

Thuis in Duitsland!



Vraagprijs
€ 298.000 k.k.

Rheiner Straße 12

Bad Bentheim

Op een strategische locatie in Bad Bentheim staat deze karakteristieke woning uit circa 1956.

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*



Lex

00316-83369163

l.reekers@weusthuismakelaardij.nl

*Jouw
binnendienst*



Marlen

00316-44014184

m.deeters@weusthuismakelaardij.nl

Vestiging Denekamp

Oldenzaalsestraat 34
7591 GM Denekamp
0541 - 355 771





KENMERKEN

Bouwjaar
1956

Woonoppervlakte
136 m²

Perceeloppervlakte
737 m²

Inhoud
583 m³

Energie label

F

Aantal kamers
4

Aantal slaapkamers
3

Oriëntatie achtertuin
zuid

CV ketel
**Intergas IG Kombi Kompakt HR
36/30 (2022, eigendom)**



OMSCHRIJVING

Karaktervol wonen met verrassend veel ruimte in Bad Bentheim

Op een strategische locatie in Bad Bentheim staat deze karakteristieke woning uit circa 1956. Achter de statige gevel gaat een woning schuil met hoge plafonds, een sfeervolle kamer en suite, meerdere slaapkamers, een complete badkamer, volledige kelder en volop praktische bergruimte. Een aantrekkelijk huis voor wie de charme van vroeger graag combineert met het comfort van nu.

Wonen in Duitsland, met Nederland om de hoek. Bad Bentheim en Gildehaus liggen op slechts enkele autominuten van de grens en bieden een prettige combinatie van dagelijkse voorzieningen, natuur en ruimte. Stap op de fiets of trek de wandelschoenen aan en ontdek de bossen, zandpaden en karakteristieke steengroeven in de directe omgeving. Een aantrekkelijke woonomgeving voor wie graag groen en ontspannen woont, zonder ver van Nederland te zijn.

Hebben wij jouw interesse weten te wekken met dit object? Wil jij dit object zelf met eigen ogen zien? Dan komen wij graag met jou in contact voor het plannen van een bezichtiging.



INDELING

Kelder: Een bijzonder praktisch pluspunt is de kelder onder de volledige woning. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden voor provisie, opslag, hobby of techniek. De woning wordt verwarmd door een relatief jonge Intergas cv-ketel uit circa 2022 en is voorzien van kunststof kozijnen.

Begane grond: Bij binnenkomst valt direct de aangename plafondhoogte op. De woonkamer heeft door de kamer en suite-indeling een authentiek en huislijk karakter, terwijl de aanwezige uitbouw extra leefruimte biedt. De keuken is ingericht met een kookeiland en diverse inbouwapparatuur en vormt een fijne plek om te koken en samen te komen. Op de begane grond bevindt zich een separaat toilet met wandcloset en fonteintje.

Eerste verdieping: De verdieping biedt meerdere kamers die uitstekend kunnen worden gebruikt als slaap-, werk-, hobbykamer. Een van de kamers heeft toegang tot een riant balkon aan de zijkant van de woning. De badkamer is royaal uitgevoerd met een ligbad, douchecabine, wandcloset, vloerverwarming en een wastafelmeubel.

Zolder: Via een vaste trap is bovendien de bergzolder bereikbaar, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en overige zaken.



INDELING

Buitenshuis: Ook buiten is er veel te ontdekken. De tuin beschikt over fruitbomen, waaronder kersen, en biedt verder ruimte om een eigen groene plek te creëren. Voor auto, fiets, tuingereedschap en opslag zijn er een garage en een separate houten - met pannen gedekte - schuur aanwezig.

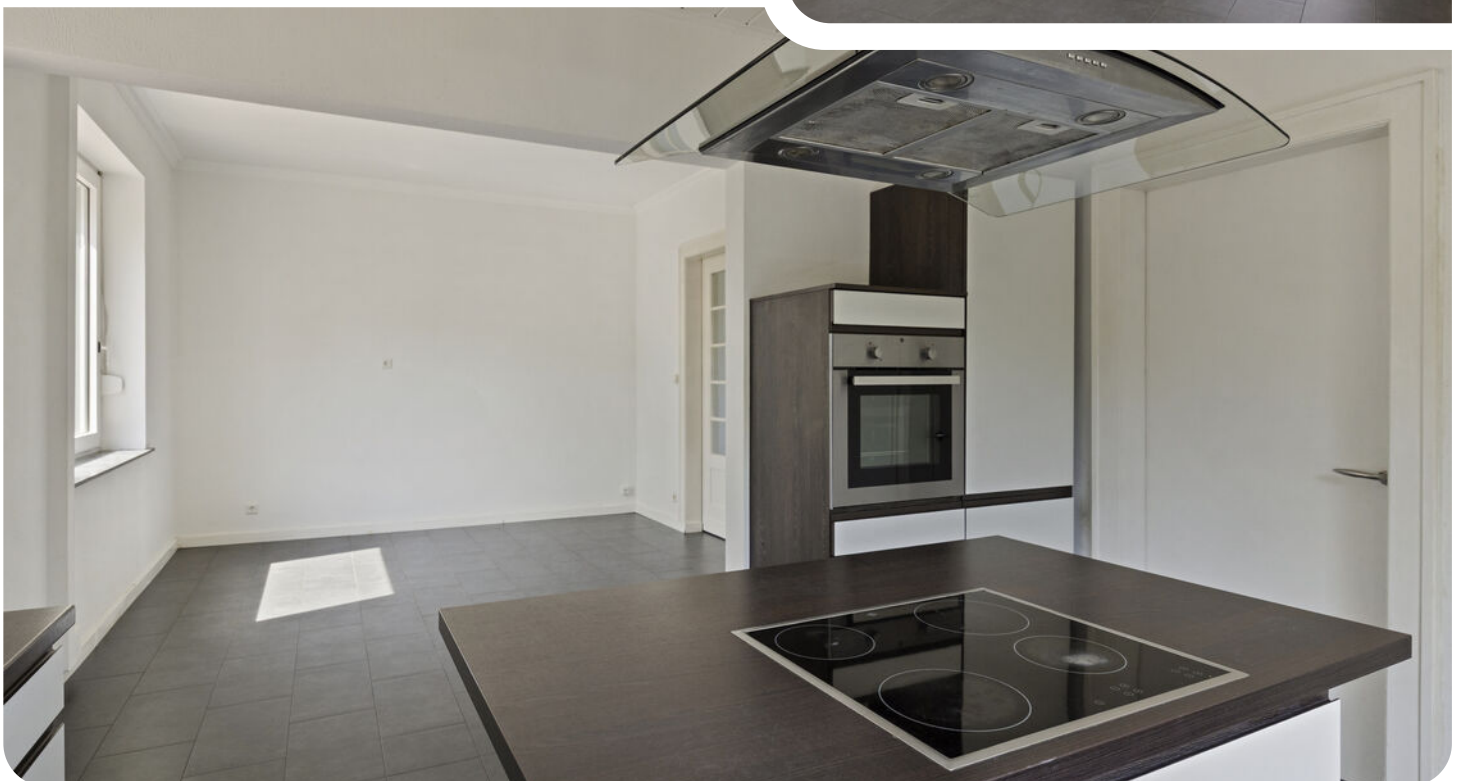


BIJZONDERHEDEN

- * Bouwjaar: ca.1956;
- * Woonoppervlakte: ca. 136 m² (excl. kelder en zolder); Inhoud: ca. 583 m³; Kaveloppervlakte: 737 m²;
- * Volledig onderkelderd;
- * Sfeervolle kamer en suite met uitbouw;
- * Keuken met diverse inbouwapparatuur en kookeiland;
- * Verwarming door middel Intergas CV-ketel ca. 2022;
- * Meerdere slaapkamers en een balkon;
- * Kunststof kozijnen;
- * Badkamer met ligbad, douche, vloerverwarming en wandcloset;
- * Garage en pannen-gedekte houten schuur;
- * Ruime tuin met fruitbomen;
- * Energielabel/Energieausweis: F, Endenergiebedarf 165,2 kWh/(m².a);
- * Kosten koper: 5,00% Grunderwerbsteuer, makelaarscourtage 3,3% incl. MwSt., ca. 2,00% notariskosten.

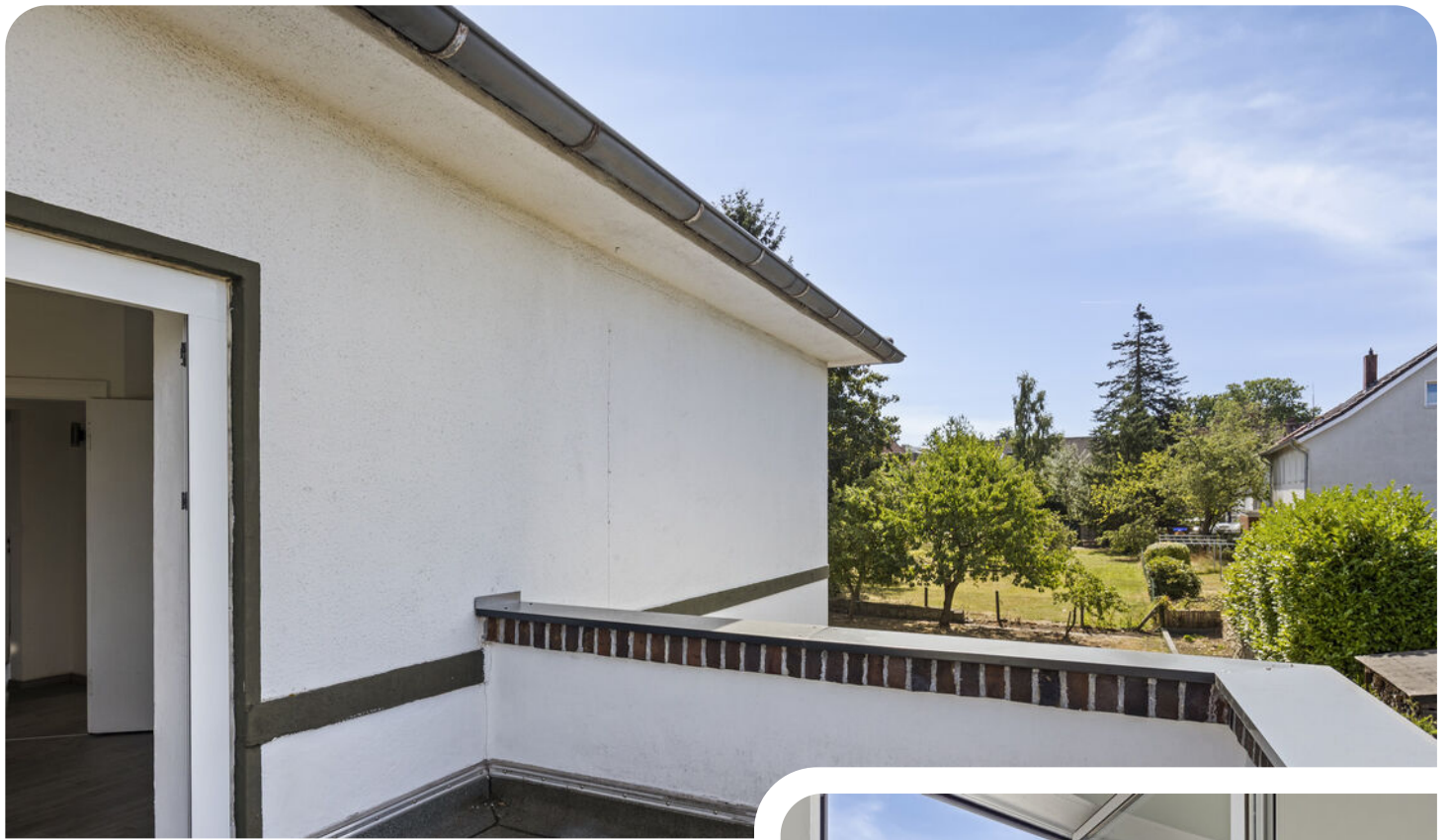


















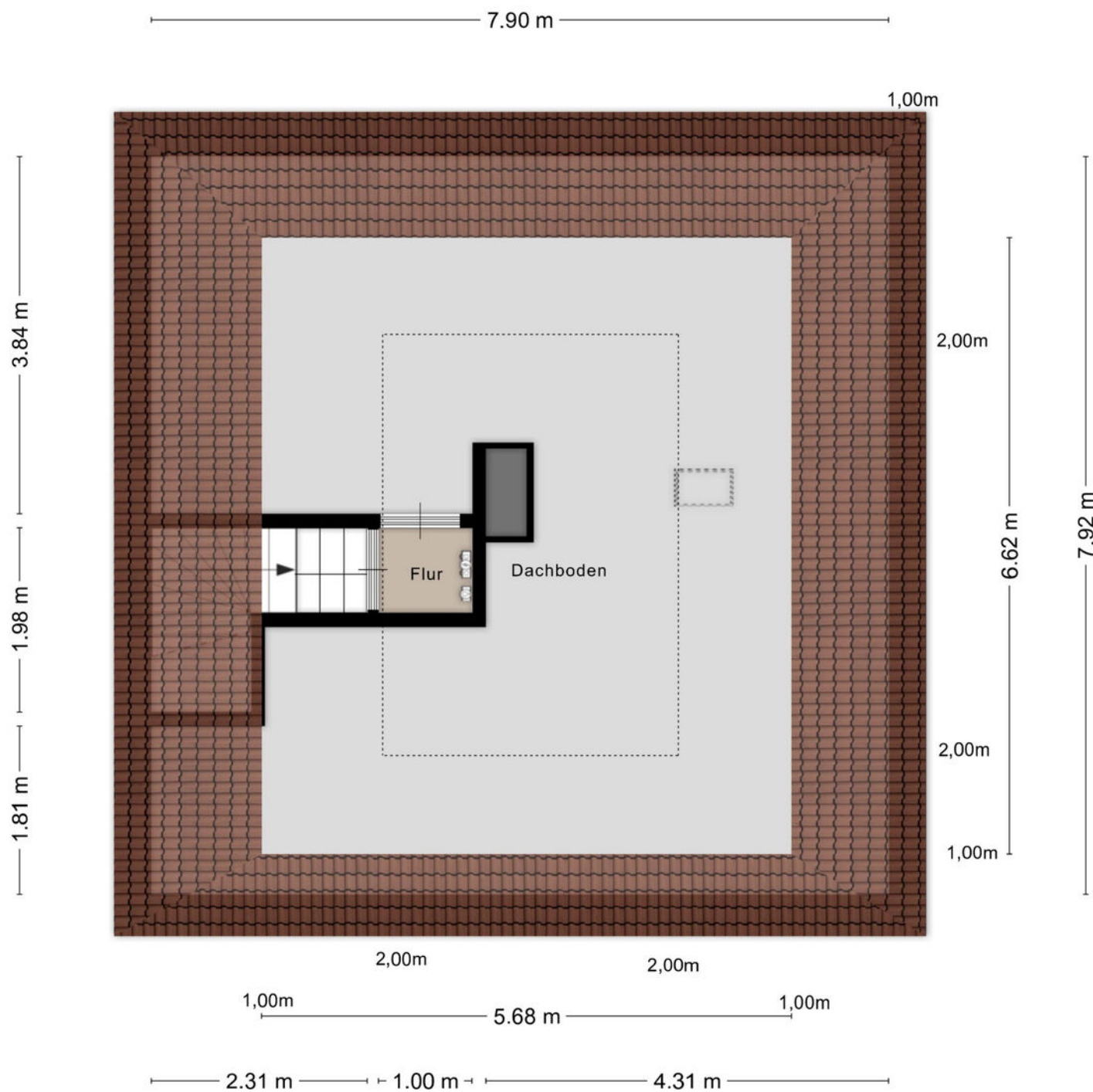
Plattegrund

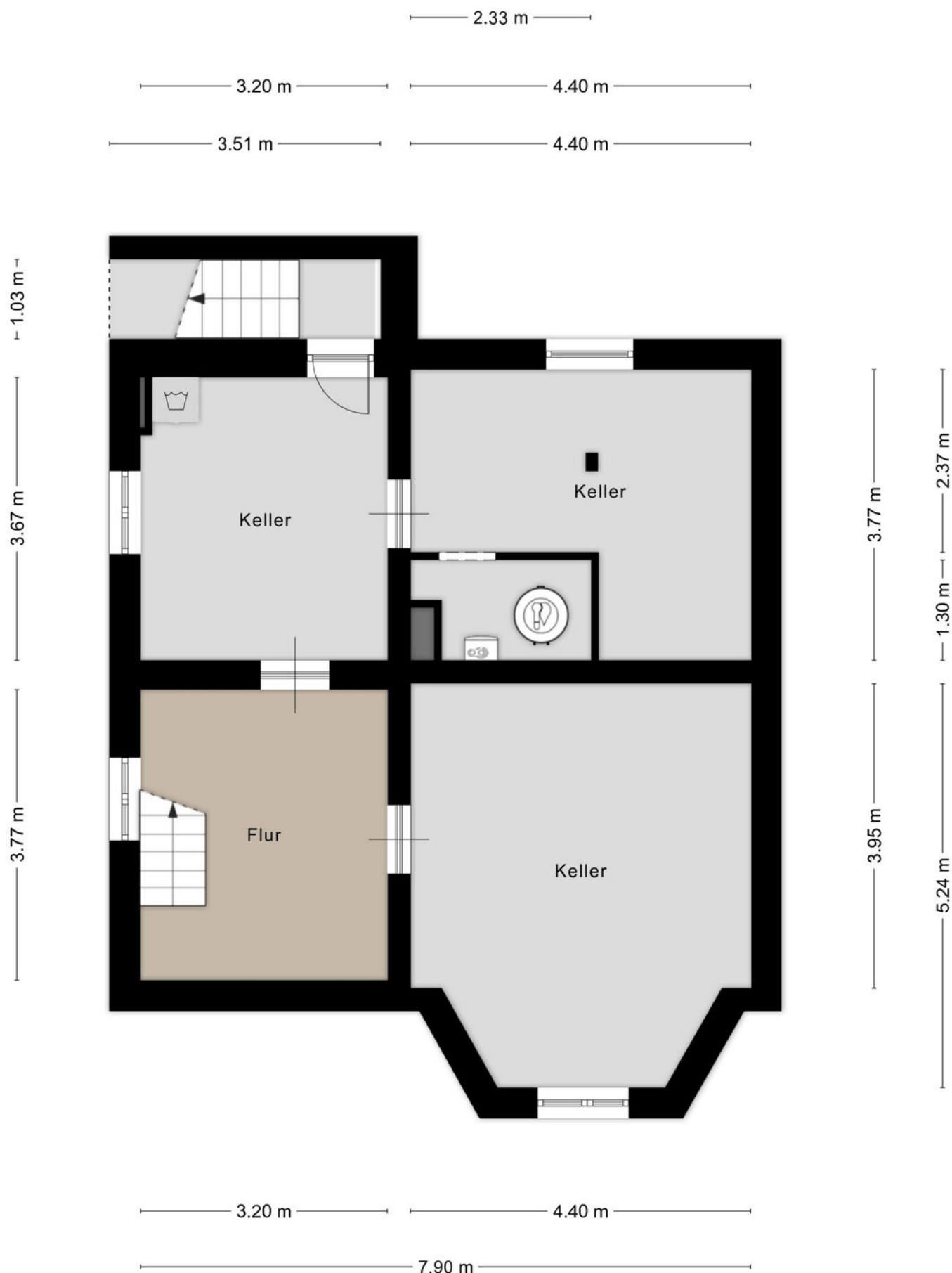
Begane grond

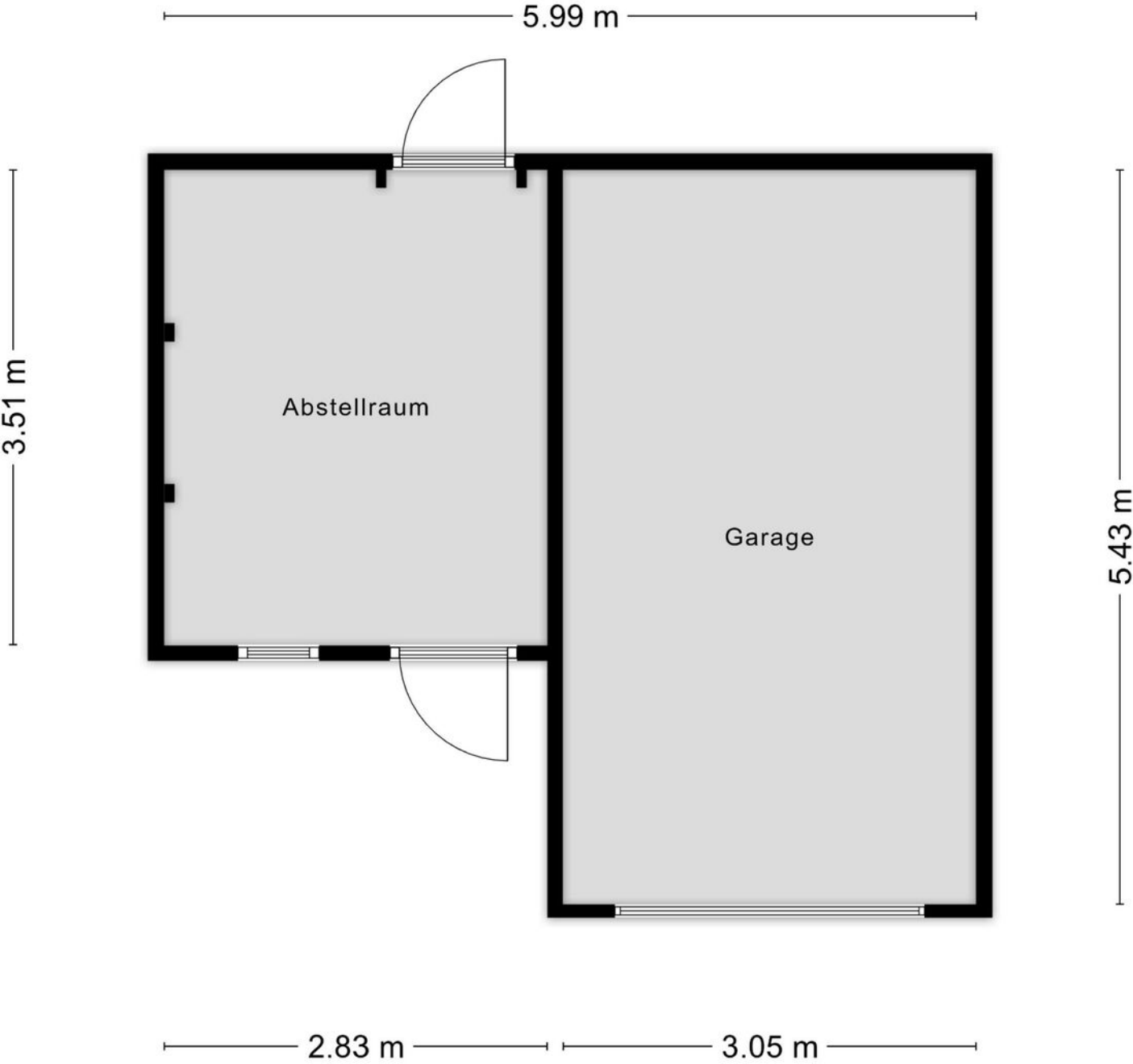




Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

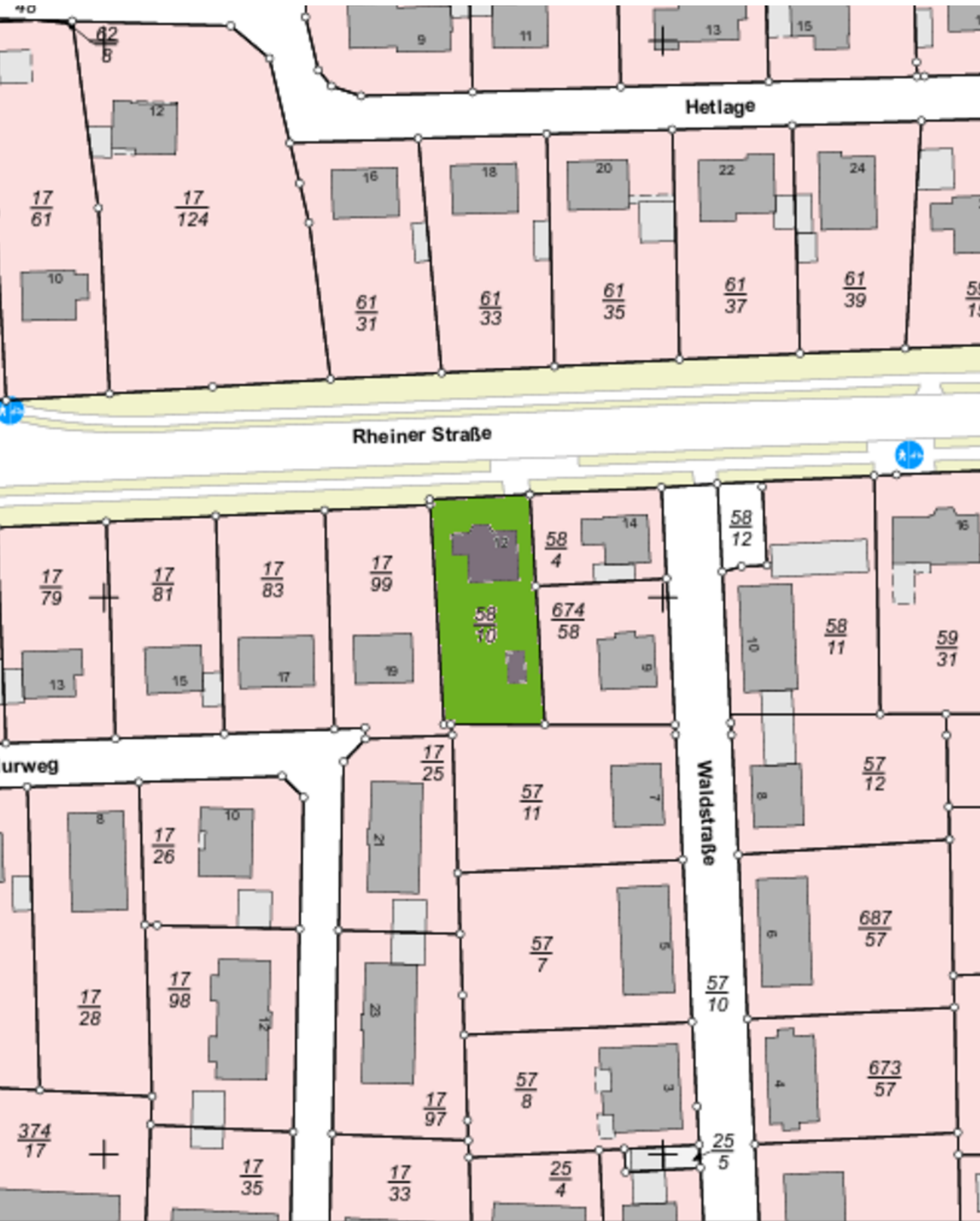




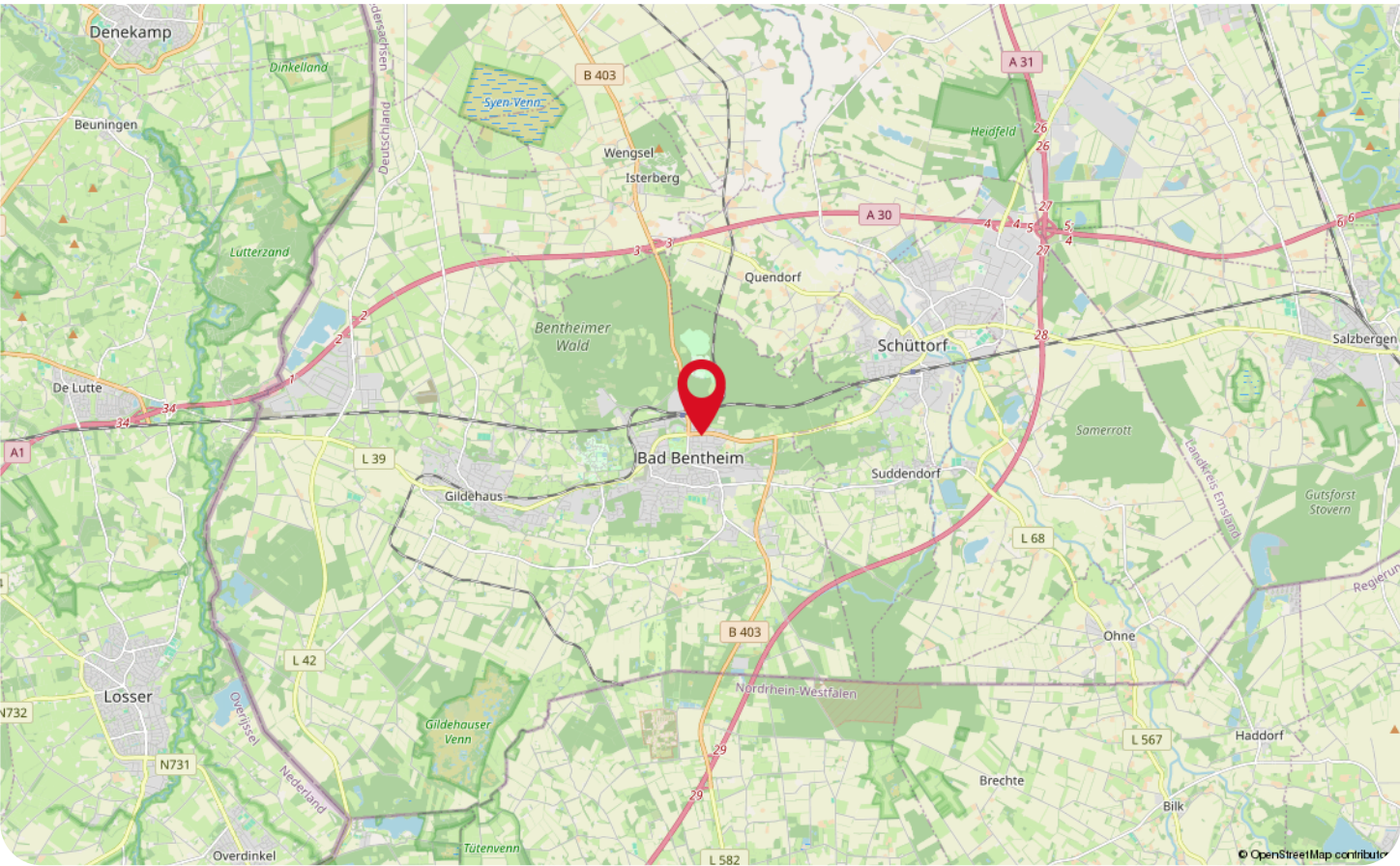
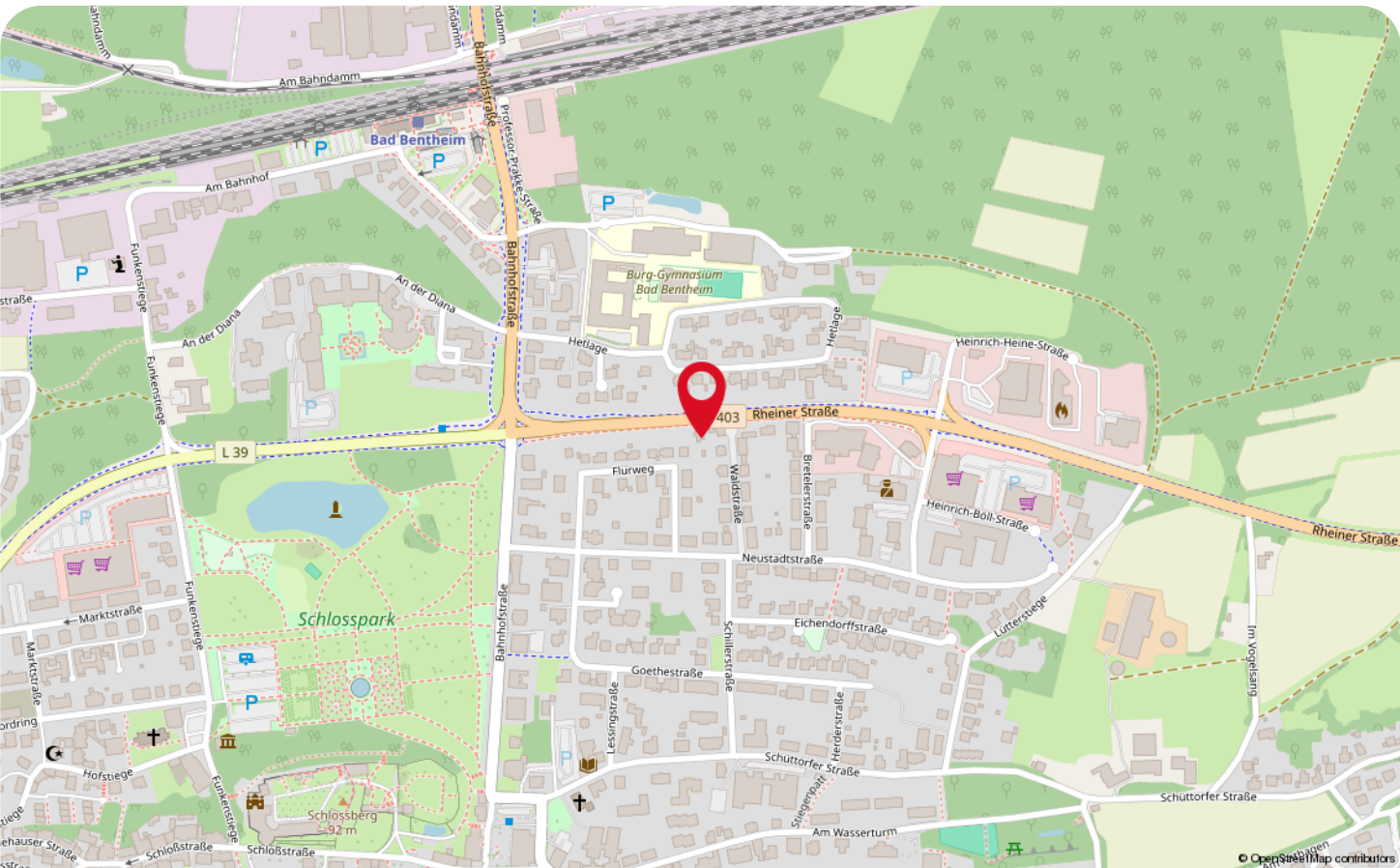




Kadastrale kaart



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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

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

This image shows a full page of blank white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, typical of notebook paper or a document template. 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 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