



Thuis in Duitsland!

Vraagprijs
€ 249.000 k.k.

Ringstraße 1 Neuenhaus

Hier staat deze goed onderhouden en gemoderniseerde eengezinswoning op een perceel van ca. 540 m².

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 Wonen. Wij helpen je graag verder!

*Jouw
makelaar*



Robert

+316-24176868

r.vanderkuil@weusthuismakelaardij.nl

*Jouw
binnendienst*



Marieke Paskamp

0541-355771

m.paskamp@weusthuismakelaardij.nl

Vestiging Denekamp

Oldenzaalsestraat 34
7591 GM Denekamp
0541 - 355 771





KENMERKEN

Bouwjaar
1971

Woonoppervlakte
140 m²

Perceeloppervlakte
540 m²

Inhoud
662 m³

Energie label

C

Aantal kamers
4

Aantal slaapkamers
3

Oriëntatie achtertuin
oost

Isolatie
dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

CV ketel
Junkers, ZWR - 18 - 3KE, 1993



OMSCHRIJVING

De woning biedt verrassend veel leefruimte, een praktische indeling en een bijzonder aangename buitenruimte met meerdere overdekte zitplekken. Met onder andere drie slaapkamers, twee badkamers, een garage, carport en een fraai aangelegde tuin is dit een aantrekkelijke woning voor zowel stellen als gezinnen. De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1971 en vanaf 2012 op diverse onderdelen gemoderniseerd en vernieuwd. Tegenwoordig presenteert het huis zich als een comfortabele en eigentijdse woning met een woonoppervlakte van ca. 140 m², waarbij de karakteristieke bakstenen gevel mooi samengaat met het moderne wooncomfort. In de loop der jaren is de woning zorgvuldig onderhouden en verder verbeterd. Zo zijn onder andere de keuken en badkamers vernieuwd, zijn de dakpannen behandeld en gecoat en is in één van de slaapkamers airconditioning geplaatst. Ook rondom de woning zijn diverse werkzaamheden uitgevoerd, waardoor het geheel een verzorgde en complete indruk maakt. Neuenhaus is een aantrekkelijke woonplaats met een goede infrastructuur, korte afstanden en een prettige kleinstedelijke sfeer. Winkels, scholen, kinderopvang, medische voorzieningen en diverse recreatiemogelijkheden bevinden zich op korte afstand en dragen bij aan een comfortabel dagelijks leven. Tegelijkertijd biedt de groene omgeving volop mogelijkheden voor wandelen, fietsen en ontspannen in de natuur. De stad Nordhorn is snel bereikbaar. Ook de ligging nabij de Nederlandse grens is bijzonder gunstig. Plaatsen als Denekamp en Ootmarsum zijn eenvoudig bereikbaar en bieden aanvullende mogelijkheden voor winkelen, recreatie en gastronomie. Via de goede regionale wegverbindingen zijn bovendien de A30 en A31 goed bereikbaar.



INDELING

Begane grond: Via de entree komt u binnen in de centrale hal, vanwaar onder andere de bijkeuken, badkamer, keuken en de ruime woon- en eetkamer bereikbaar zijn. De moderne woonkeuken is voorzien van een eigentijdse inbouwkeuken met hoogglans witte fronten, een royaal werkblad en diverse inbouwapparatuur. Er is voldoende ruimte voor een gezellige eethoek, waardoor de keuken een aangename plek vormt voor gezamenlijke maaltijden en het dagelijkse gezinsleven.

Aansluitend bevindt zich de ruime woonkamer. Dankzij de royale afmetingen is hier volop plaats voor zowel een comfortabele zithoek als aanvullende inrichting. De openslaande tuindeuren zorgen voor veel lichtinval en creëren een fraaie verbinding tussen het woonvertrek, het terras en de tuin.

De badkamer op de begane grond is modern uitgevoerd en voorzien van een douchehoek, wandcloset en wastafel. De gehele begane grond beschikt bovendien over comfortabele vloerverwarming, waarbij de temperatuur per ruimte afzonderlijk kan worden geregeld.

In de praktische bijkeuken bevinden zich de aansluitingen voor wasmachine en droger en is aanvullende bergruimte aanwezig.



INDELING

Eerste verdieping: Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers en een royale badkamer.

Eén van de slaapkamers beschikt over een praktische inloopkast, terwijl in een andere slaapkamer airconditioning is geïnstalleerd. Afhankelijk van de persoonlijke woonwensen kan één van de kamers uiteraard ook uitstekend worden ingericht als werk-, hobby- of thuishkantoor. Diverse praktische kasten zorgen daarnaast voor extra bergruimte.

De ruime badkamer is voorzien van een douchecabine, hoekbad, wandcloset en dubbele wastafel. Ook hier zorgt vloerverwarming voor extra comfort.

Tweede verdieping: Via een vlizotrap is de praktische bergzolder bereikbaar. Deze verdieping biedt volop ruimte voor het opbergen van seizoensgebonden spullen en overige goederen.



INDELING

Buitenruimte: Een bijzonder aantrekkelijk onderdeel van deze woning is de royale en beschutte buitenruimte. De tuin is sfeervol aangelegd en wordt omgeven door volgroeide bomen, hagen en diverse beplanting, waardoor veel privacy en een groene uitstraling zijn ontstaan. Direct aansluitend aan de woning bevindt zich een ruim terras, dat dankzij de openslaande deuren vanuit de woonkamer als een natuurlijk verlengstuk van het woongedeelte functioneert.

Achter op het perceel staat een charmant houten tuinhuis met een overdekte zithoek. Daarnaast is er nog een extra overkapping aanwezig. Hierdoor zijn rondom de woning meerdere beschutte plekken gecreëerd waar u gedurende een groot deel van het jaar comfortabel buiten kunt zitten.

Of het nu gaat om een rustige ochtend met een kop koffie, lange zomeravonden met familie en vrienden of gewoon ontspannen in het groen: de tuin biedt voor ieder moment een passende plek.

Verder beschikt de woning over een garage en een separate carport met bergruimte in de kap, waardoor er voldoende parkeer- en opslagmogelijkheden aanwezig zijn.



BIJZONDERHEDEN

Bijzonderheden:

- * Bouwjaar: 1971, Perceeloppervlakte: ca. 540 m², Woonoppervlakte: ca. 140 m², Inhoud: ca. 660 m³;
- * Vanaf 2012 op diverse onderdelen gemoderniseerd;
- * Drie slaapkamers, Twee badkamers;
- * Garage en carport met bergzolder;
- * Royale en beschutte tuin met tuinhuis en meerdere overdekte zitplekken;
- * Eigentijdse inbouwkeuken voorzien van gaskookplaat, afzuigkap, heteluchtoven, combi-oven, vaatwasser en koel-/vriescombinatie;
- * Airconditioning uit 2022 in één van de slaapkamers;
- * Gehele begane grond voorzien van comfortabele vloerverwarming;
- * Badkamer op de verdieping eveneens voorzien van vloerverwarming;
- * Glasvezelaansluiting aanwezig;
- * Kosten koper: 5% Grunderwerbsteuer, 3,3% makelaarscourtage en ca. 2% notariskosten.



Welkom aan
Ringstraße 1



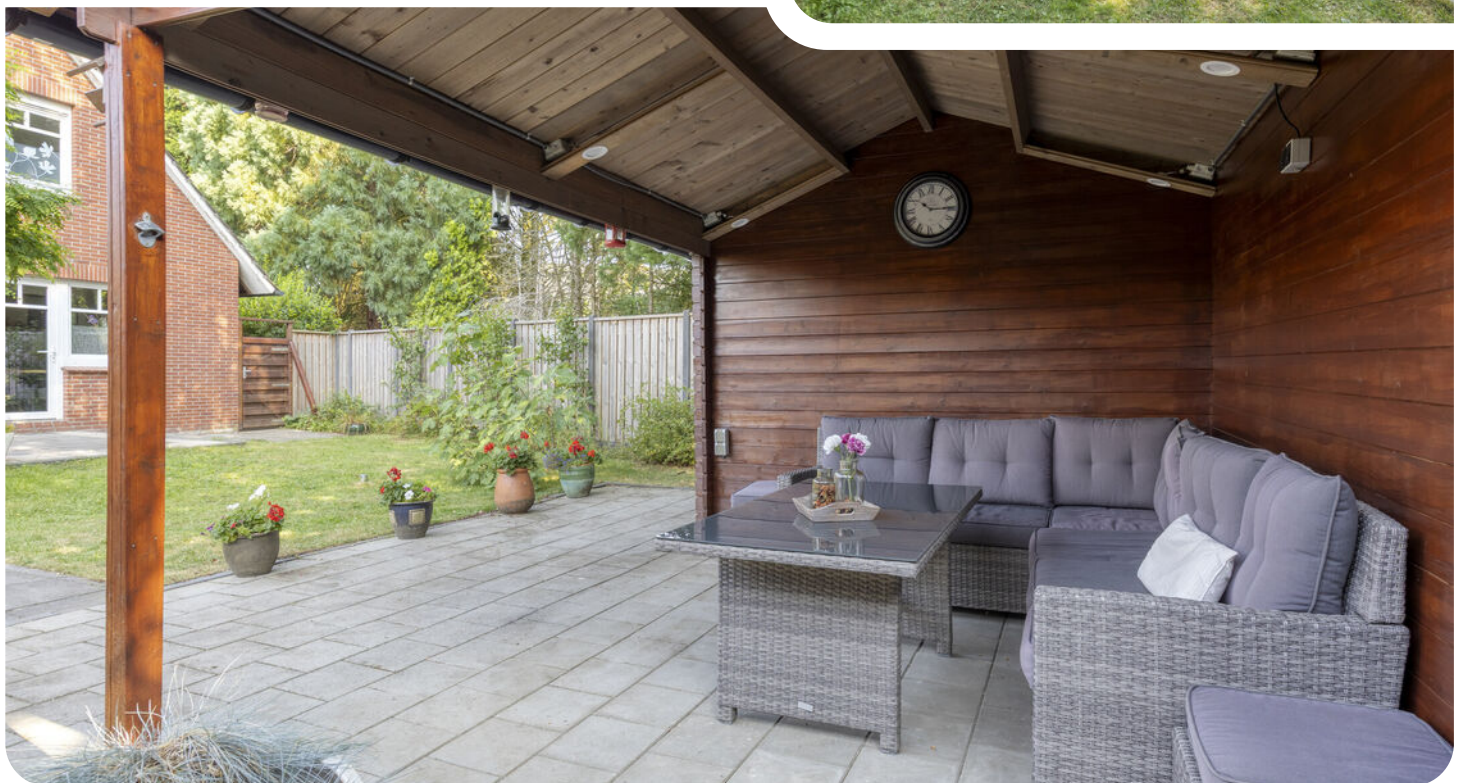










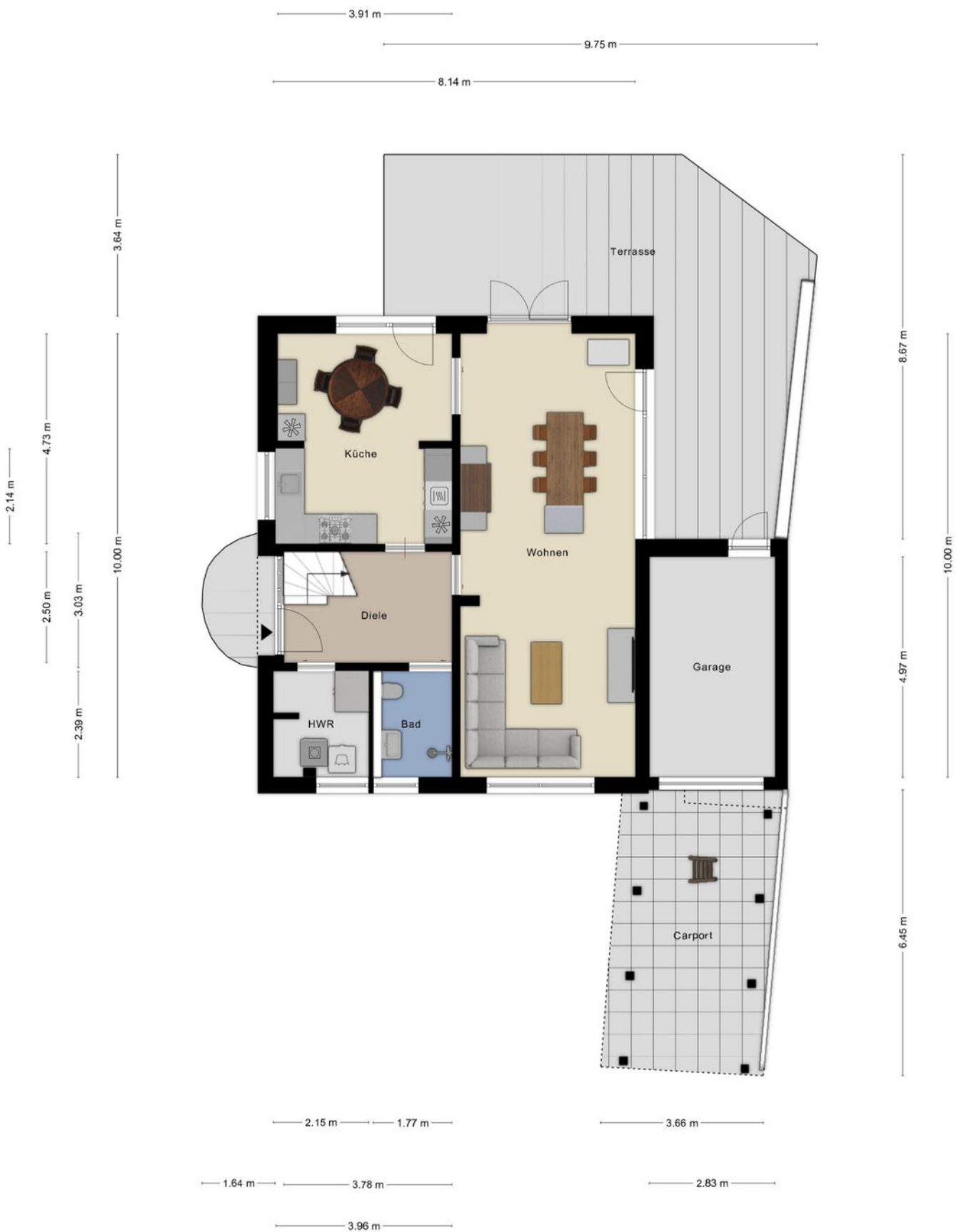






Plattegrond

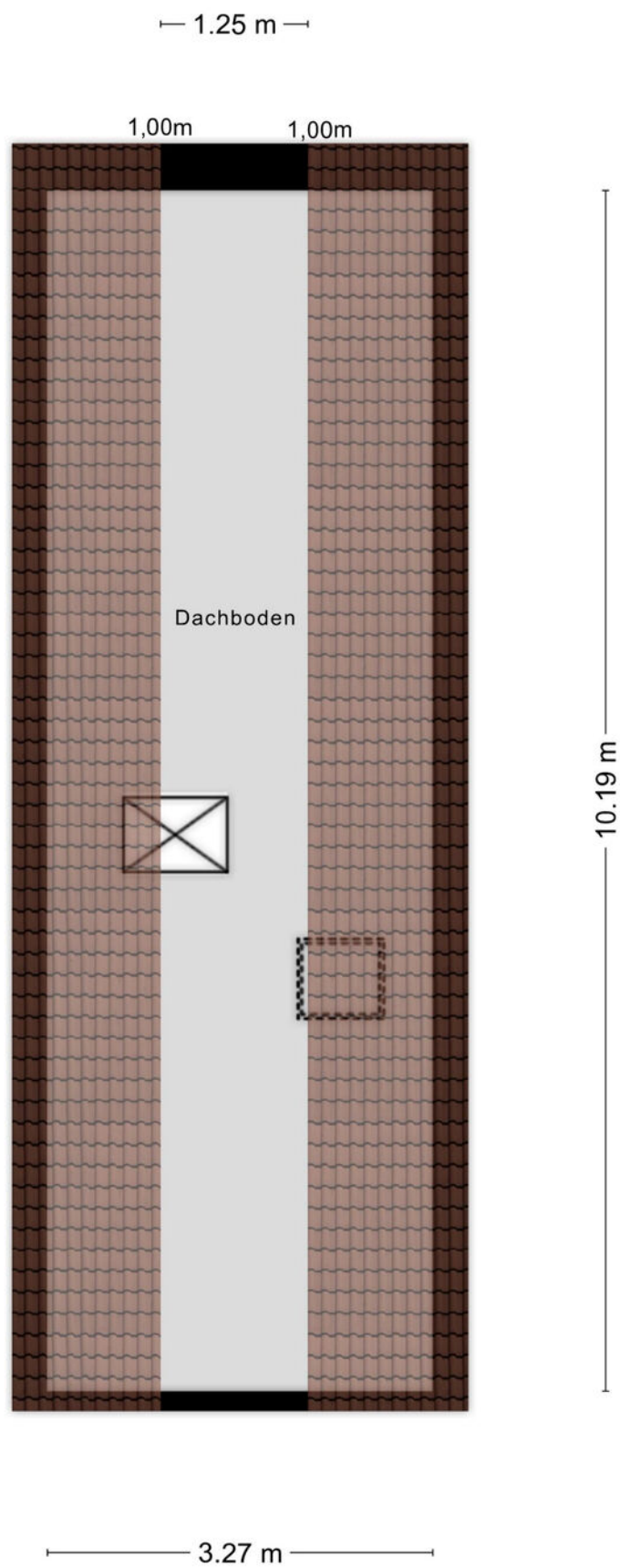
Begane grond



Plattegrond

Eerste verdieping





Plattegrond

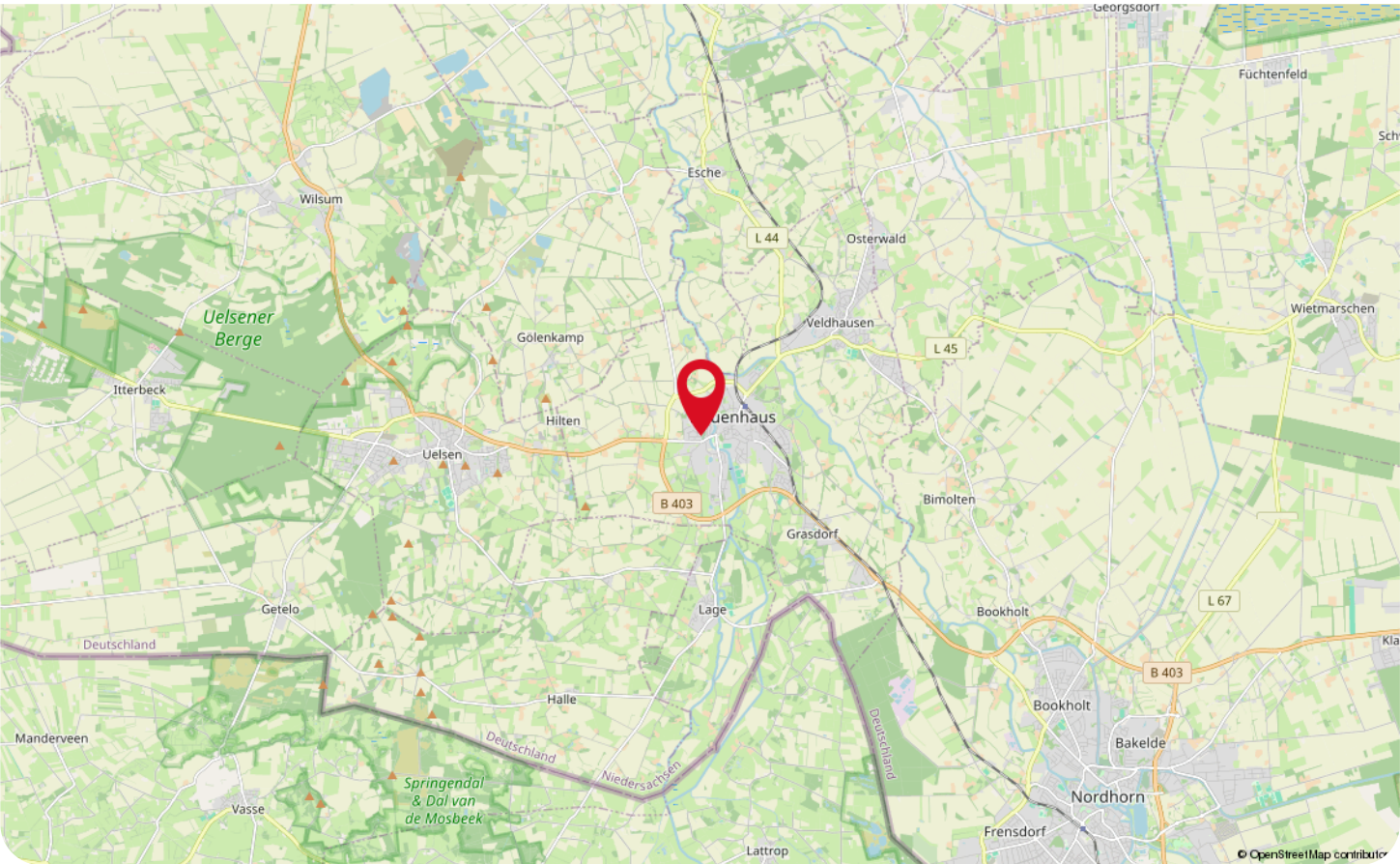
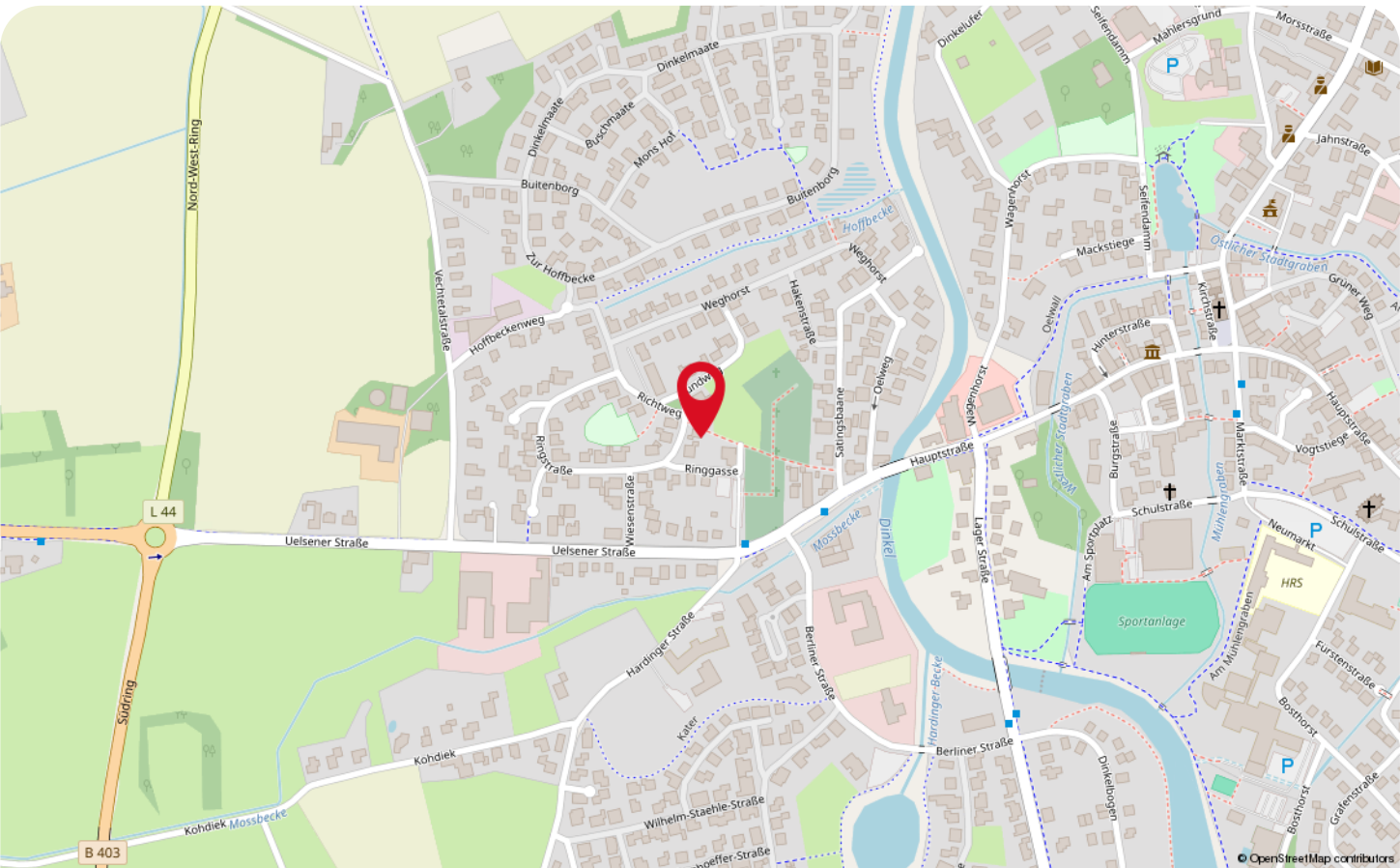
Kadastraal perceel



Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Wonen in Neuenhaus



Een uniek stadje in een groene weidse omgeving, nabij de Nederlandse grens, dat is Neuenhaus!

De binnenstad van Neuenhaus nodigt uit tot ontmoeten, vermaken, genieten, beleven en tot het ondernemen van diverse activiteiten en evenementen. Het kent een ruime keuze aan horecagelegenheden met gezellige terrassen en kleinschalige bakkerijtjes met de typische Duitse broodjes en Kuchen (Duits gebak).

Neuenhaus is zo gelegen dat de dorpen en steden eromheen goed te bereiken zijn! Voor een uitgebreide winkelsessie is Nordhorn of Enschede makkelijk te bereiken. Wil je de natuur opzoeken en trek je je liever even terug, dan is het Springendal met de slingerende wandelpaden een uitkomst. Deze prachtige omgeving dwingt je om te stoppen en te genieten van al het moois dat de natuur te bieden heeft!



Een groot aantal molens, zowel wind- als watermolens die vaak nog in bedrijf zijn, zijn in de omgeving te vinden. In het centrum is de Mühlenkolk te vinden. Wist jij dat hier vroeger de haven was gesitueerd voor de schepen die goederen naar het stadje brachten?

Op zoek naar een woning in een gezellige stad, omringd door de groene weidse omgeving? Wij nodigen je graag uit om hier een kijkje te nemen!

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Paxkast (Ikea) in logeerkamer	X		
- Grijs 5-ladenkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- 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		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast		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		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		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		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname

[illegible]

[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