

EMLICHHEIM - DUITSLAND

## Grasriete 18

€ 245.000,-



FOQUS



MAKELAARDIJ  
IMMOBILIEN

Grasriete 18

## KENMERKEN

*Deze reeks karakteristieken maakt dit huis uniek*



**Woonoppervlakte**

*Wohnfläche*

**160 m<sup>2</sup>**



**Kamers**

*Zimmer*

**1**



**Bouwjaar**

*Baujahr*

**1965**



**Perceeloppervlakte**

*Grundstücksfläche*

**690 m<sup>2</sup>**



**Slaapkamers**

*Schlafzimmer*

**6**



**Energie label**

*Energieeffizienzklasse*

**D**





<b>Bouwjaar:</b>	1965
<b>Soort:</b>	eengezinswoning
<b>Kamers:</b>	1
<b>Slaapkamers:</b>	6
<b>Inhoud:</b>	undefined m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte:</b>	160 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	690 m <sup>2</sup>
<b>Garage:</b>	vrijstaand steen
<b>Verwarming:</b>	c.v.-ketel
<b>Energielabel:</b>	D



<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Wohnungstyp:</b>	eengezinswoning
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Schlafzimmer:</b>	6
<b>Umbauter Raum:</b>	undefined m <sup>3</sup>
<b>Wohnfläche:</b>	160 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	690 m <sup>2</sup>
<b>Garage:</b>	vrijstaand steen
<b>Heizungsart:</b>	c.v.-ketel
<b>Energieausweis:</b>	D



# OMSCHRIJVING

## *Grasriete 18*

### **Royale woning met levensloopbestendige indeling in Emlichheim**

Sommige woningen verrassen pas echt zodra je binnenstapt. Grasriete 18 in Emlichheim is daar een goed voorbeeld van. Achter de vertrouwde uitstraling van deze woning schuilt een royaal woonhuis met circa 160 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, een praktische indeling en volop comfort voor gezinnen of mensen die graag nét wat groter wonen.

De woning beschikt over meerdere slaapkamers, fijne woonvertrekken en een logische indeling verdeeld over de verdiepingen. Hierdoor voelt het huis prettig en functioneel aan, met voldoende plek voor een gezin, thuiswerken of hobby's aan huis.

Een groot pluspunt is de slaapkamer op de begane grond. In combinatie met de aanwezige voorzieningen maakt dit de woning geschikt voor gelijkvloers wonen en slapen. Ideaal voor mensen die toekomstgericht willen wonen of waarde hechten aan extra comfort op de begane grond.

Ook de verdieping biedt verrassend veel praktische meters met meerdere slaapkamers en bergruimtes. Hierdoor is het huis flexibel in gebruik en geschikt voor uiteenlopende woonwensen.

Het geheel staat op een perceel van 609 m<sup>2</sup>. Buiten zorgen de brede oprit, garage, berging en de tuin rondom voor een vrij en comfortabel gevoel. Er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig en ook voor hobbyisten of tuinliefhebbers biedt het perceel volop kansen.

Een belangrijk pluspunt is de aansluiting op het gemeentelijke biomassa verwarmingssysteem in 2025. Daarmee is de woning voorbereid op een duurzamere toekomst en profiteer je van een moderne en toekomstbestendige warmtevoorziening.

Wat deze woning aantrekkelijk maakt, is de combinatie van formaat, praktische indeling en toekomstbestendig wonen. Geen standaard huis, maar een degelijk familiehuis waar je jarenlang met plezier kunt wonen.

Nieuwsgierig geworden? Bel ons voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging. Wist je dat wij niet alleen huizen aan- en verkopen in Duitsland, maar je ook kunnen begeleiden bij het financieren en emigreren naar Duitsland? Alles onder één dak.

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



Het kopen van een huis is een belangrijke financiële beslissing, vooral als het om een aankoop in Duitsland gaat. Daarom moet je goed geïnformeerd zijn. Wij werken samen met het Euregio Finanz Center. Zij kunnen je alles vertellen over kopen en wonen in Duitsland.

Alle adviseurs spreken Nederlands en Duits.

([www.euregiofinanzcenter.de](http://www.euregiofinanzcenter.de))

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.





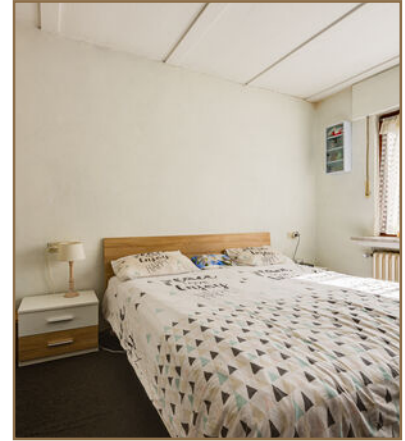
Woning  
Haus

09



Begane grond  
Erdgeschoss

12



Eerste verdieping  
Obergeschoss

16



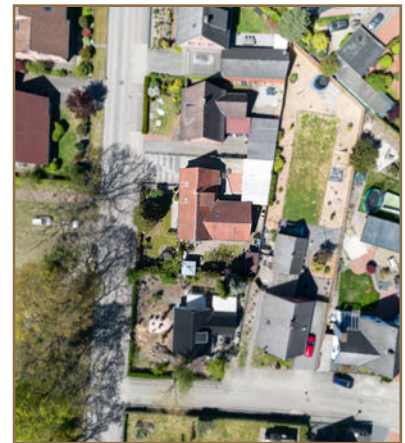
Zolder  
Dachgeschoss

19



Kelder  
Garage

21



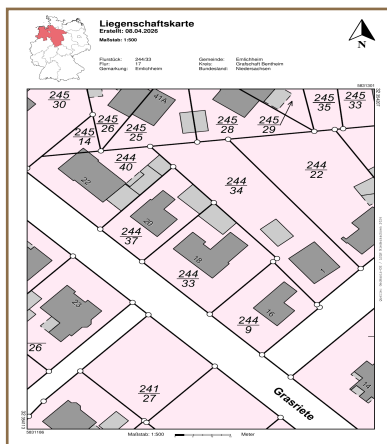
Tuin & Ligging  
Garten & Lage

23



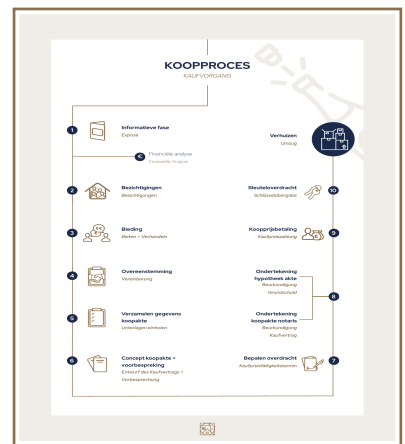
Plattegronden  
Grundrisse

27



Kadastrale kaart  
Liegenschaftskarte

31



Koopproces  
Kaufprozess

39







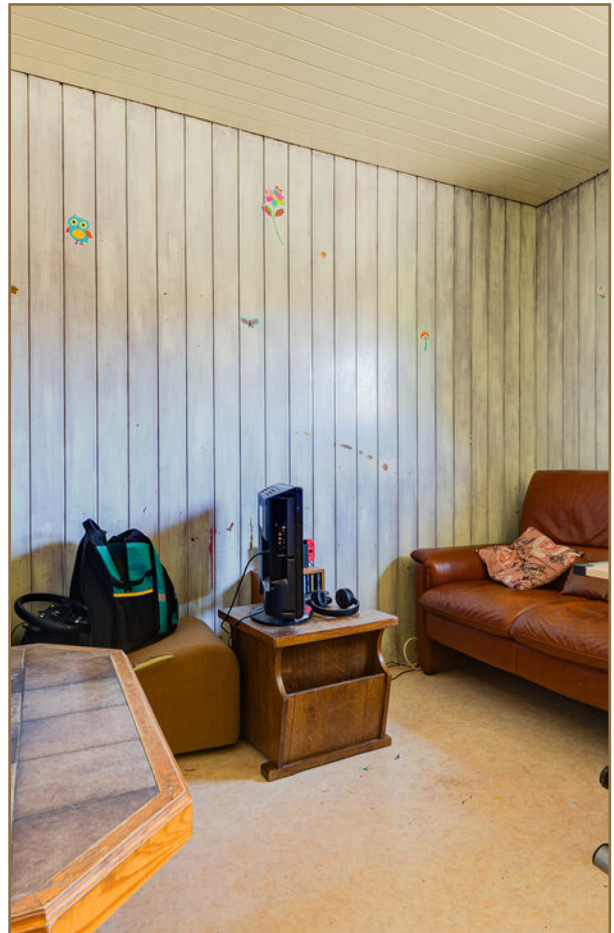


  
**FOCUS**  
MAKELAARDIJ  
IMMOBILIEN





  
**FOQUS**  
MAKELAARDIJ  
IMMOBILIEN







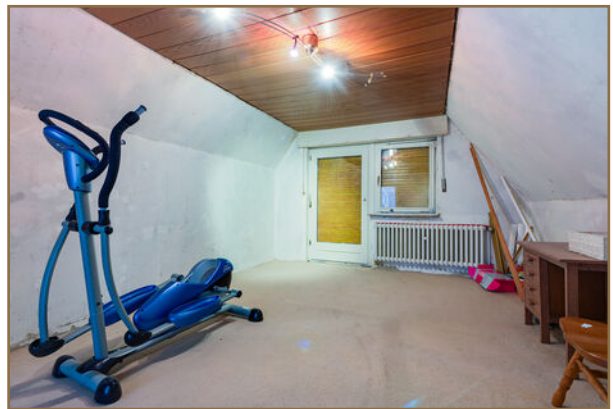




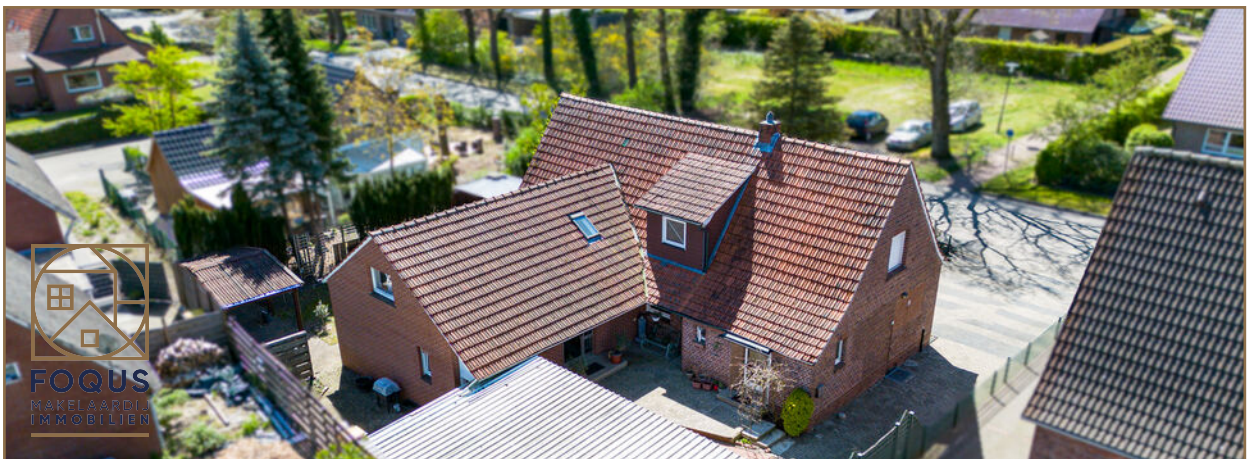


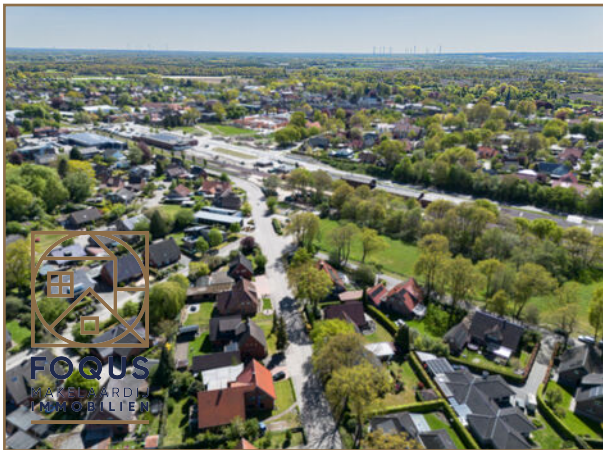
**FOCUS**  
MAX LAARDI  
IMMOBILIEN











# PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE

## De Grasriete 18 - Emlichheim Erdgeschoss



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



# PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE



# PLATTEGRONDEN

## GRUNDRISSE

### De Grasriete 18 - Emlichheim Erster Stock



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



# PLATTEGRONDEN

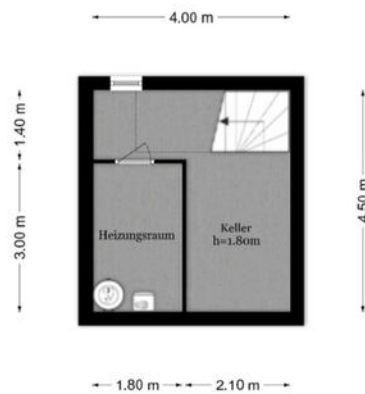
GRUNDRISSE



# PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE

## De Grasriete 18 - Emlichheim Keller

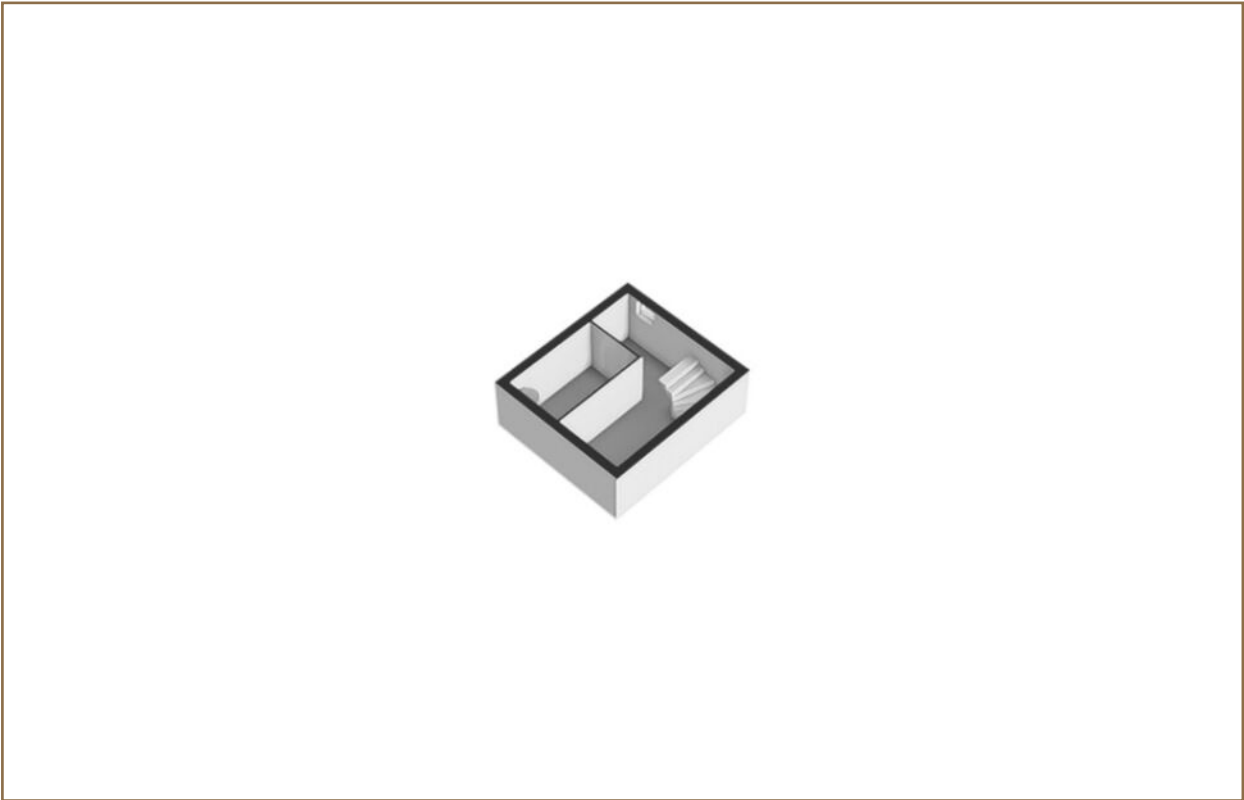
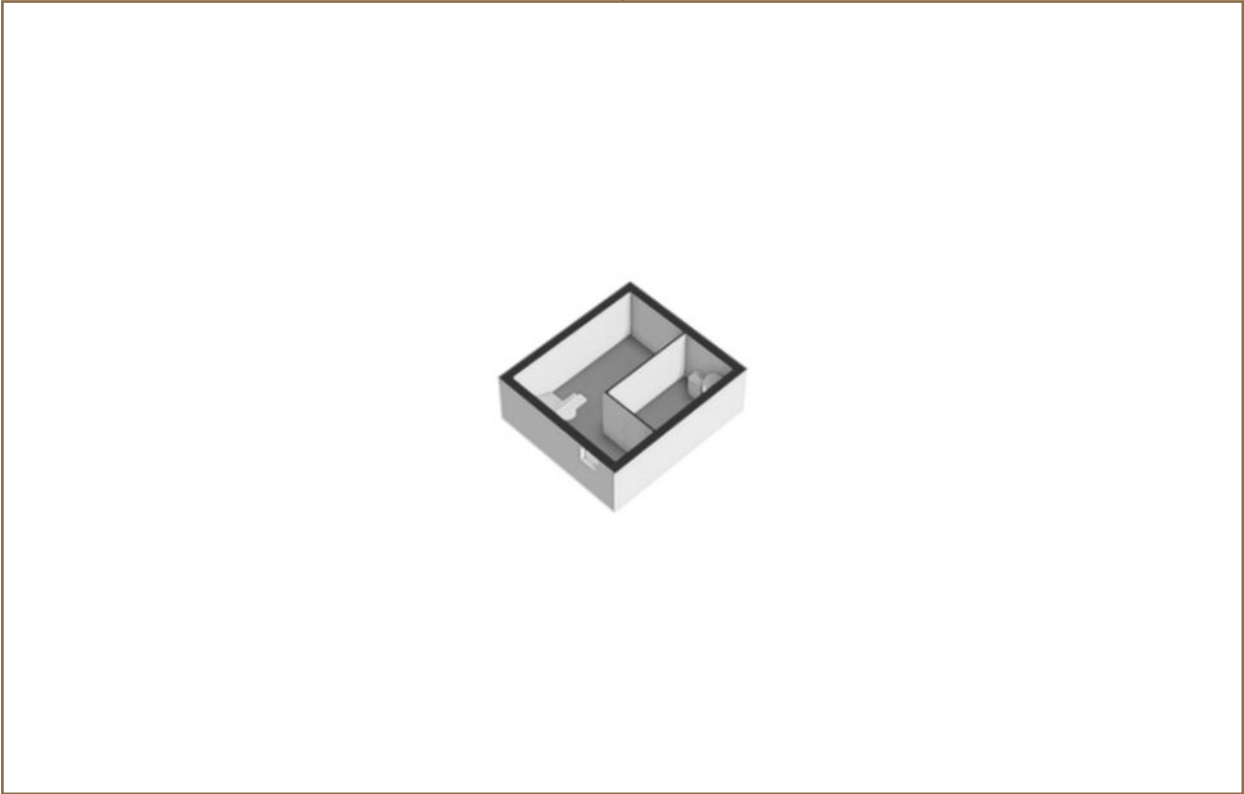


Die Pläne wurden zu Werbezwecken und als Hinweis erstellt.  
Aus den Plänen können keine Rechte abgeleitet werden.  
© www.objectenco.nl



# PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE



# PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE

## De Grasriete 18 - Emlichheim Garten



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



# PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE



# KADASTRALE KAART

## LIEGENSCHAFTSKARTE



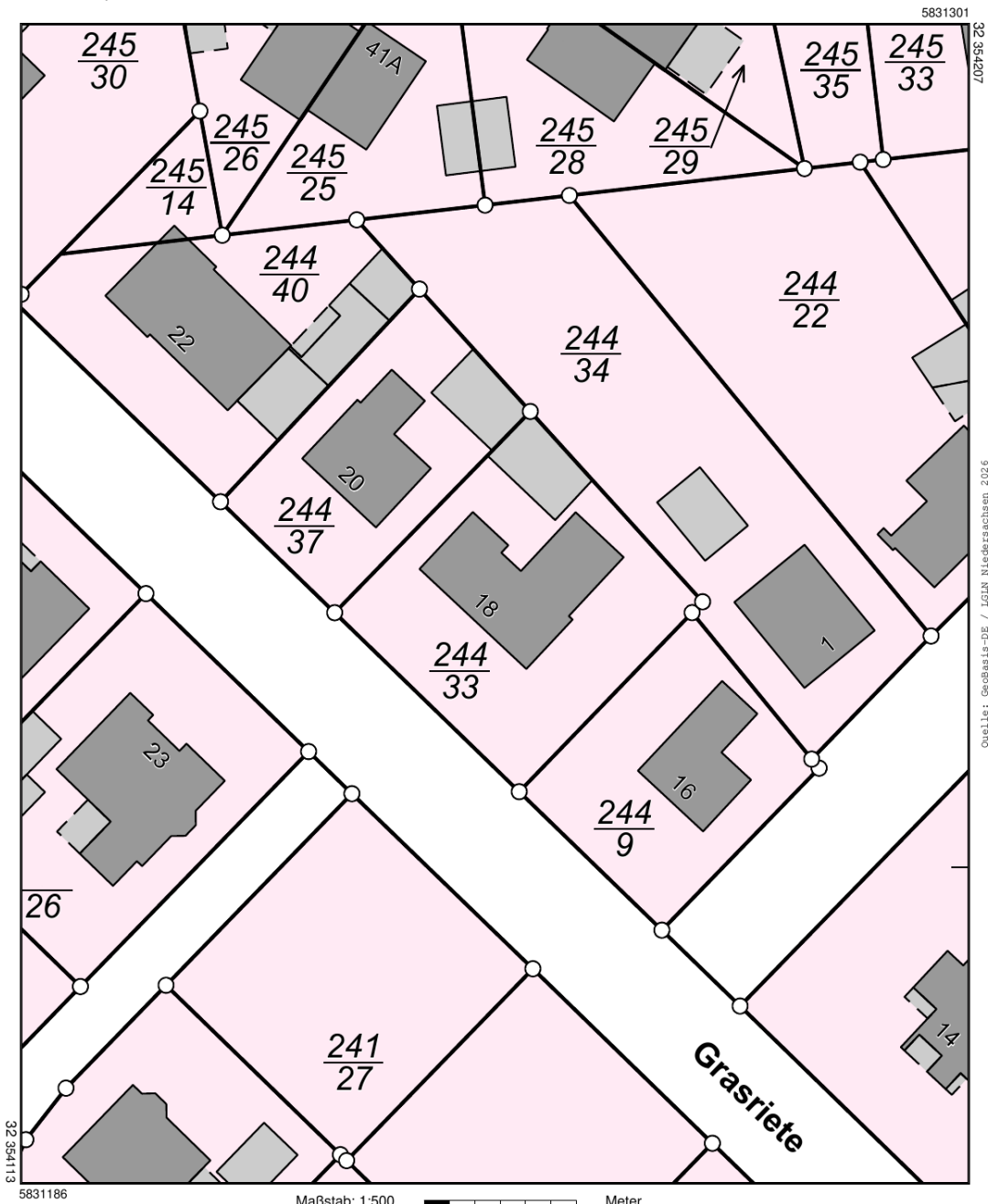
### Liegenschaftskarte

Erstellt: 08.04.2026

Maßstab: 1:500

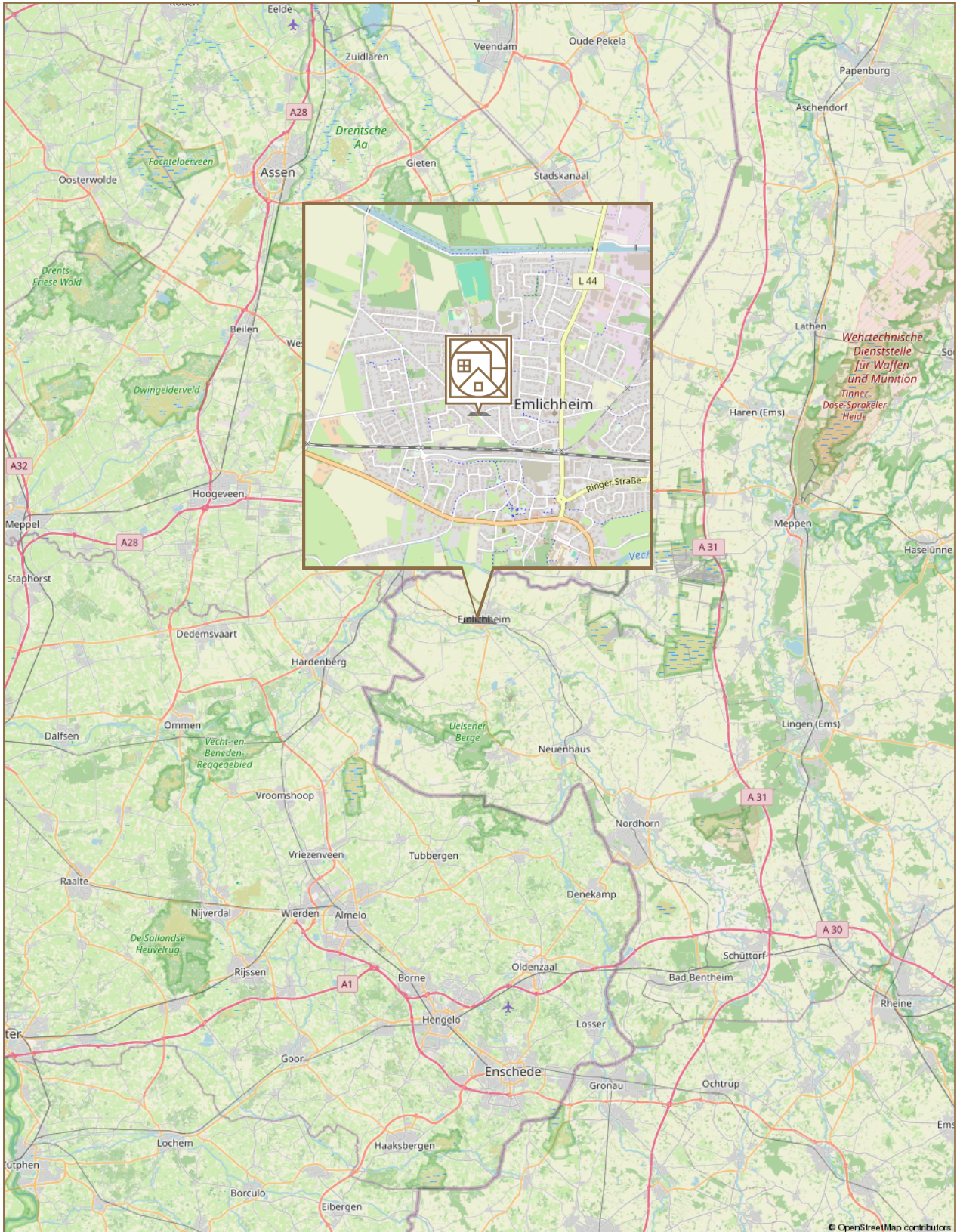
Flurstück: 244/33  
Flur: 17  
Gemarkung: Emlichheim

Gemeinde: Emlichheim  
Kreis: Grafschaft Bentheim  
Bundesland: Niedersachsen



# LOCATIE OP KAART

KARTE LOCATION



© OpenStreetMap contributors



# 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




**Daisy de Bruijn**  
Makelaar  
Immobiliën Makler




**Margot Scharenborg**  
Office Manager  
Office Managerin.


 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 koordiniere 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.*