



**Snelder  
Zijlstra**  
by Tim Kreffer

Thuis in Twente



## **Graf von Moltke Straße 12**

Bad Bentheim | € 449.000 k.k.



# Graf von Moltke Straße 12

---

Vrijstaand wonen met uitzonderlijk veel leefruimte, een royale tuin rondom, mogelijkheden tot zes slaapkamers én slapen en baden op de begane grond, op een rustige locatie in Bad Bentheim, direct over de grens bij Twente en op korte afstand van De Lutte en Oldenzaal.

Ben je op zoek naar een vrijstaande woning waar ruimte, comfort en functionaliteit samenkomen? Dan is deze woning zeker een bezichtiging waard. Gelegen aan een rustige weg in een prettige woonwijk van Gildehaus in Bad Bentheim biedt deze woning een royaal woonoppervlak van circa 235 m<sup>2</sup>, een perceel van circa 669 m<sup>2</sup>, een inpandige garage, meerdere bergingen, twee badkamers en volop mogelijkheden voor uiteenlopende woonwensen.

De woning beschikt momenteel over vier slaapkamers, met de mogelijkheid om dit uit te breiden naar zes. Daarnaast biedt de indeling kansen voor slapen en baden op de begane grond, waardoor de woning ook zeer geschikt is voor levensloopbestendig wonen. Dankzij de praktische indeling is er bovendien ruimte voor een groot gezin, werken aan huis of het creëren van extra hobby- of logeerruimte. De woning is goed onderhouden en beschikt over 24 zonnepanelen. Hierdoor profiteer je van extra wooncomfort en een gunstig energielabel B.

Indeling:

Begane grond:

Via de entree kom je binnen in de ruime hal met toiletruimte, trapopgang en toegang tot de verschillende vertrekken. Aan de voorzijde bevindt zich een royale kantooruimte die uitstekend geschikt is als thuiswerkplek, hobbyruimte of extra slaapkamer.

De woonkamer is opvallend ruim opgezet en profiteert van veel lichtinval dankzij de grote raampartijen. Hier is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. Vanuit de woonkamer heb je een prettig uitzicht op de tuin en directe toegang tot het overdekte terras.

Aansluitend bevindt zich de ruime keuken met voldoende werk- en kastruimte en plaats voor een grote eettafel. Vanuit de keuken bereik je de overkapping, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar verbonden zijn.

De praktische bijkeuken biedt veel bergruimte en aansluitingen voor het witgoed. Vanuit hier heb je toegang tot de inpandige garage. Op de begane grond bevindt zich daarnaast een complete badkamer voorzien van een ligbad, douche en wastafelmeubel.

De inpandige garage biedt naast parkeergelegenheid volop mogelijkheden voor opslag, hobby's of een werkplaats.

Eerste verdieping:

De ruime overloop geeft toegang tot vier volwaardige slaapkamers. Dankzij de royale afmetingen zijn alle kamers uitstekend bruikbaar als slaap-, werk- of hobbykamer.

Op deze verdieping bevindt zich tevens de tweede badkamer, voorzien van een douche, toilet en wastafel. Daarnaast is er een praktische berging aanwezig.

Tweede verdieping:

Via een vlizotrap bereik je de ruime zolderverdieping. Deze verdieping biedt veel extra bergruimte voor seizoensspullen, archief of hobbybenodigdheden.

# Graf von Moltke Straße 12

---

## Kelder:

Onder de woning bevindt zich een praktische kelder met meerdere opslagruimtes. Ideaal voor provisie, hobby's of extra bergruimte.

## Tuin:

Rondom de woning ligt een royale tuin die volop mogelijkheden biedt om van het buitenleven te genieten. De combinatie van gazon, beplanting en terrasruimte zorgt voor een prettige en groene uitstraling. Direct aan de woning bevindt zich een overkapping, waar je beschut kunt zitten en optimaal kunt genieten van het uitzicht op de tuin. Daarnaast beschikt het perceel over meerdere vrijstaande bergingen, waardoor er volop ruimte is voor opslag, hobby's of het stallen van fietsen en tuingereedschap.

## Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1998.
- Perceelgrootte: circa 669 m<sup>2</sup>.
- Woonoppervlakte: circa 235 m<sup>2</sup>.
- Energielabel B.
- Vrijstaande woning.
- Vier slaapkamers (uitbreidbaar naar zes).
- Twee badkamers.
- Mogelijkheid tot slapen en baden op de begane grond.
- Inpandige garage met veel opbergmogelijkheden.
- Kelder aanwezig.
- Meerdere bergingen aanwezig.
- Overkapping aan de woning.
- 24 zonnepanelen in eigendom.
- Rolluiken aanwezig.
- Cv-installatie Viessmann Eurola (1999).
- Ligging t.o.v. Nederland (Oldenzaal/Enschede/A1).

## Voorwaarden:

- De eigendomsoverdracht vindt plaats conform Duits recht via de aangewezen notaris (Bierschenk Gronau Hagemann und Kollegen).
- Bij aankoop van deze woning is de Duitse makelaarswetgeving (§ 656c BGB) van toepassing. Koper en verkoper voldoen ieder hun eigen aandeel in de makelaarscourtage.
- Koper dient rekening te houden met de volgende bijkomende kosten: 5,0% Grunderwerbsteuer (overdrachtsbelasting); 2,75% makelaarscourtage incl. btw; circa 2,0% notariskosten en kadasterkosten.
- Aanvaarding: in overleg.

# Kenmerken

Klik hier voor  
de volledige  
kenmerken  
in jouw **Move**  
account.

## Bouw

Soort woonhuis	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1998

## Oppervlakten en inhoud

Wonen	235 m <sup>2</sup>
Overig inpandige ruimte	92 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	12 m <sup>2</sup>
Perceel	669 m <sup>2</sup>
Inhoud	1301 m <sup>3</sup>

## Indeling

Aantal kamers	6
Aantal woonlagen	3

## Energie

Energielabel	B
Energielabel geldig tot	
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie
Verwarming	c.v.-ketel, houtkachel
Warm water	c.v.-ketel
Cv-ketel	Viessmann Eurola 1999



































# Plattegronden



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objecten.nl

# Plattegronden

---



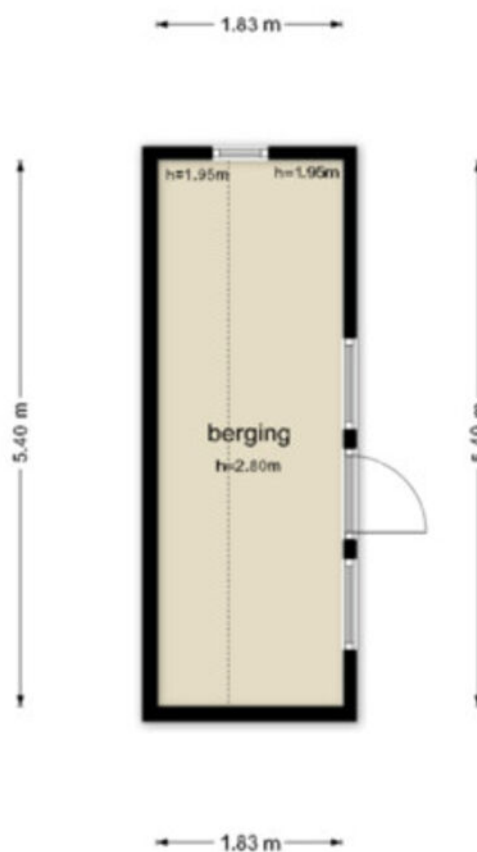
# Plattegronden

---



# Plattegronden

Graf von Moltkestrasse 12 - Bad Bentheim  
Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegronden

---



# Plattegronden

---



# Plattegronden

Graf von Moltkestrasse 12 - Bad Bentheim  
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenro.nl

# Plattegronden

---



# Plattegronden

---



# Plattegronden

Graf von Moltkestrasse 12 - Bad Bentheim  
Kelder



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objecten.nl

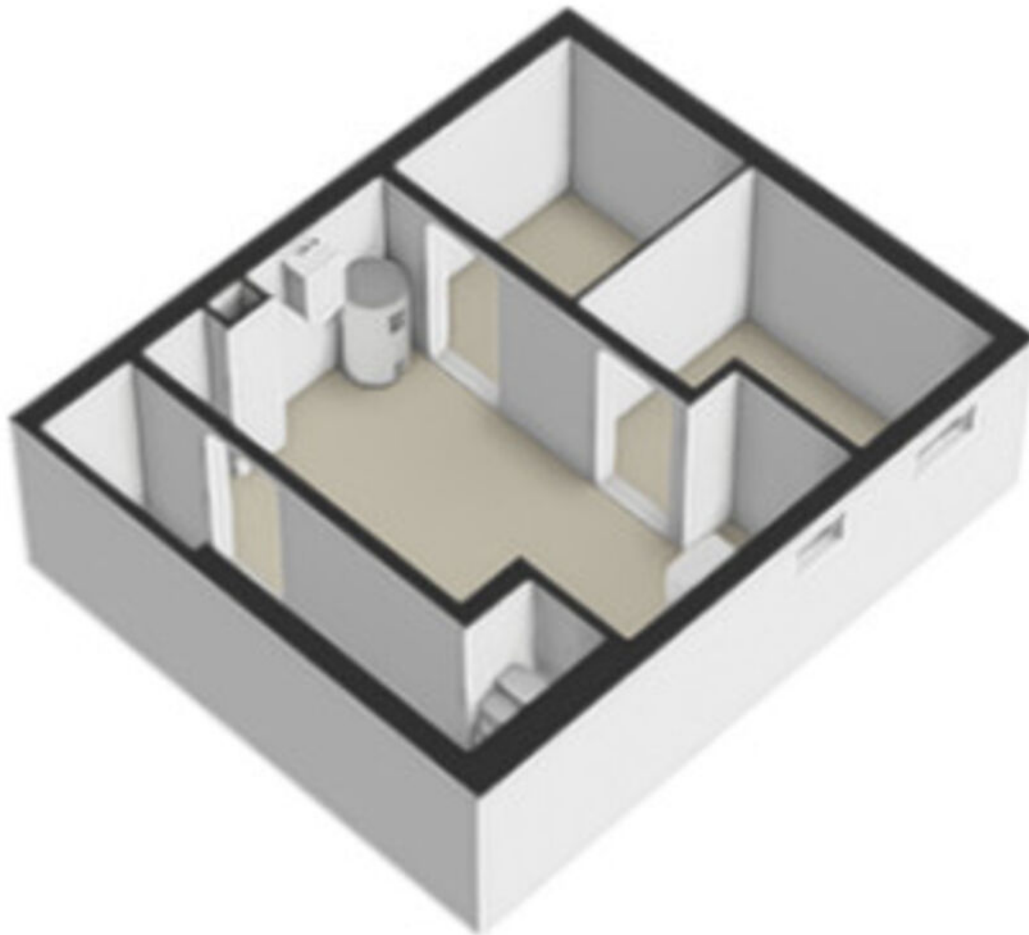
# Plattegronden

---



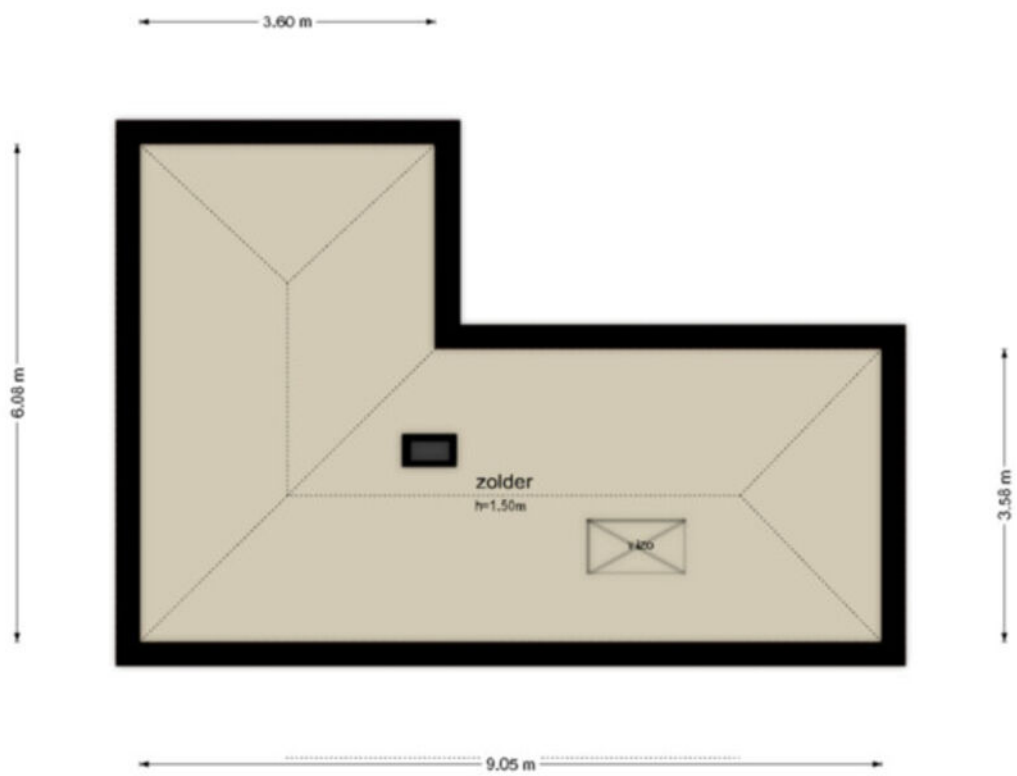
# Plattegronden

---



# Plattegronden

Graf von Moltkestrasse 12 - Bad Bentheim  
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenoo.nl

# Kadastrale gegevens

Wil je weten welke regels en beleid gelden op deze locatie en toekomstige ontwikkelingen bekijken? We verwijzen je graag door naar de website van het Omgevingsloket van de Overheid.

## Adres

Graf von Moltke Straße 12

## Gemeente

Gildehaus

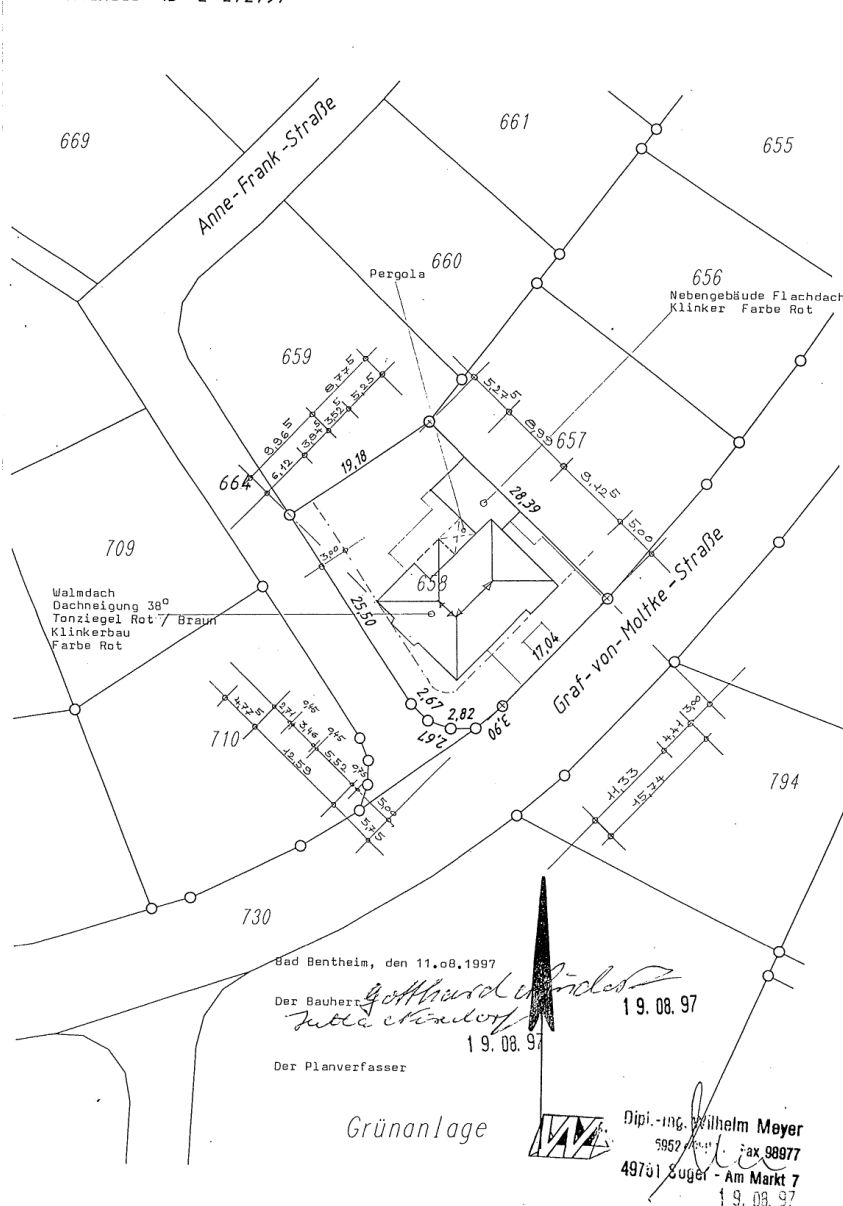
## Perceeloppervlakte

669 m<sup>2</sup>

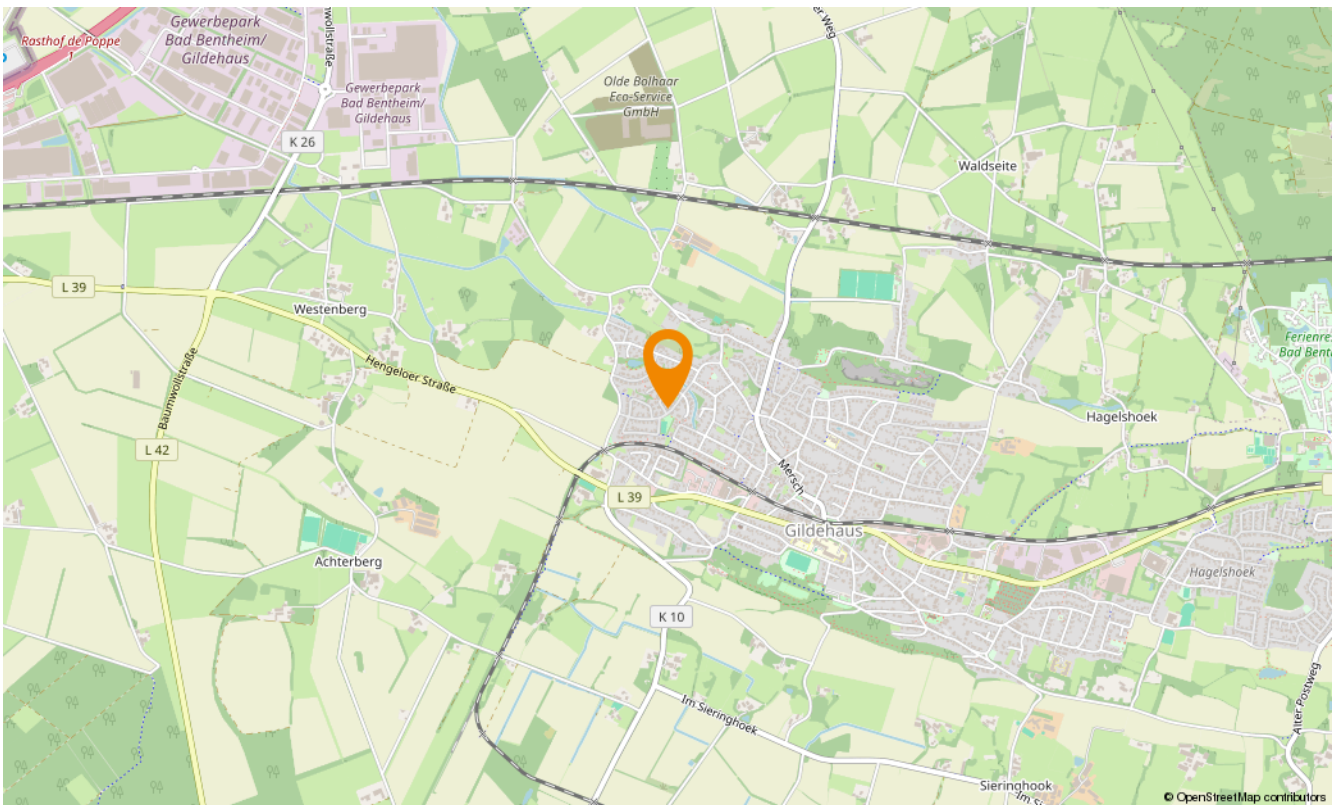
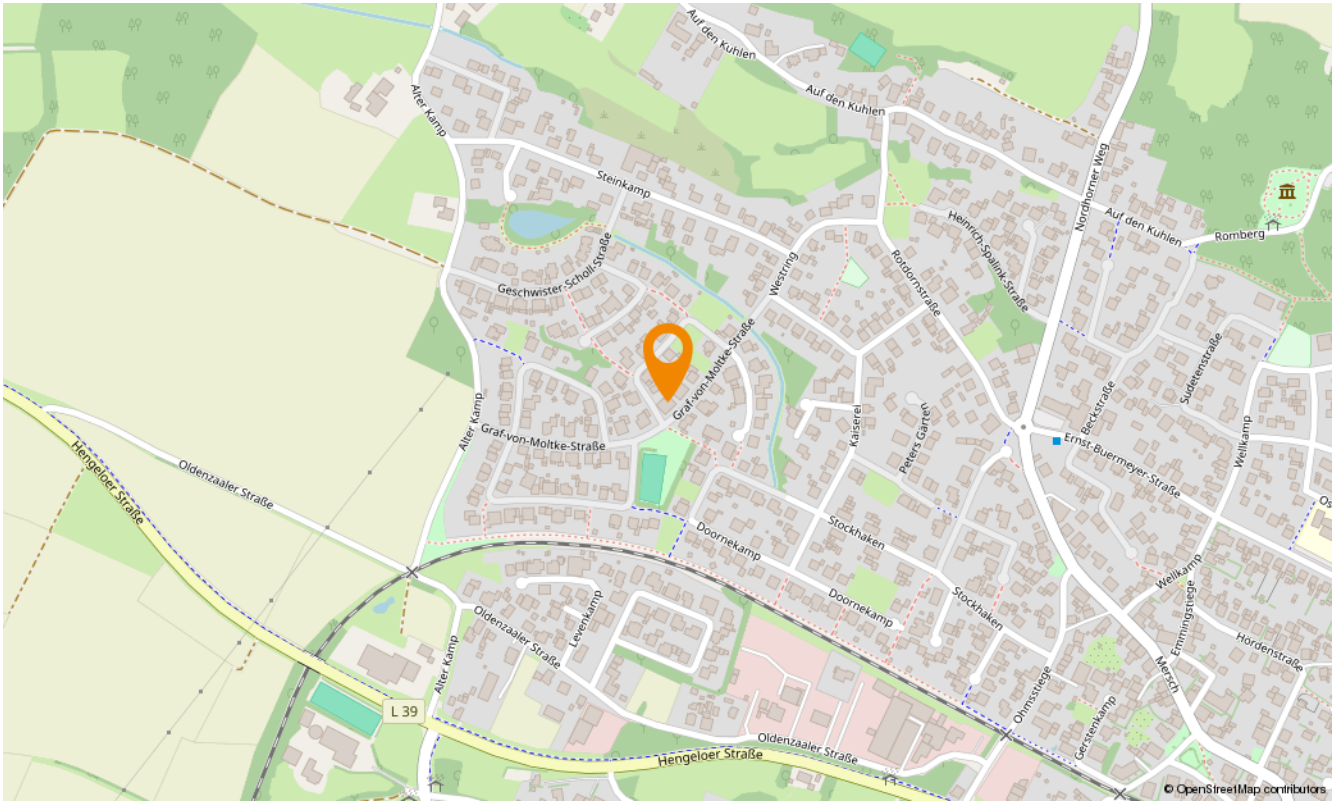
## Postcode, plaats

48455, Bad Bentheim

Gildehaus 13 L 272/97



# Locatie in Bad Bentheim





## Over ons

---

Elke woonstap begint met vertrouwen. Vertrouwen in het proces, in de keuzes die je maakt en in de mensen die je begeleiden. Bij Snelder Zijlstra by Tim Kreffer staat persoonlijke aandacht centraal. Vanuit ons kantoor in Oldenzaal werken wij met een ervaren en betrokken team dat de woningmarkt in Oldenzaal en Noordoost-Twente door en door kent.

Je hebt bij ons één vast aanspreekpunt: Tim Kreffer. Als NVM Register Makelaar en Taxateur begeleidt hij je persoonlijk en inhoudelijk bij elke stap van het traject. Achter de schermen zorgen Babs Ziegerink-Lohuis en Susan van Benthem voor overzicht, structuur en heldere communicatie. Samen vormen zij met Tim een hecht team waarin vakkennis, betrokkenheid en zorgvuldige begeleiding samenkomen.

Wij bouwen voort op bijna 25 jaar ervaring in de makelaardij en werken sinds een jaar onder de vlag van Snelder Zijlstra Makelaars. Die combinatie van ervaring en regionale slagkracht zorgt voor een stevige basis en een eigentijdse werkwijze. Met vestigingen in Almelo, Hengelo, Borne, Enschede en Oldenzaal beschikken wij over een breed netwerk, terwijl de persoonlijke benadering altijd voorop blijft staan.

Of het nu gaat om verkopen, aankopen, huren, verhuren of taxeren: wij nemen de tijd, luisteren naar jouw wensen en zorgen voor rust en duidelijkheid in een proces dat vaak veel losmaakt. Persoonlijk, professioneel en met oog voor kwaliteit, zodat jij met vertrouwen de volgende stap kunt zetten.



Klik hier  
voor al onze  
diensten.

## Aanvullende diensten

---

### Verkoop

Je huis verkopen is een grote stap. Bij Snelder Zijlstra by Tim Kreffer heb je één vast aanspreekpunt: Tim. Hij begeleidt je persoonlijk tijdens het hele verkoopproces, van de eerste kennismaking tot aan de overdracht bij de notaris. Achter de schermen zorgen Babs en Susan voor een strakke planning, heldere communicatie en een soepel verloop. Samen combineren we persoonlijke aandacht met jarenlange ervaring en een sterke kennis van de lokale woningmarkt.

### Aankoop

Of je nu droomt van een appartement in het centrum van Oldenzaal of een gezinswoning in een wijk als de Graven Es: wij helpen je doelgericht zoeken én kiezen. Tim vertaalt jouw woonwensen naar concrete kansen op de markt en staat je bij tijdens bezichtigingen en onderhandelingen. Met marktkennis, realistisch advies en een scherp oog voor kwaliteit zorgen we dat je geen overhaaste beslissingen hoeft te nemen.

### Taxaties

Een betrouwbare taxatie vraagt om meer dan alleen cijfers. Tim combineert zijn ervaring als makelaar met zijn rol als gecertificeerd taxateur, wat resulteert in een zorgvuldig en transparant taxatierapport. Geschikt voor financiering, aan- of verkoop en volledig conform de geldende richtlijnen. Duidelijk, onderbouwd en zonder verrassingen achteraf.

### Huren en verhuren

Of je nu een huurwoning zoekt of een woning wilt verhuren: bij Snelder Zijlstra by Tim Kreffer ben je aan het juiste adres. Woningzoekenden kunnen worden toegevoegd aan onze WhatsApp-verzendlijst en ontvangen nieuw huur aanbod direct per app. Verhuurders ontzorgen wij bij het vinden en screenen van een geschikte huurder en verzorgen wij de sleuteloverdracht, zodat het verhuurproces soepel en betrouwbaar verloopt.



# Snelder Zijlstra

by Tim Kreffer

## Contact opnemen

---

### Snelder Zijlstra by Tim Kreffer

Ootmarsumsestraat 8, 7573 GL Oldenzaal  
0541 246 800 | oldenzaal@snelderzijlstra.nl

### Snelder Zijlstra Hengelo

Bornsestraat 1-101, 7556 BA Hengelo  
074 291 58 40 | hengelo@snelderzijlstra.nl

### Snelder Zijlstra Hypotheken Hengelo

Bornsestraat 1-101, 7556 BA Hengelo  
074 291 44 41 | hypotheken.hengelo@snelderzijlstra.nl

### Snelder Zijlstra Enschede

Hoedemakerplein 1, 7511 JR Enschede  
053 485 22 22 | enschede@snelderzijlstra.nl

### Snelder Zijlstra Almelo

Wierdensestraat 39B, 7607 GE Almelo  
0546 850 111 | almelo@snelderzijlstra.nl

### Snelder Zijlstra Borne

Dorsetplein 9D, 7622 CH Borne  
074 205 11 93 | borne@snelderzijlstra.nl

**snelderzijlstra.nl**



@snelderzijlstrabytimkreffer



@snelderzijlstraoldenzaal