

Thuis in Duitsland!



Vraagprijs
€ 499.000 k.k.

Itterbecker Straße 85

Uelsen

Luxe designwoning met zonnige tuin, hoogwaardige afwerking en slapen
& baden op de begane grond

weusthuismakelaar.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*



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
2005

Woonoppervlakte
199 m²

Perceeloppervlakte
1258 m²

Inhoud
821 m³

Energielabel

C

Aantal slaapkamers
4

Oriëntatie achtertuin
zuid

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

CV ketel
**Vaillant Eco Tec Classic (2005,
eigendom)**



OMSCHRIJVING

Luxe designwoning met zonnige tuin, hoogwaardige afwerking en slapen & baden op de begane grond

Op zoek naar ruimte, rust én comfort net over de grens? Dan is deze exclusieve vrijstaande woning in de geliefde woonwijk "Waterfall" in Uelsen absoluut een bezichtiging waard. Deze onder architectuur vormgegeven woning, gebouwd in 2005 en uitstekend onderhouden, biedt maar liefst 199 m² woonoppervlakte op een royaal perceel van 1.258 m². De combinatie van een stijlvolle afwerking, een doordachte indeling en een prachtig aangelegde tuin maakt dit een woning waar wooncomfort en kwaliteit centraal staan.

Vanaf het eerste moment ervaar je de ruimte en het licht. Grote raampartijen, strakke lijnen en hoogwaardige materialen zorgen voor een eigentijdse uitstraling, terwijl de warme afwerking direct een gevoel van thuiskomen geeft. De riante, tuingerichte woonkamer van circa 51 m² vormt het hart van de woning en staat in open verbinding met de luxe woonkeuken. Dankzij de grote ramen tot aan de vloer en de openslaande deuren naar het terras loopt binnen naadloos over in buiten. kookliefhebber. Aansluitend bevindt zich een praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen en extra opbergmogelijkheden.



OMSCHRIJVING

Een groot pluspunt van deze woning is het complete woonprogramma op de begane grond. Hier bevindt zich een royale slaapkamer met een grote inbouwkast en een luxe en-suite badkamer, voorzien van een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en toilet. Hierdoor is de woning niet alleen ideaal voor gezinnen, maar ook uitstekend geschikt voor levensloopbestendig wonen.

Op de verdieping bevinden zich nog drie ruime slaapkamers, een berging en een tweede moderne badkamer met inloopdouche, wastafel en toilet. De royale overloop biedt bovendien voldoende ruimte voor een thuiswerkplek, leeshoek of hobbyruimte.

Buitenleven op zijn best

De onder architectuur aangelegde tuin ligt perfect op het zuiden en biedt optimale privacy. Hier geniet je de hele dag van zon, rust en groen. Onder de sfeervolle overkapping aan huis is het heerlijk vertoeven met familie en vrienden. Daarnaast beschikt de tuin over een tweede overkapping met praktische berging, ideaal voor fietsen en tuingereedschap. De vrijstaande stenen garage en de ruime oprit zorgen voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.



INDELING

Begane grond

Overdekte entree, ruime ontvangsthuis met garderobe, toilet en trapopgang, luxe woonkeuken met inbouwapparatuur, praktische bijkeuken, royale tuingerichte woonkamer met openslaande deuren naar het terras, slaapkamer met vaste kastenwand en luxe ensuite badkamer voorzien van ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en toilet. Tevens techniek- en verwarmingsruimte.

Eerste verdieping

Ruime overloop met mogelijkheid voor werk- of hobbyhoek, drie comfortabele slaapkamers, berging en een tweede badkamer voorzien van inloopdouche, wastafel en toilet.

Een stijlvolle villa waar ruimte, comfort en kwaliteit samenkomen. Maak kennis met deze bijzondere woning en ervaar zelf het gevoel van luxe wonen in het groene Uelsen.



BIJZONDERHEDEN

Bouwjaar: 2005;

Perceeloppervlakte: 1.258 m²;

Woonoppervlakte: ca. 199 m²;

Inhoud: ca. 821 m³;

Slapen en baden op de begane grond;

Vloerverwarming op de gehele begane grond;

Vrijstaande stenen garage;

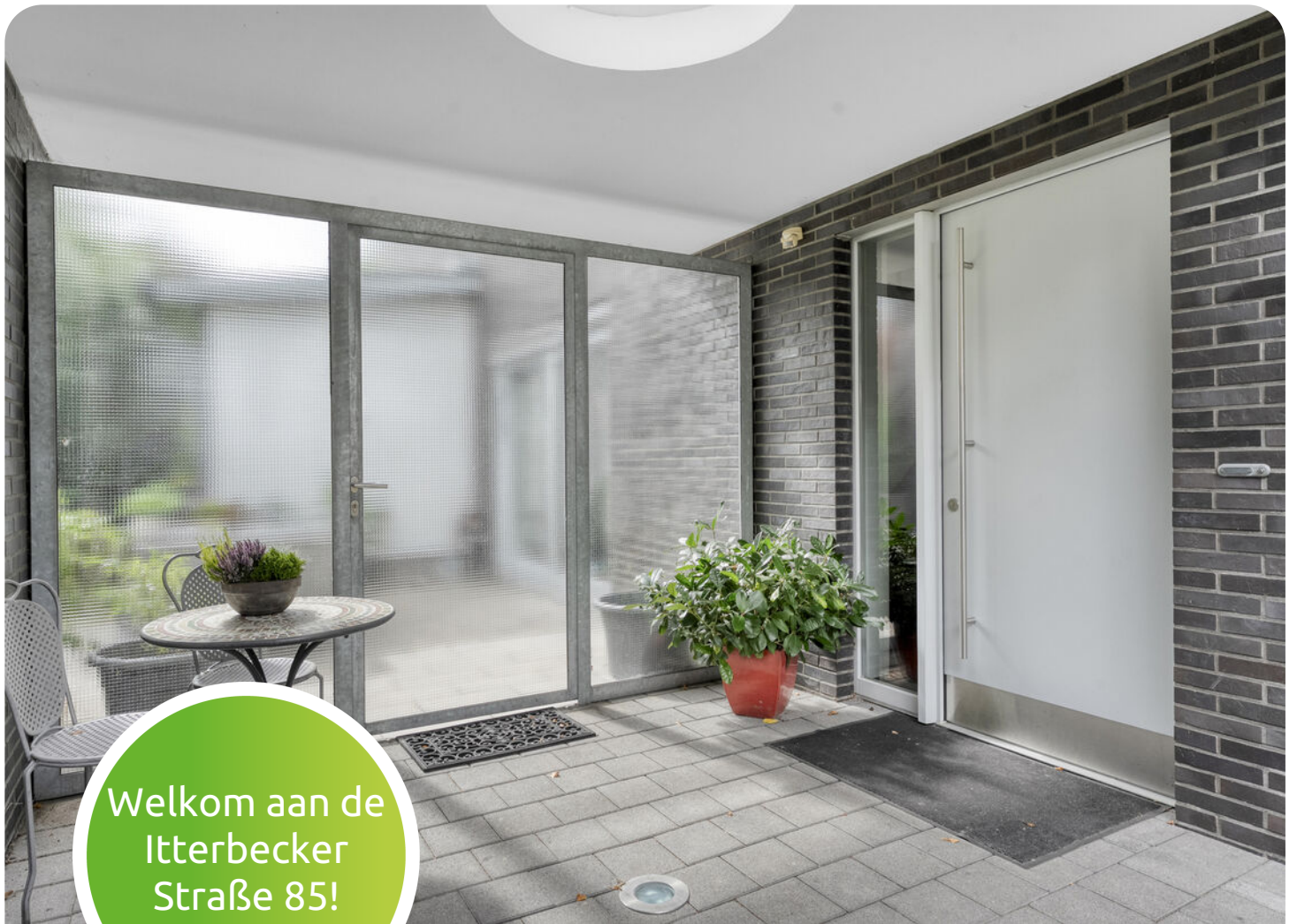
Glasvezelaansluiting aanwezig;

Verwarming middels Vaillant Eco Tec Classic CV-ketel (2005);

Energie label/Energieausweis: C - Endenergieverbruich: 98,8 kWh/m².a;

Kosten koper Duitsland: 5% overdrachtsbelasting (Grunderwerbsteuer), 3,30% makelaarscourtage en circa 2% notariskosten;

Aanvaarding in overleg.



Welkom aan de
Itterbecker
Straße 85!









Royale tuingerichte woonkamer met openslaande deuren.









Luxe
Badkamers











Vrijstaande
Garage









Plattegrond

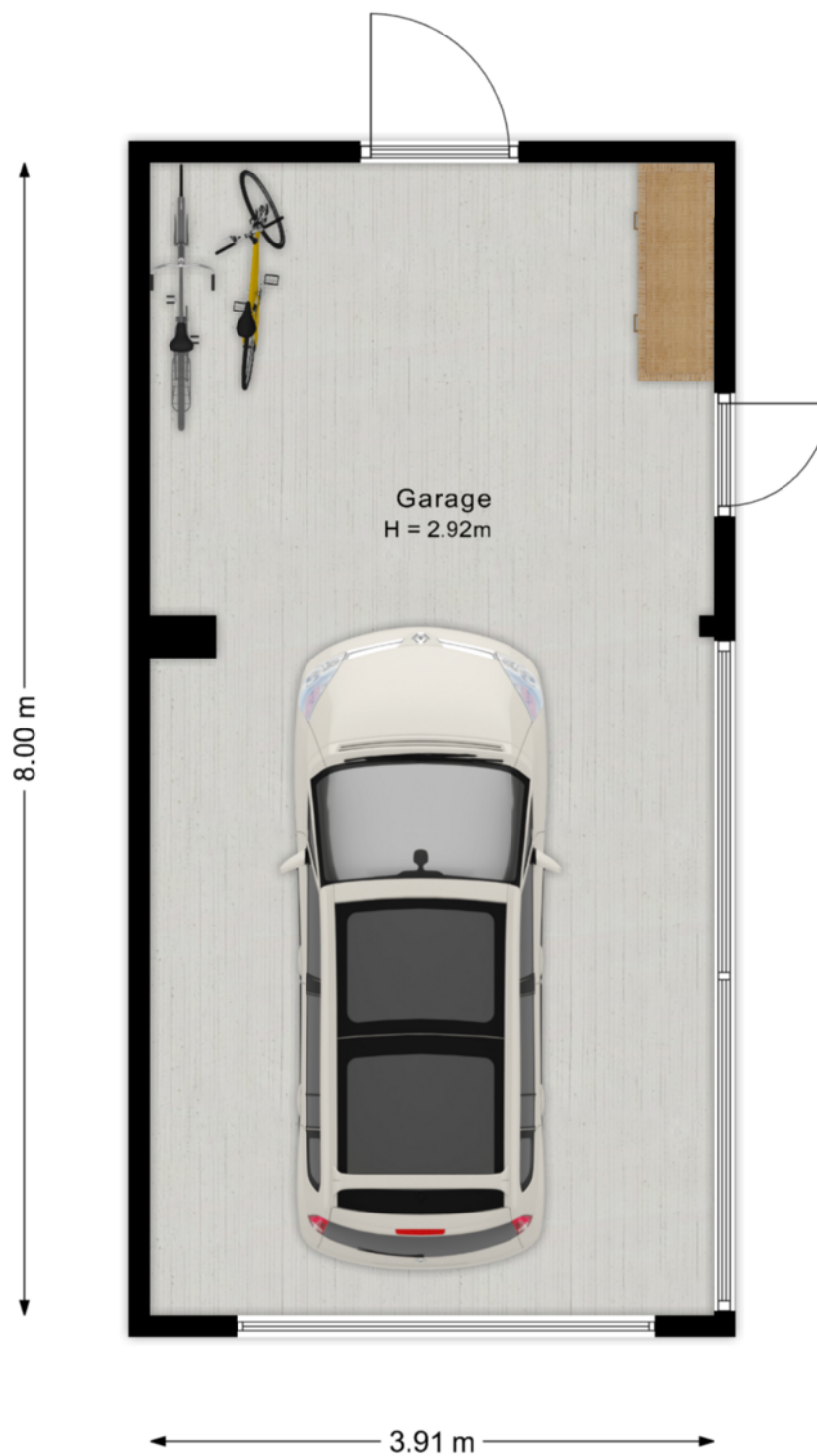
Begane grond



Plattegrond

Eerste verdieping









Kadastrale kaart



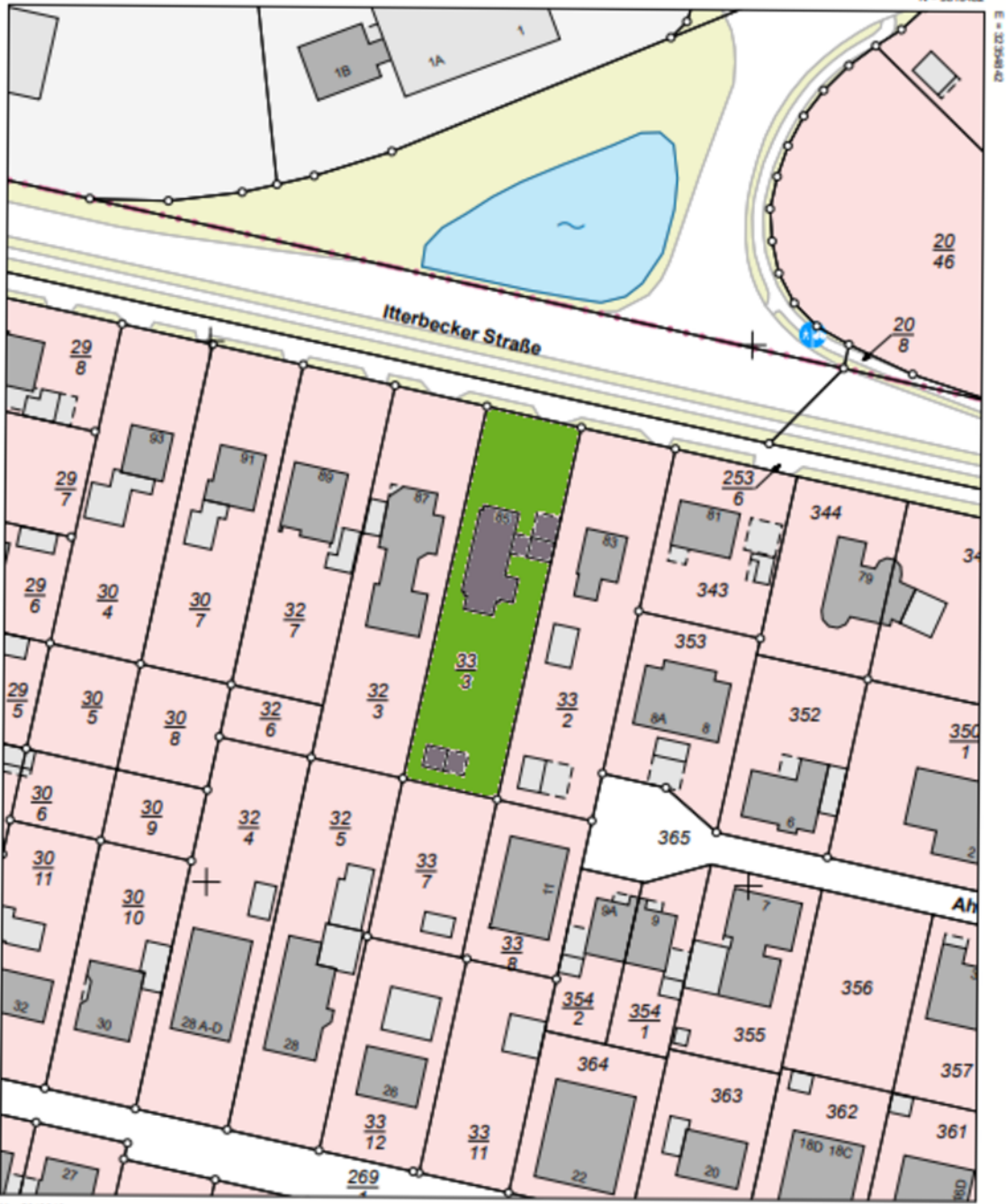
**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Uelsen
Gemarkung: Uelsen
Flur: 1 Flurstück: 33/3

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 25.09.2025
Aktualität der Daten 20.09.2025



Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
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 612/2025

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.

Wonen in Uelsen



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
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- 2x artemide lampen witte kappen (1 x hangend 1x staand)			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- vaste kast in slaapkamer beneden	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
- vloerkleden in de huiskamer			X
Overig, te weten			
- eettafel in keuken en woonkamer incl 8 stoelen			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
watergeefinstallatie voor- en achtertuin	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

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 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