

Thuis in Duitsland!



Vraagprijs
€ 449.000 k.k.

Ulmenstraße 10

Wilsum

Deze ruime vrijstaande woning in Wilsum, gelegen op een groot perceel, biedt volop mogelijkheden voor jouw woonwensen.

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*



Bart

06-51055307

b.bulter@weusthuismakelaardij.nl

*Jouw
binnendienst*



Marieke

0541-355771

m.paskamp@weusthuismakelaardij.nl

Vestiging Denekamp

Oldenzaalsestraat 34
7591 GM Denekamp
0541 - 355 771





KENMERKEN

Bouwjaar
1994

Woonoppervlakte
214 m²

Perceeloppervlakte
808 m²

Inhoud
900 m³

Energie label

C

Aantal kamers
7

Aantal slaapkamers
5

Isolatie
muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

CV ketel
**Viessmann Vitodens 200-W B2
(2020, eigendom)**

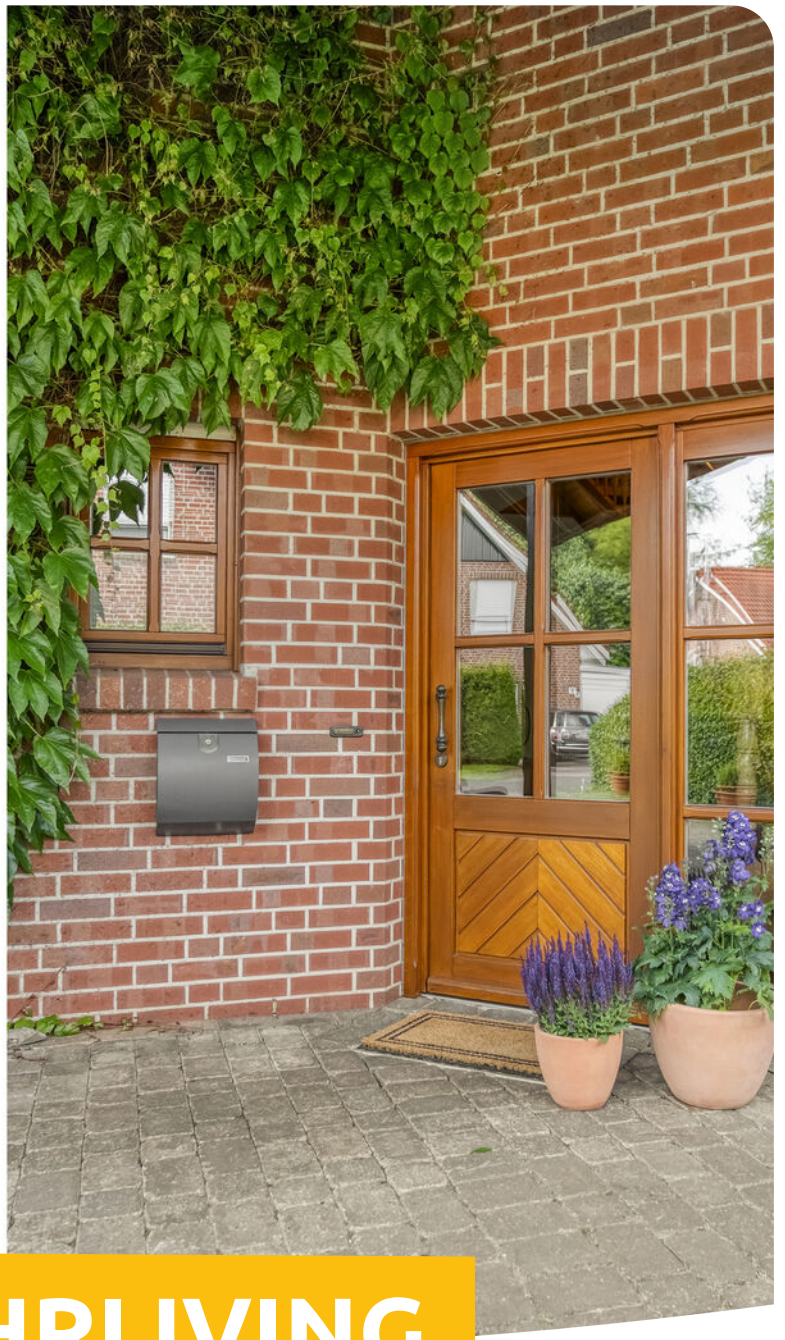


OMSCHRIJVING

Deze riante vrijstaande woning in Wilsum, gelegen op een royaal perceel, biedt volop ruimte en mogelijkheden voor uiteenlopende woonwensen. Wilsum ligt op slechts enkele minuten van de Nederlandse grens en bevindt zich op korte afstand van de Twentse plaatsen Tubbergen en Ootmarsum. Ook de steden Hardenberg en Emmen zijn goed bereikbaar.

Met een perceel van maar liefst 808 m² en een woonoppervlakte van circa 214 m² biedt deze woning een zee aan ruimte. Dankzij de vele grote raampartijen geniet het woonhuis van een prettige lichtinval en een open, ruimtelijk karakter. De woning beschikt onder meer over een royale hal, een kantoor-/slaapkamer op de begane grond, twee badkamers, vier slaapkamers en een ruime woonkeuken.

Het absolute pronkstuk van de woning is de indrukwekkende serre van circa 37 m². Omringd door glas en voorzien van meerdere schuifpuien en een sfeervolle houtkachel, vormt deze ruimte een verlengstuk van de tuin. Hier geniet je het hele jaar door van het buitenleven, terwijl je comfortabel binnen zit. Ook de woonkamer is een fijne verblijfsruimte met een houthaard en uitzicht op de tuin.



OMSCHRIJVING

De fraai aangelegde tuin rondom de woning biedt meerdere terrassen, veel groen en volop privacy. Een heerlijke plek om te ontspannen of te tuinieren. Het royale hoofdterras vormt een perfecte verlenging van de leefruimte naar buiten. Dankzij de gunstige ligging geniet je hier van de middag- en avondzon tot aan zonsondergang. Een ideale plek om samen te komen met familie en vrienden. Daarnaast beschikt de tuin over een tweede, sfeervol terras dat juist een beschutte plek in de schaduw biedt om tot rust te komen.

Op de eerste verdieping bevinden zich vier goed bemeten slaapkamers. Twee slaapkamers hebben toegang tot de loggia aan de achterzijde van de woning, vanwaar je een prachtig uitzicht hebt op de tuin. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een complete badkamer.

Wilsom biedt een ideale combinatie van rust, ruimte en bereikbaarheid. Het dorp beschikt over diverse dagelijkse voorzieningen, waaronder een supermarkt, basisschool en eetgelegenheden. Bovendien ligt het midden in een prachtige groene omgeving met tal van wandel- en fietsroutes door het karakteristieke landschap van de Grafschaft Bentheim.



INDELING

Begane grond:

De overdekte entree aan de rechterzijgevel geeft toegang tot de royale hal met trapopgang naar de eerste verdieping en een toiletruimte voorzien van een wandcloset en fonteintje. De woonkamer is een sfeervolle leefruimte met een houthaard en een prachtig zicht op de tuin. Aangrenzend bevindt zich de woonkeuken met een L-vormige inbouwkeuken voorzien van diverse inbouwapparatuur.

De absolute meerwaarde van deze woning is zonder twijfel de royale serre van circa 37 m². Zowel vanuit de woonkamer als vanuit de keuken bereikbaar en dankzij de vele raampartijen en schuifpuien een heerlijke plek om te genieten van de tuin en het buitenleven.

Via de keuken bereik je de praktische bijkeuken. Aansluitend bevindt zich de badkamer, voorzien van een douche, wandcloset, wastafel en wasmachineaansluiting. Daarnaast beschikt de begane grond over een kantoorruimte, die ook uitstekend kan dienen als slaapkamer, speelkamer of hobbyruimte.



INDELING

Eerste verdieping:

De ruime overloop met vaste kastenwand geeft toegang tot vier slaapkamers, waarvan twee toegang bieden tot de loggia aan de achterzijde van de woning. De badkamer is voorzien van een hoekbad, dubbele wastafel, douche en wandcloset. Tevens bevindt zich op deze verdieping een praktische bergruimte met de opstelplaats van de C.V.-installatie.

Bergzolder:

Via een vlizotrap bereik je de praktische bergzolder, ideaal voor het opbergen van seizoenspullen en overige zaken. Daarnaast bevindt zich boven de carport nog een zeer ruime berging.



BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar: 1994; Kaveloppervlakte: 808 m²; Woonoppervlakte: ca. 214 m²; Inhoud: ca. 900 m³ (exclusief bergingen);
- Carport en twee bergingen aanwezig; Fraai aangelegde tuin met meerdere terrassen;
- Eigen wateraansluiting aanwezig, ideaal voor tuinberegening;
- Automatische beregeningsinstallatie met vijf sproeizones in de tuin;
- Royale serre van ca. 37 m² met veel glas en meerdere schuifpuien;
- Vier slaapkamers op de eerste verdieping; Twee badkamers;
- Begane grond grotendeels voorzien van vloerverwarming;
- Verwarming en warm water via een gasgestookte Viessmann Vitodens 200-W B2 C.V.-ketel (Bouwjaar: 2020);
- Energielabel/Energieausweis: C, Endenergieverbruik 76,3 kWh/(m².a);
- Kosten koper: 5,00% Grunderwerbsteuer (overdrachtsbelasting), makelaarscourtage 3,3% en ca. 2,00% notariskosten;
- Aanvaarding in overleg.























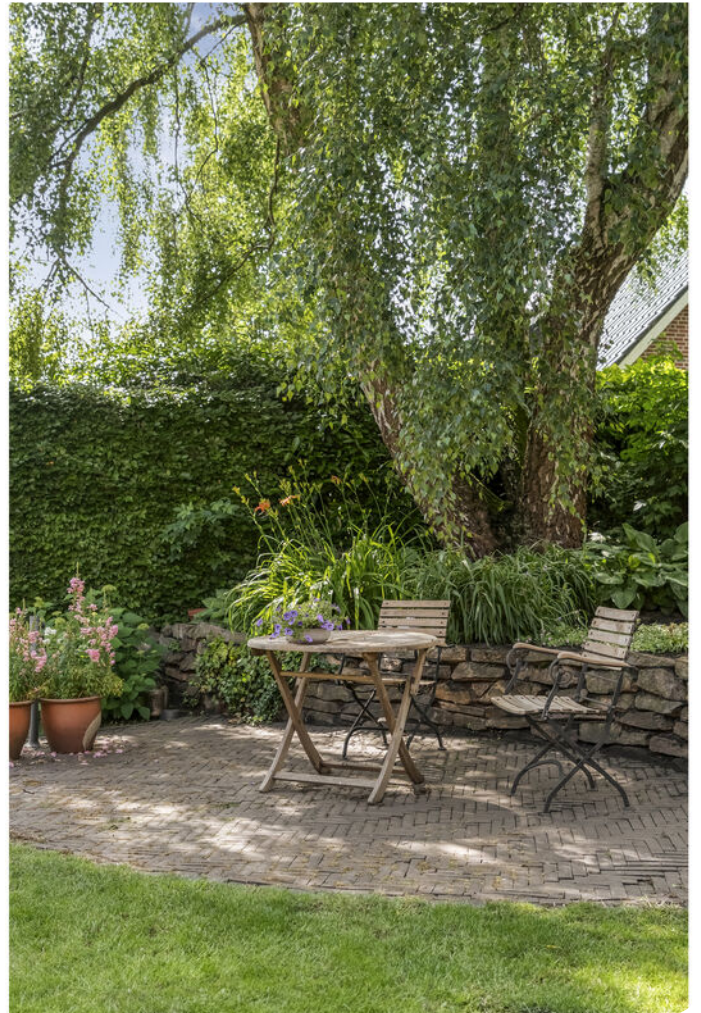
















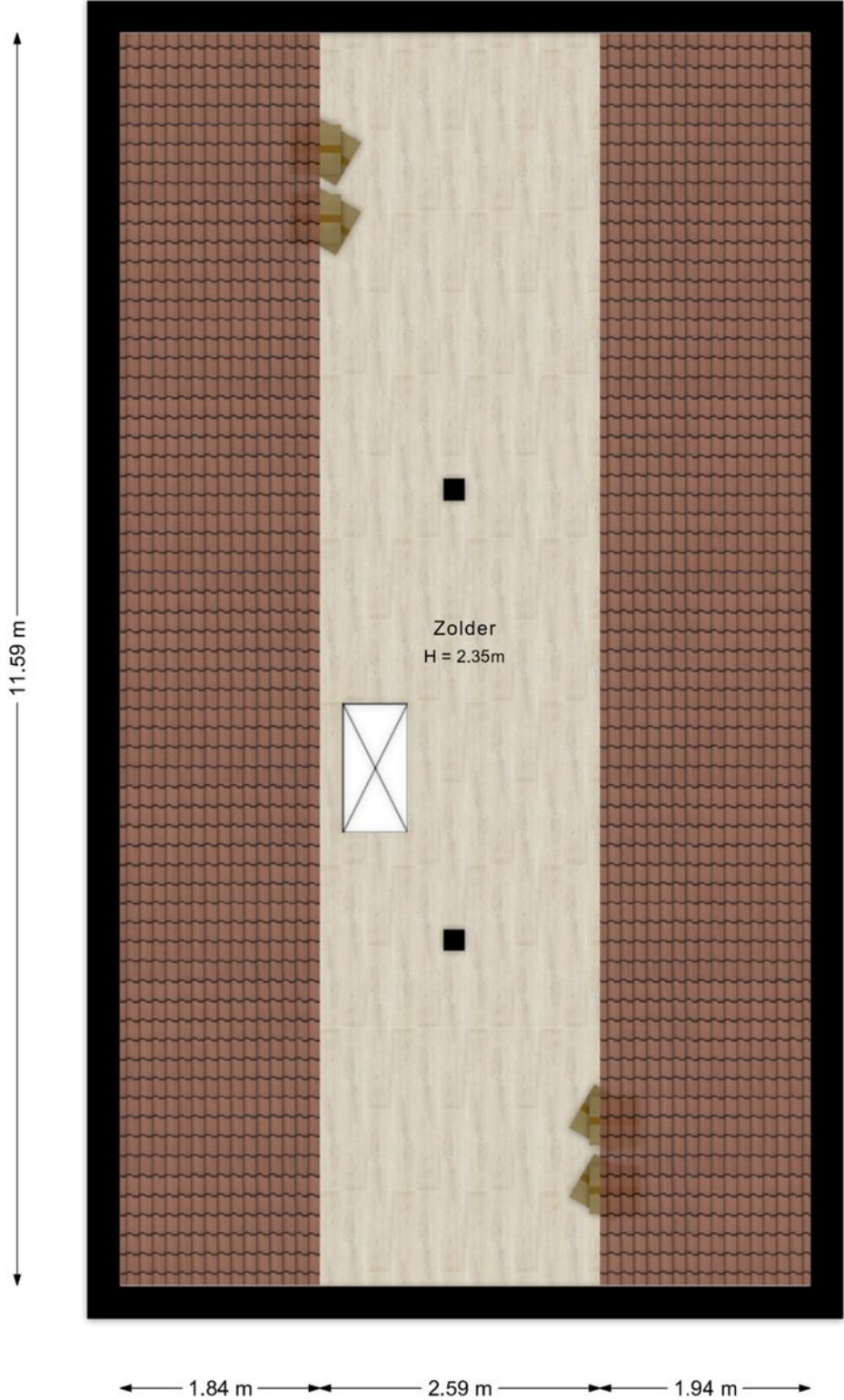


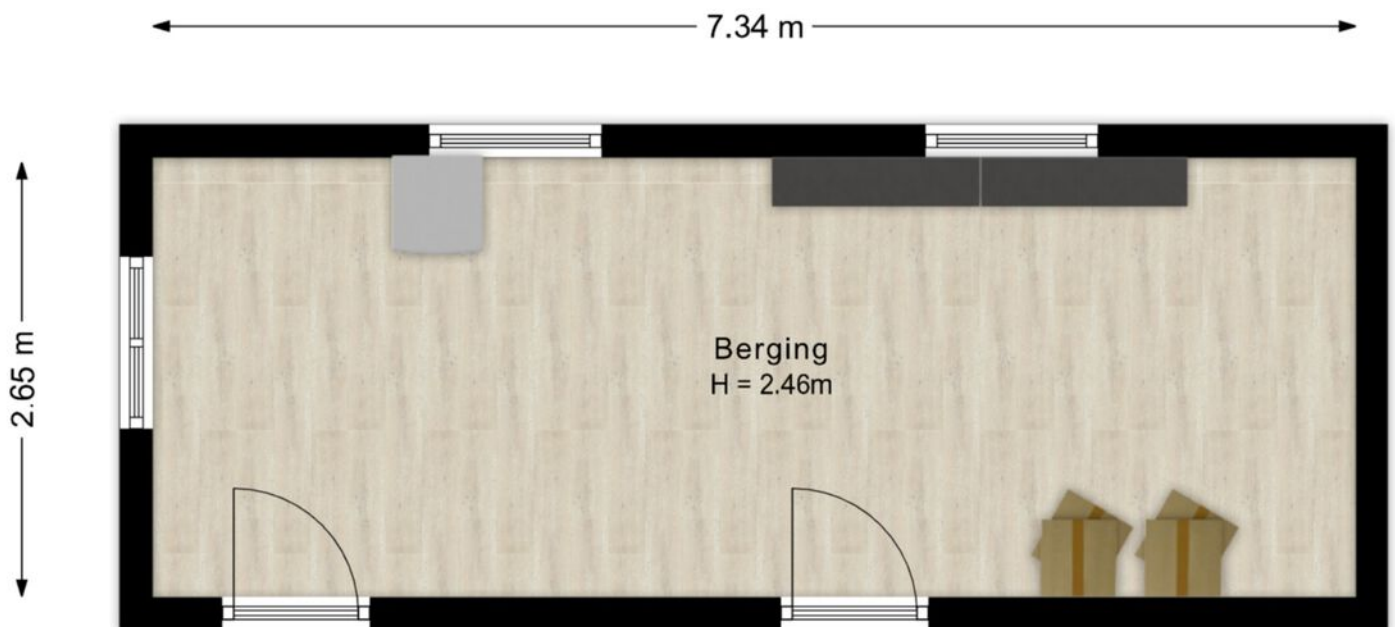
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

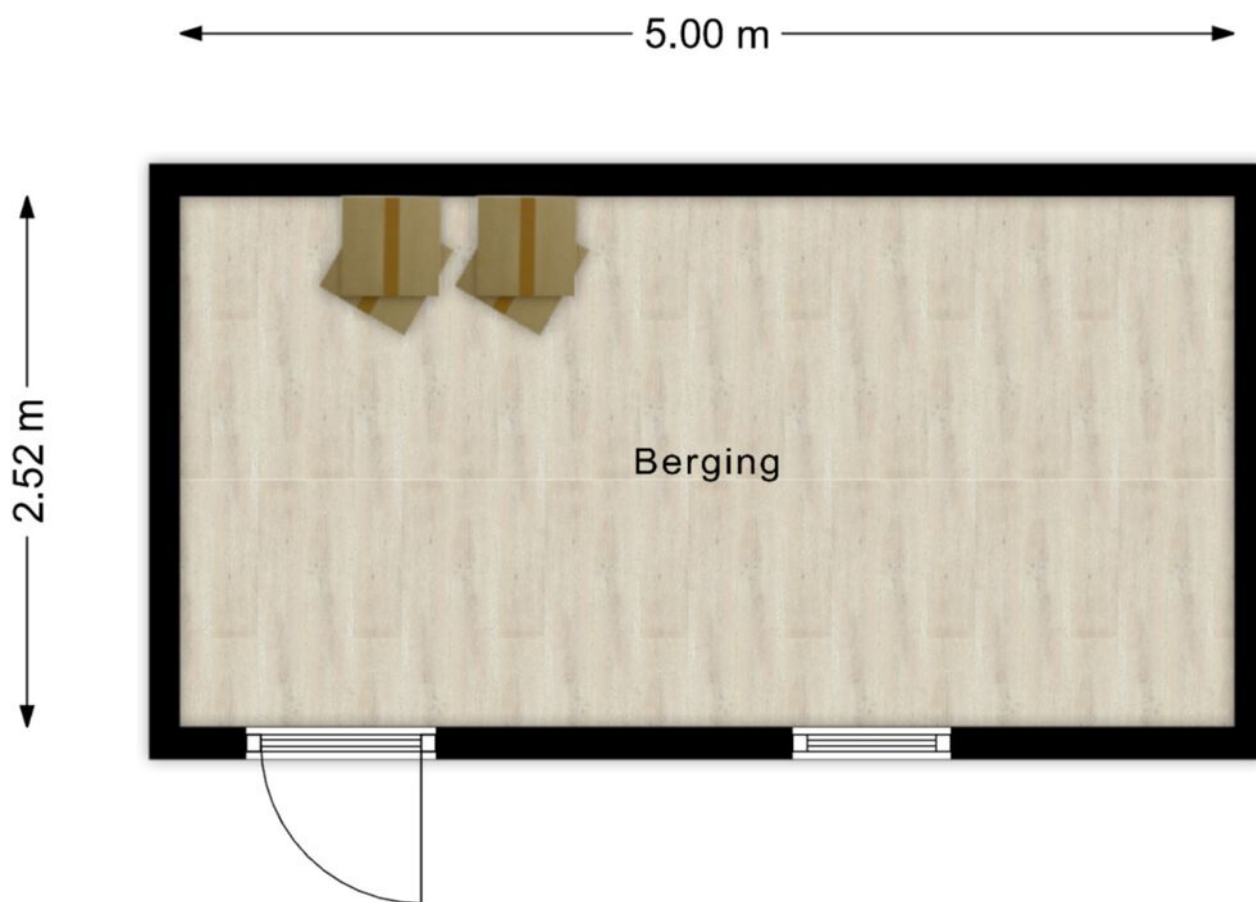
Plattegrond

Eerste verdieping





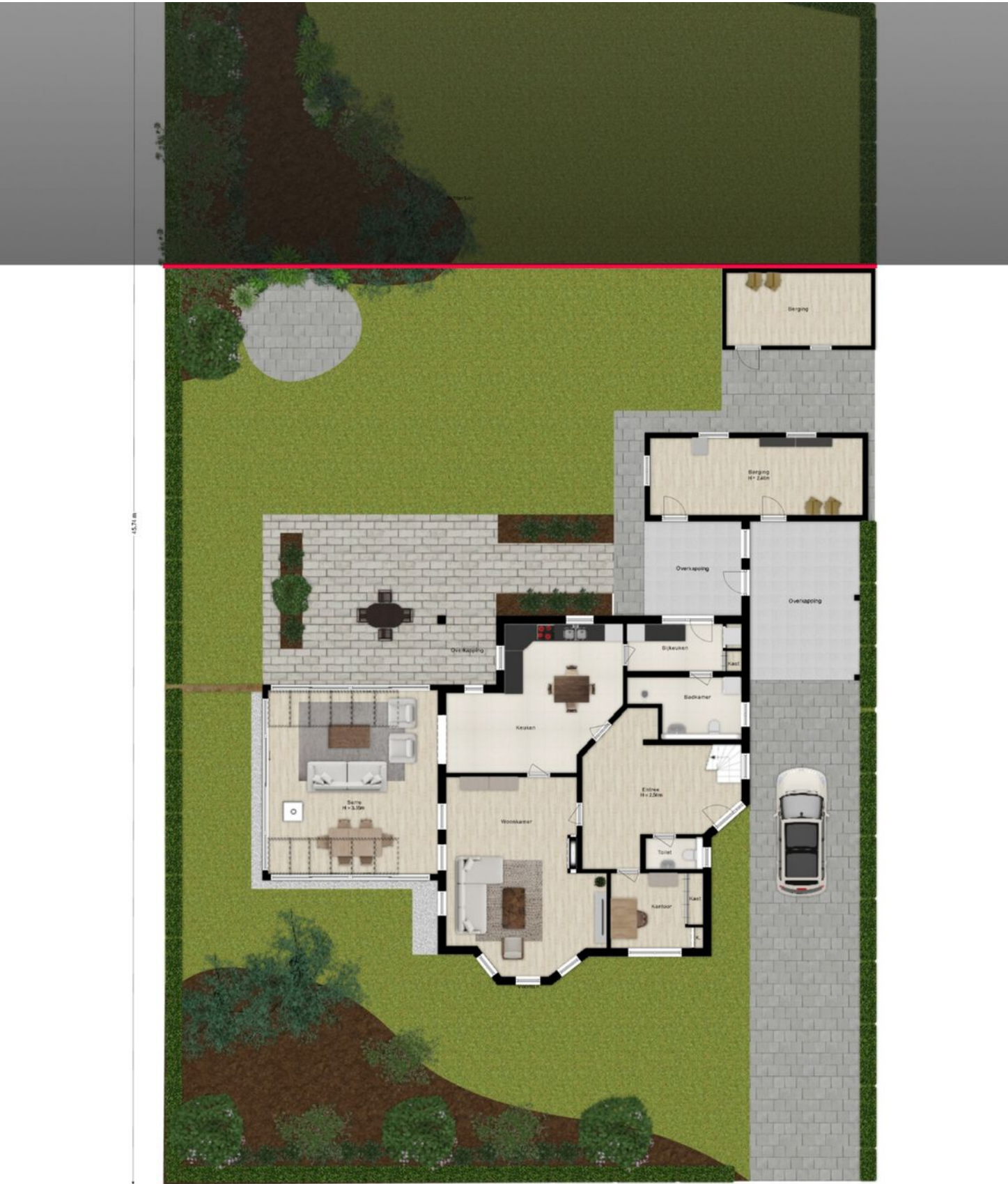




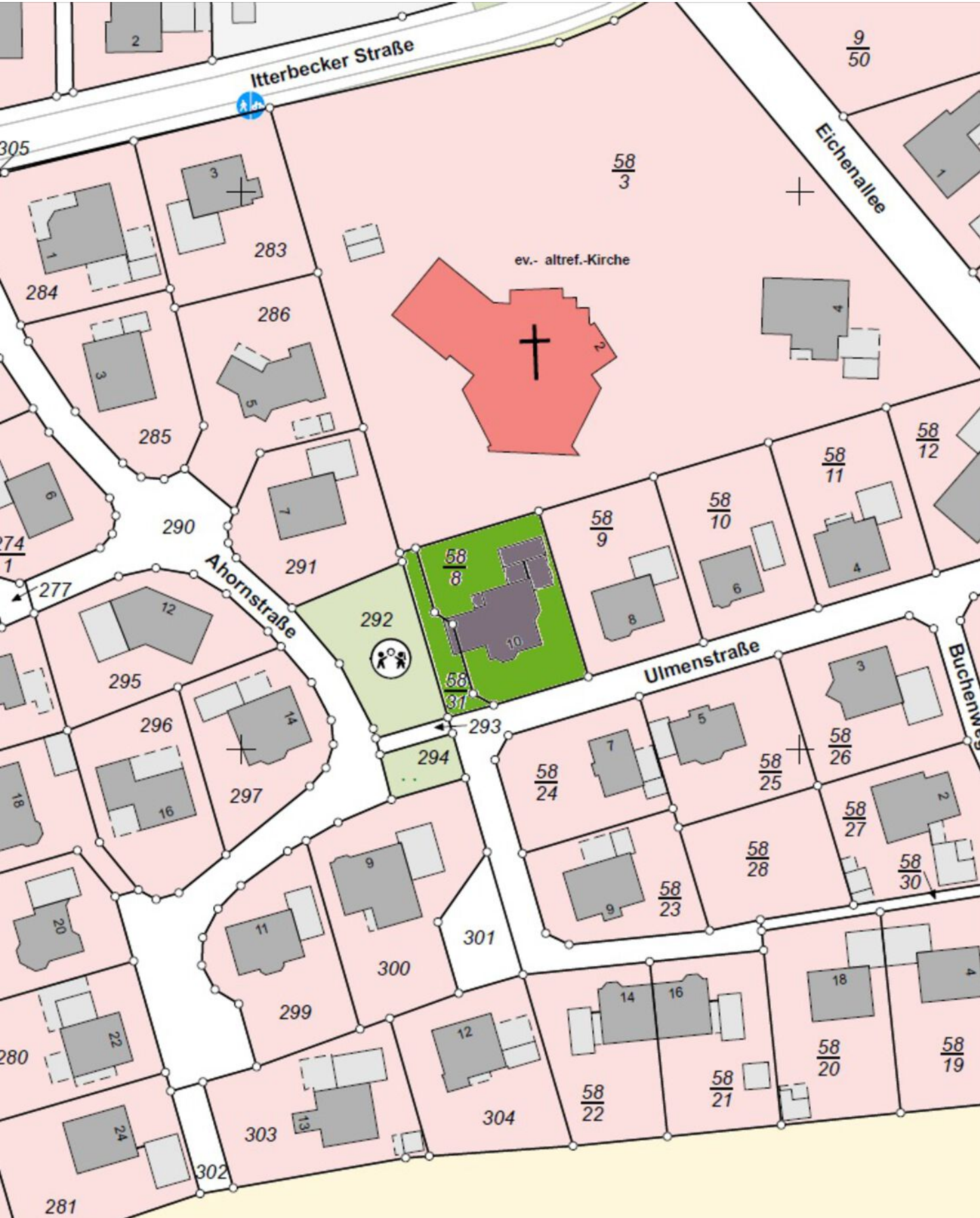
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

Plattegrond

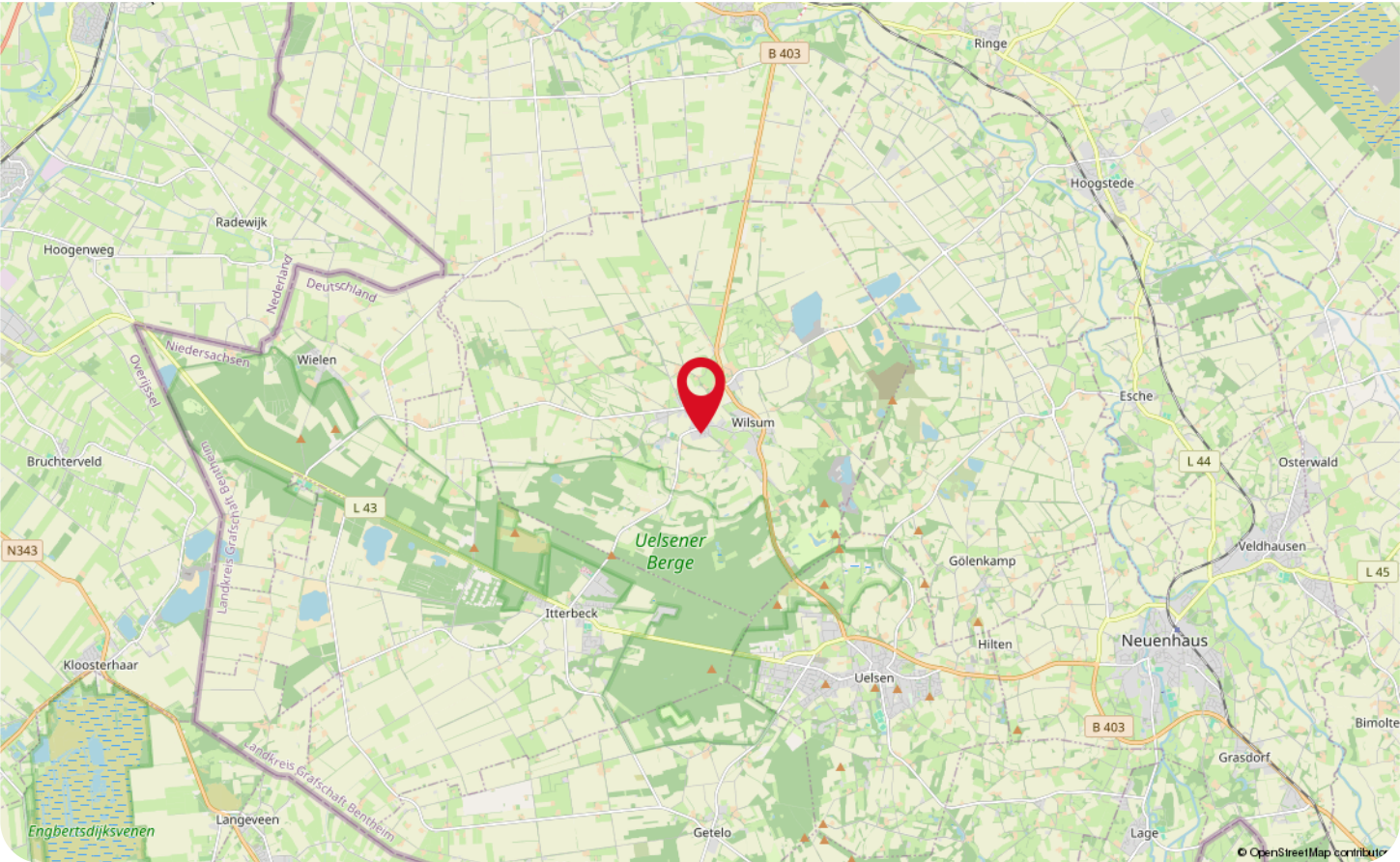
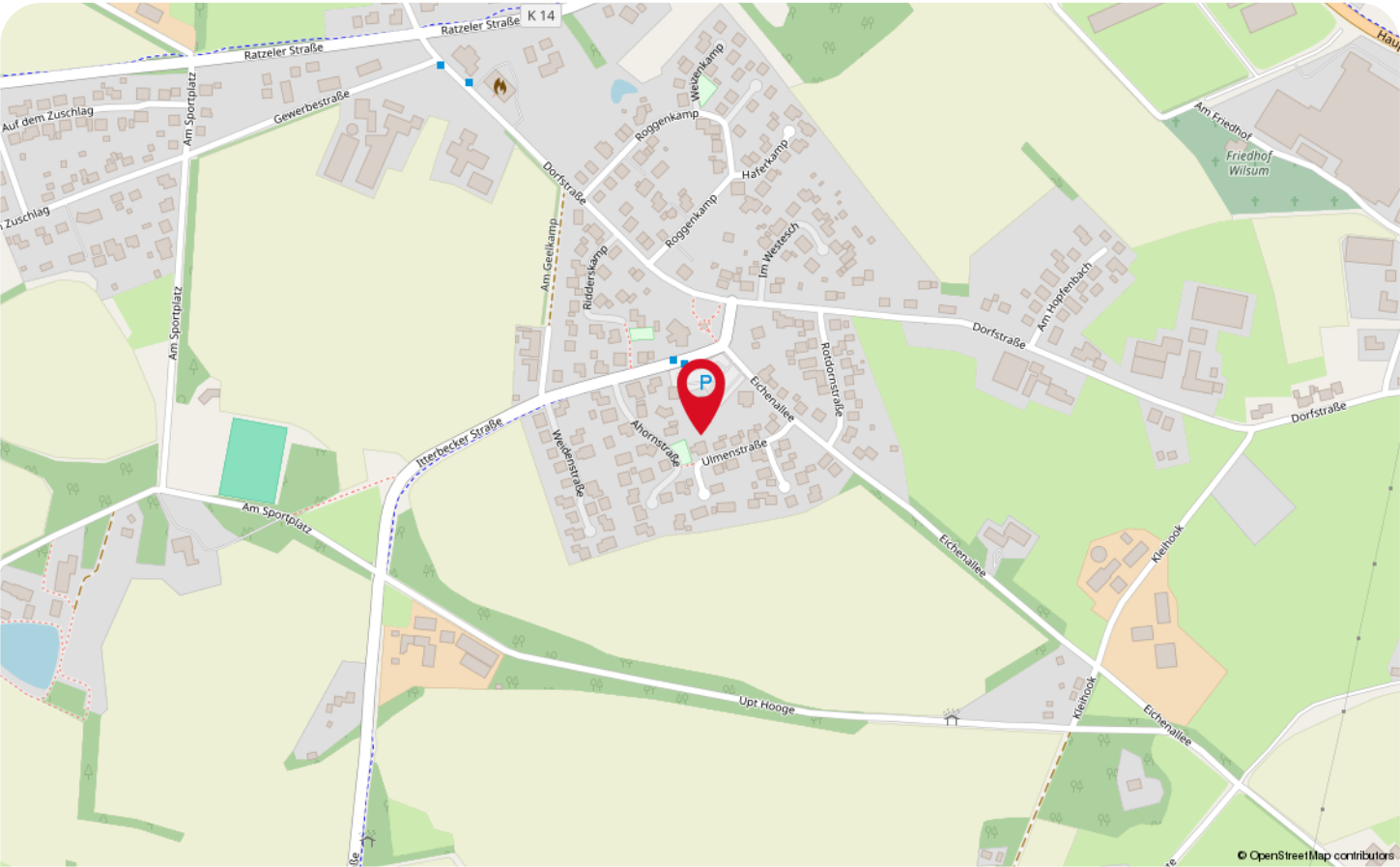
Kadastraal perceel



Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Wonen in Wilsum



Een klein plaatsje, nabij de Nederlandse grens, gelegen in een landelijk en groen gebied, ligt Wilsum! Wilsum is een gemoedelijk én rustig dorp, waar de “ons-kent-ons” mentaliteit kenmerkend is. Geniet van alles wat Wilsum te bieden heeft! Ook zijn de omliggende dorpen binnen no time te bereiken, waardoor je makkelijk gebruik kunt maken van allerlei voorzieningen en faciliteiten!

Voor een uitgebreide winkelsessie zijn Almelo (Nederland) en Nordhorn (Duitsland) makkelijk te bereiken. Wil je de natuur opzoeken en trek je je liever even terug, dan is de Wilsumer Berge met de slingerende wandelpaden en de grote recreatieplas een uitkomst. Deze prachtige omgeving dwingt je om te stoppen en te genieten van al het moois dat de natuur te bieden heeft!



Tevens is de Schoneveld's Mühle een bezoekje waard; een watermolen die maar liefst 600 jaar oud is!

Op zoek naar een woning met deze prachtige gebieden zo ongeveer in je achtertuin én gelegen in een gemoedelijk en rustig dorp? Dan helpen wij jou zoeken naar een woning in Wilsum!

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Lampen kinderkamer		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Vloerbedekking woonkamer		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuinpomp		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Tuinmeubels		X	

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a full page of blank, lined paper. It features approximately 20 evenly spaced, thin grey horizontal lines running across the width of the page. The background is a solid off-white color, and there are no margins, text, or other markings present.

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