

Thuis in Duitsland



Vraagprijs
€ 425.000 k.k.

Graeser Brook 12

Ahaus

Genieten van de rust en de prachtige natuur...! Deze vrijstaande bungalow ligt in een groene omgeving aan de rand van Graes (Ahaus).

weusthuismakelaardij.nl

weusthuis
MAKELAARDIJ



Welkom

De makelaars die ok plat proat
Enthousiast, oprecht en betrokken

weusthuismakelaardij.nl | denekamp@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

+316-24176868

r.vanderkuil@weusthuismakelaardij.nl

*Jouw
binnendienst*



Marieke

+31541-355771

m.paskamp@weusthuismakelaardij.nl

Vestiging Denekamp

Oldenzaalsestraat 34
7591 GM Denekamp
0541 - 355 771





KENMERKEN

Bouwjaar
1965

Woonoppervlakte
144 m²

Perceeloppervlakte
5444 m²

Inhoud
617 m³

Energie label

D

Aantal kamers
4

Aantal slaapkamers
3

Isolatie
muurisolatie

CV ketel
Vaillant (2019, eigendom)



OMSCHRIJVING

Genieten van stilte en de prachtige natuur...! Gelegen in een groene omgeving op een rustige locatie in het buitengebied van Graes (Ahaus) vind je deze vrijstaande bungalow met een stenen garage en aangrenzende berging op een perceel van maar liefst 5.444 m². Het geheel ligt op slechts enkele kilometers afstand van de Nederlandse grens nabij Enschede en Hengelo (O) en is omgeven door een natuurlijke tuin welke vele mogelijkheden biedt.

De verhoogde veranda aan de achterzijde geeft je een heerlijk uitzicht op de tuin met fruitbomen en de weide waar het mogelijk is om kleinvee te houden. Wat te denken van een paar ganzen bij de vijver die eveneens genieten van het buiten zijn en iets verder op een pony die in alle rust rond graast. Dit object is dan ook uitermate geschikt voor mensen die houden van het buitenleven!

Genoeg mogelijkheden dus, zeker als je de ruimte krijgt zoals op deze locatie aan de Graeser Brook. Er is maar één manier om jouw perfecte woonplek te ontdekken, dat is met een bezoek, zodat je met eigen ogen de vele mogelijkheden en groene omgeving kunt ervaren.



INDELING

Begane grond: Middels een trapje betreedt je de verhoogde bungalow en kom je binnen in de centrale hal vanwaar de meeste ruimtes bereikbaar zijn. De woonkeuken met een speelse opzet van inbouwkeuken is modern ingericht en voorziet in alle gemakken als een combi-oven, een tweede oven, vaatwasser, geïntegreerd koffieapparaat en een koelkast. De hoogglans gebroken witte fronten combineren mooi met de houten omlijsting, de stoere handgrepen en het granieten werkblad. In open verbinding staat de royale woonkamer met aan de achterzijde een glazen pui met tuindeuren, waardoor het een licht geheel is. Op de koudere dagen is het genieten bij de houtkachel. Het huis voorziet in drie goed bemeten slaapkamers en twee nette badkamers. De grote badkamer beschikt over een ligbad, douche, wandcloset, dubbele waskommen en vloerverwarming. De tweede badkamer voorziet in een sanibroyeur toilet, een brede wastafel, douche en mechanische afzuiging.

Kelder: Vanuit de keuken is de kelder met daglichttoegang bereikbaar, het woonhuis is geheel onderkelderd. De kelder is opgedeeld in meerdere ruimtes die dienst doen als wasruimte, berging of stookruimte. Je vindt hier de C.V.-installatie, de drie olietanks, het WTW-systeem, de boiler (500 liter) en de aansluiting voor de wasmachine en droger. Daarnaast is er meer dan voldoende ruimte voor opslag.



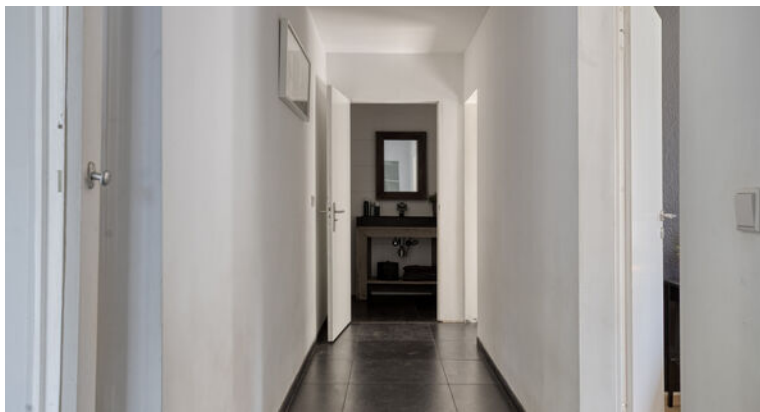
BIJZONDERHEDEN

Bijzonderheden:

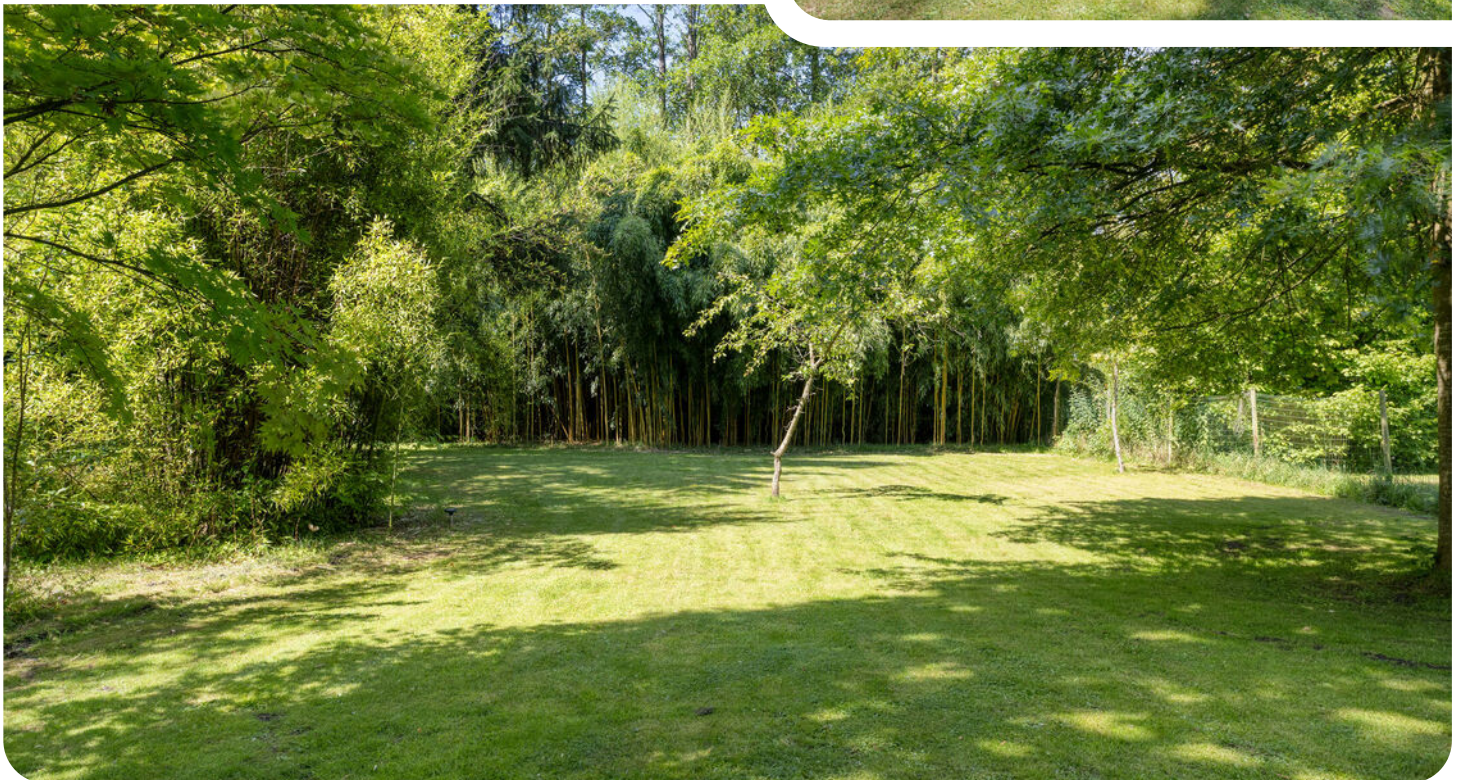
- * Bouwjaar: 1965, gerenoveerd in 2012; Kaveloppervlakte: 5.444 m²;
- * Woonoppervlakte: ca. 144 m² (Volgens de Duitse woonoppervlakte berekening bepaald);
- * Inhoud: ca. 617 m³;
- * Garage en stenen schuur;
- * Drainagesysteem rondom woning;
- * Baden & slapen op de begane grond;
- * Buitenschilderwerk 2023;
- * Glasvezel aanwezig;
- * Woning is voorzien van WTW-systeem;
- * Verwarming middels een olie gestookte Vaillant C.V.-ketel, bouwjaar 2019;
- * Warm water middels heatpipes, opslag in 500 liter boiler;
- * Energielabel/Energieausweis: D, Endenergieverbrauch: 118,9 kWh/(m².a).













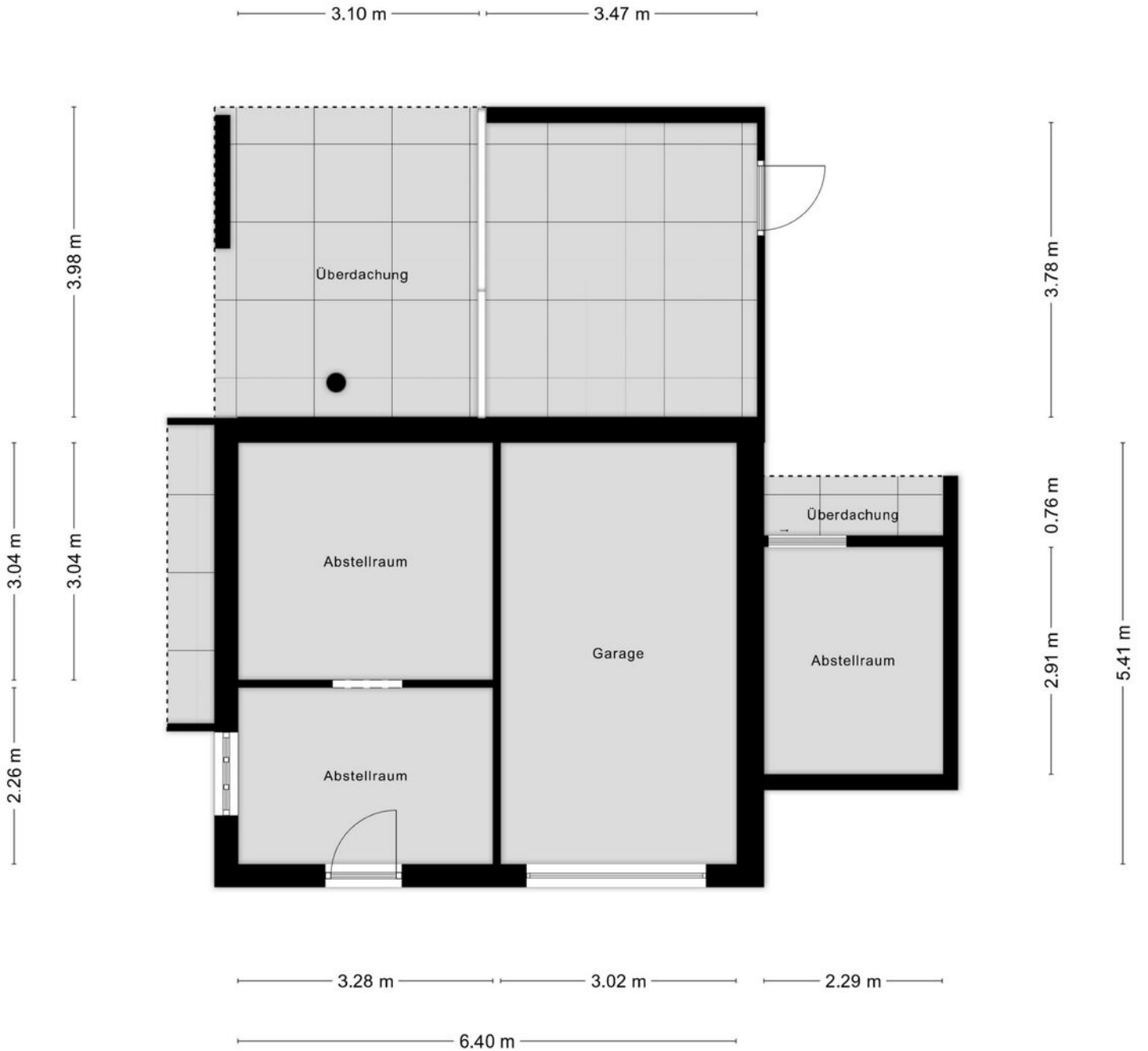




Plattegrond

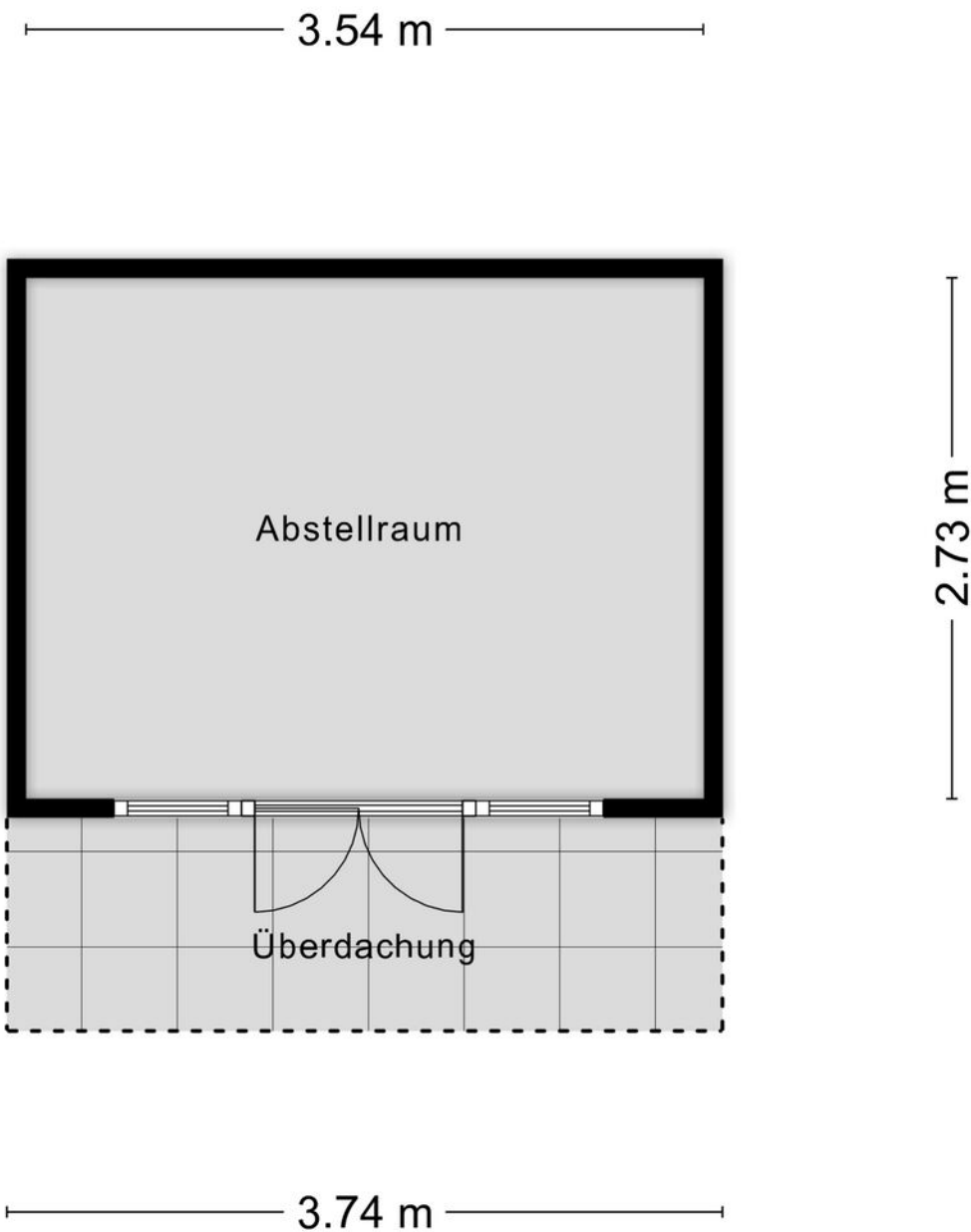
Begane grond





Plattegrund

Begane grond



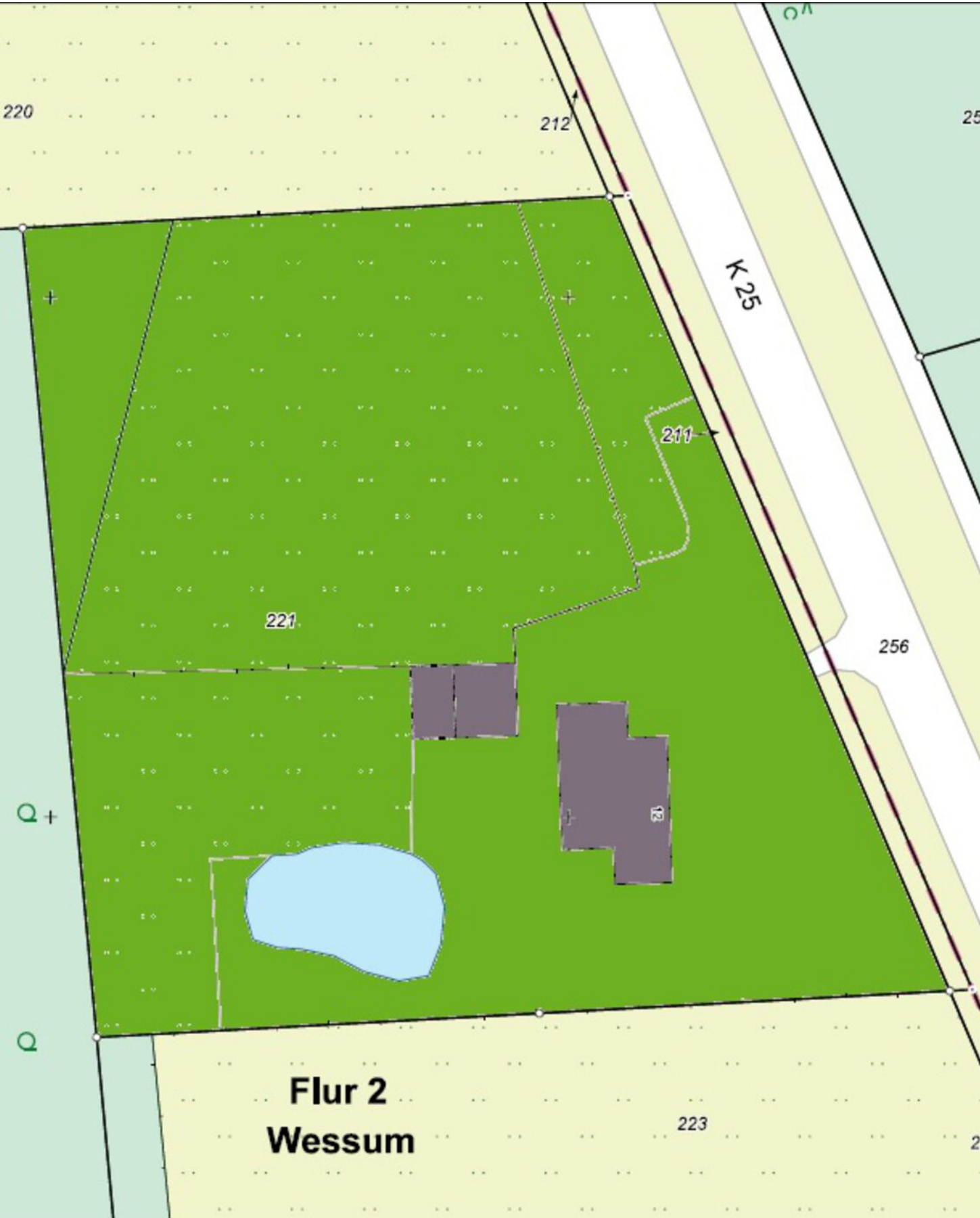


Plattegrond

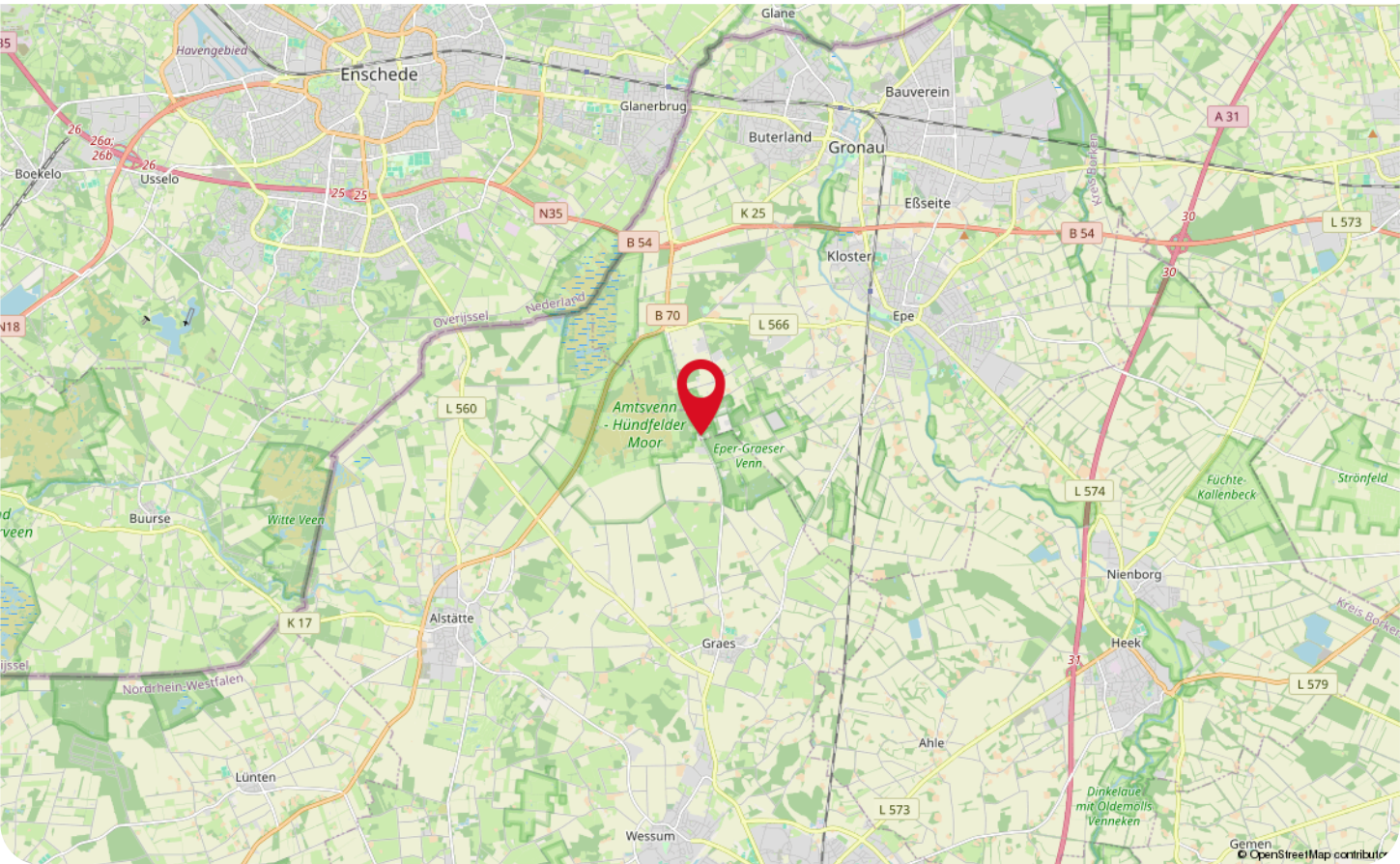
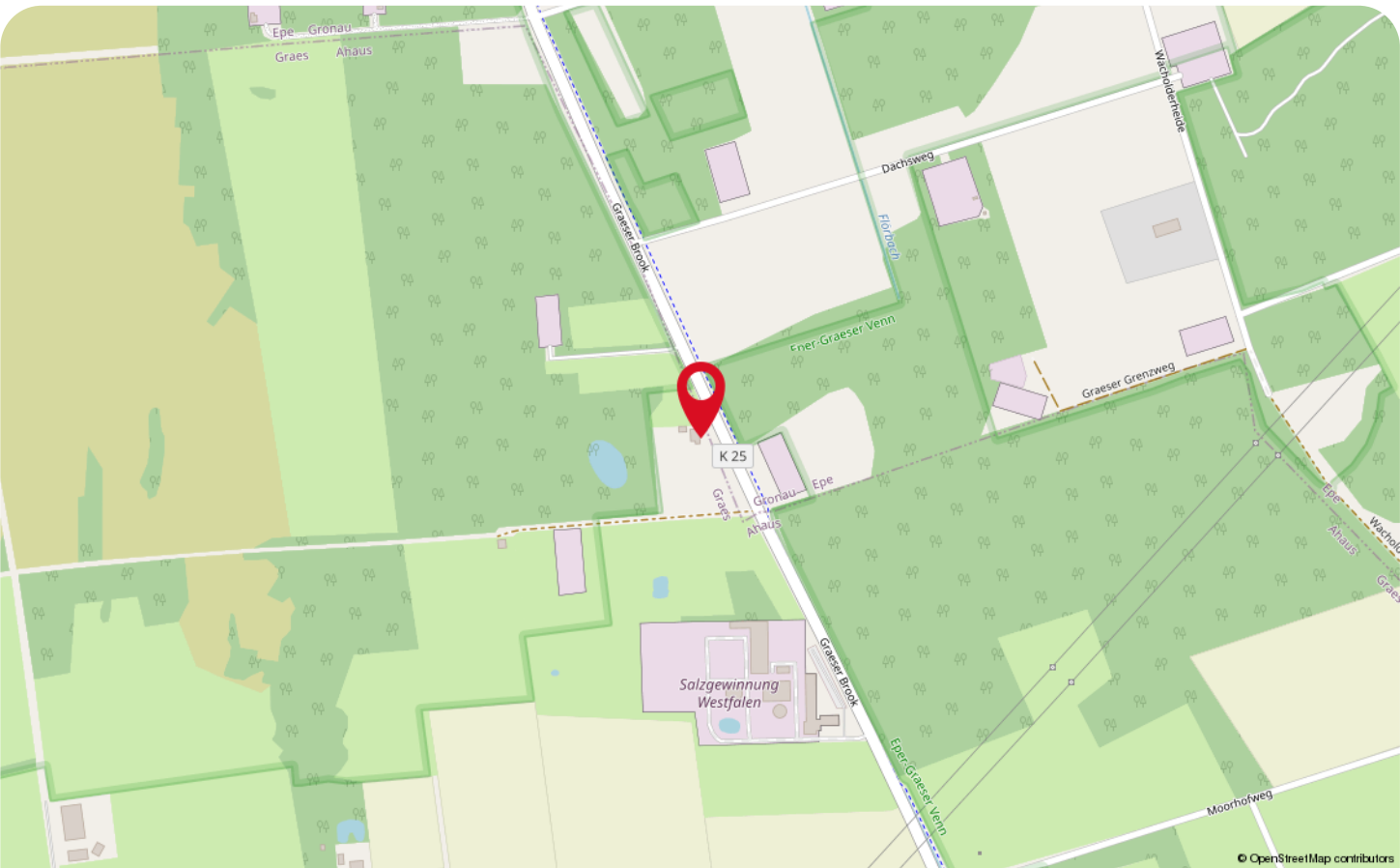
Kadastraal perceel



Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Wonen in Ahaus



Altijd al comfortabel willen wonen in een levendige Duitse stad vlak bij de Nederlandse grens? Dan is Ahaus een aantrekkelijke keuze! De stad combineert een gezellige binnenstad met winkels, horeca en goede voorzieningen. Ook Enschede en het Nederlandse grensgebied zijn gemakkelijk bereikbaar. Zo profiteer je van rust en ruimte in Duitsland, terwijl Nederland altijd dichtbij blijft.

Voor liefhebbers van natuur en ontspanning heeft de omgeving van Ahaus veel te bieden. Stap op de fiets of trek de wandelschoenen aan en ontdek het karakteristieke Münsterlandse landschap met zijn uitgestrekte velden, bossen en natuurgebieden. Ook het Witte Venn en het Zwillbrocker Venn met zijn bekende flamingo's liggen in de regio. Een heerlijke omgeving om actief te genieten van rust en ruimte.



In het hart van Ahaus staat het imposante barokke Schloss Ahaus, hét herkenningspunt van de stad. Rondom het kasteel en in het centrum vind je volop mogelijkheden om gezellig te winkelen, een terrasje te pakken of een van de vele evenementen te bezoeken. Daarnaast onderscheidt Ahaus zich als moderne 'Digitalstadt', waar verrassend veel dagelijkse voorzieningen digitaal met elkaar verbonden zijn.

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			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.

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