

49824 WILSUM - DUITSLAND

Emlichheimerstraße 1

€ 399.000,- K.K.



FOQUS



MAKELAARDIJ
IMMOBILIEN

Emlichheimerstraße 1

KENMERKEN

Deze reeks karakteristieken maakt dit huis uniek



Woonoppervlakte

Wohnfläche

175 m²



Kamers

Zimmer

2



Bouwjaar

Baujahr

1976



Perceeloppervlakte

Grundstücksfläche

5732 m²



Slaapkamers

Schlafzimmer

4



Energielabel

Energieausweis

C





Bouwjaar:	1976
Soort:	Vrijstaande woning
Kamers:	2
Slaapkamers:	4
Inhoud:	922 m ³
Woonoppervlakte:	175
Perceeloppervlakte:	5.732 m ²
Overige inpandige ruimte:	87 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	43 m ²
Externe bergruimte:	538 m ²
Parkeerfaciliteiten:	Op eigen terrein
Garage:	Vrijstaand, steen
Verwarming:	Elektrische boiler, houtkachel
Energielabel:	C



Baujahr:	1976
Wohnungstyp:	Freistehendes Haus
Zimmer:	2
Schlafzimmer:	4
Umbauter Raum:	922 m ³
Wohnfläche:	175 m ²
Grundstücksfläche:	5.732 m ²
Andere Innenräume	87 m ²
Gebäudebezogene Freiflächen:	43 m ²
Externer Speicherplatz:	538 m ²
Stellplatz:	auf eigenem Grund
Garage:	Freistehende Garage
Heizungsart:	Elektrischer Boiler
Energieausweis:	C



OMSCHRIJVING

Emlichheimerstraße 1

Wonen met paarden, ruimte en vrijheid in Wilsum

Aan de Emlichheimer Straße 1 in Wilsum staat een object dat je niet zo gemakkelijk in één categorie onderbrengt. Het is een combinatie van een royaal vrijstaand woonhuis, een oude boerderij, paardenstallen, verschillende schuren en maar liefst 5.732 m² eigen grond.

Juist die combinatie maakt deze plek bijzonder.

Het woonhuis zelf biedt met circa 166 m² woonoppervlakte volop ruimte voor een gezin. Maar wie hier komt kijken, zal waarschijnlijk vooral enthousiast worden van alles wat er omheen ligt. De stallen, het land, de oude boerderij en de hoeveelheid schuur- en opslagruimte maken dit een heerlijke plek voor paardenliefhebbers, buitenmensen of iemand die simpelweg ruimte nodig heeft voor hobby, dieren of materiaal.

Het geheel is niet nieuw en op verschillende punten kan een volgende eigenaar zijn eigen stempel drukken. Daar staat tegenover dat je hier iets vindt wat steeds lastiger te vinden is: een compleet erf met veel grond, enorm veel ruimte en paarden aan huis.

Het woonhuis

Het vrijstaande woonhuis dateert oorspronkelijk uit de jaren zeventig en is in de jaren daarna verschillende keren aangepast en uitgebreid. In de bouwstukken vinden we onder andere het oorspronkelijke woonhuis, de later gerealiseerde garage, een Geräte-/Nutzungsraum en een latere uitbreiding van het woonhuis terug.

Volgens de Duitse Wohnflächenberechnung beschikt de woning over circa 166 m² woonoppervlakte, verdeeld over de begane grond en de verdieping.

Binnen is de woning ruim en praktisch ingedeeld. De inrichting is op onderdelen gedateerd en biedt ruimte voor modernisering, maar de vertrekken hebben goede afmetingen en vormen een prima basis om de woning geheel naar eigen smaak aan te passen.

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de ruime hal, van waaruit de verschillende vertrekken bereikbaar zijn.

De woonkamer is met circa 36 m² royaal van formaat en biedt voldoende plaats voor een ruime zithoek. De houtkachel zorgt voor extra sfeer en past goed bij het landelijke karakter van het geheel.



Aansluitend bevindt zich de aparte eetkamer van circa 16 m². Een fijne ruimte voor een grote eettafel en prettig in verbinding met zowel de woonkamer als de keuken.

De keuken is circa 10 m² groot en uitgevoerd in een lichte, landelijke stijl. Er is voldoende werk- en kastruimte en ook hier geldt dat een volgende eigenaar de ruimte eenvoudig naar eigen smaak kan moderniseren.

Verder bevinden zich op de begane grond onder andere een badkamer, toilet, voorraadruimte en verschillende praktische ruimtes. Volgens de beschikbare Wohnflächenberechnung bedraagt het woonoppervlak op deze verdieping circa 98,84 m².

Eerste verdieping

Op de verdieping bevinden zich vier slaapkamers, een badkamer, een HWR en de overloop.

De hoofdslaapkamer is met circa 18 m² ruim opgezet. Daarnaast zijn er nog drie slaapkamers, waardoor de verdieping voldoende plaats biedt voor een gezin, logees of bijvoorbeeld een thuiswerkplek.

De schuine kap geeft de kamers een gezellige uitstraling en vanuit verschillende vertrekken kijk je mooi uit over het eigen erf en het omliggende groen.

Het erf en de oude boerderij

Het totale perceel heeft een oppervlakte van 5.732 m². Het betreft Flurstück 411/4, Flur 8, Gemarkung Wilsum. In het Grundbuch staat het perceel omschreven als Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche.

En juist buiten ligt wat ons betreft de grootste kracht van dit object.

Naast het woonhuis staat de oude boerderij, die samen met de overige schuren, stallen en bijgebouwen het erf zijn karakteristieke uitstraling geeft.

De oude boerderij is niet meer geschikt voor bewoning en wordt nadrukkelijk niet als woonruimte aangeboden. Het gebouw biedt echter wel veel ruimte en is een belangrijk onderdeel van het totale erf.

Samen met de overige bijgebouwen ontstaat hier een hoeveelheid ruimte waar je werkelijk alle kanten mee op kunt. Volgens het actuele meetrapport is circa 538 m² als externe bergruimte aangemerkt. Daarnaast is circa 87 m² overige inpandige ruimte aanwezig.

Dat maakt het object interessant voor iemand die bijvoorbeeld ruimte zoekt voor auto's, een camper of caravan, machines, opslag, een werkplaats of een hobby die simpelweg wat meer vierkante meters vraagt.

Voor een eventuele andere invulling, verbouwing of wijziging van het gebruik van de gebouwen adviseren wij kopers om vooraf bij de bevoegde instanties te informeren naar de mogelijkheden.



MAANDELIJKE KOSTEN

Nebenkosten

Kosten per maand	
Stroom	€ 250
Water	€ 65
Verzekering	€ 42
Gemeentelijke belastingen	€ 38
Strom	€ 250
Wasser	€ 65
Versicherung	€ 42
Grundsteuer	€ 38





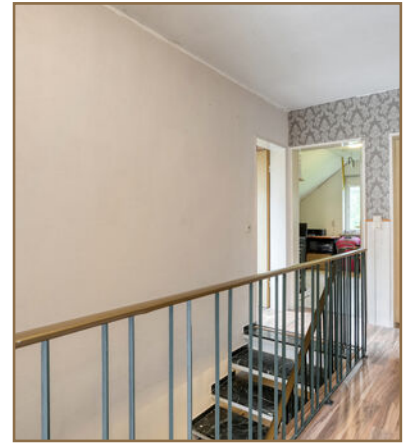
Woning
Haus

09



Begane grond
Erdgeschoss

12



Eerste verdieping
Obergeschoss

16



Keuken
Küchen

19



Tuin
Garten

21



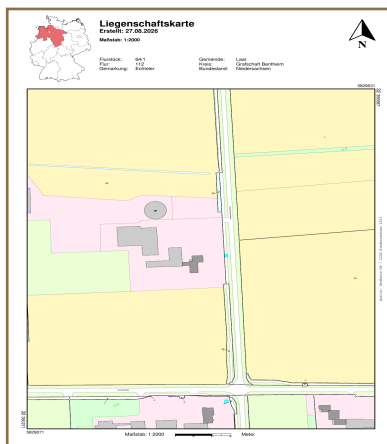
Ligging
Lage

23



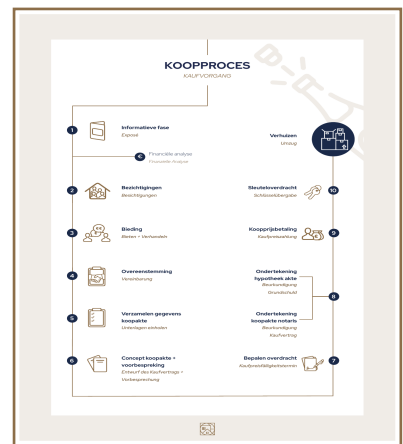
Plattegronden
Grundrisse

27



Kadastrale kaart
Liegenschaftskarte

31



Koopproces
Kaufprozess

39







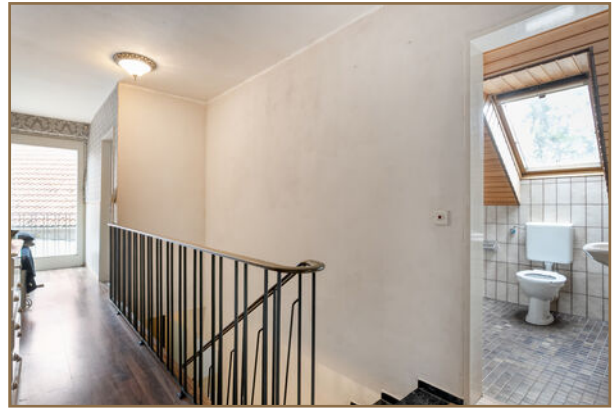




















PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE



PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE



PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE



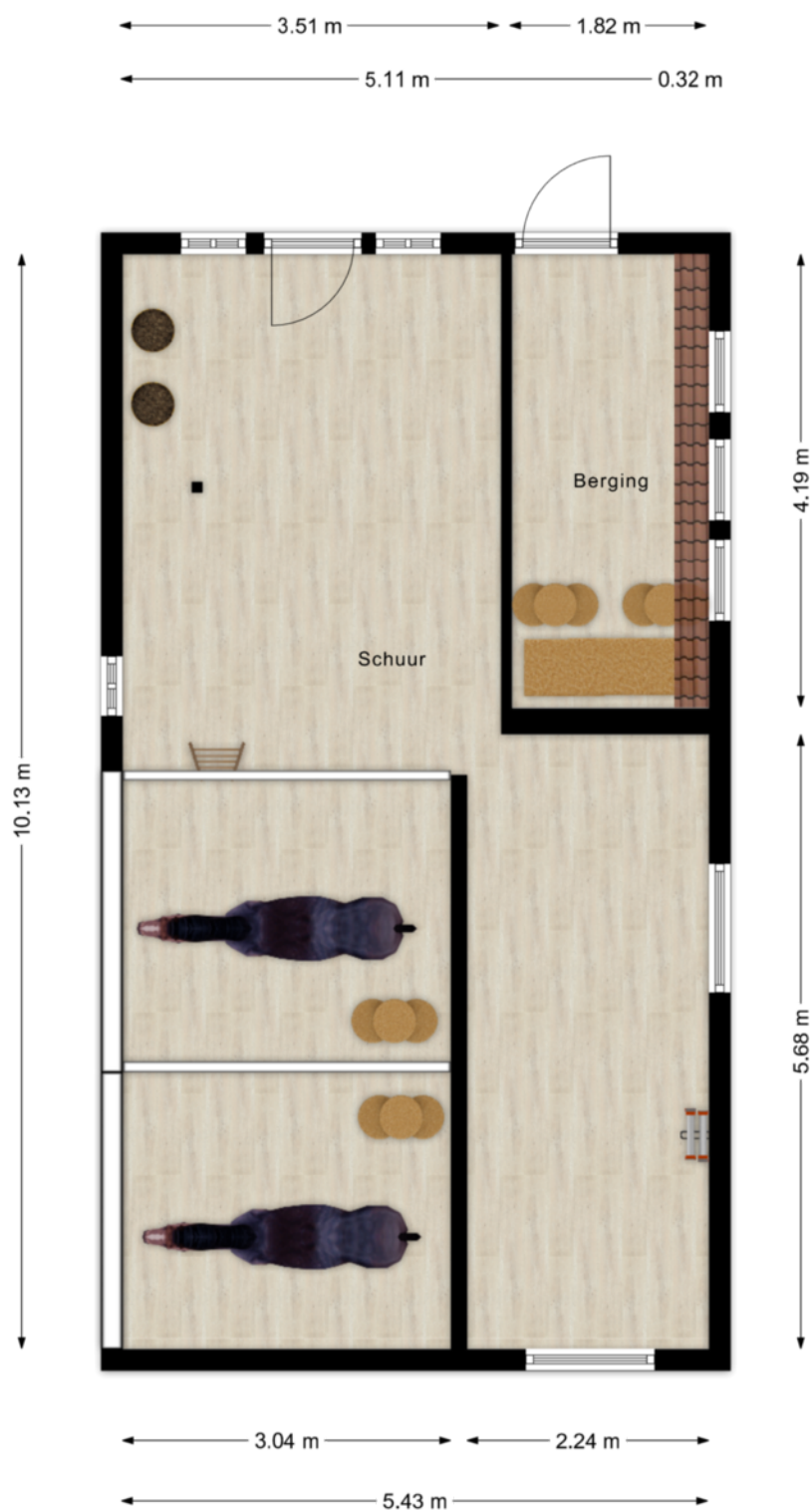
PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE



PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE



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



PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE

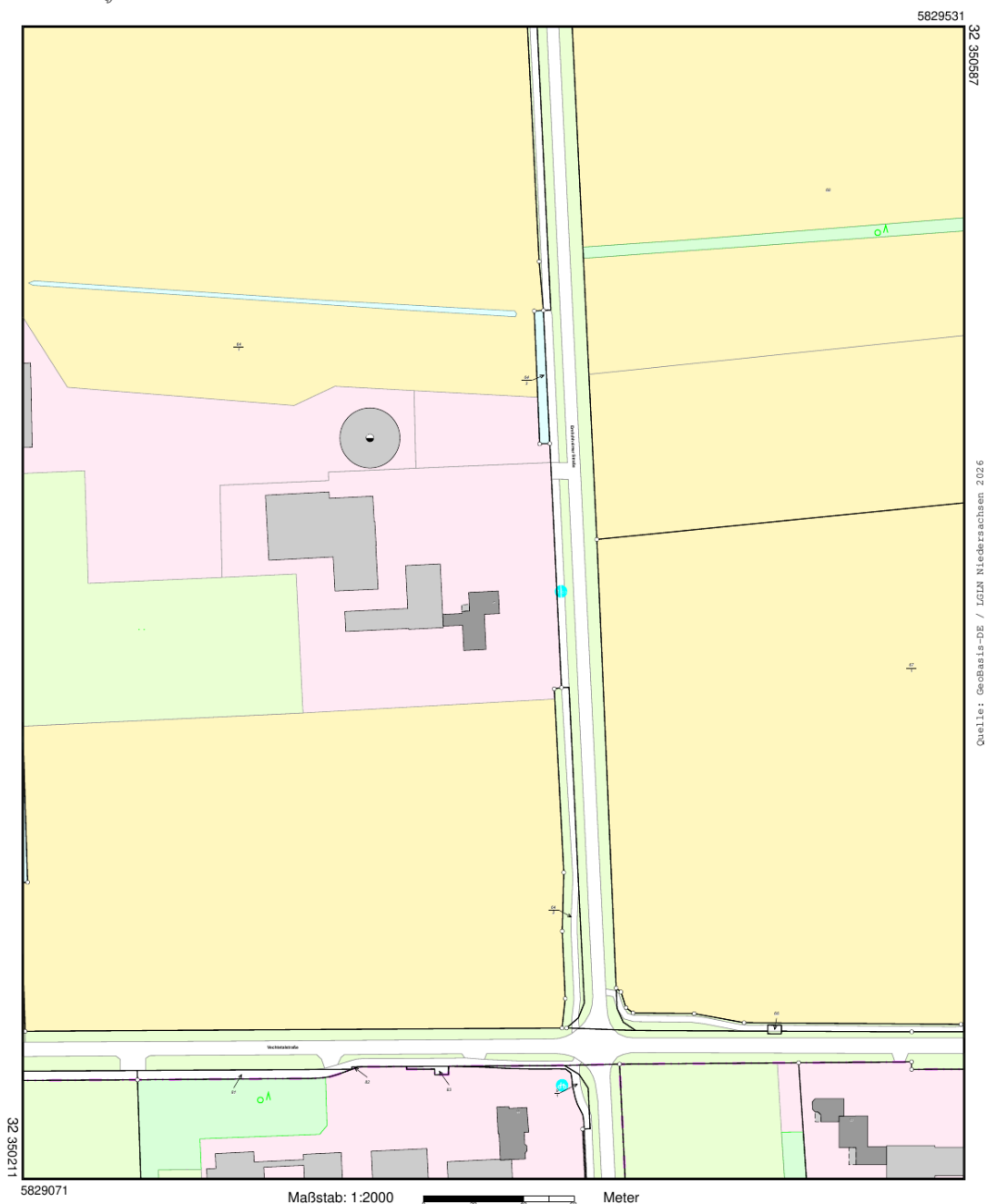


PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE

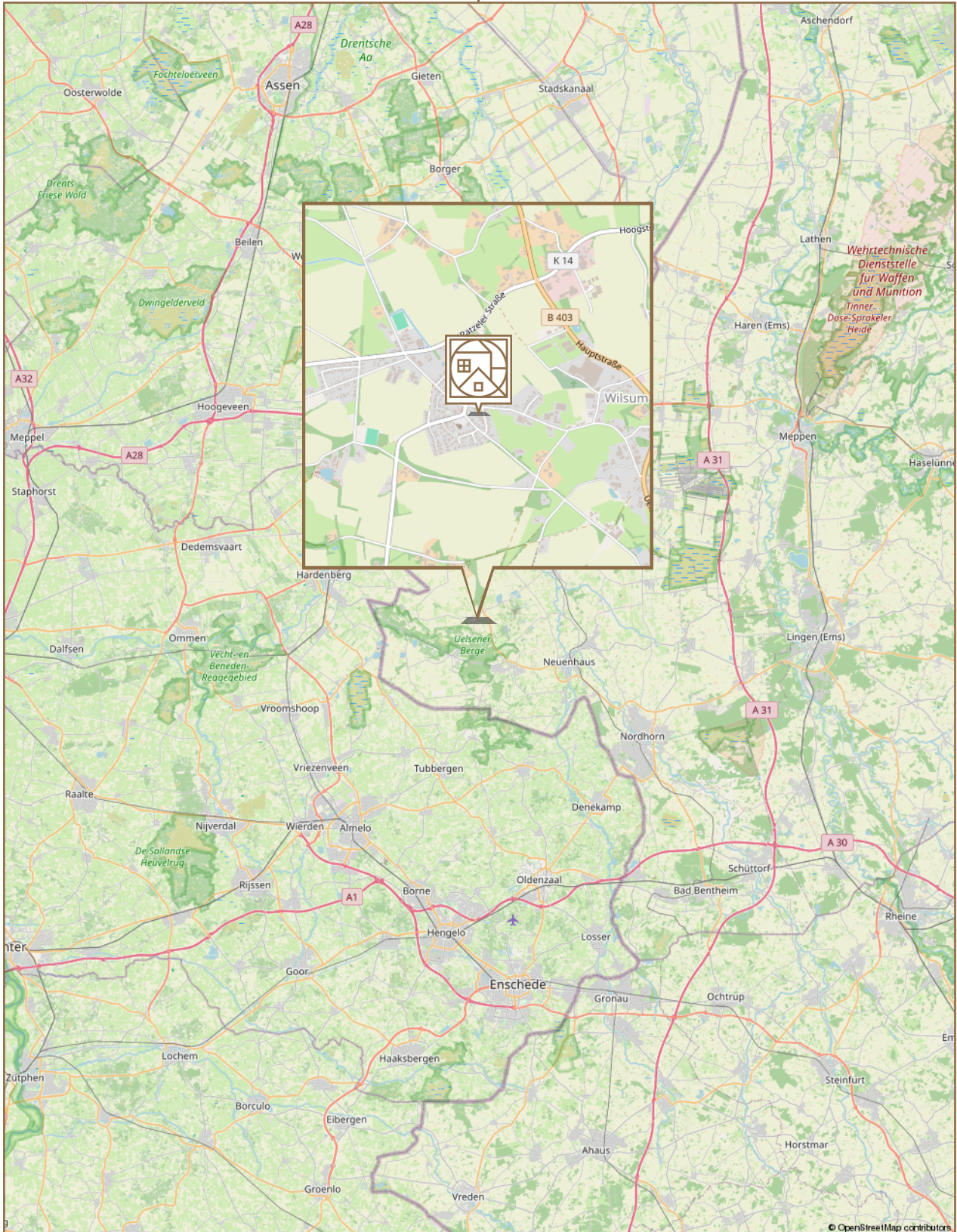


LIEGENSCHAFTSKARTE



LOCATIE OP KAART

KARTE LOCATION



KOOPPROCES

KAUFVORGANG



WIE ZIJN WIJ

WERR SIND WIR

 **Welkom bij Foqus Makelaardij, jouw vertrouwde partner voor kopen en wonen in Duitsland. Gevestigd in het prachtige Twente, zijn wij een onafhankelijk makelaarskantoor dat zich onderscheidt door onze specialistische kennis en een uitgebreid netwerk, zowel lokaal als in Duitsland. Onze expertise in de Duitse vastgoedmarkt stelt ons in staat om jou op een persoonlijke en professionele manier te begeleiden bij al je vastgoedbehoeften over de grens.**

Bij Foqus Makelaardij geloven we in de kracht van persoonlijke aandacht en betrokkenheid. Wij hanteren een werkwijze die gebaseerd is op duidelijke communicatie en transparantie. Onze korte communicatielijnen zorgen ervoor dat je altijd direct contact hebt met je makelaar, zodat we snel en efficiënt kunnen inspelen op jouw wensen en vragen.

Ons doel is om duurzame relaties op te bouwen die verder gaan dan de aankoop of verkoop van je woning. Bij ons stopt het contact niet na de transactie. We zijn er voor jou, met een kop koffie en een luisterend oor, voor al je vragen en zaken die na afloop nog naar voren komen en aandacht nodig hebben.

Met Foqus Makelaardij kies je voor een persoonlijke en deskundige benadering in de dynamische wereld van vastgoed. Of je nu een woning zoekt, wilt verkopen, of interesse hebt in de Duitse markt, wij staan klaar om je te begeleiden met onze diepgaande kennis en jarenlange ervaring. Kom gerust langs op ons kantoor in Twente of neem contact met ons op voor een vrijblijvend gesprek. Bij Foqus Makelaardij ben je altijd welkom.

FOQUS



MAKELAARDIJ
IMMOBILIEN

 **Willkommen bei Foqus Immobilien, deinem vertrauenswürdigen Partner in der Welt der Immobilien. Mit Sitz im wunderschönen Twente sind wir ein unabhängiges Maklerbüro, das sich durch unser spezialisiertes Wissen und ein umfangreiches Netzwerk sowohl lokal als auch in Deutschland auszeichnet. Unsere Expertise auf dem deutschen Immobilienmarkt ermöglicht es uns, dich auf eine persönliche und professionelle Weise bei all deinen Immobilienbedürfnissen jenseits der Grenze zu begleiten.**

Bei Foqus Immobilien glauben wir an die Kraft persönlicher Aufmerksamkeit und Engagement. Unsere Arbeitsweise basiert auf klarer Kommunikation und Transparenz. Unsere kurzen Kommunikationswege sorgen dafür, dass du immer direkten Kontakt zu deinem Makler hast, sodass wir schnell und effizient auf deine Wünsche und Fragen eingehen können.

Unser Ziel ist es, dauerhafte Beziehungen aufzubauen, die über den Kauf oder Verkauf deiner Immobilie hinausgehen. Bei uns endet der Kontakt nicht nach der Transaktion. Wir sind für dich da, mit einer Tasse Kaffee und einem offenen Ohr, für alle deine Fragen und Angelegenheiten, die nach Abschluss noch auftauchen und Aufmerksamkeit benötigen.

Mit Foqus Immobilien wählst du einen persönlichen und fachkundigen Ansatz in der dynamischen Welt der Immobilien. Ob du ein Haus suchst, verkaufen möchtest oder Interesse am deutschen Markt hast, wir stehen bereit, dich mit unserem fundierten Wissen und jahrelanger Erfahrung zu begleiten. Komm gerne in unserem Büro in Twente vorbei oder nimm Kontakt mit uns auf für ein unverbindliches Gespräch. Bei Foqus Immobilien bist du immer willkommen.



MAAK KENNIS MET FOQUS

FOQUS IMMOBILIEN



Daisy de Bruijn
Makelaar
Immobiëlen Makler



Margot Scharenborg
Office Manager
Office Managerin.

 Ik ben Daisy, eigenaar en makelaar bij Foqus Makelaardij. Met persoonlijke aandacht en een informele aanpak begeleid ik mijn klanten bij het kopen of verkopen van hun woning, zowel in Nederland als in Duitsland. Voor mij staat helderheid en vertrouwen voorop. Samen zorgen we ervoor dat jouw woonwensen werkelijkheid worden. Ik kijk ernaar uit om je te ontmoeten!

 Ich bin Daisy, Eigentümerin und Maklerin bei Foqus Immobilien. Mit persönlicher Aufmerksamkeit und einem informellen Ansatz begleite ich meine Kunden beim Kauf oder Verkauf ihrer Immobilie, sowohl in den Niederlanden als auch in Deutschland. Für mich stehen Klarheit und Vertrauen an erster Stelle. Gemeinsam sorgen wir dafür, dass Ihre Wohnträume Wirklichkeit werden. Ich freue mich darauf, Sie kennenzulernen!

 Mijn naam is Margot en ik ben werkzaam als Office Manager bij Foqus Makelaardij. De dynamiek en afwisseling binnen de vastgoedwereld spraken mij direct aan. Na het eerste kennismakingsgesprek met Daisy voelde ik meteen dat dit de juiste plek voor mij was.

Binnen mijn functie ben ik verantwoordelijk voor het onderhouden van contact tussen kopers en verkopers, het actualiseren van het woningaanbod op onze website foqus.nl, Funda en diverse Duitse verkoopportalen. Daarnaast verzorg ik administratieve werkzaamheden en beheer ik de agenda's van onze makelaars.

Wanneer je contact opneemt met ons kantoor, is de kans groot dat je mij aan de telefoon krijgt. Graag tot horens!

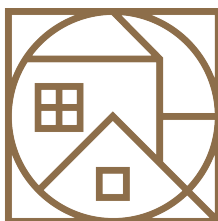
 Margot, Office Managerin.
Ich bin Margot und unterstütze das Team von Foqus Makelaardij als kaufmännische Mitarbeiterin im Innendienst. Die Vielseitigkeit und das Tempo der Immobilienbranche haben mich sofort begeistert. Schon nach dem ersten Gespräch mit Daisy wusste ich: Das ist der richtige Platz für mich.

Ich koordine die Kommunikation zwischen Käufern und Verkäufern, pflege unsere Immobilienangebote auf foqus.nl, Funda und deutschen Portalen, übernehme organisatorische Aufgaben und behalte die Terminkalender unserer Makler im Blick.

Rufen Sie bei uns an? Dann hören Sie wahrscheinlich mich zuerst.
Bis bald!



FOQUS



**MAKELAARDIJ
IMMOBILIEN**

Contact

Tubantiasingel 89
7514 AB Enschede

+31 (0)53 209 3000
info@foqus.nl

www.foqus.nl

Deze presentatie is met zorg samengesteld, ondanks dat kunnen er geen rechten worden ontleend aan eventueel foutief opgegeven afmetingen, oppervlakten of overige data. De gegevens hebben uitsluitend een indicatief en informatief karakter. Koper wordt uiteraard in de gelegenheid gesteld eventueel zelf nader onderzoek te laten uitvoeren.

Diese Präsentation wurde mit Sorgfalt zusammengestellt, dennoch können aus falsch angegebenen Maßen, Flächen oder sonstigen Daten keine Rechte abgeleitet werden. Die Daten sind nur indikativ und informativ. Dem Käufer wird selbstverständlich die Möglichkeit gegeben, bei Bedarf weitere Nachforschungen anzustellen.