

49824 LAAR - DUITSLAND

## Bogenstraße 4

€ 499.000,- K.K.



FOQUS



MAKELAARDIJ  
IMMOBILIEN

Bogenstraße 4  
**KENMERKEN**

*Deze reeks karakteristieken maakt dit huis uniek*



**Woonoppervlakte**

*Wohnfläche*

**195 m<sup>2</sup>**



**Kamers**

*Zimmer*

**7**



**Bouwjaar**

*Baujahr*

**2007**



**Perceeloppervlakte**

*Grundstücksfläche*

**535 m<sup>2</sup>**



**Slaapkamers**

*Schlafzimmer*

**3**



**Energie label**

*Energieeffizienzklasse*

**A**





<b>Bouwjaar:</b>	2007
<b>Soort:</b>	eengezinswoning
<b>Kamers:</b>	1
<b>Slaapkamers:</b>	3
<b>Inhoud:</b>	1100 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte:</b>	195 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	535 m <sup>2</sup>
<b>Overige inpandige ruimte:</b>	40 m <sup>2</sup>
<b>Gebouwbonden buitenruimte:</b>	-
<b>Externe bergruimte:</b>	12 m <sup>2</sup>
<b>Parkeerfaciliteiten:</b>	Op eigen terrein
<b>Garage:</b>	aangebouwd steen
<b>Verwarming:</b>	c.v.-ketel
<b>Isolatie:</b>	-
<b>Energielabel:</b>	B



<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Wohnungstyp:</b>	eengezinswoning
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Schlafzimmer:</b>	3
<b>Umbauter Raum:</b>	1100 m <sup>3</sup>
<b>Wohnfläche:</b>	195 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	535 m <sup>2</sup>
<b>Andere Innenräume</b>	40 m <sup>2</sup>
<b>Gebäudebezogene Freiflächen:</b>	-
<b>Externer Speicherplatz:</b>	12 m <sup>2</sup>
<b>Stellplatz:</b>	Auf eigenem Grundstück
<b>Garage:</b>	Angebaut, massiv
<b>Heizungsart:</b>	c.v.-ketel
<b>Isolation:</b>	-
<b>Energieausweis:</b>	B



kWh/(m<sup>2</sup> jaar)



# OMSCHRIJVING

## *Bogenstraße 4*

Aan een rustige straat in het groene en geliefde Laar staat deze stijlvolle vrijstaande villa waar ruimte, comfort en kwaliteit op natuurlijke wijze samenkomen. Een woning met een warme uitstraling, royale leefruimtes en een hoog afwerkingsniveau, gelegen in een rustige woonomgeving net over de Nederlandse grens. Hier woon je vrij, comfortabel en omringd door rust, terwijl dagelijkse voorzieningen en uitvalswegen zich op korte afstand bevinden.

Deze villa werd gebouwd in 2007 en staat op een ruim perceel van circa 535 m<sup>2</sup>. Met een woonoppervlakte van ongeveer 195 m<sup>2</sup> biedt deze woning volop leefruimte voor gezinnen, thuiswerkers of iedereen die op zoek is naar comfortabel wonen met extra ruimte rondom zich heen. De royale opzet is in iedere ruimte voelbaar; van de leefvertrekken tot de slaapkamers en de praktische bergruimtes.

Al bij aankomst valt direct de verzorgde uitstraling van de woning op. De combinatie van tijdloze architectuur, de brede oprit en de groene omlijsting zorgt voor een stijlvol geheel. Binnen wordt dat gevoel direct versterkt door de royale entree met vide en de prachtige open trapopgang. De hoge plafonds en grote raampartijen zorgen voor een indrukwekkend gevoel van licht en ruimte.

De leefruimte op de begane grond is royaal opgezet en voelt tegelijkertijd warm en huiselijk aan. Grote raampartijen verbinden binnen op natuurlijke wijze met de tuin, terwijl de sfeervolle haard zorgt voor extra warmte en gezelligheid tijdens lange avonden. Dankzij de open indeling lopen wonen, eten en ontspannen hier moeiteloos in elkaar over.

Ook de woonkeuken is uitgevoerd met oog voor comfort en uitstraling. Het royale kookeiland, de hoogwaardige afwerking en de combinatie van warme houttinten met donkere accenten geven de ruimte een moderne en luxe sfeer. Een plek die uitnodigt om uitgebreid te koken, samen te komen en te genieten van het dagelijkse leven.



Op de eerste verdieping zet het gevoel van ruimte zich moeiteloos voort. De badkamer is uitzonderlijk royaal opgezet en vormt een comfortabele plek om de dag rustig te beginnen of juist ontspannen af te sluiten. De grote slaapkamer aan de achterzijde beschikt daarnaast over twee aparte inloopkasten, wat zorgt voor extra luxe en praktisch comfort in het dagelijks gebruik. Ook de overige kamers zijn ruim van formaat en bieden volop mogelijkheden voor een royale inrichting, thuiswerken of hobby's.

Rondom de woning bevindt zich een fraai aangelegde tuin waar privacy en rust centraal staan. De vrije ligging, groene hagen en ruime opzet zorgen voor een ontspannen woongevoel in ieder seizoen. Daarnaast beschikt het perceel over een vrijstaande houten berging met elektra, een aangebouwde stenen garage en parkeergelegenheid op eigen terrein voor meerdere auto's.

De ligging in Laar maakt het geheel compleet. Een rustige en groene woonomgeving met een prettige sfeer, terwijl plaatsen als Coevorden, Hardenberg en de Nederlandse grensregio uitstekend bereikbaar zijn. Hier geniet je dagelijks van ruimte, rust en vrijheid zonder concessies te doen aan bereikbaarheid en voorzieningen.

Een stijlvolle en complete villa voor wie op zoek is naar comfortabel wonen op een rustige locatie met internationale allure.

Nieuwsgierig geworden? Neem contact met ons op voor het plannen van een bezichtiging. Wij laten je deze bijzondere woning graag persoonlijk ervaren.

De makelaarskosten zijn voor rekening van de koper en bedragen 3,57% incl. btw.

Deze presentatie is met zorg samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. Alle gegevens, afmetingen en oppervlakten zijn indicatief van aard. Koper wordt uiteraard in de gelegenheid gesteld om zelf nader onderzoek te laten uitvoeren.

In Duitsland is een koop van onroerend goed pas rechtsgeldig na ondertekening van de notariële akte. Mondelinge toezeggingen of afspraken gelden niet als bindende koopovereenkomst. Om serieuze interesse vast te leggen, werken wij met een Kaufabsichtserklärung.



# MAANDELIJKSE KOSTEN

*Nebenkosten*

<i>Kosten per maand</i>	
Gas	€ 95
Stroom	€ 182
Water	
Verzekering	€ 104
Gemeentelijke belastingen	
Gas	€ 95
Strom	€ 182
Wasser	
Versicherung	€ 104
Grundsteuer	





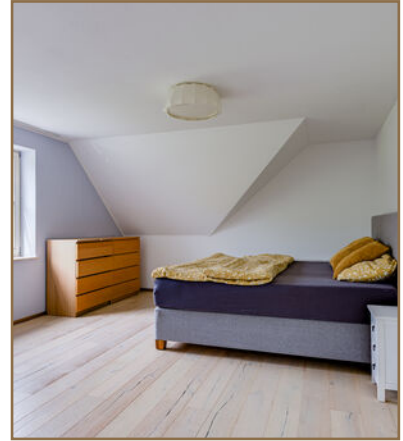
**Woning**  
Haus

**09**



**Begane grond**  
Erdgeschoss

**12**



**Eerste verdieping**  
Obergeschoss

**16**



**Badkamer**  
Badezimmer

**19**



**Keuken**  
Küche

**21**



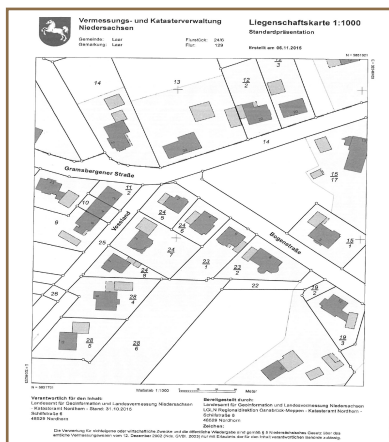
**Tuin & Ligging**  
Garten & Lage

**23**



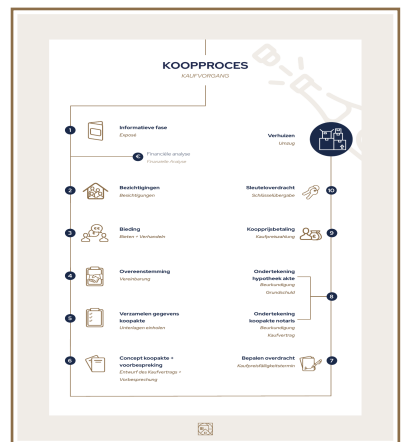
**Plattegronden**  
Grundrisse

**27**



**Kadastrale kaart**  
Liegenschaftskarte

**31**



**Koopproces**  
Kaufprozess

**39**





  
**FOQUS**  
MAKELAARDIJ  
IMMOBILIËN





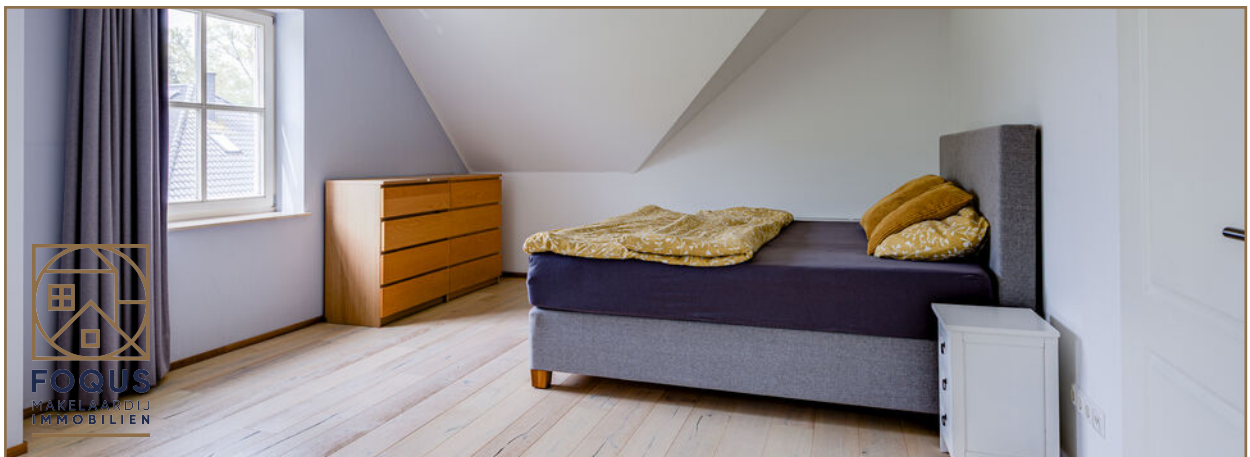
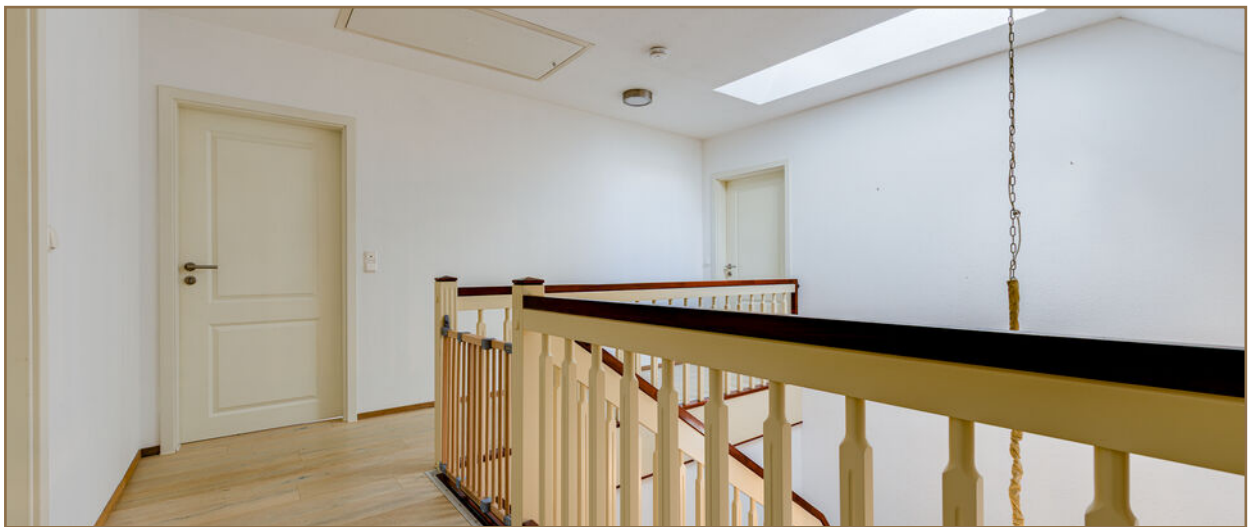




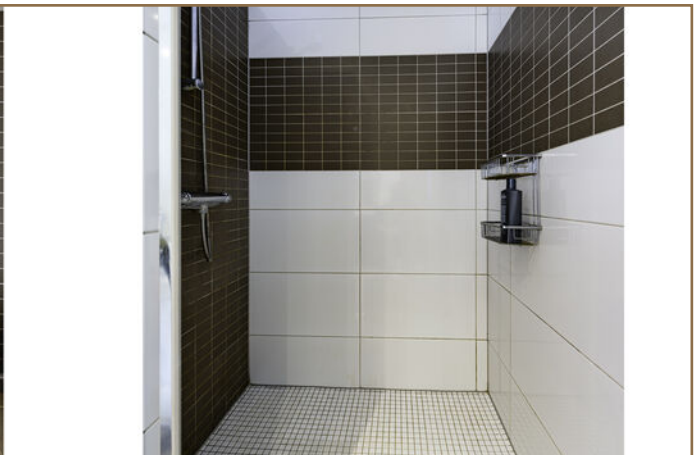


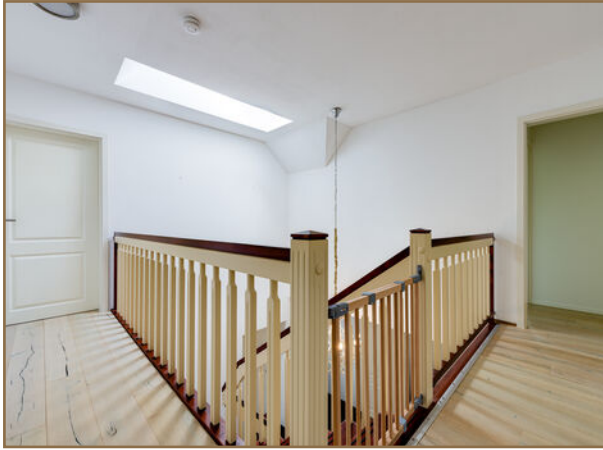








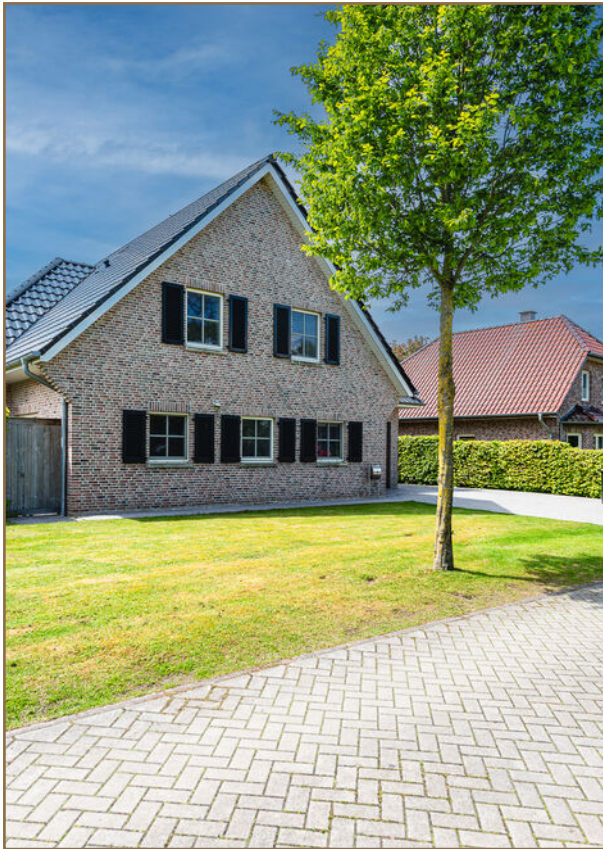




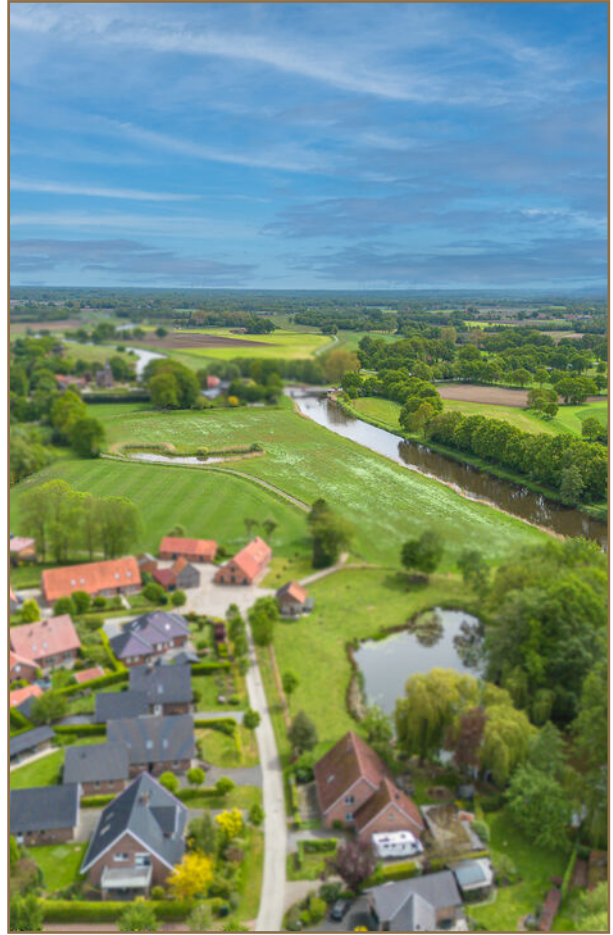












# PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE

## Bogenstraße 4 - Laar Garten



Die Pläne wurden zu Werbezwecken und als Hinweis erstellt.  
Aus den Plänen können keine Rechte abgeleitet werden.  
© www.objectenco.nl



# PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE



# PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE

## Bogenstraße 4 - Laar Erster Stock



Die Pläne wurden zu Werbezwecken und als Hinweis erstellt.  
Aus den Plänen können keine Rechte abgeleitet werden.  
© www.objectenco.nl



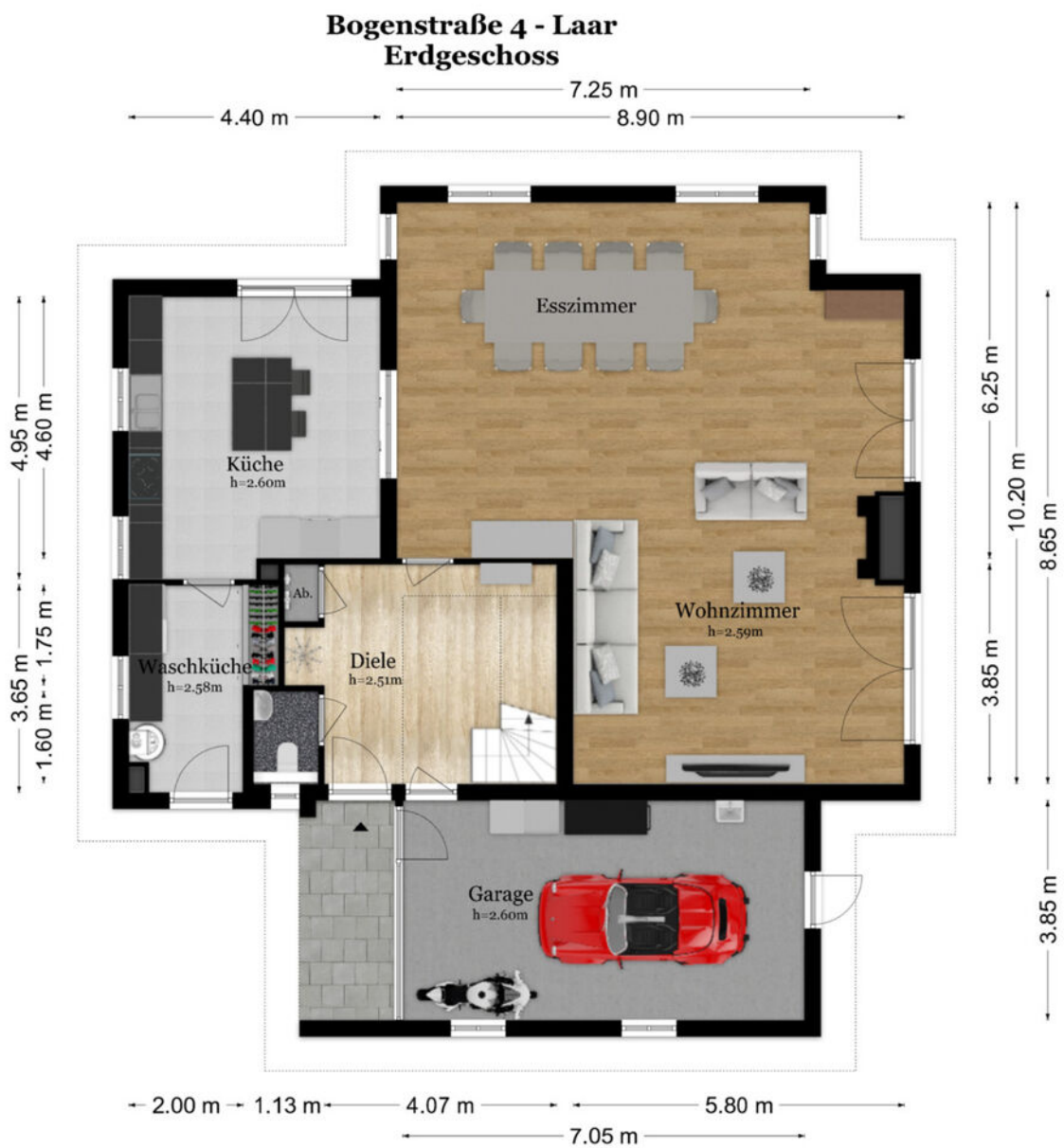
# PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE



# PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE



Die Pläne wurden zu Werbezwecken und als Hinweis erstellt.  
Aus den Plänen können keine Rechte abgeleitet werden.  
© www.objectenco.nl



# PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE



# PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE

## Bogenstraße 4 - Laar Erster Stock

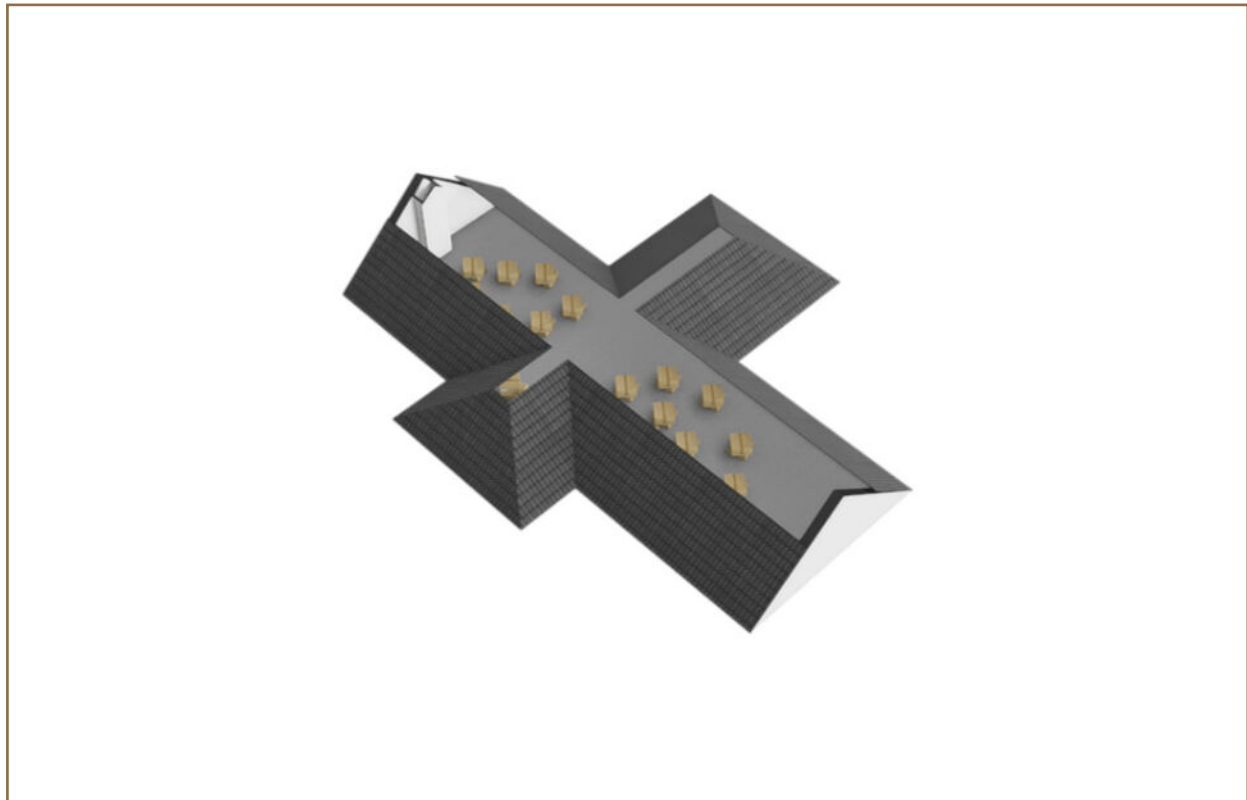
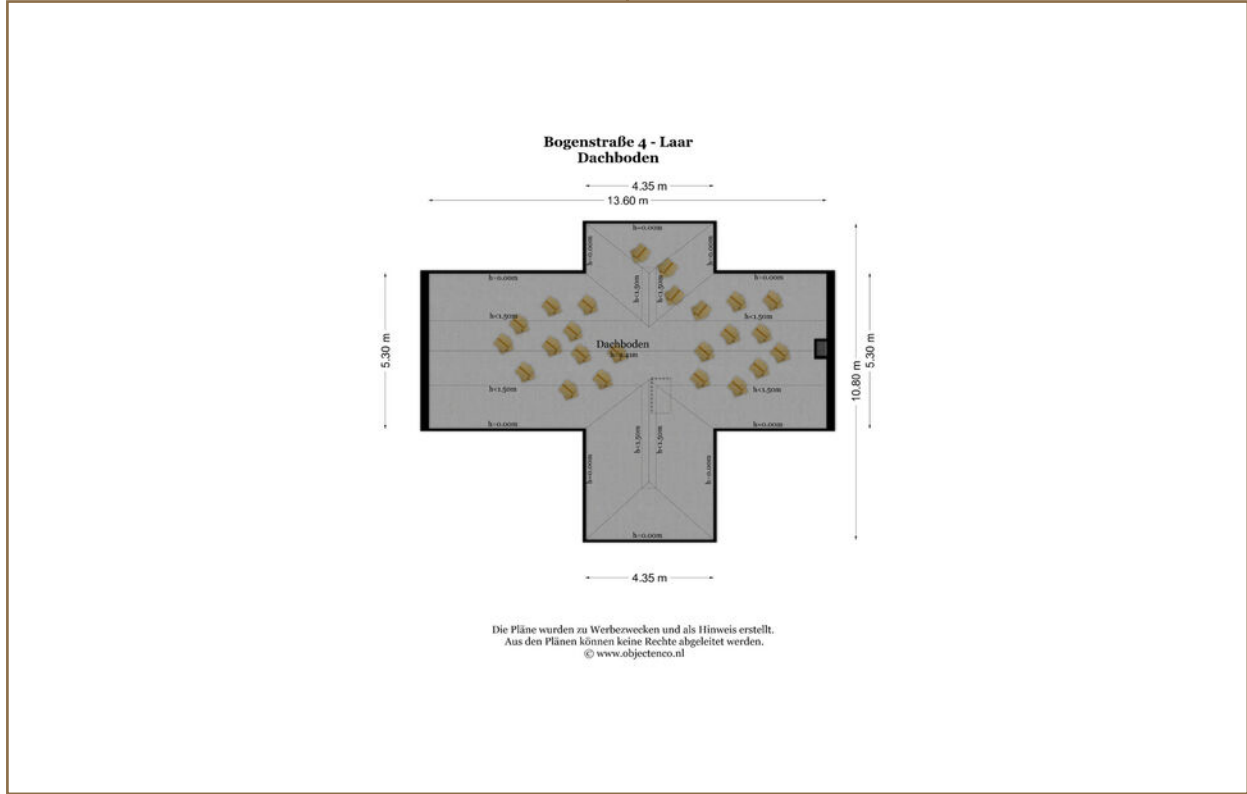


Die Pläne wurden zu Werbezwecken und als Hinweis erstellt.  
Aus den Plänen können keine Rechte abgeleitet werden.  
© www.objectenco.nl



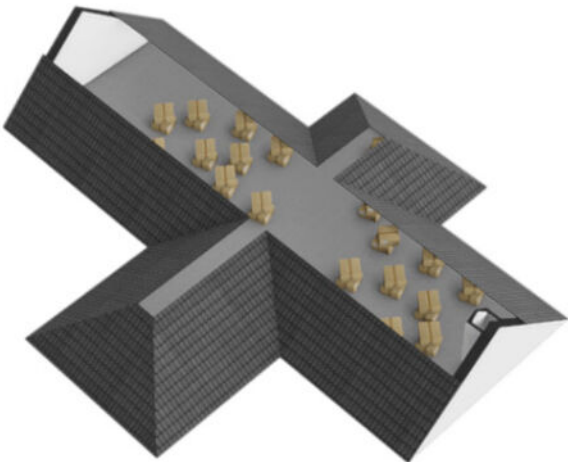
# PLATTEGRONDEN

## GRUNDRISSE



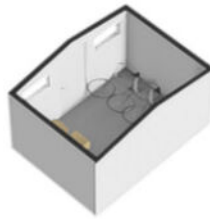
# PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE



# PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE



# KADASTRALE KAART

## LIEGENSCHAFTSKARTE



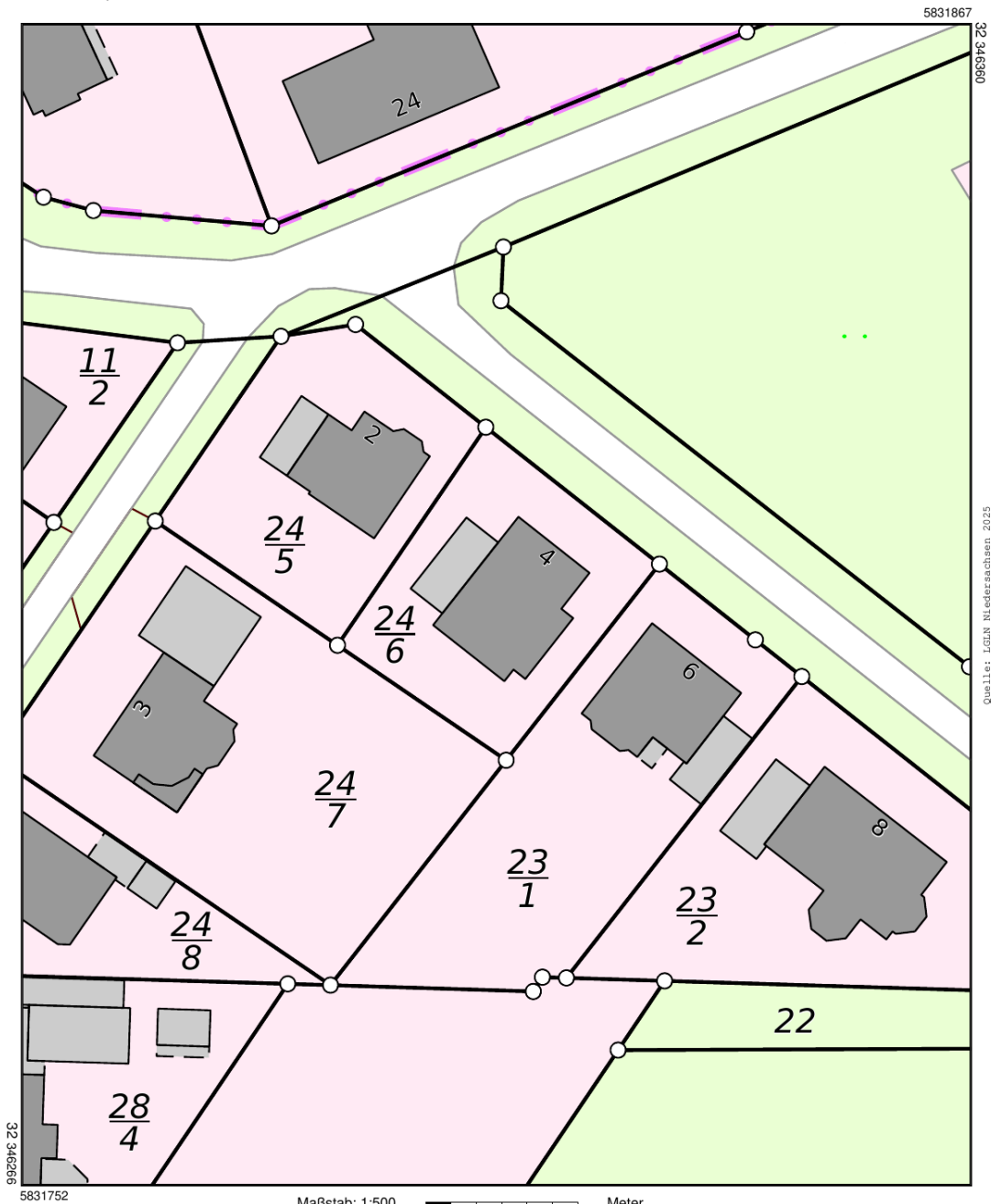
### Liegenschaftskarte

Erstellt: 31.01.2025

Maßstab: 1:500

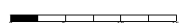
Flurstück: 24/6  
Flur: 129  
Gemarkung: Laar

Gemeinde: Laar  
Kreis: Grafschaft Bentheim  
Bundesland: Niedersachsen



5831752

Maßstab: 1:500

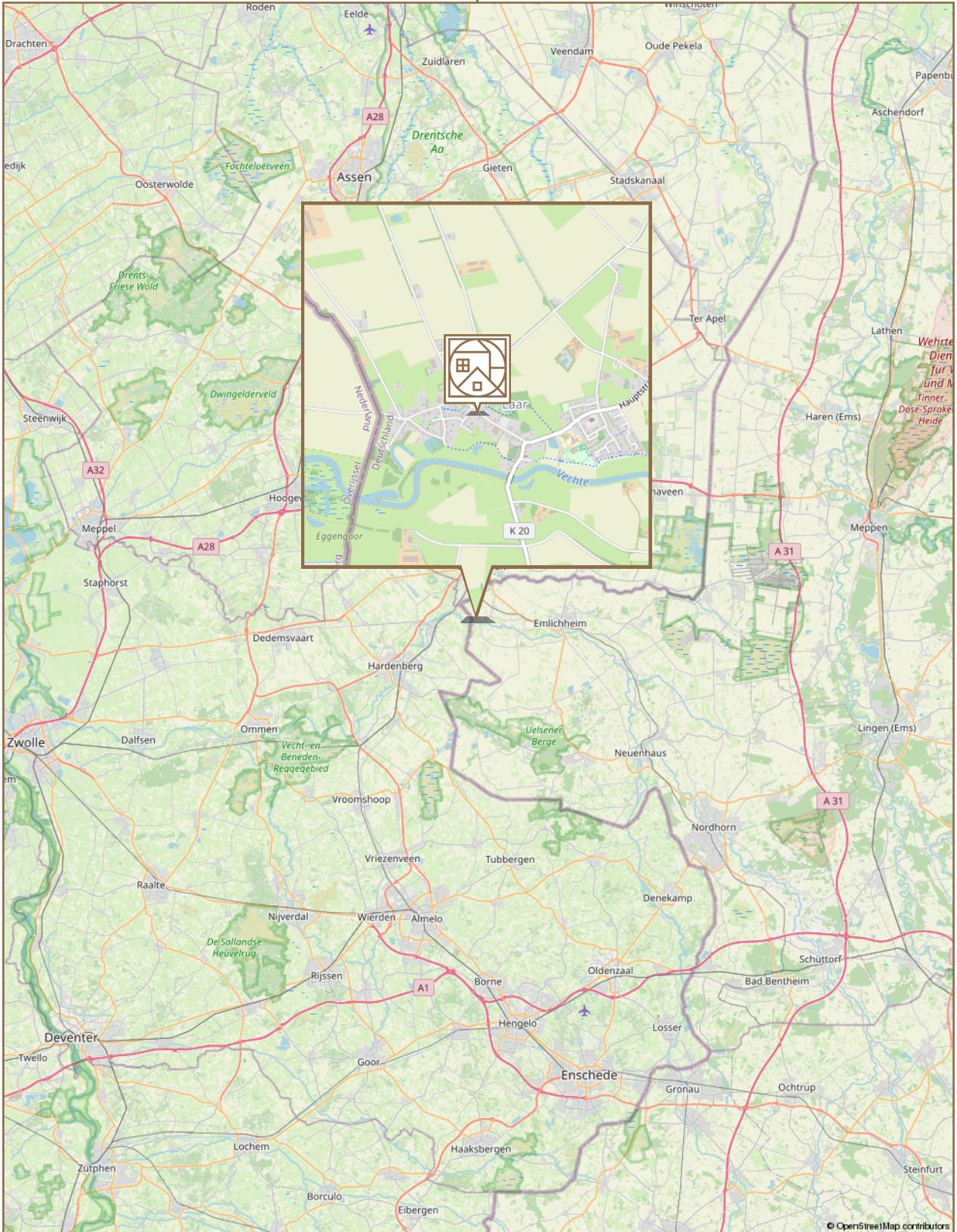


Meter



# LOCATIE OP KAART

KARTE LOCATION



# LIJST VAN ZAKEN

## VERZEICHNIS DER GEGENSTÄNDE

	<i>Blijft achter</i>	<i>Gaat mee</i>	<i>Kan worden overgenomen</i>	<i>n.v.t</i>
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	
- losse (hang)lampen			X	
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X



# LIJST VAN ZAKEN

## VERZEICHNIS DER GEGENSTÄNDE

	<i>Blijft achter</i>	<i>Gaat mee</i>	<i>Kan worden overgenomen</i>	<i>n.v.t</i>
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
- PVC vloer	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			



# LIJST VAN ZAKEN

## VERZEICHNIS DER GEGENSTÄNDE

	<i>Blijft achter</i>	<i>Gaat mee</i>	<i>Kan worden overgenomen</i>	<i>n.v.t</i>
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toilethouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X



# LIJST VAN ZAKEN

## VERZEICHNIS DER GEGENSTÄNDE

	<i>Blijft achter</i>	<i>Gaat mee</i>	<i>Kan worden overgenomen</i>	<i>n.v.t</i>
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toilethouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne	X			
Brievenbus	X			
Kluis		X		
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X



# LIJST VAN ZAKEN

## VERZEICHNIS DER GEGENSTÄNDE

	<i>Blijft achter</i>	<i>Gaat mee</i>	<i>Kan worden overgenomen</i>	<i>n.v.t</i>
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			



# LIJST VAN ZAKEN

## VERZEICHNIS DER GEGENSTÄNDE

	<i>Blijft achter</i>	<i>Gaat mee</i>	<i>Kan worden overgenomen</i>	<i>n.v.t</i>
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
- Sundance spa			X	
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



# KOOPPROCES

## KAUFVORGANG



# WIE ZIJN WIJ

WERR SIND WIR

**Welkom bij Foqus Makelaardij, jouw vertrouwde partner voor kopen en wonen in Duitsland. Gevestigd in het prachtige Twente, zijn wij een onafhankelijk makelaarskantoor dat zich onderscheidt door onze specialistische kennis en een uitgebreid netwerk, zowel lokaal als in Duitsland. Onze expertise in de Duitse vastgoedmarkt stelt ons in staat om jou op een persoonlijke en professionele manier te begeleiden bij al je vastgoedbehoeften over de grens.**

Bij Foqus Makelaardij geloven we in de kracht van persoonlijke aandacht en betrokkenheid. Wij hanteren een werkwijze die gebaseerd is op duidelijke communicatie en transparantie. Onze korte communicatielijnen zorgen ervoor dat je altijd direct contact hebt met je makelaar, zodat we snel en efficiënt kunnen inspelen op jouw wensen en vragen.

Ons doel is om duurzame relaties op te bouwen die verder gaan dan de aankoop of verkoop van je woning. Bij ons stopt het contact niet na de transactie. We zijn er voor jou, met een kop koffie en een luisterend oor, voor al je vragen en zaken die na afloop nog naar voren komen en aandacht nodig hebben.

Met Foqus Makelaardij kies je voor een persoonlijke en deskundige benadering in de dynamische wereld van vastgoed. Of je nu een woning zoekt, wilt verkopen, of interesse hebt in de Duitse markt, wij staan klaar om je te begeleiden met onze diepgaande kennis en jarenlange ervaring. Kom gerust langs op ons kantoor in Twente of neem contact met ons op voor een vrijblijvend gesprek. Bij Foqus Makelaardij ben je altijd welkom.



**Willkommen bei Foqus Immobilien, deinem vertrauenswürdigen Partner in der Welt der Immobilien. Mit Sitz im wunderschönen Twente sind wir ein unabhängiges Maklerbüro, das sich durch unser spezialisiertes Wissen und ein umfangreiches Netzwerk sowohl lokal als auch in Deutschland auszeichnet. Unsere Expertise auf dem deutschen Immobilienmarkt ermöglicht es uns, dich auf eine persönliche und professionelle Weise bei all deinen Immobilienbedürfnissen jenseits der Grenze zu begleiten.**

Bei Foqus Immobilien glauben wir an die Kraft persönlicher Aufmerksamkeit und Engagement. Unsere Arbeitsweise basiert auf klarer Kommunikation und Transparenz. Unsere kurzen Kommunikationswege sorgen dafür, dass du immer direkten Kontakt zu deinem Makler hast, sodass wir schnell und effizient auf deine Wünsche und Fragen eingehen können.

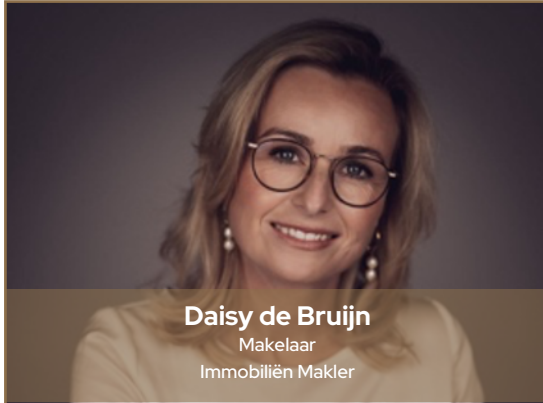
Unser Ziel ist es, dauerhafte Beziehungen aufzubauen, die über den Kauf oder Verkauf deiner Immobilie hinausgehen. Bei uns endet der Kontakt nicht nach der Transaktion. Wir sind für dich da, mit einer Tasse Kaffee und einem offenen Ohr, für alle deine Fragen und Angelegenheiten, die nach Abschluss noch auftauchen und Aufmerksamkeit benötigen.


Mit Foqus Immobilien wählst du einen persönlichen und fachkundigen Ansatz in der dynamischen Welt der Immobilien. Ob du ein Haus suchst, verkaufen möchtest oder Interesse am deutschen Markt hast, wir stehen bereit, dich mit unserem fundierten Wissen und jahrelanger Erfahrung zu begleiten. Komm gerne in unserem Büro in Twente vorbei oder nimm Kontakt mit uns auf für ein unverbindliches Gespräch. Bei Foqus Immobilien bist du immer willkommen.



# MAAK KENNIS MET FOQUS

FOQUS IMMOBILIEN





 Ik ben Daisy, eigenaar en makelaar bij Foqus Makelaardij. Met persoonlijke aandacht en een informele aanpak begeleid ik mijn klanten bij het kopen of verkopen van hun woning, zowel in Nederland als in Duitsland. Voor mij staat helderheid en vertrouwen voorop. Samen zorgen we ervoor dat jouw woonwensen werkelijkheid worden. Ik kijk ernaar uit om je te ontmoeten!

 Mijn naam is Margot en ik ben werkzaam als Office Manager bij Foqus Makelaardij. De dynamiek en afwisseling binnen de vastgoedwereld spraken mij direct aan. Na het eerste kennismakingsgesprek met Daisy voelde ik meteen dat dit de juiste plek voor mij was.

Binnen mijn functie ben ik verantwoordelijk voor het onderhouden van contact tussen kopers en verkopers, het actualiseren van het woningaanbod op onze website foqus.nl, Funda en diverse Duitse verkoopportalen. Daarnaast verzorg ik administratieve werkzaamheden en beheer ik de agenda's van onze makelaars.

Wanneer je contact opneemt met ons kantoor, is de kans groot dat je mij aan de telefoon krijgt. Graag tot horens!

 Ich bin Daisy, Eigentümerin und Maklerin bei Foqus Immobilien. Mit persönlicher Aufmerksamkeit und einem informellen Ansatz begleite ich meine Kunden beim Kauf oder Verkauf ihrer Immobilie, sowohl in den Niederlanden als auch in Deutschland. Für mich stehen Klarheit und Vertrauen an erster Stelle. Gemeinsam sorgen wir dafür, dass Ihre Wohnträume Wirklichkeit werden. Ich freue mich darauf, Sie kennenzulernen!

 Margot, Office Managerin.  
Ich bin Margot und unterstütze das Team von Foqus Makelaardij als kaufmännische Mitarbeiterin im Innendienst. Die Vielseitigkeit und das Tempo der Immobilienbranche haben mich sofort begeistert. Schon nach dem ersten Gespräch mit Daisy wusste ich: Das ist der richtige Platz für mich.

Ich koordine die Kommunikation zwischen Käufern und Verkäufern, pflege unsere Immobilienangebote auf foqus.nl, Funda und deutschen Portalen, übernehme organisatorische Aufgaben und behalte die Terminkalender unserer Makler im Blick.

Rufen Sie bei uns an? Dann hören Sie wahrscheinlich mich zuerst.  
Bis bald!!



**FOQUS**



**MAKELAARDIJ  
IMMOBILIËN**

**Contact**

Tubantiasingel 89  
7514 AB Enschede

+31 (0)53 209 3000  
info@foqus.nl

**[www.foqus.nl](http://www.foqus.nl)**

*Deze presentatie is met zorg samengesteld, ondanks dat kunnen er geen rechten worden ontleend aan eventueel foutief opgegeven afmetingen, oppervlakten of overige data. De gegevens hebben uitsluitend een indicatief en informatief karakter. Koper wordt uiteraard in de gelegenheid gesteld eventueel zelf nader onderzoek te laten uitvoeren.*

*Diese Präsentation wurde mit Sorgfalt zusammengestellt, dennoch können aus falsch angegebenen Maßen, Flächen oder sonstigen Daten keine Rechte abgeleitet werden. Die Daten sind nur indikativ und informativ. Dem Käufer wird selbstverständlich die Möglichkeit gegeben, bei Bedarf weitere Nachforschungen anzustellen.*