

**Thuis in Duitsland!**



Vraagprijs  
€ 375.000 k.k.

## Ahornweg 6

### Uelsen

Semi-bungalow aan een rustige straat met aangrenzende garage en een vrijstaande houten berging!

[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*



**Marieke**

0541-355771

[m.paskamp@weusthuismakelaardij.nl](mailto:m.paskamp@weusthuismakelaardij.nl)

## Vestiging Denekamp

Oldenzaalsestraat 34

7591 GM Denekamp

0541 - 355 771





## KENMERKEN

Bouwjaar  
**2007**

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

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

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

Energieausweis

**C**

Aantal slaapkamers  
**4**

Oriëntatie achtertuin  
**noord**

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

CV ketel  
**Vaillant Eco Compact (2007,  
eigendom)**



## OMSCHRIJVING

Welkom aan de Ahornweg 6 in Uelsen (Duitsland) bij deze semi-bungalow aan een rustige straat met aangrenzende garage en een vrijstaande houten berging.

Op slechts 5 autominuten van de Nederlandse grens, nabij Tubbergen, ligt deze stijlvolle en levensloopbestendige semi-bungalow met royale tuin. Een heerlijke plek waar comfort, ruimte en rust samenkomen – perfect voor wie ontspannen wil wonen in een groene en gemoedelijke omgeving.

De woning beschikt over een lichte en sfeervolle woonkamer, een dichte keuken voorzien van moderne inbouwapparatuur, meerdere comfortabele slaapkamers en twee badkamers. Dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren geniet u hier van een prachtige lichtinval en een aangename verbinding met buiten. De praktische indeling maakt deze woning uitermate geschikt voor gezinnen, stellen én liefhebbers van gelijkvloers wonen.

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De royale tuin vormt een oase van rust en privacy, waar u volop kunt genieten van lange zomeravonden, ontspannen momenten of gezellig buiten dineren met familie en vrienden.



# INDELING

## **Begane grond:**

Via de ruime entree stap je binnen in deze comfortabele en verrassend ruime woning. Vanuit de hal heb je toegang tot het toilet, twee royale slaapkamers, een complete badkamer en de leefruimtes. De badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een inloofdouche, wastafel, wandcloset en witgoedaansluiting.

De lichte L-vormige woon- en zitkamer vormt het hart van de woning. Grote raampartijen en openslaande deuren zorgen hier voor een prachtige natuurlijke lichtinval en een aangename verbinding met de tuin. De dichte keuken is praktisch ingericht en biedt volop ruimte om heerlijk te koken en samen te komen.



# INDELING

## **Eerste verdieping:**

Middels de vaste trap bereik je de verdieping. Op de overloop bevindt zich de cv-ruimte en vanuit de gang zijn twee royale slaapkamers, een tweede badkamer en een zeer ruime zolder bereikbaar. De badkamer beschikt over een ligbad, wastafel en wandcloset – ideaal voor gezinnen of logés. De ruime zolder biedt daarnaast volop mogelijkheden voor opslag, hobbyruimte of het realiseren van een extra kamer.

## **Buitenleven:**

Ook buiten is het volop genieten. De verzorgde tuin is ruim van opzet en biedt veel privacy. Of je nu houdt van tuinieren, lange zomeravonden buiten dineren of simpelweg ontspannen in alle rust – deze tuin vormt een heerlijk verlengstuk van het wooncomfort. Zo bevinden zich 2 terrassen in de tuin, waaronder een overdekte veranda.



## BIJZONDERHEDEN

- \* Bouwjaar: 2007;
- \* Perceeloppervlak: 709 m<sup>2</sup>;
- \* Woonoppervlak: ca. 157 m<sup>2</sup>;
- \* Inhoud: ca. 564 m<sup>3</sup>;
- \* Slapen en baden op begane grond;
- \* Kunststof kozijnen met dubbele beglazing;
- \* Grotendeels voorzien van rolluiken;
- \* Verwarming via gasgestookte C.V.-ketel (Vaillant Eco Compact), bouwjaar: 2007;
- \* Energielabel/Energieausweis: C, Endenergieverbrauch: 90,5 kWh/(m<sup>2</sup>.a);
- \* Kosten koper: 5% overdrachtsbelasting (Grunderwerbsteuer), 3,3% makelaarscourtage, ca. 2% notariskosten;
- \* Aanvaarding: in overleg.



Welkom aan  
Ahornweg 6!









Woonkeuken met  
toegang tot de  
achtertuin





2 slaapkamers  
op de begane  
grond













# Plattegrund

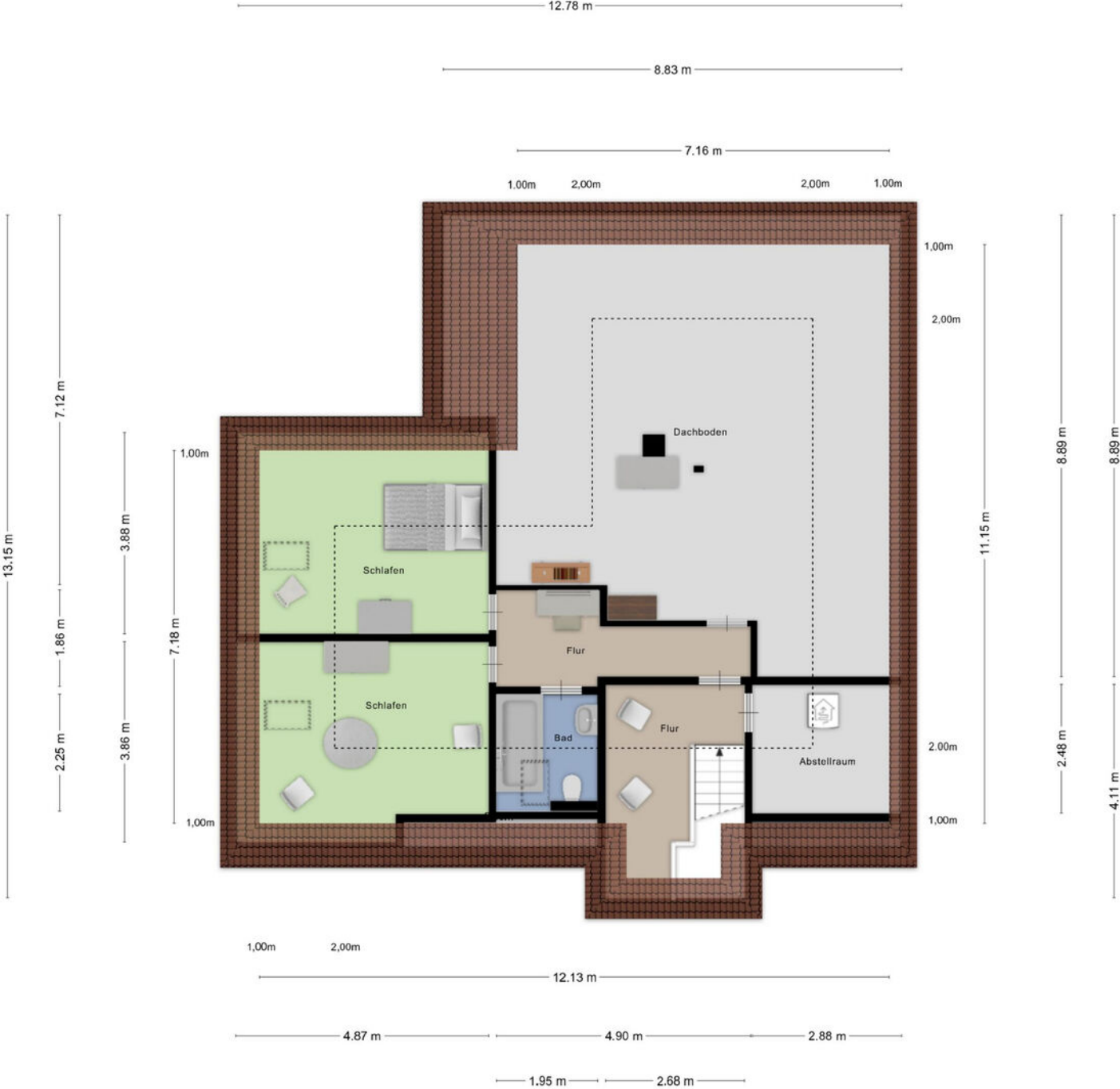
# Begane grond

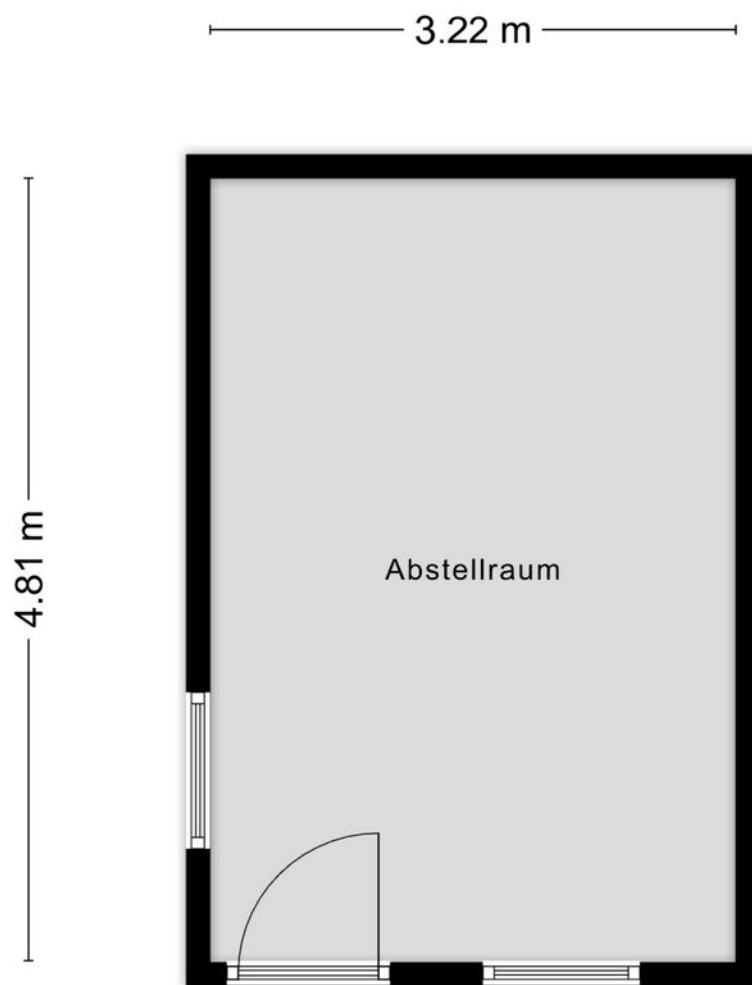


Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

# Plattegrund

# Eerste verdieping





Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

# Plattegrond

Kadastraal perceel



# Kadastrale kaart



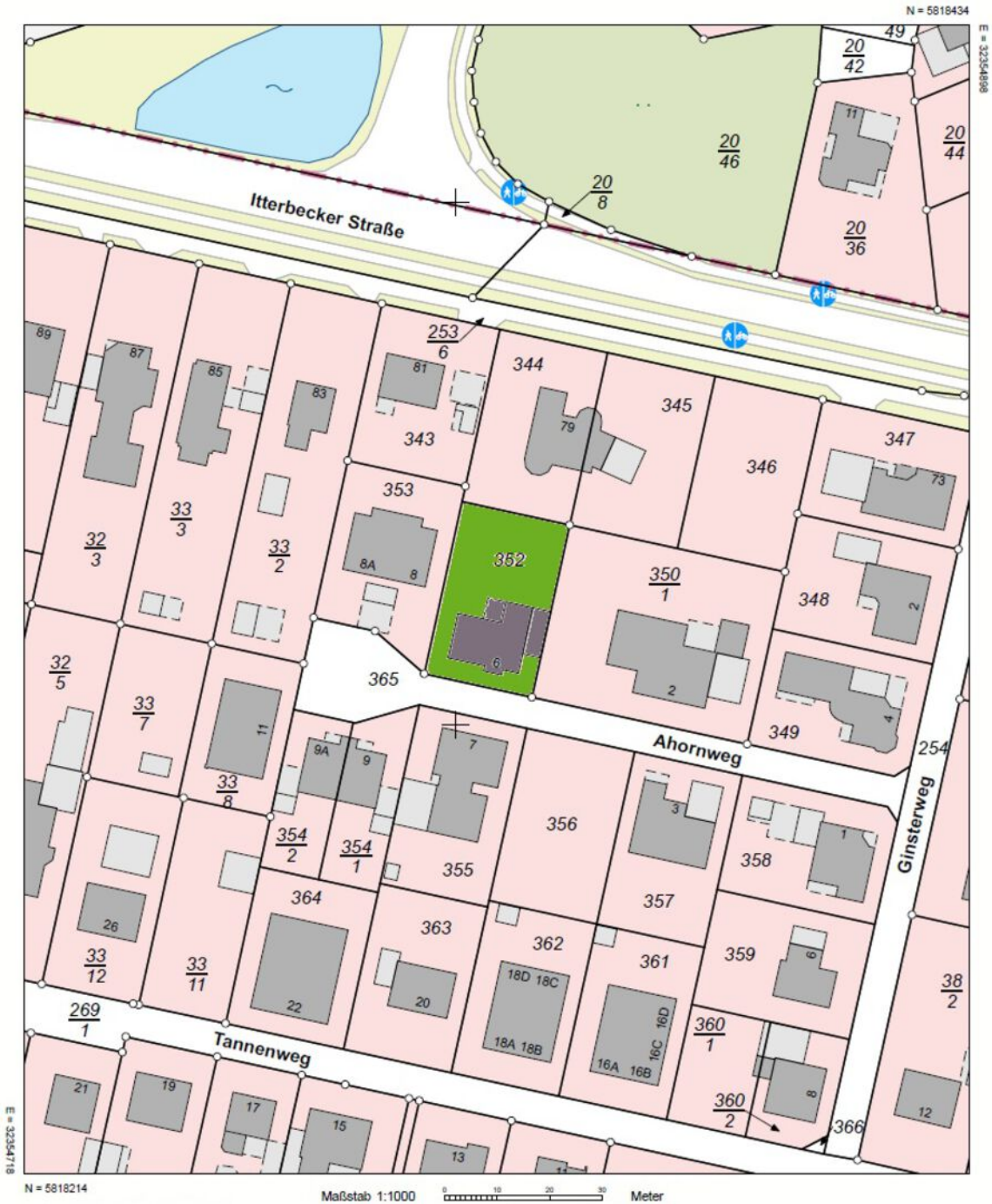
## Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Uelsen  
Gemarkung: Uelsen  
Flur: 1 Flurstück: 352

## Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 21.04.2026  
Aktualität der Daten

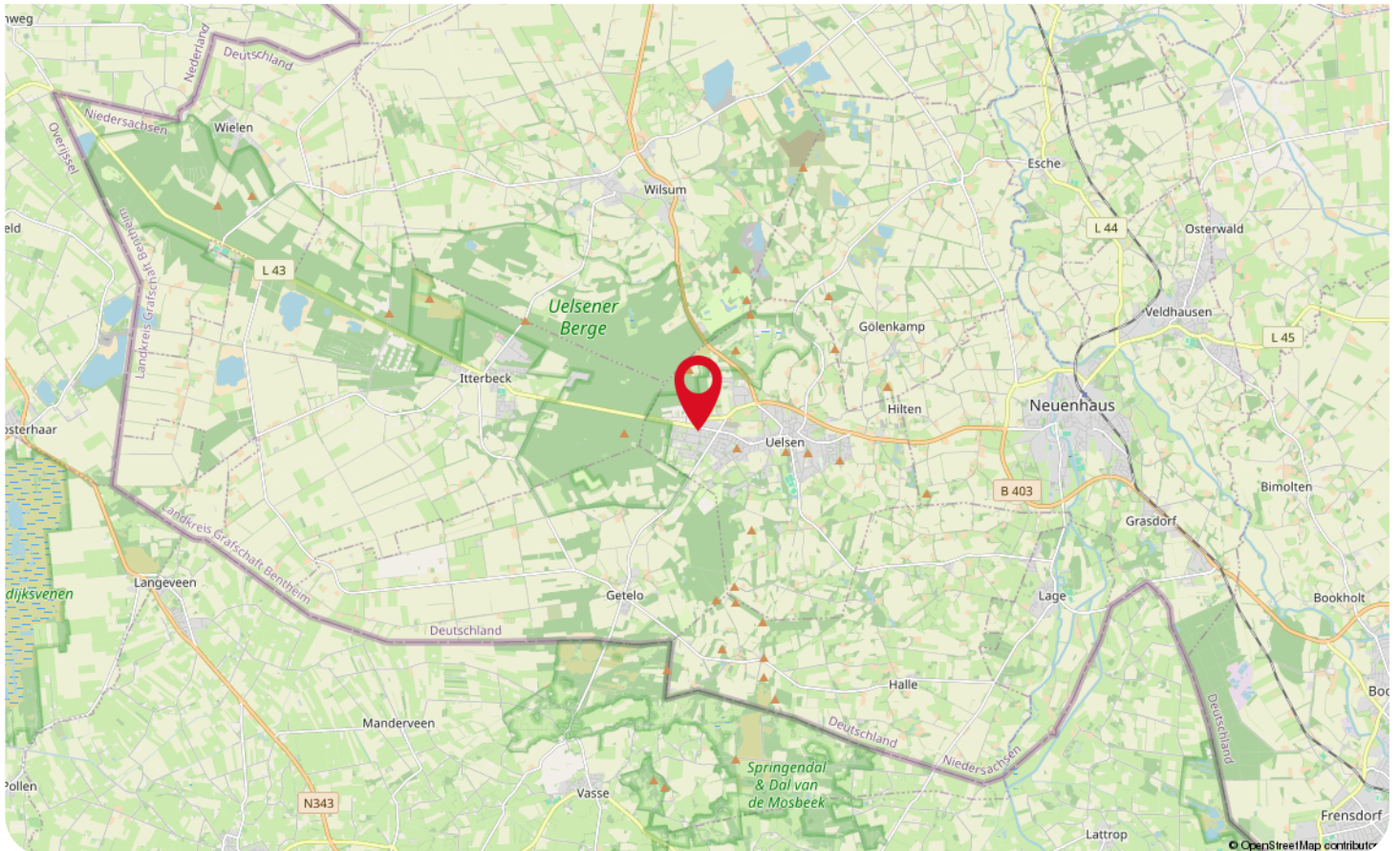
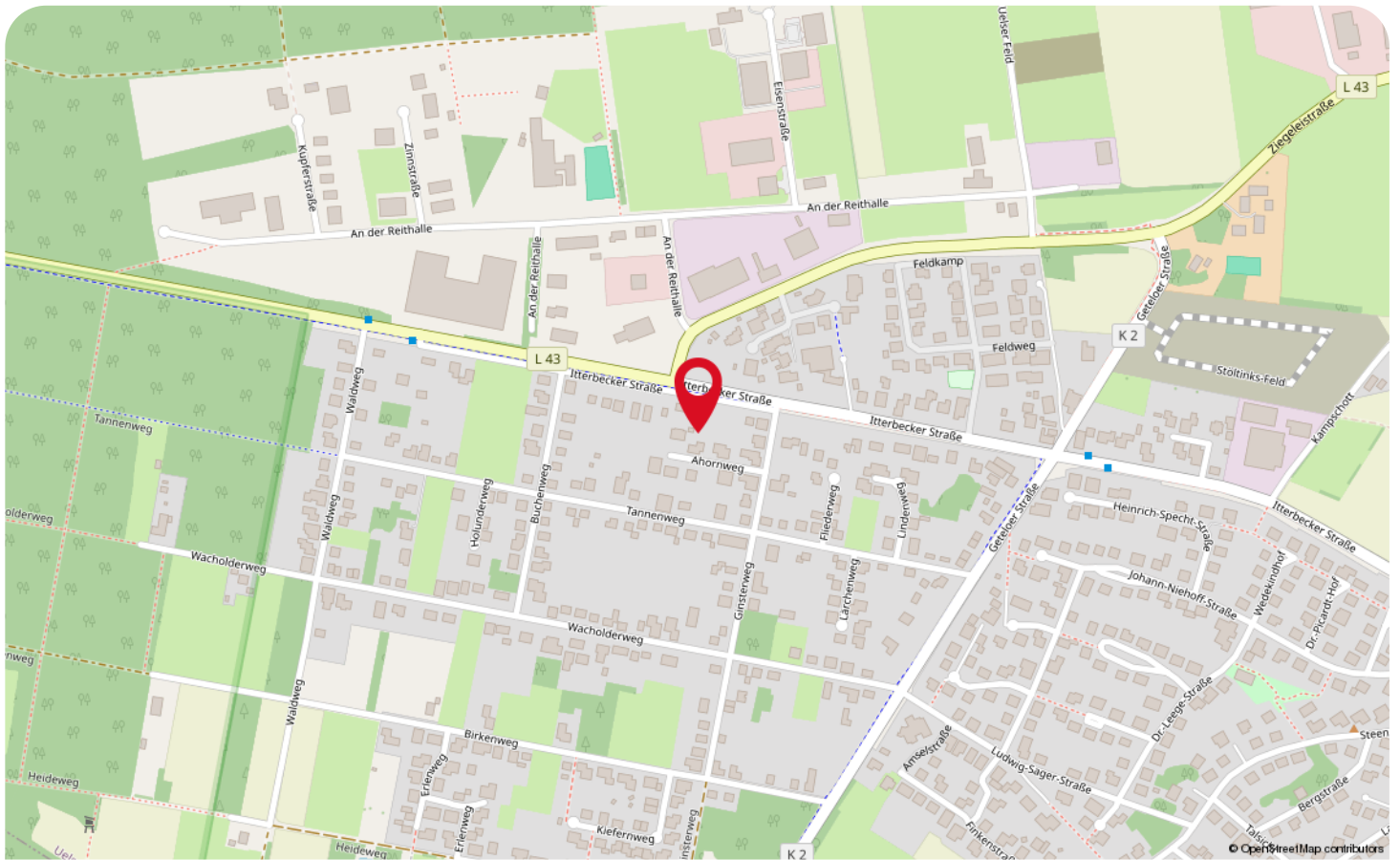


Verantwortlich für den Inhalt:  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
LGLN Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Nordhorn -  
Schiffstraße 6  
48529 Nordhorn

Bereitgestellt durch:  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
- Katasteramt Nordhorn -  
Schiffstraße 6  
48529 Nordhorn  
Zeichen: A 237/2026

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>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast		X	
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus		X	
(Voordeur)bel	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			X
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		



*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 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