

Thuis in Duitsland!



Vraagprijs
€ 439.000 k.k.

Bergstraße 16

Bad Bentheim

In een prettige woonomgeving van Bad Bentheim-Gildehaus staat dit karakteristieke woonhuis aan de Bergstraße 16. De woning, oorspronkelijk

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*



Robert

+316-24176868

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
1885

Woonoppervlakte
191 m²

Perceeloppervlakte
407 m²

Inhoud
670 m³

Energieausweis

Aantal slaapkamers
4

Oriëntatie achtertuin
zuid

Isolatie
dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

CV ketel
Buderus Logamax U122 (2000, eigendom)



OMSCHRIJVING

In een prettige woonomgeving van Bad Bentheim-Gildehaus staat dit karakteristieke woonhuis aan de Bergstraße 16. De woning, oorspronkelijk gebouwd in 1885, beschikt over een sfeervolle uitstraling, royale vertrekken en diverse authentieke details die door de jaren heen zorgvuldig bewaard zijn gebleven.

De combinatie van de traditionele bouwstijl, de praktische indeling en het aanwezige wooncomfort zorgt voor een aangename en huiselijke sfeer. De woning beschikt onder andere over meerdere slaapvertrekken, twee badkamers op de begane grond, een ruime woonkamer, een verzorgde tuin met overdekt terras en een bijzonder afgewerkte wijnkelder.

Door de aanwezigheid van twee slaapkamers met ieder een eigen badkamer op de begane grond zijn er daarnaast goede mogelijkheden voor het realiseren van een kleinschalige B&B. Ook de ligging aan het bekende Marskramerpad maakt de woning hiervoor interessant. Wandelaars die deze langeafstandswandelroute volgen, komen door deze natuurrijke omgeving.

Een woning met karakter, ruimte en verschillende gebruiksmogelijkheden op een gunstige locatie nabij de Nederlandse grens.



OMSCHRIJVING

Gildehaus maakt deel uit van de stad Bad Bentheim en ligt op korte afstand van de Nederlandse grens. Het dorp wordt gekenmerkt door een groene en landelijke omgeving met verschillende wandel- en fietsroutes.

Een van de bekende wandelroutes in de omgeving is het Marskramerpad. De ligging aan deze route maakt de locatie aantrekkelijk voor wandelaars en recreanten en biedt tevens mogelijkheden voor wie wonen wil combineren met bijvoorbeeld een kleinschalige B&B.

In Gildehaus zijn diverse dagelijkse voorzieningen aanwezig, waaronder winkels, bakkerijen, horecagelegenheden, scholen, kinderopvang, artsen en een apotheek.

Via de nabijgelegen A30 zijn onder andere Bad Bentheim en Nordhorn goed bereikbaar. Ook de Nederlandse grens ligt op korte afstand en steden als Enschede zijn eenvoudig te bereiken. Hierdoor combineert Gildehaus een rustige woonomgeving met een goede bereikbaarheid richting zowel Duitsland als Nederland



INDELING

Begane grond:

Via de entree komt u binnen in de ruime hal. Vanuit hier zijn onder andere de woonkamer, de bijkeuken, het gastentoilet en een slaapkamer bereikbaar.

De woonkamer is ruim van opzet en beschikt over veel lichtinval. Vanuit de woonkamer is er directe toegang tot het terras en de tuin. Aansluitend bevindt zich de keuken. De keuken en woonkamer zijn van elkaar gescheiden door middel van een schuifdeur. Door deze te openen ontstaat een ruimtelijke verbinding tussen beide vertrekken.

De inbouwkeuken is in 2021 vernieuwd en uitgevoerd in een gebroken witte kleurstelling. De keuken beschikt onder andere over een vijf pits gasfornuis, een praktische apothekerskast en een werkblad van natuurgraniet.

Op de begane grond bevinden zich twee slaapkamers. Beide kamers beschikken over een eigen badkamer, waardoor er veel privacy aanwezig is. Deze indeling biedt tevens mogelijkheden voor het ontvangen van gasten of het realiseren van een kleinschalige B&B. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een tweede entree. Via deze ingang zijn zowel de keuken als één van de slaapkamers rechtstreeks bereikbaar.



INDELING

Eerste verdieping:

Via de stijlvol vormgegeven trap bereikt u de bijzondere verdieping, die is ingericht als een sfeervolle slaapverdieping met veel karakter. Hier bevinden zich in totaal drie slaapplekken. Naast een royale slaapkamer zijn er twee sfeervol ingerichte bedsteden, die de woning een uniek en huiselijk karakter geven. Deze ruimtes zijn ideaal als kinderkamer, logeerkamer of als gezellige plek om zich terug te trekken.

Kelder:

De kelder biedt naast praktische berg- en opslagruimtes een bijzondere plek om tot rust te komen. De stijlvol afgewerkte wijnkelder met zijn hoogwaardige natuurstenen afwerking vormt een absoluut hoogtepunt.

Buitenruimte:

De fraai aangelegde buitenruimte nodigt uit om heerlijk te ontspannen en te genieten. Het middelpunt vormt het royale overdekte terras, dat in elk seizoen een beschutte plek in de buitenlucht biedt en de woonruimte op harmonieuze wijze met de tuin verbindt. De verzorgde tuin straalt rust uit en biedt volop ruimte voor ontspanning, spel of gezellige momenten met familie en vrienden. Achter op het perceel bevindt zich een praktische berging, die extra opbergruimte geeft voor tuingereedschap, fietsen of hobbypullen. Daarnaast zorgt een zijpoort voor een comfortabele toegang vanaf de buitenzijde en maakt daarmee de doordachte



BIJZONDERHEDEN

- * Bouwjaar 1885;
- * Perceeloppervlakte: 407 m²;
- * Woonoppervlakte: 607 m³;
- * 2 slaapkamers op de begane grond, ieder met een eigen badkamer;
- * Traditionele landhuisstijl met een rustieke en tegelijkertijd gezellige sfeer;
- * Gelegen aan het bekende Marskramepad, aantrekkelijk voor wandelaars en recreatieve gasten
- * Bijzondere wijnkleder met natuurstenen afwerking
- * Gunstig gelegen nabij de Nederlandse grens
- * Energieluisweiss- engeribedarf 235,7 kWh/ (m2.a)
- * Glasvezel aanwezig
- * Aanvaarding in overleg
- * Kosten koper: 5% Grunderwerbsteuer, 3,3% makelaarscourtage en ca. 2% notariskosten

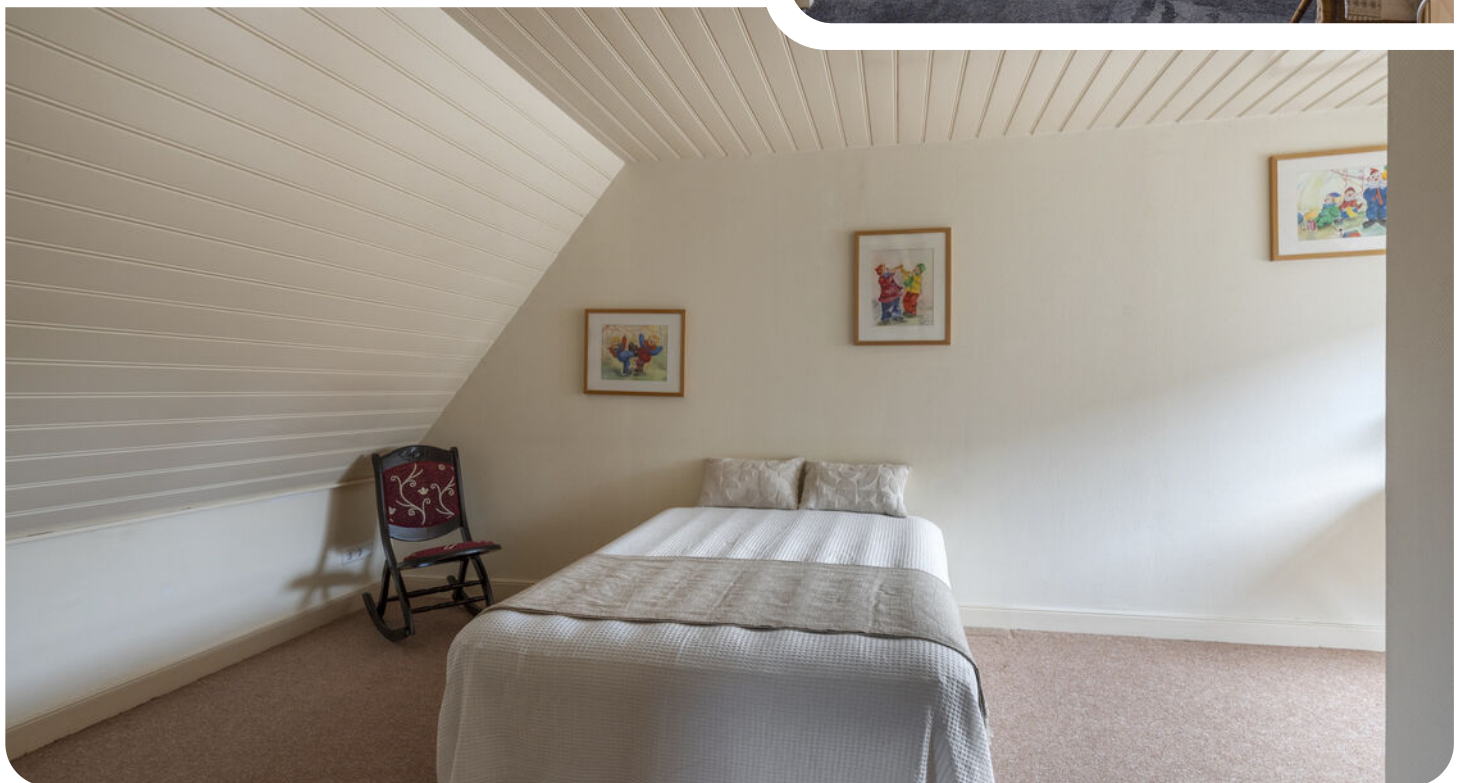
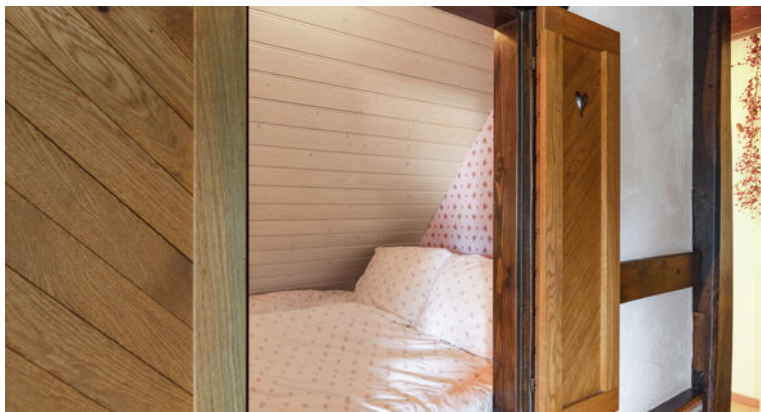
















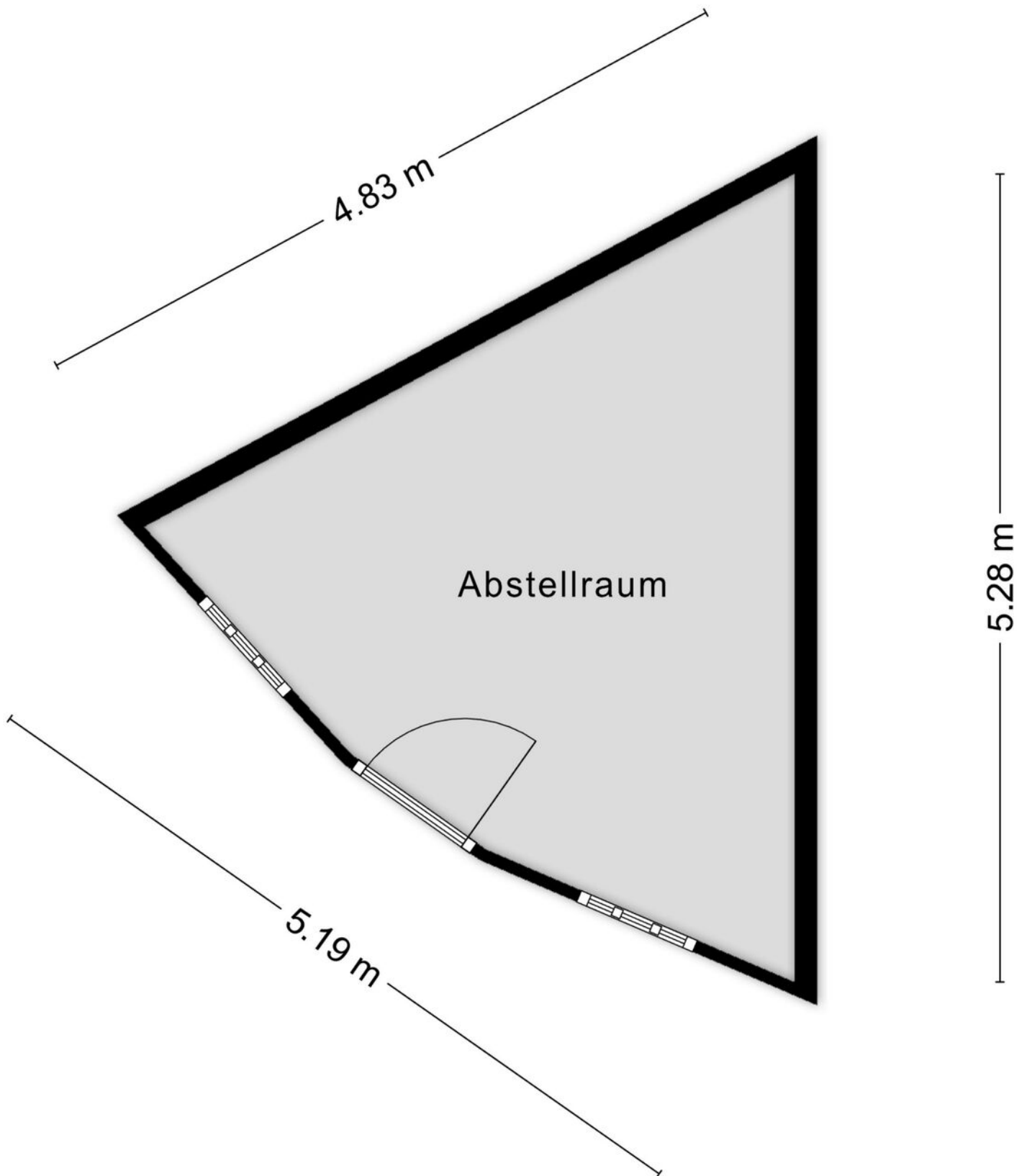




Plattegrund

Begane grond

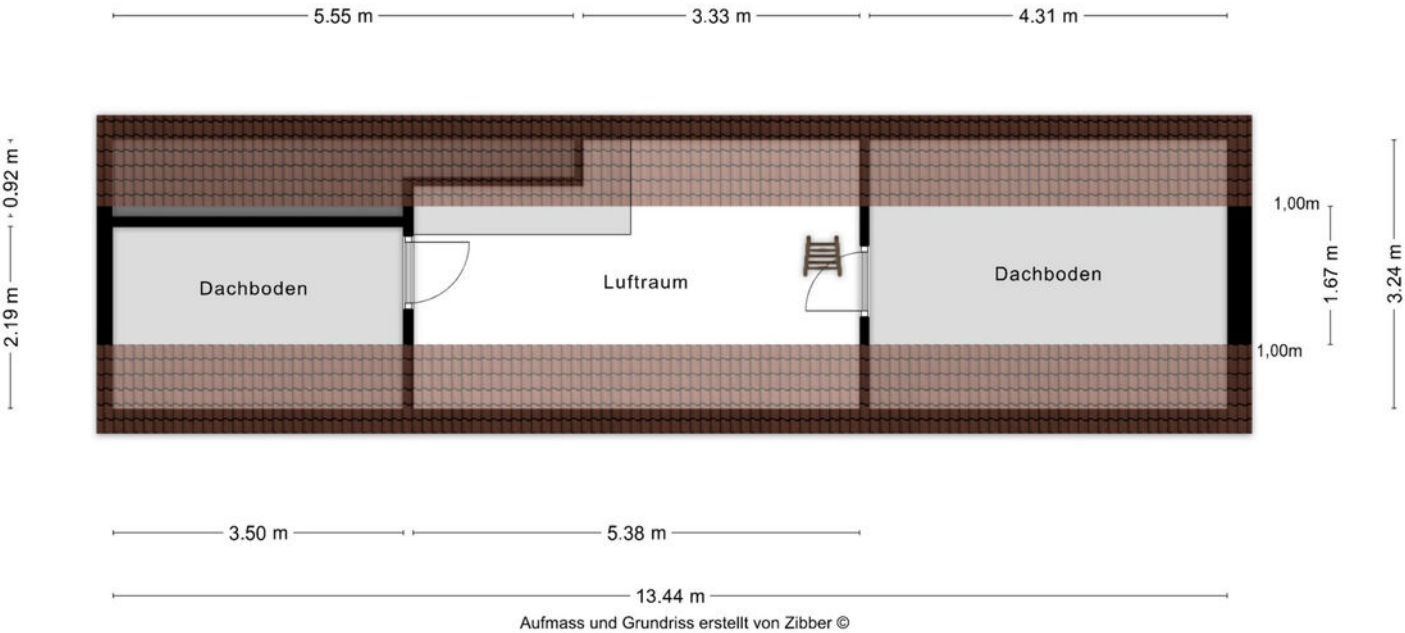




Plattegrond

Eerste verdieping





Plattegrund

kelderverdieping

1.03 m

6.40 m

4.05 m

3.71 m

3.05 m

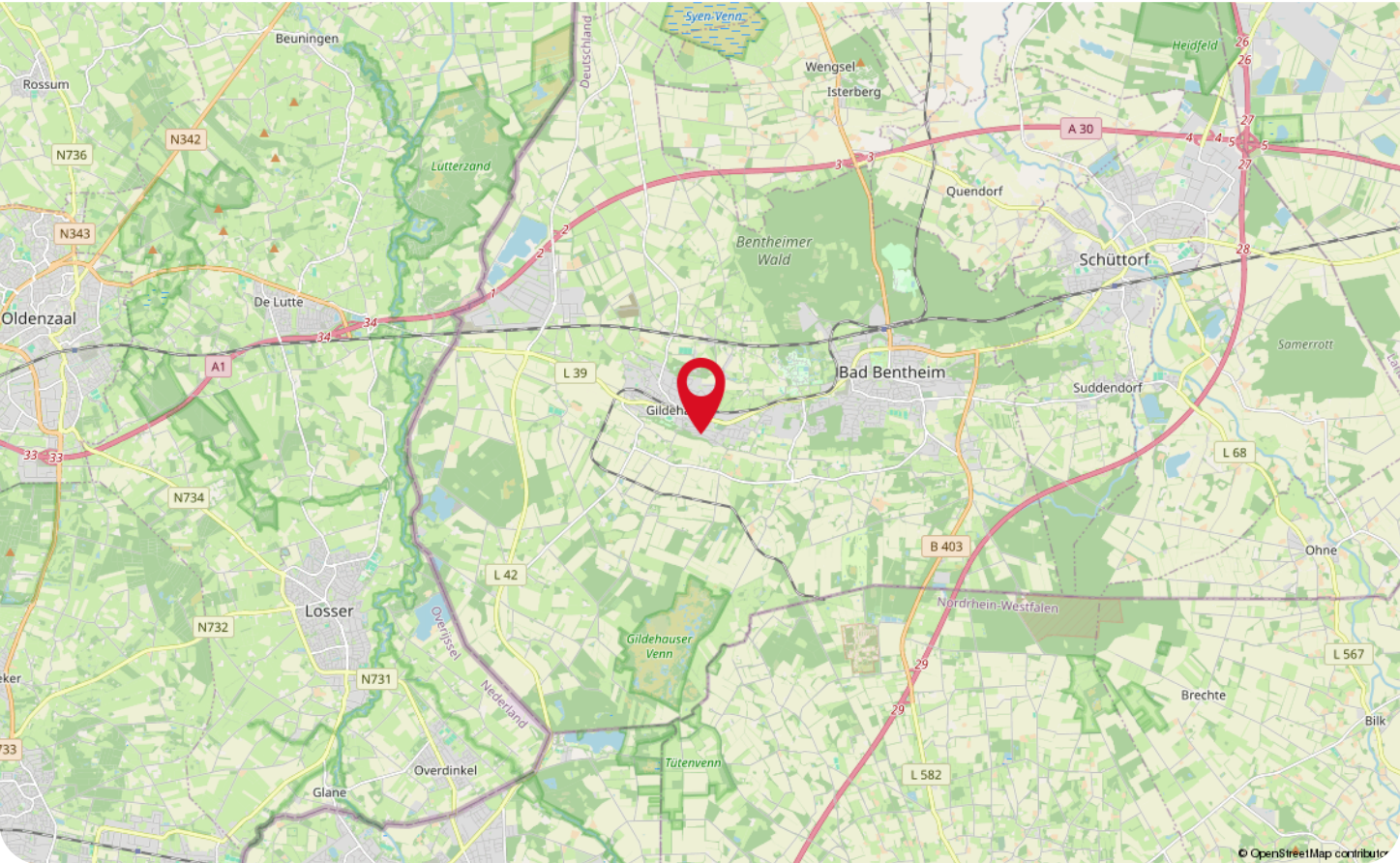
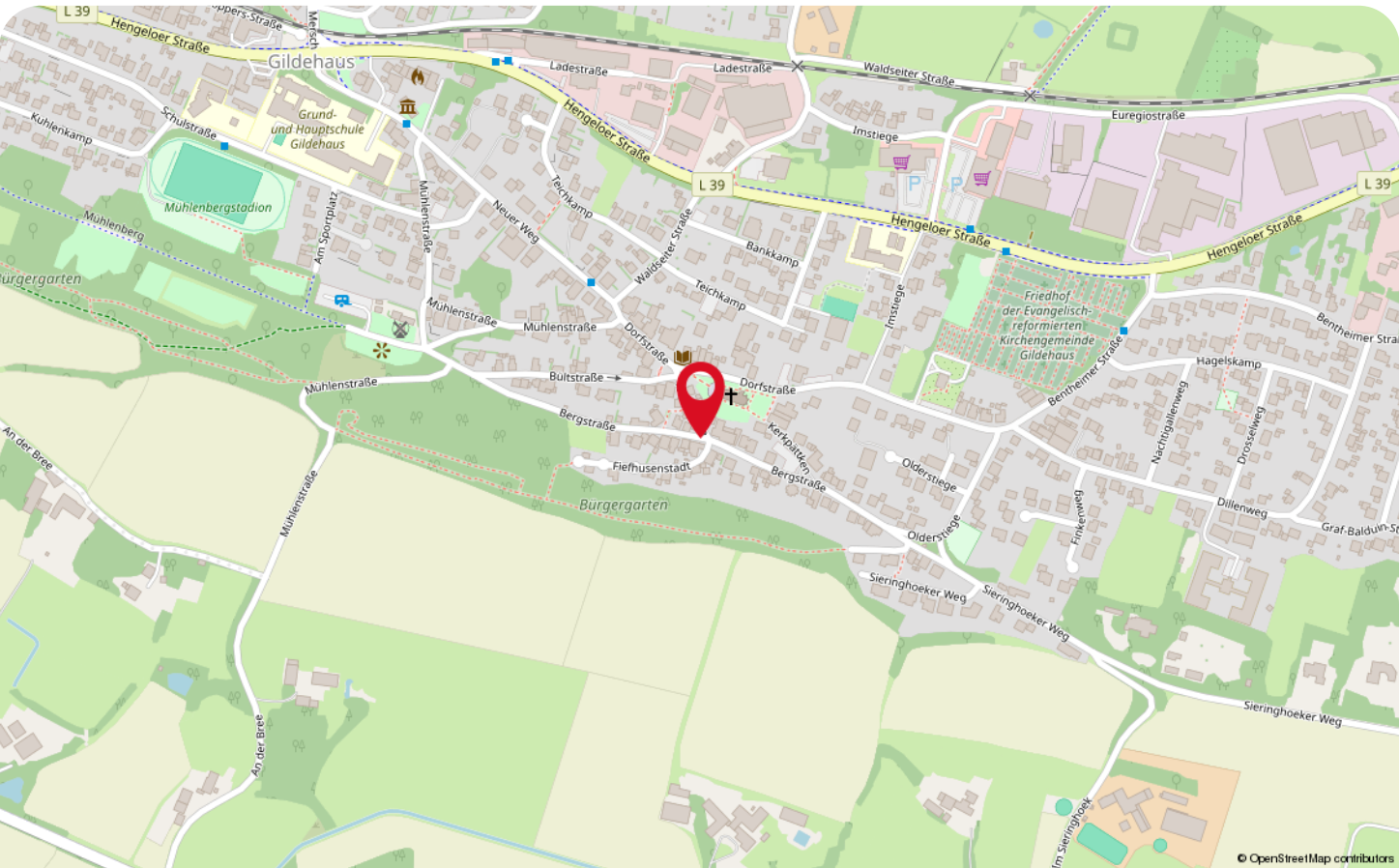
8.10 m

Keller

2.25 m

2.80 m

Locatie op de kaart



Wonen in Bad Bentheim



In Grafschaft Bentheim ligt de stad Bad Bentheim, welke zich op maar op zo'n 10 kilometer van de grens van Nederland bevindt! In Bad Bentheim is kasteel Bentheim erg bekend! Wist jij dat een deel van dit kasteel nog bewoond is? De grote delen ervan zijn toegankelijk voor publiek; na het zien van dit kasteel smacht jij wel meer naar de geschiedenis van Bad Bentheim! Bekijk ook eens het Schlosspark met daarin het Sandstein Museum, óf het Openluchttheater in een voormalige steengroeve!

Ben je actief én houd je van wandelen en fietsen? Dan zal de omgeving je zeker bevallen! De Grafschaft beschikt over niet minder dan 400 kilometer aan wandelwegen, sommige daarvan sluiten zelfs aan op de wandelwegen op Nederlandse bodem! Na die tijd tot rust komen in Bentheimer Mineraltherme, een royale wellness, is zéker een aanrader! Daarnaast vind je in het stadje een leuk aanbod aan winkels.



Een festiviteit, welke jaarlijks georganiseerd wordt is de Ridderspelen. Dit is een meerdaags evenement; het is nét alsof je je waant in het Middeleeuwse tijdperk!

Op zoek naar een woning in het buitengebied óf naar een knusse woning, nabij de voorzieningen van het centrum? Dit behoort tot de mogelijkheden in Bad Bentheim!

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Allesbrander	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
Kluis	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

[illegible]

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