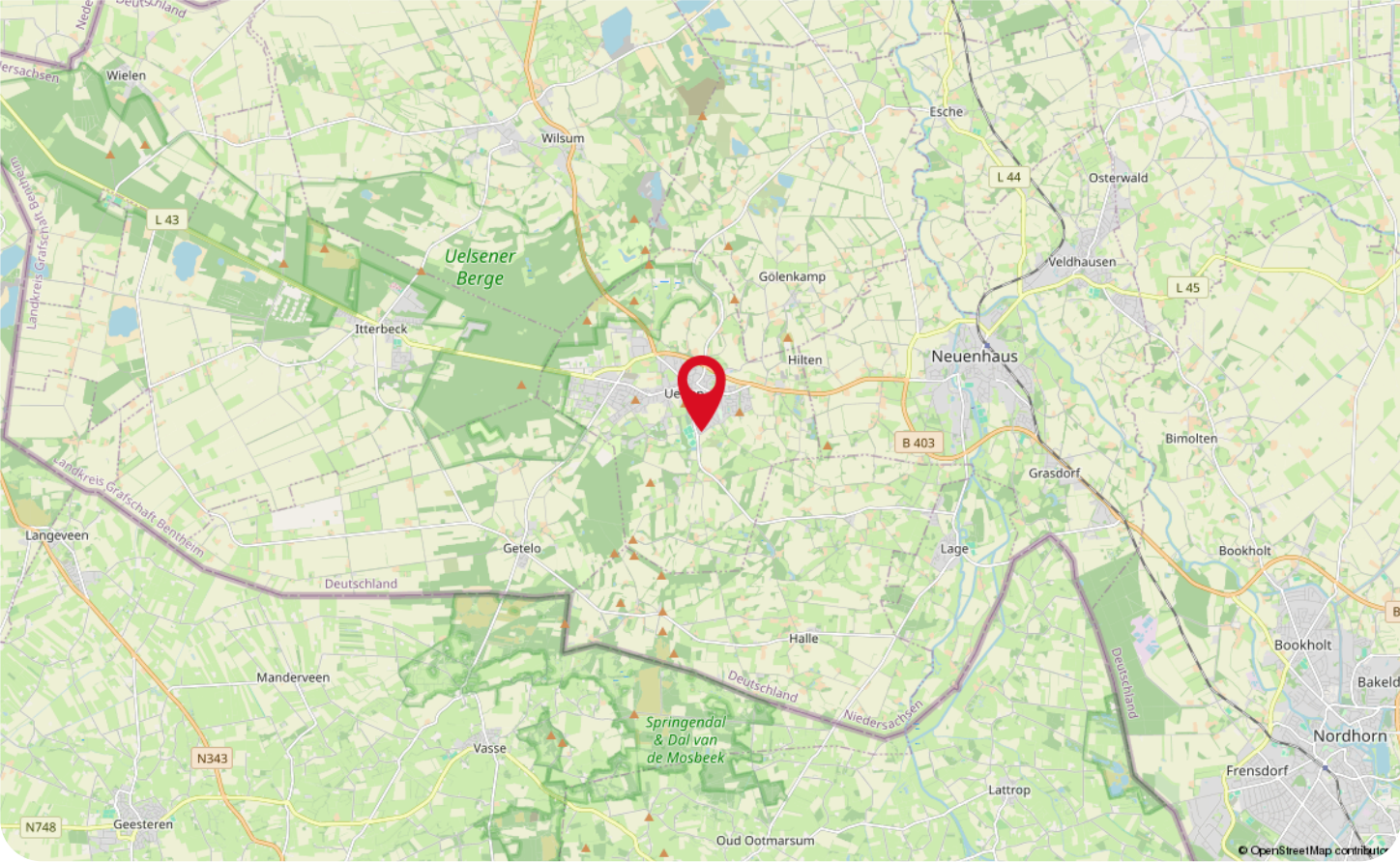
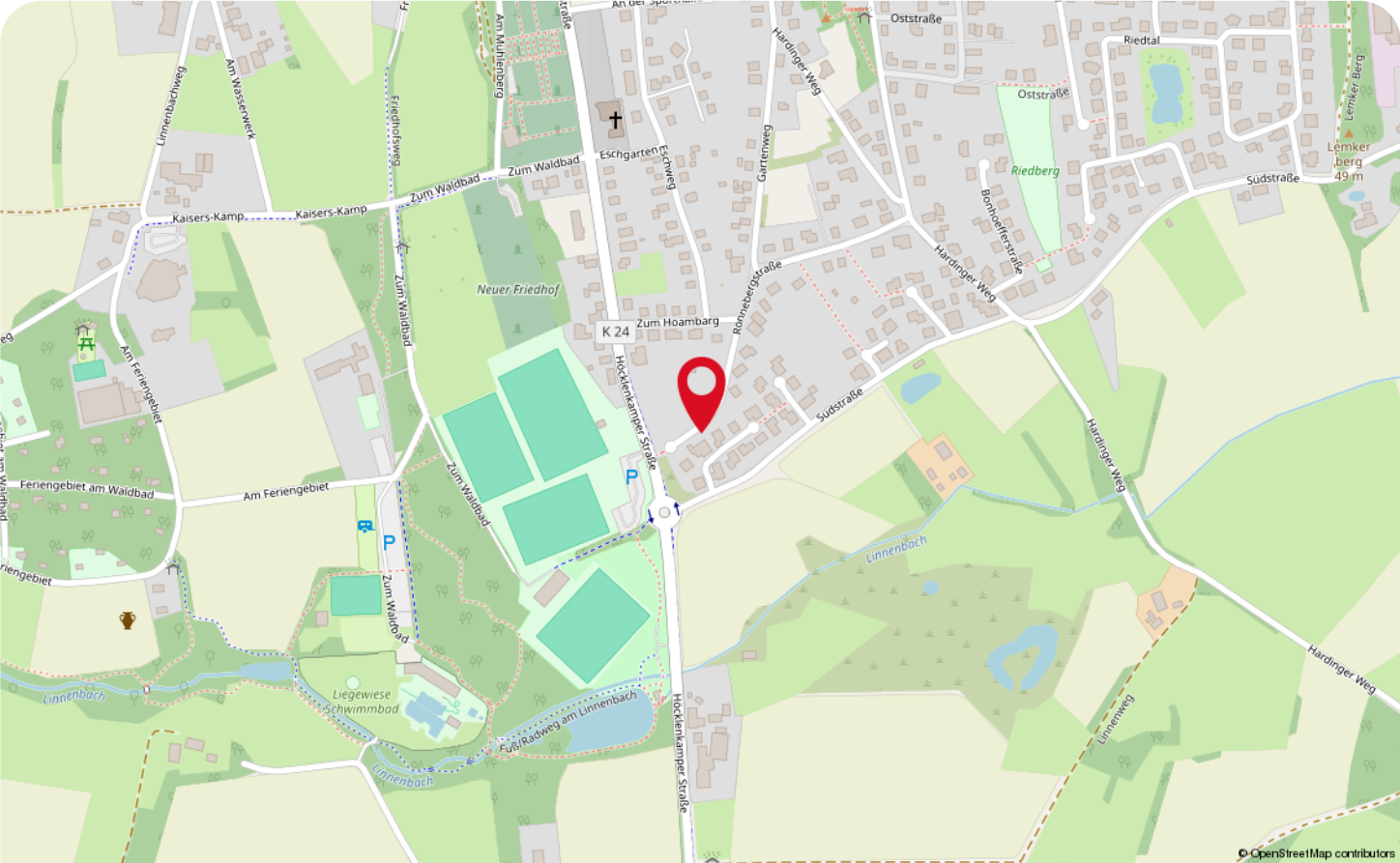
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Nordhorn -  
Schilfstraße 6  
48529 Nordhorn

**Bereitgestellt durch:**

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
- Katasteramt Nordhorn -  
Schilfstraße 6  
48529 Nordhorn  
Zeichen: A 171/2026

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





Met één been in Nederland en de ander in Duitsland; dát kan in het pittoreske dorpje Uelsen! Dat is nou eens de definitie van 'op een steenworp afstand gelegen dorp'! Het centrum van dit pittoreske dorpje kent een groot winkelaanbod, waaronder de belangrijkste winkelstraat van Uelsen; de "Mühlenstraße". Daarnaast zijn er ook leuke horecagelegenheden om samen te komen met familie of vrienden. Kortom, het bruist van de gezelligheid in dit leuke dorpje!

De Bronzezeithof, een replica van een boerderij uit de bronstijd, is zonder twijfel een bijzondere attractie in deze idyllische plaats. Máár ook liefhebbers van het landleven en groen kunnen uitstapjes maken op de fiets, te paard of met de benenwagen! Terwijl de volwassen genieten van de natuur, kunnen kinderen kunnen zich in het openluchtwembad of de avonturenspeeltuin volop uitleven.



Maar er is nog meer; er vinden meerdere keren per jaar feesten en markten plaats! Zoals bij de start van het voorjaarsseizoen (Saisonauftakt) wordt er een kerstmarkt en een ambachtelijke markt gehouden!

Op zoek naar een woning waar de behoeftes van het hele gezin worden vervuld? Wij helpen jou zoeken naar geschikte woning, zodat jij nooit meer weg wilt uit dit bruisende dorp!

# 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	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
<b>Overig - Contracten</b>			
CV: Ja			
Boiler: Ja			
Zonnepanelen: Ja			



*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