



Vraagprijs
€ 350.000 k.k.

22

HUBERTUSSTRASSE

HEBELERMEER

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
C

BOUWJAAR:
1989

WOONOPPERVLAKTE:
219 m²

INHOUD:
1372 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
839 m²



OMSCHRIJVING

Ruim vrijstaand woonhuis en gebouwd met "Deutsche Gründlichkeit"

Bovenstaande past goed bij dit vrijstaand woonhuis dat in 1989 is gebouwd, gelegen aan een rustige straat en op letterlijk een steenworp afstand van Nederland. Het huis is ruim met totaal 6 ruime slaapkamers en 2 badkamers. 1 slaapkamer met badkamer op de begane grond en 5 slaapkamers met badkamer op de verdieping. De begane grond is voorzien van plavuizen met vloerverwarming. Tevens is het huis geheel onderkelderd met verschillende vertrekken waaronder een zogenaamde partyruimte. Hoe compleet moet het zijn? Aan het huis is een ruime garage gebouwd en het bijzondere is dat je via een trap in de garage naar de kelder onder de woning kunt. Dit kan super gemakkelijk zijn als je van buitenaf meteen spullen via de garage naar de kelder wilt brengen. U kunt zowel via de hal als de garage in de kelder komen. Aan het huis is aan de achterzijde een riante serre gebouwd van waaruit u prachtig uitzicht heeft over de mooie tuin met tuinkas. Overigens geen klein stukje grond, u krijgt de beschikking over 839m2 eigen grond. Daar komt nog bijzondere toevoeging bij. De tuin grenst aan een groot grasveld van de gemeente. Op dit perceel staat het buurthuis van de straat. De huidig eigenaar van het huis maait het gras samen met de buurman. De eigenaar heeft dit perceel ook zelf beplant met veel soorten fruitbomen voor eigen gebruik.

Indeling

kelder:

Het gehele huis is onderkelderd en verdeeld in meerdere grote vertrekken. Toegang tot de kelder via de hal en via de garage.

Begane grond:

Ruime hal met trap naar de kelder en verdieping
Ouderslaapkamer
Badkamer met douche, toilet en badmeubel
Gesloten keuken met moderne keuken in

hoekopstelling en separate keukenblok.

Woonkamer met suitedeuren en deur naar de serre

Kleine achterom/hal met toegang naar het 3e toiletruimte

Bijkeuken met aansluitingen voor wassen en drogen.

Verdieping:

Overloop

Vijf ruime slaapkamers

Badkamer met toilet, badmeubel en inloofdouche.

Vliering;

Te bereiken via de vlizo trap op de overloop.

Riante vliering.

Door de vele ruimte is dit een topper als gezinswoning, het beschikt over hardhouten kozijnen met dubbel glas en de tuin grenst aan een grote speeltuin en aan het voetbalveld van Hebelermere. Sportiever kunnen we het niet maken. U komt in een saamhorige buurt waar veel met buurtgenoten georganiseerd wordt. De huidige bewoners hebben er meer dan 20 jaar gewoond maar nu op een leeftijd dat ze graag kleiner willen wonen. Dit biedt voor u de kans het te mogen kopen. Mogelijk wel het woonhuis van uw dromen, maak daarom een afspraak voor een bezichtiging.

Houdt u er rekening mee dat u bij het kopen van een huis in Duitsland rekening moet houden met provisie betaling aan de makelaar. In dit geval is dit 3% van de koopsom.

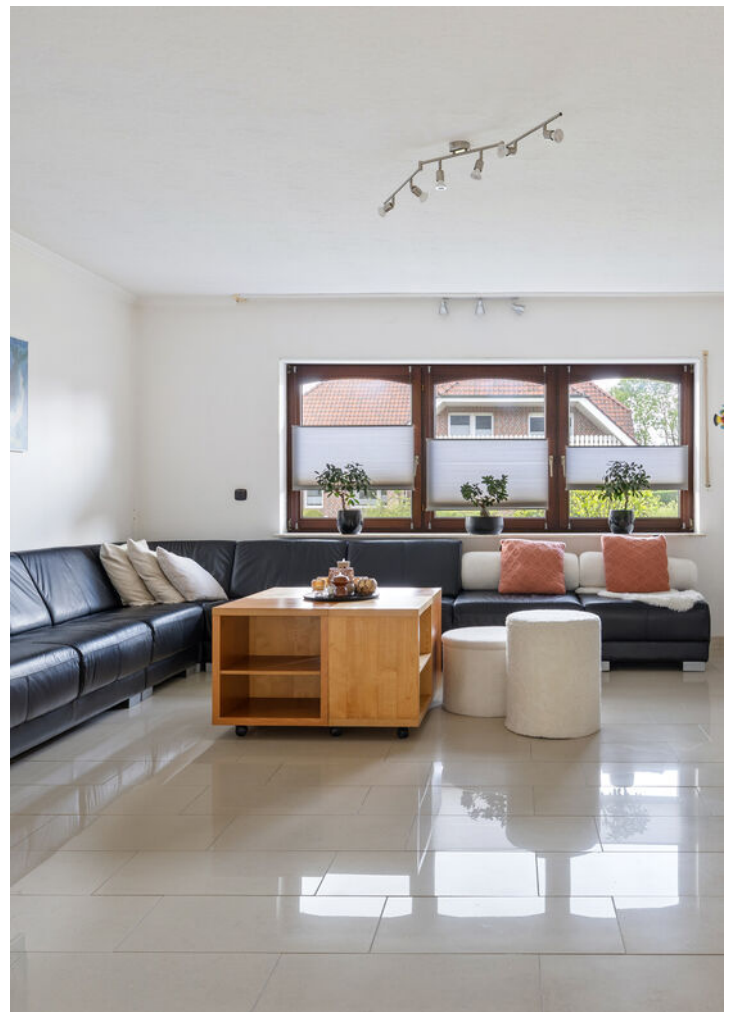
Wilt u meer weten inzake het financieren van een huis in Duitsland en uw mogelijkheden. Neem dan contact op met Remi Bakker. Google op www.remibakker.de.

Op zijn website vindt u veel informatie en kunt u een afspraak plannen. Tot ziens aan de Hubertusstrasse 22 in Hebelermere.

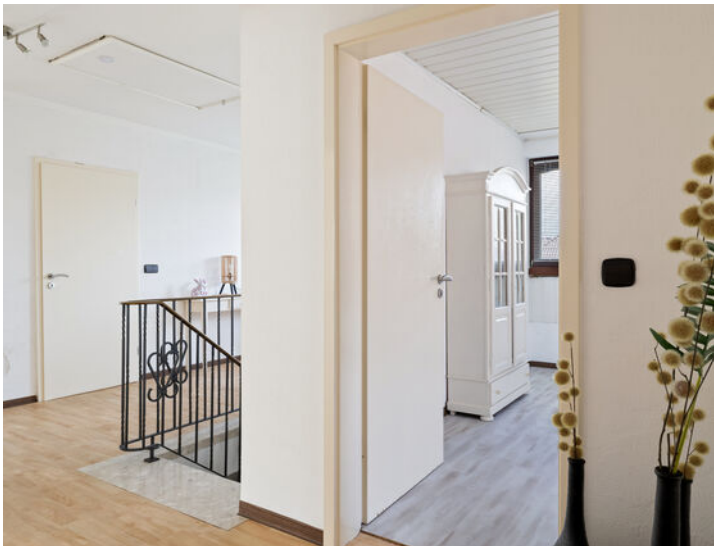








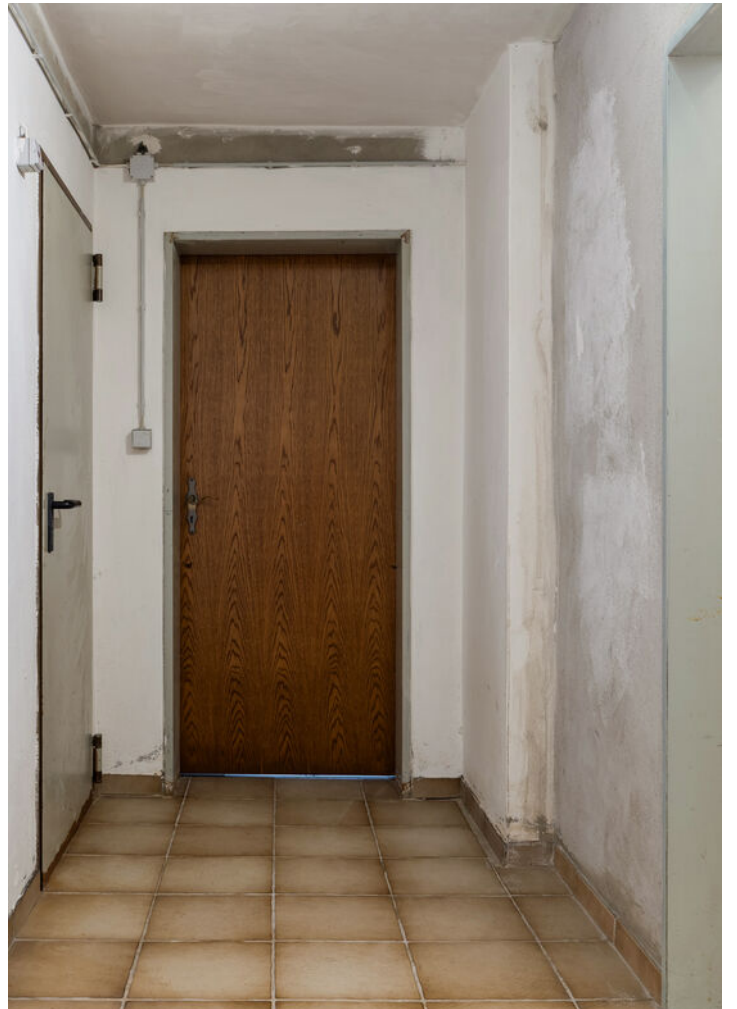


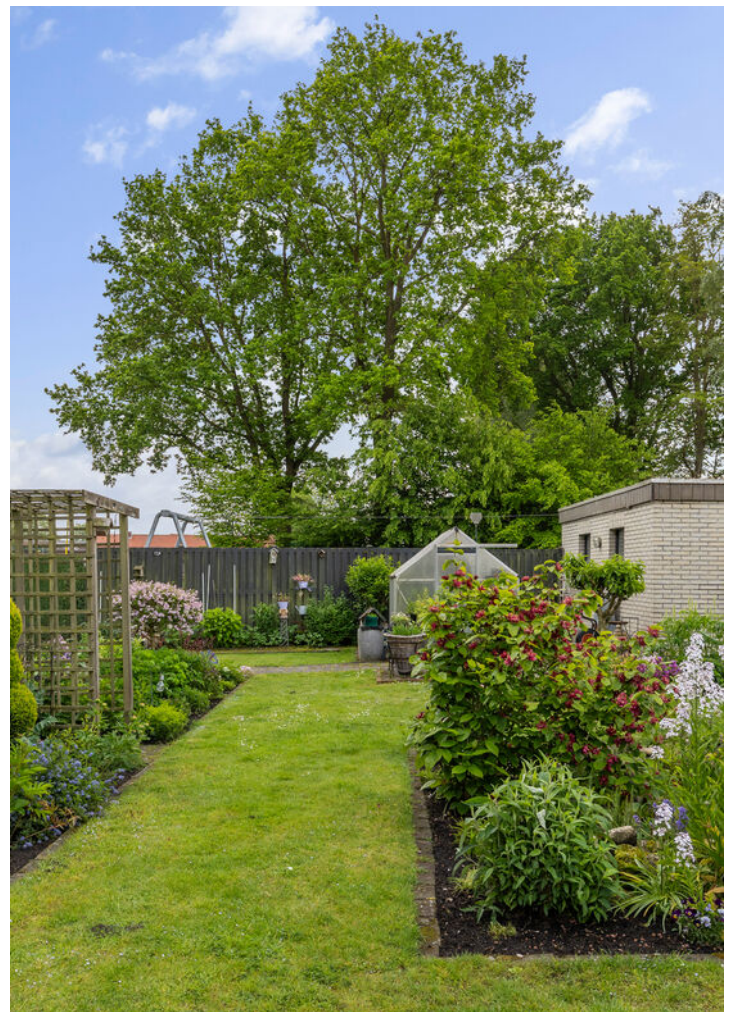
















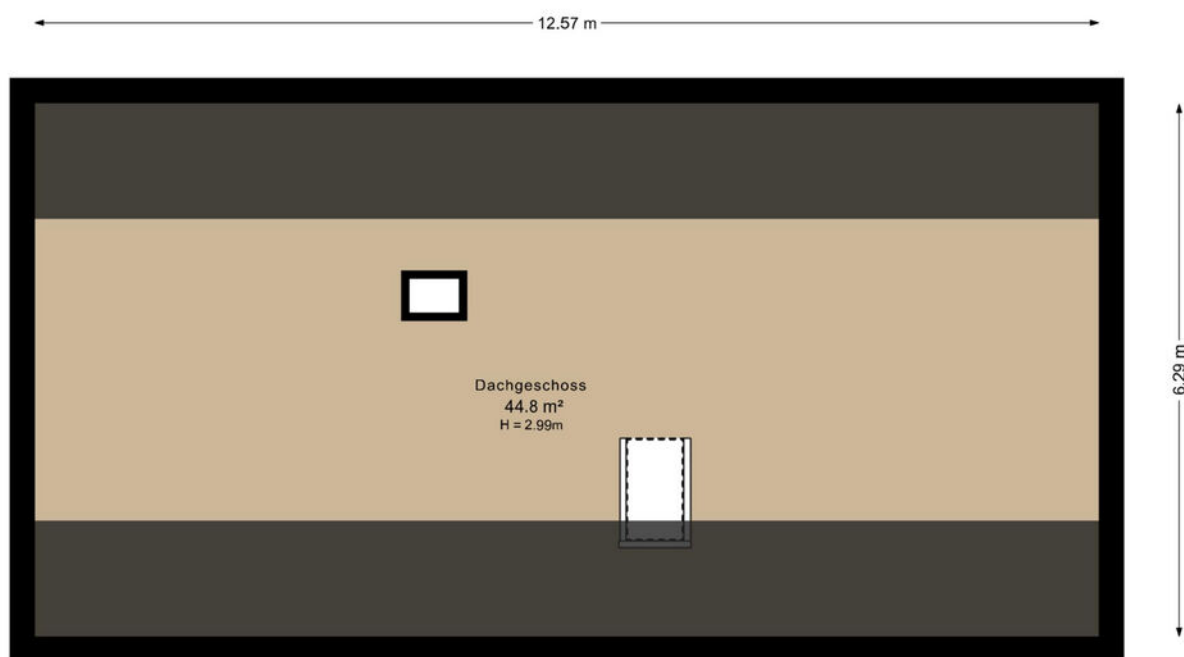
BEGANE GROND



1E VERDIEPING



2E VERDIEPING



KELDER



INFORMATIE HUIS-EXPERT

Informatie Makelaardij Huis-Expert

Informatie

Namens de verkoper krijgt u van ons alle relevante informatie over de woning. Als potentiële koper heeft u echter ook een 'onderzoeksplicht', wat wil zeggen dat u bij twijfel zelf nader onderzoek dient te verrichten. Indien gewenst kunnen wij voor u door een extern bouwkundig bureau een onafhankelijk bouwkundig rapport laten opstellen. De kosten hiervan komen wel voor uw rekening.

Biedingen/onderhandelingen

Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend en bedoeld als uitnodiging om een bod uit te brengen. Het bieden van de vraagprijs is dus geen garantie dat u de koper bent. Bij alle biedingen wordt het voorbehoud van 'gunning' gemaakt. Biedingen worden vertrouwelijk behandeld en niet tegen elkaar uitgespeeld. Iedere onderhandeling wordt met onze opdrachtgever besproken. Behalve onderhandelingen over de prijs zijn ook andere punten van belang, zoals o.a. opleveringsdatum, roerende zaken en financiering.

Koopovereenkomst

Als de woning is ge-/verkocht is, worden de gemaakte afspraken door ons vastgelegd in de koopakte. Deze akte wordt door de Duitse notaris opgesteld. Hiervan wordt u een concept toegezonden. Vervolgens wordt een afspraak gemaakt om de akte door te nemen en te tekenen bij de betrokken notaris. Hiervan ontvangt nadien een kopie akte van de notaris toegezonden. Wij zorgen daarna voor de verdere afwikkeling zoals het contact met de notaris. Op de dag van eigendomsoverdracht kunt u de woning inspecteren of alles in orde is en worden de meterstanden genoteerd.

Verkoop eigen woning

Het is mogelijk dat u een eigen woning heeft die verkocht moet worden. Geheel vrijblijvend kunt u dan een beroep op ons doen om een gratis waardebepaling af te geven. Alle ins en outs die betrekking hebben op de verkoop van uw woning worden met u besproken. Het spreekt voor zich dat wij ook uw woning graag willen verkopen of u graag doorverwijzen naar een NVM kantoor elders.

Uw reactie

Als u besluit niet verder te gaan met deze woning, horen wij het ook graag. De verkoper is benieuwd naar uw reactie en wij kunnen u eventueel gratis en vrijblijvend als zoeker in ons bestand opnemen, zodat u automatisch bericht krijgt van andere woningen.

Algemeen

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden."

Kijkt u ook eens op www.huisexpert.nl

WIDERRUFSBELEHRUNG

Sonstiges

Widerrufsbelehrung für Verbraucher:

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns:

Huis-Expert makelaardij, Europaweg 124, 7761 AL Schoonebeek (Niederlande)
Tel. 0031-524533255. E-Mail: info@huisexpert.nl

mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs:

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der in Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

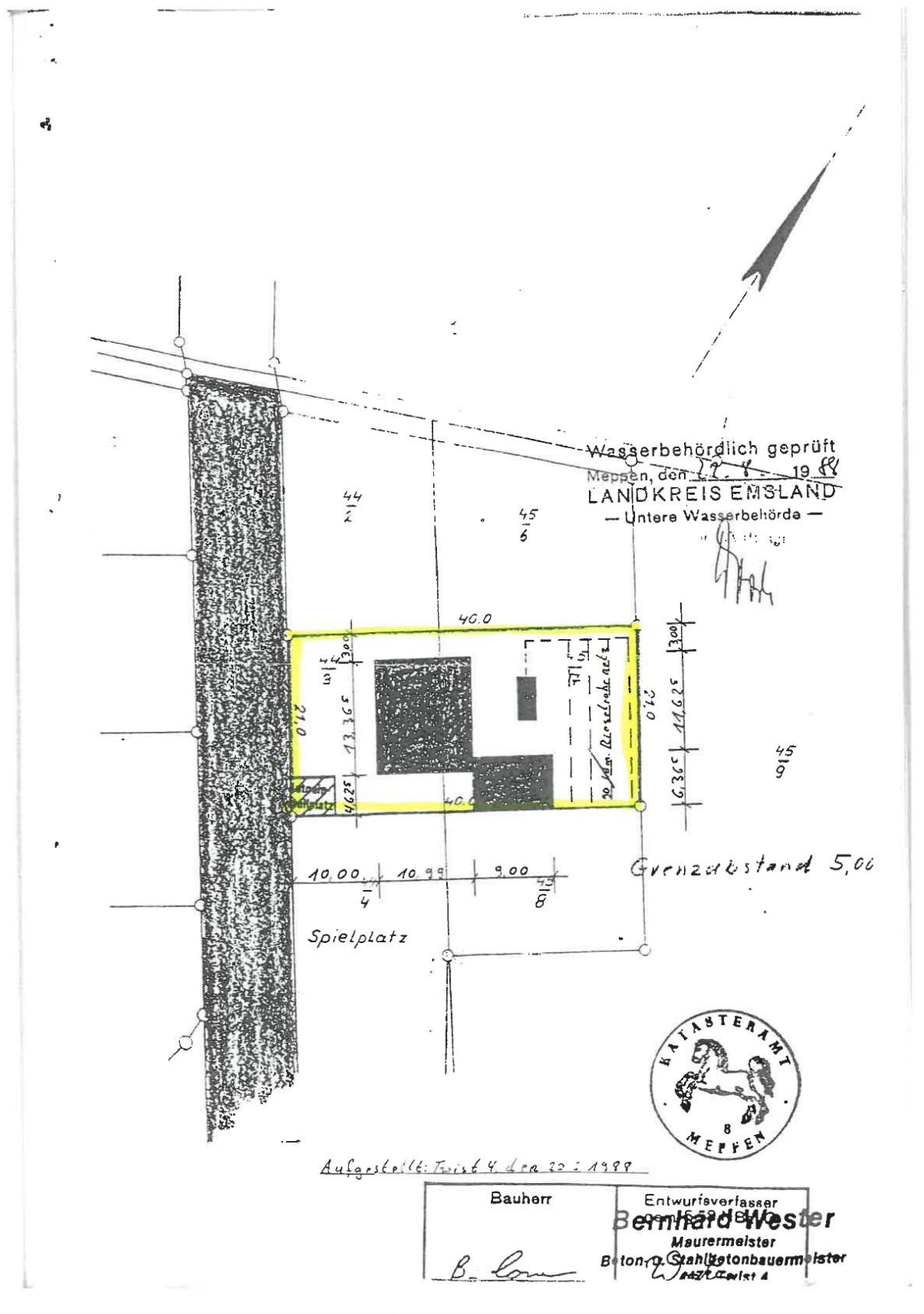
Käuferprovision: 3.0% incl. BTW

Die auf Seite 3 (beschreibung) genannte Käuferprovision (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer, derzeit 19%) ist vom Käufer zu zahlen. Verdient und fällig wird diese erst mit notarieller Beurkundung. Die Berechnungsgrundlage ist der notariell festgeschriebene Kaufpreis.

Sämtliche Angebote sind freibleibend und basieren auf Informationen, die der Eigentümer erteilt hat; eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann deshalb nicht übernommen werden. Zwischenverkauf bzw. -vermietung bleibt dem Eigentümer vorbehalten.

Anbieter-Objekt: Hubertusstrasse 22 Twist. Hebelermeer (D)

KADASTRALE KAART



ENERGIELABEL

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Gültig bis: 28.10.2035

Registriernummer: NI-2025-006036409

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	Hubertusstraße 22 49767 Twist		
Gebäudeteil ²	Gesamtgebäude		
Baujahr Gebäude ³	1989		
Baujahr Heizung ^{3, 4}	1989		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	240 m ²	☒ nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Heizöl		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
	-	-	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☒ Sonstiges (freiwillig) ☐ Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Christine Werker (M.A.)
Energieeffizienz-Expertin (EEE)
Höninger Weg 275, 50969 Köln
Aussteller

Köln, den 29.10.2025
Ausstellungsdatum

Architektenkammer
Nordrhein-Westfalen
Christine Werker
Energieeffizienz-Expertin
Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

ENERGIELABEL

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

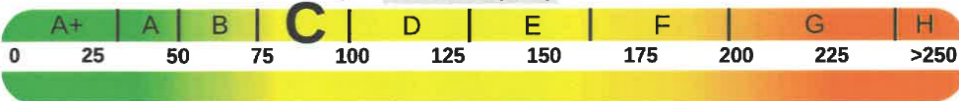
Registriernummer: NI-2025-006036409

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 36,52 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergieverbrauch:
98,19 kWh/(m²·a)



108,00 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch:

Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

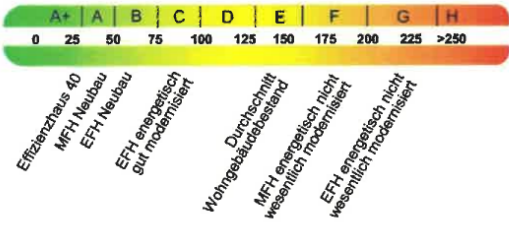
98,19 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
Von	bis						
03.2022	02.2023	Heizöl	1,10	20.550,00	3.699,00	16.851,00	1,23
03.2023	02.2024	Heizöl	1,10	19.850,00	3.573,00	16.277,00	1,25
03.2024	02.2025	Heizöl	1,10	20.200,00	3.636,00	16.564,00	1,23

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

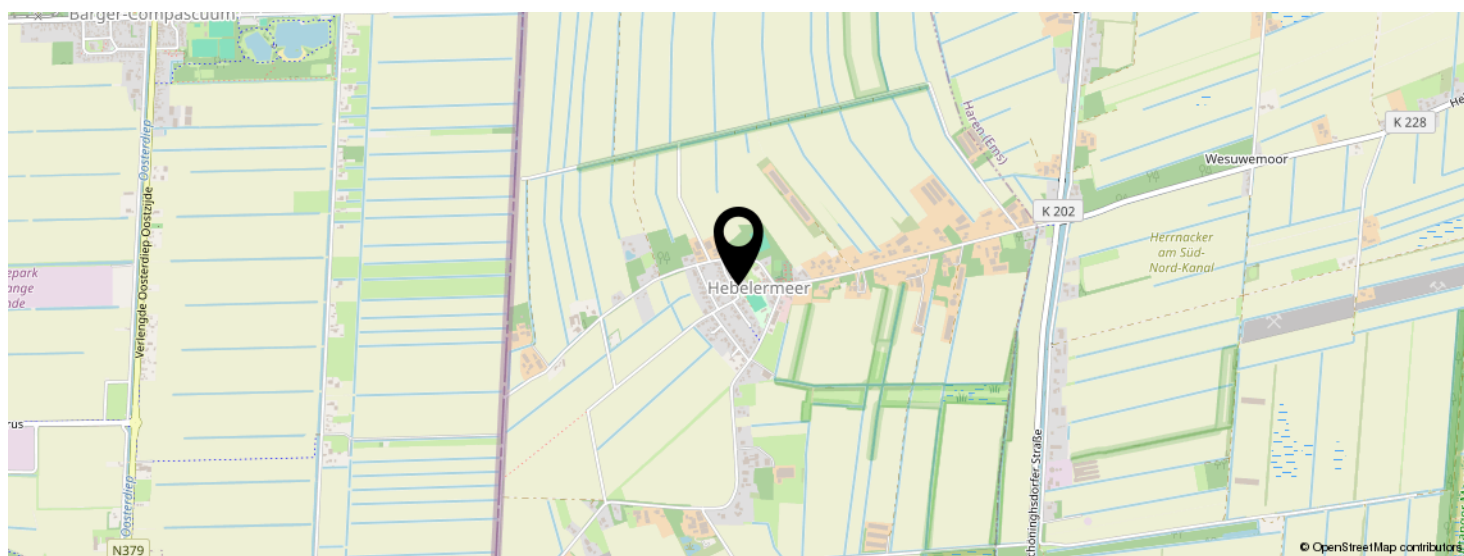
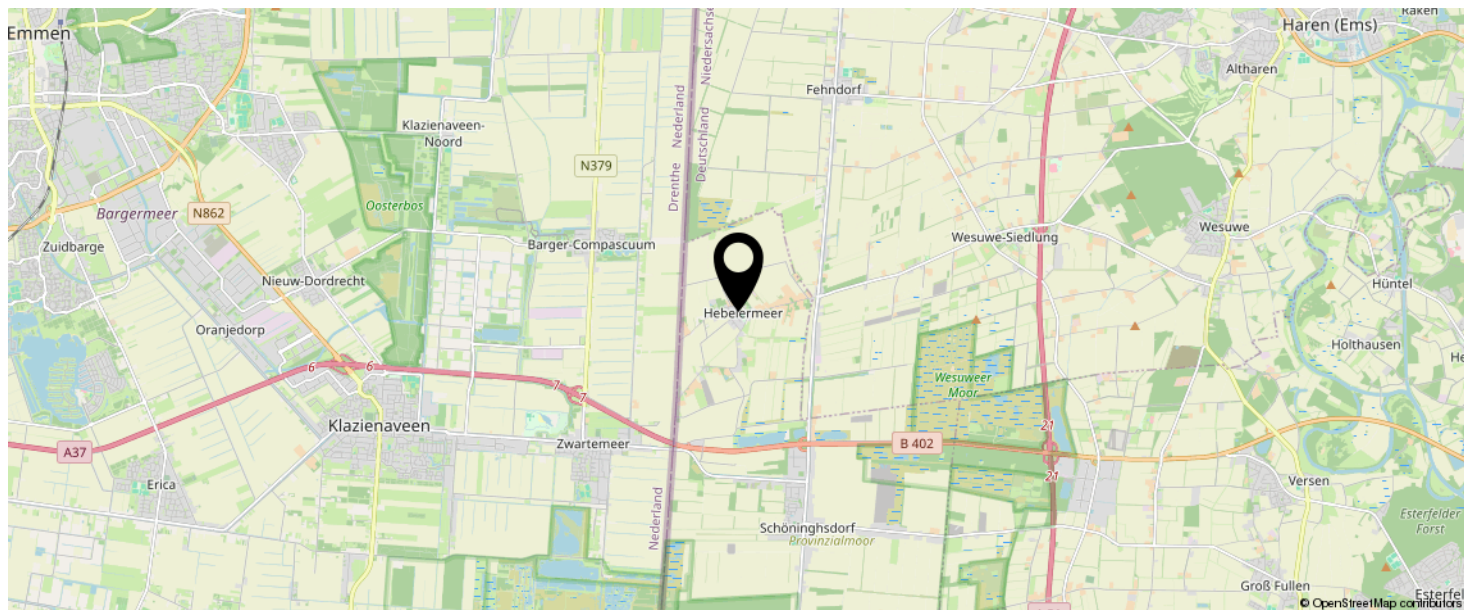
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

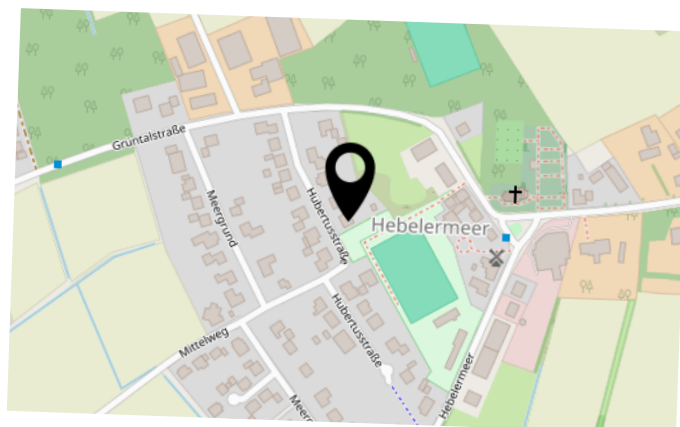
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

HUIS  expert
MAGELANDER & TATTOER

Hubertusstrasse 22 , Hebelermeer



SCAN DEZE CODE EN BEKIJK DE WONING OP JE MOBIEL!



INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

Huis - Expert

Europaweg 124

7761 AL, Schoonebeek

0524-533255

info@huisexpert.nl

www.huisexpert.nl

HUIS  **expert**
MAKELAARDIJ & TAXATEUR