

Thuis in Duitsland



Vraagprijs
€ 209.000 k.k.

Am Grenzlandheim 6 **Emlichheim**

Vrijstaand wonen met volop ruimte, rust én mogelijkheden – net over de grens in het geliefde Emlichheim!

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
1961

Woonoppervlakte
112 m²

Perceeloppervlakte
930 m²

Inhoud
390 m

Energieausweis: volgt;

Aantal kamers
4

Aantal slaapkamers
3

Perceel met veel privacy

Isolatie
HR++ belazing 2012

CV ketel
Vaillant (2015, eigendom)



OMSCHRIJVING

Vrijstaand wonen met volop ruimte, rust én mogelijkheden – net over de grens in het geliefde Emlichheim!

Ben je op zoek naar een vrijstaande woning die je volledig naar eigen smaak kunt moderniseren? Dan is Am Grenzlandheim 6 te Emlichheim een kans die je niet wilt missen!

Deze solide gebouwde woning uit 1961 ligt op een royaal perceel van 930 m² en biedt een uitstekende basis voor wie op zoek is naar ruimte, vrijheid en toekomstpotentie. Dankzij de vrijstaande ligging geniet je hier van optimale privacy, terwijl de praktische indeling en de degelijke bouw zorgen voor een comfortabel uitgangspunt.

De woning beschikt over een garage met aangrenzend een hobbyschuur en ruime parkeergelegenheid op eigen terrein – ideaal voor gezinnen of hobbyisten. De tuin rondom is een heerlijke plek om te ontspannen: altijd wel een zonnig of juist beschut plekje te vinden, met bovendien een handige achterom.

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 natuur. Of je nu wilt winkelen, een terrasje wilt pakken of juist wilt wandelen en fietsen in het groene buitengebied, hier is het allemaal binnen handbereik.



INDELING

Begane grond:

Via de overdekte entree aan de achterzijde kom je binnen in de centrale hal met trapopgang naar de eerste verdieping. De woonkamer is een praktische ruimte waar je flexibel kunt zijn in de opstelling, tevens voorzien de raampartijen in een heerlijke lichtinval. De keuken voorziet in een nette licht gevoerde inbouwkeuken met een inductie kookplaat, afzuigkap, oven en een koel-/vriescombinatie. Aangrenzend vind je de eetkamer met zicht op de voorzijde. De begane grond voorziet ook in een badkamer met een ligbad, toilet, wastafel en de C.V.-installatie.

Groot pluspunt is het overdekte terras aan de achterzijde, vanwaar je uitzicht hebt op de groene tuin

Eerste verdieping:

Via de vaste trap bereik je de overloop vanwaar je toegang hebt tot de slaapkamers. Twee goed bemeten slaapkamers en een kleinere kamer met een dakvenster.



INDELING

Bergzolder:

Via de vlizotrap op de overloop bereik je de bergzolder, een royale ruimte voor de opslag van niet dagelijkse zaken.

Buitenshuis:

Op het perceel staat een vrijstaande garage/schuur met volop ruimte voor het opbergen van tuingereedschap, fietsen of het uitvoeren van verschillende hobby's. De ruime tuin rondom de woning biedt veel privacy en mogelijkheden om heerlijk van het buitenleven te genieten, bijvoorbeeld vanonder het overdekte terras.



BIJZONDERHEDEN

- * Bouwjaar: 1961 en verbouwd en uitgebreid in 1975;
- * Woonoppervlak: ca. 113 m²;
- * Inhoud: ca. 390 m³;
- * Perceeloppervlak: 930 m²;
- * Vrijstaande garage met aangrenzende hobby-/opbergschuur;
- * Goten en afvoeren zijn vernieuwd;
- * Woonhuis bedekt met geglazuurd pannen;
- * Kunststof kozijnen met HR++ beglazing (2012);
- * Verwarming en warm water middels een gasgestookte Vaillant C.V.-ketel van 2015;
- * Energielabel/Energieausweis: volgt;
- * Kosten koper: 5,00% grunderwerbsteuer (overdrachtsbelasting), de makelaarscourtage 3,3% en ca. 2,00% notariskosten;
- * Aanvaarding in overleg.











Ruimte,
rust en
mogelijkheden





Plattegrund

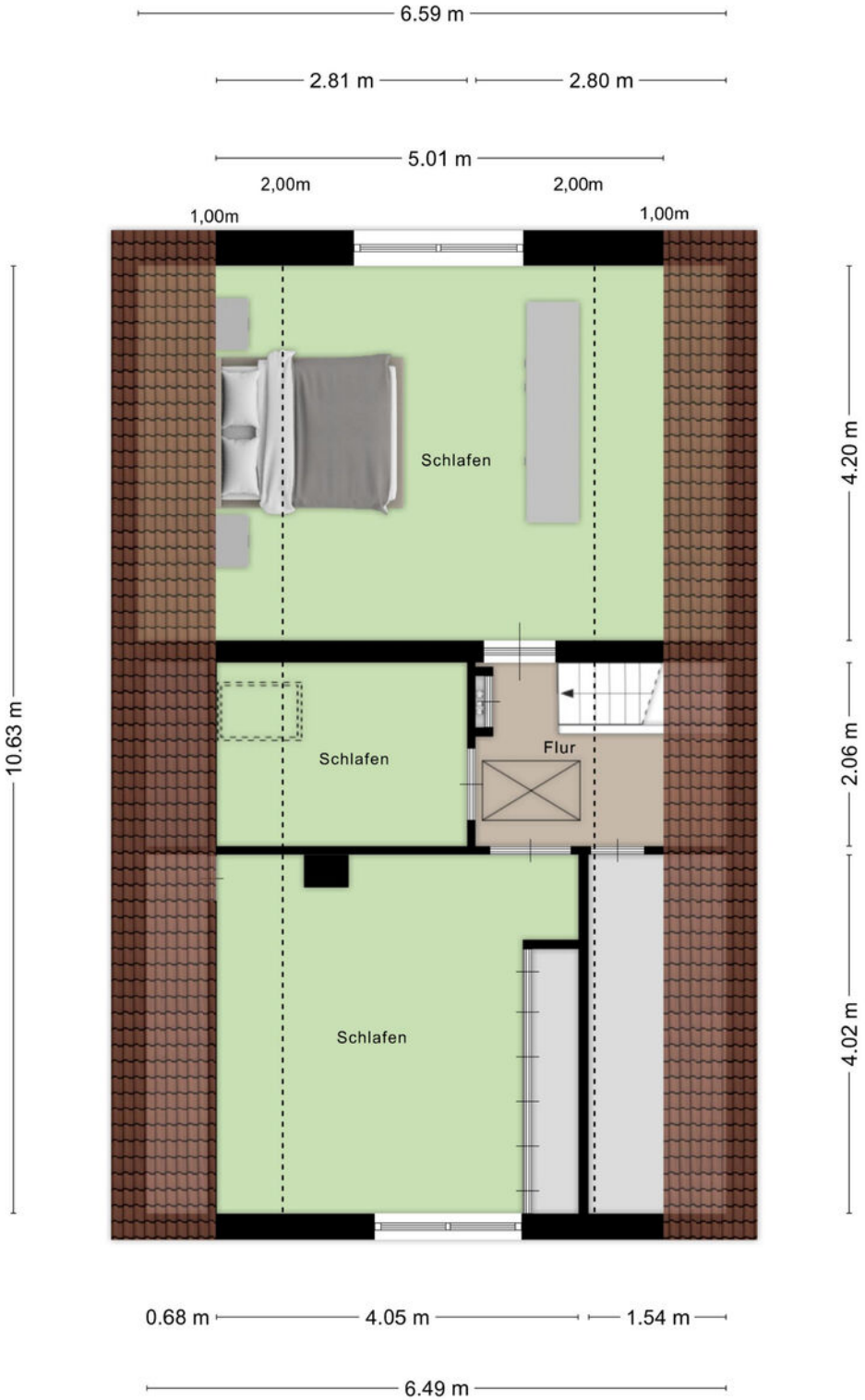
Begane grond

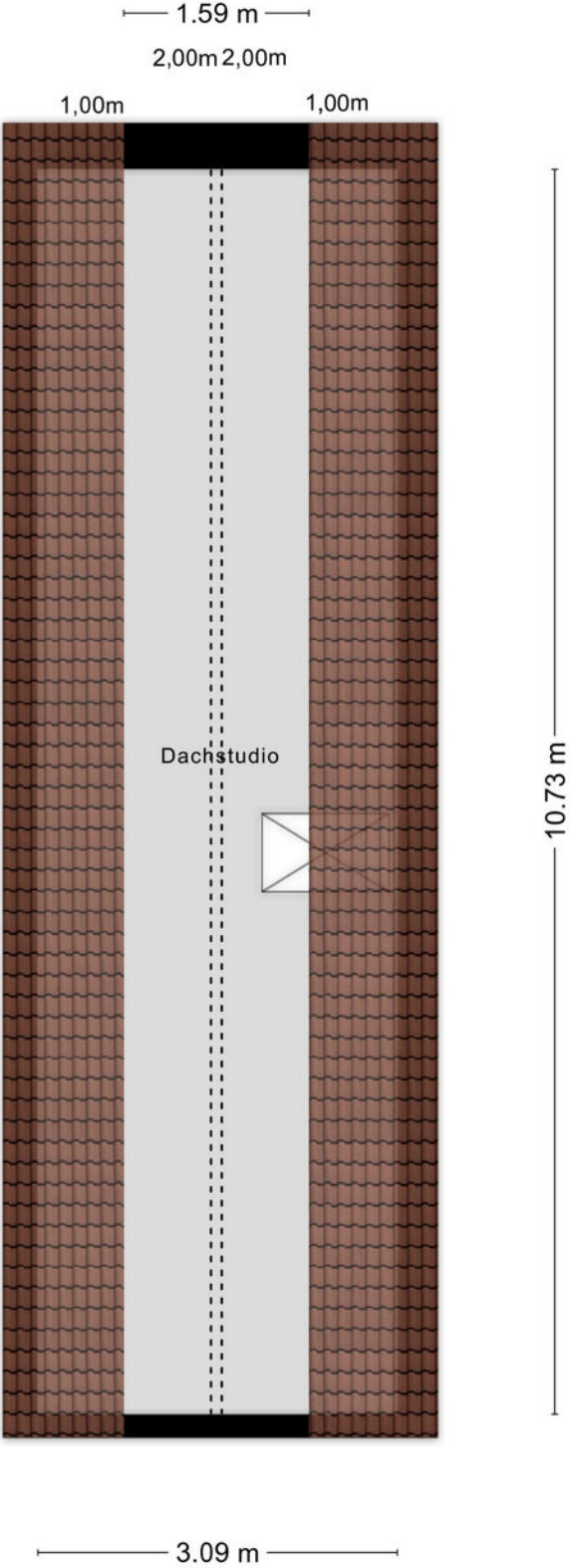


Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

Plattegrund

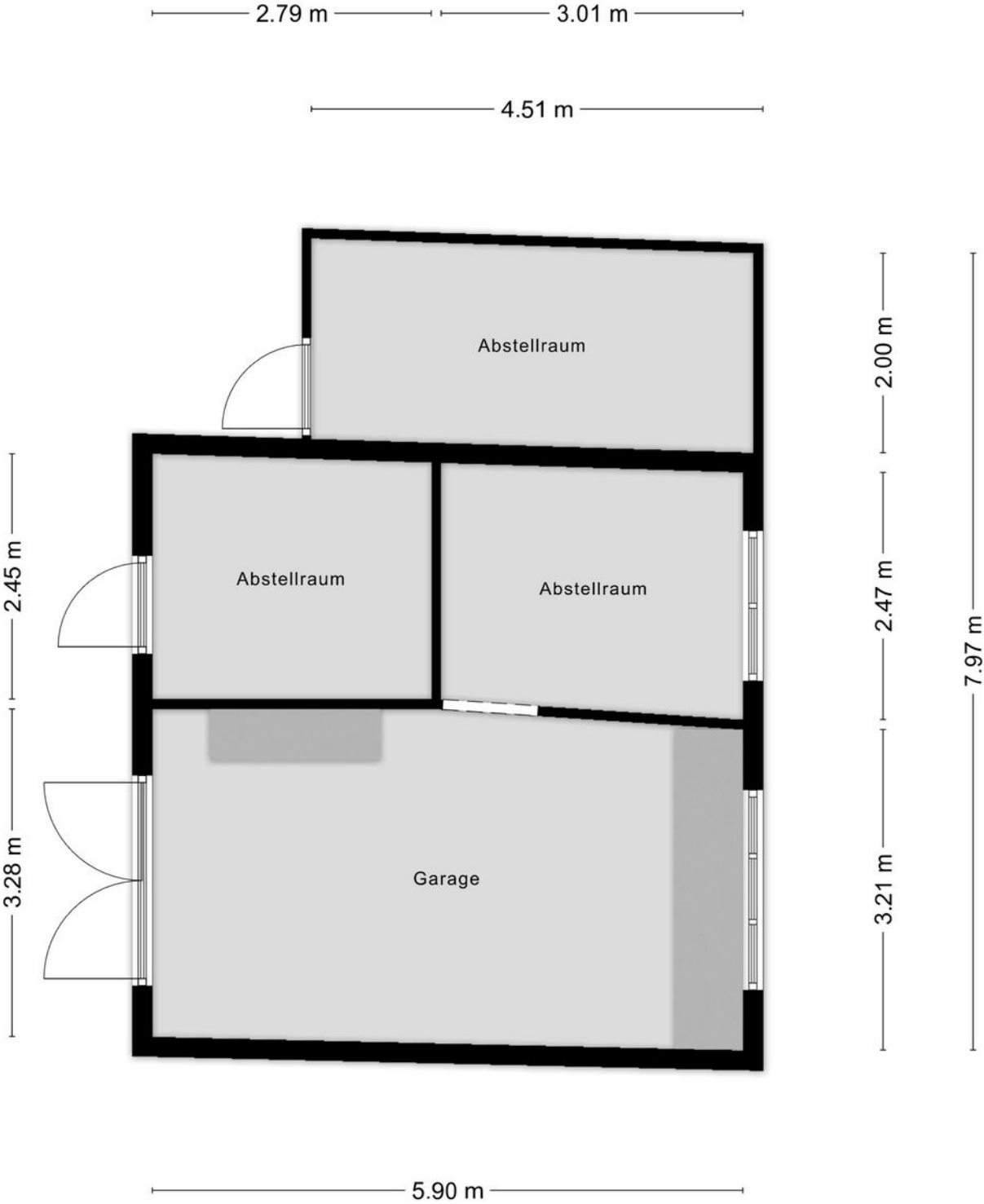
Eerste verdieping





Plattegrund

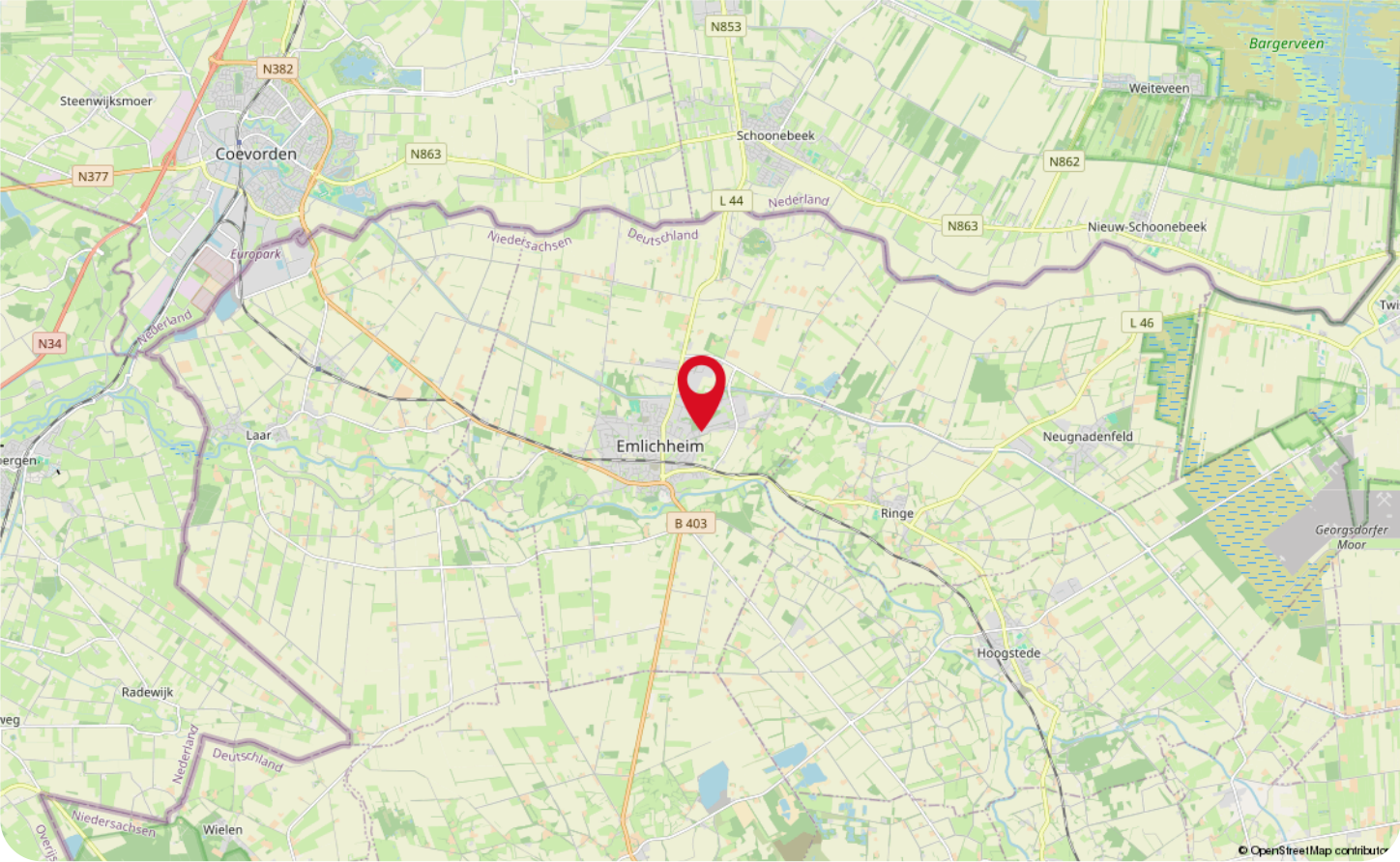
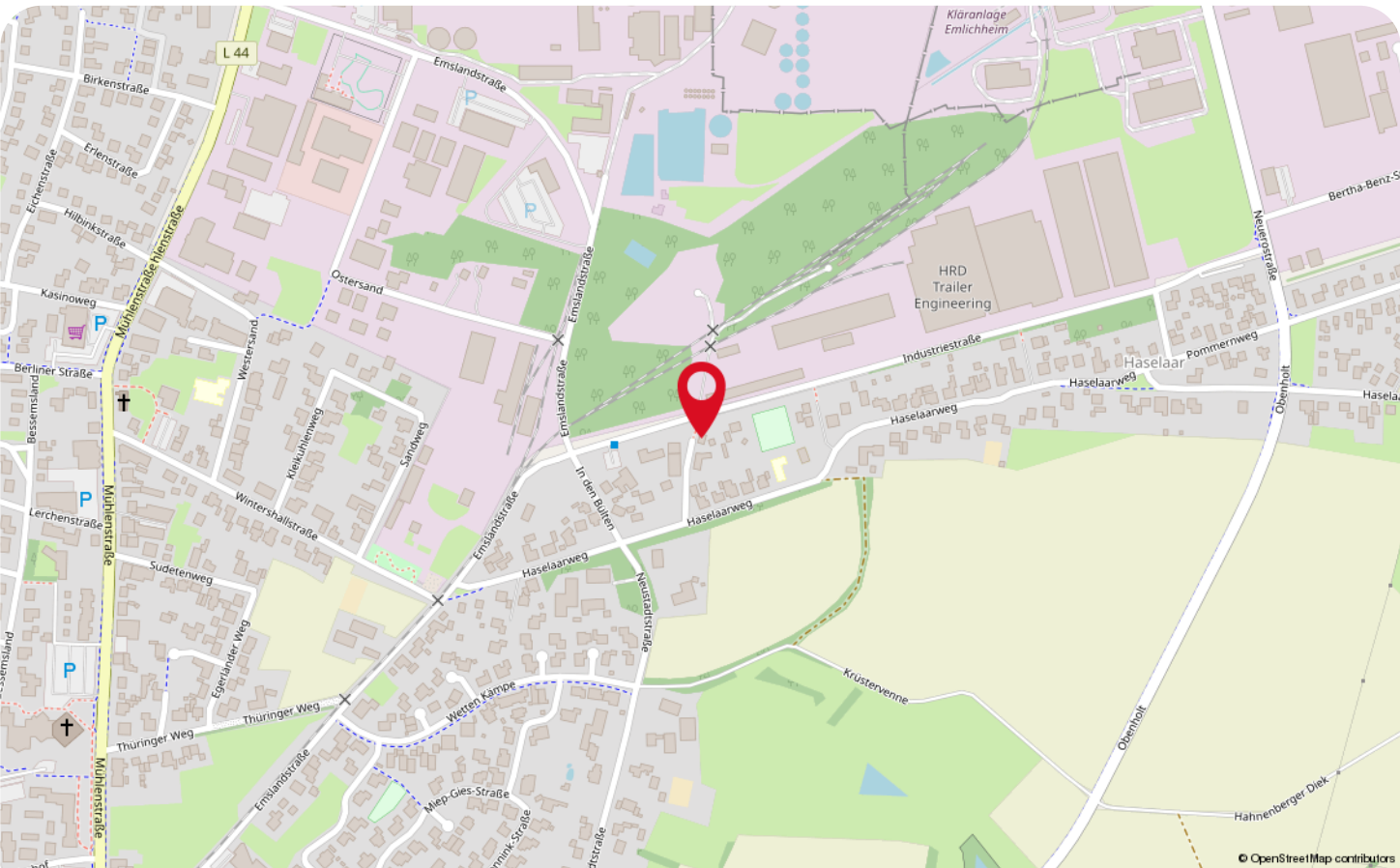
Garage



Kadastrale kaart



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!



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 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