

49847 ITTERBECK - DUITSLAND

An der Itter 18

€ 349.000,- K.K.



FOQUS



MAKELAARDIJ
IMMOBILIEN

An der Itter 18

KENMERKEN

Deze reeks karakteristieken maakt dit huis uniek



Woonoppervlakte

Wohnfläche

125 m²



Kamers

Zimmer

10



Bouwjaar

Baujahr

1980



Perceeloppervlakte

Grundstücksfläche

704 m²



Slaapkamers

Schlafzimmer

4



Energie label

Energieeffizienzklasse

D





Bouwjaar:	1980
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	10
Slaapkamers:	4
Inhoud:	722 m ³
Woonoppervlakte:	125 m ²
Perceeloppervlakte:	704 m ²
Overige inpandige ruimte:	60 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	50 m ²
Externe bergruimte:	0 m ²
Parkeerfaciliteiten:	eigen terrein
Garage:	aangebouwd steen
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	-
Energielabel:	D



Baujahr:	1980
Wohnungstyp:	EFH
Zimmer:	10
Schlafzimmer:	4
Umbauter Raum:	722 m ³
Wohnfläche:	125 m ²
Grundstücksfläche:	704 m ²
Andere Innenräume	60 m ²
Gebäudebezogene Freiflächen:	50 m ²
Externer Speicherplatz:	0
Stellplatz:	4
Garage:	massiv
Heizungsart:	Heizung (gas)
Isolation:	-
Energieausweis:	D



kWh/(m² jaar)



OMSCHRIJVING

An der Itter 18

Alle ruimte voor het gezinsleven, met het buitengebied als achterbuur

Aan de voorzijde een vrijstaande woning met een stoere bakstenen gevel en een eigen oprit. Aan de achterzijde een groene tuin, een royale overkapping en het open landschap daarachter. An der Itter 18 in Itterbeck heeft een ligging die je pas echt waardeert wanneer je door het huis heen naar buiten kijkt.

Ook binnen valt er genoeg te ontdekken. Warme houten plafonds, zwarte accenten, glazen schuifdeuren en een kachel geven de leefruimtes een uitgesproken eigen sfeer. De woonkamer en eetkamer sluiten mooi op elkaar aan, maar hebben ieder hun eigen plek. Boven zijn drie slaapkamers en een badkamer aanwezig. En dan is er nog het souterrain, met meerdere vertrekken die het huis aanzienlijk meer gebruiksmogelijkheden geven dan je vanaf de straat zou verwachten.

Een huis om samen te leven, met ruimte om ook je eigen gang te gaan.

De entree zet meteen de toon. De open trap met houten treden en donkere balustrades verbindt de woonlagen en vormt een mooi contrast met de lichte wanden. Vanuit deze centrale ruimte bereik je de woonkamer, keuken en bijkeuken. Het toilet ligt apart, achter een klein voorportaal.

De woonkamer strekt zich uit richting de achtertuin. Door de lengte van de ruimte kun je hier verschillende zitplekken maken, zonder dat het geheel zijn samenhang verliest. Het houten plafond brengt warmte, terwijl de donkere kozijnen en de vloer met betonlook zorgen voor een eigentijdse uitstraling. Achterin ligt de zithoek, met de kachel en de grote ramen richting de tuin. Hier kijk je uit op het groen en het landschap achter de woning. Een fijne plek om de dag rustig af te sluiten, met het vuur aan wanneer het buiten kouder wordt.

De eetkamer is door brede glazen schuifdeuren met de woonkamer verbonden. Open vormen de vertrekken een geheel; gesloten behoud je het licht en het contact, terwijl je de ruimtes afzonderlijk kunt gebruiken. Juist die verdeling maakt deze begane grond zo prettig. Aan tafel werken of uitgebreid eten, terwijl iemand anders in de woonkamer een boek leest of televisie kijkt.

Koken en dagelijks gemak

De eetkamer ligt direct naast de keuken. Daardoor staat de eettafel op een logische plek: dicht bij het koken en met een eigen deur naar buiten. Op mooie dagen loop je gemakkelijk met het ontbijt of de lunch de tuin in.

De keuken is ook vanuit de centrale hal bereikbaar en heeft eveneens een buitendeur. De afzonderlijke bijkeuken biedt ruimte voor de wasapparatuur en huishoudelijke spullen. Zo blijven de praktische zaken netjes gescheiden van de vertrekken waarin je woont en gasten ontvangt.



Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De grootste slaapkamer en een tweede slaapkamer hebben beide toegang tot het langgerekte balkon aan de zijkant van de woning. De schuine daklijnen geven de kamers een huiselijke sfeer. De badkamer beschikt volgens de plattegrond over een ligbad, een afzonderlijke douche, een dubbele wastafel en een toilet. Een complete indeling, met ruimte om zowel snel aan de dag te beginnen als rustig de tijd te nemen.

Vanaf de overloop is de vloering bereikbaar, die aanvullende bergruimte biedt.

Souterrain

Het souterrain verdient hier nadrukkelijk aandacht. Deze woonlaag is verdeeld in een centrale hal, een multifunctionele ruimte, twee kamers die op de plattegrond als slaapkamer zijn aangeduid en een afzonderlijke berging met de technische installatie. Dat geeft je mogelijkheden die bij veel woningen ontbreken. Denk aan een eigen werkplek, een hobbykamer of een ruimte waar de kinderen met vrienden kunnen zitten. De multifunctionele ruimte is op de plattegrond ingericht met een bar: een leuke invulling voor wie graag thuis mensen ontvangt.

Door de verdeling in afzonderlijke vertrekken hoef je niet alles in één kamer te combineren. Je kunt deze verdieping aanpassen aan wat jouw huishouden nodig heeft, terwijl de woonkamer en slaapkamers boven hun eigen functie behouden.

Buiten

Achter het huis ligt een brede overkapping die langs de woonkamer doorloopt. Hier is ruimte voor een grote eettafel en een zithoek. Dat maakt buiten eten of bezoek ontvangen minder afhankelijk van een onbewolkte dag. De overkapping geeft je een beschutte plek, met de tuin direct ervoor. Het gazon strekt zich uit langs en achter de woning. Er is volop gelegenheid om te spelen, te tuinieren of verschillende zitplekken te maken. Verder achterin is op de situatietekening al een afzonderlijk terras opgenomen.

Het open landschap achter het perceel voegt veel toe aan het buitengevoel. Je woont hier tussen andere huizen, met aan de achterzijde de ruimte van het buitengebied. Die combinatie maakt deze plek aantrekkelijk voor wie graag vrijer wil wonen en tegelijkertijd onderdeel wil blijven van een woonomgeving.

Garage en parkeren

Naast de woning staat de aangebouwde garage, bereikbaar via de eigen oprit. De garage is volgens de plattegrond circa 6,43 meter diep en 3,54 meter breed. Daarmee is er ruimte voor het stallen van een auto of voor fietsen, gereedschap en een werkbank.

Ook op de oprit kun je parkeren. Samen met de bijkeuken, de berging in het souterrain en de vloering biedt de woning een praktische hoeveelheid opslagruimte.



Ligging

Itterbeck ligt in de Grafschaft Bentheim, nabij de Nederlandse grens, en maakt deel uit van de Samtgemeinde Uelsen. De omgeving wordt gekenmerkt door heide, bossen en agrarisch landschap. Een prettige basis voor wie graag buiten is en de verbinding met Nederland wil behouden.

Aan de An der Itter komen die twee kanten van het wonen samen: een straat met andere woningen aan de voorzijde en het landelijke gebied achter het huis. Je hoeft hier alleen maar door te lopen naar de achtertuin om dat verschil te ervaren.

Bijzonderheden

De woning heeft een veelzijdige indeling met een woonkamer en afzonderlijke eetkamer, een keuken, een bijkeuken en een separaat toilet op de begane grond. Op de verdieping liggen drie slaapkamers en een complete badkamer. Twee slaapkamers hebben toegang tot het balkon.

Het souterrain voegt meerdere bruikbare vertrekken toe, waaronder een multifunctionele ruimte en twee als slaapkamer ingetekkende kamers. De garage en vliering bieden aanvullende bergruimte. Buiten zijn vooral de royale overkapping, de tuin en de ligging aan het open landschap bepalend voor het woonplezier.

An der Itter 18 is een woning voor mensen die hun huis graag volop gebruiken. Samen eten aan een grote tafel, een avond bij de kachel, een eigen plek voor werk of hobby en op mooie dagen het leven naar buiten verplaatsen. De ruimte is er. Hoe je die invult, is aan jou.

Nieuwsgierig geworden?

Bel ons voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging. Wist je dat wij niet alleen huizen aan- en verkopen in Duitsland, maar je ook kunnen begeleiden bij de financiering en emigratie naar Duitsland? Alles onder één dak.

In Duitsland is een koop van onroerend goed pas rechtsgeldig na ondertekening van de notariële akte. Mondelinge toezeggingen of afspraken gelden niet als bindende koopovereenkomst. Om serieuze interesse vast te leggen, werken wij met een Kaufabsichtserklärung.

Het kopen van een huis is een belangrijke financiële beslissing, vooral als het om een aankoop in Duitsland gaat. Daarom moet je goed geïnformeerd zijn. Wij werken samen met het Euregio Finanz Center. Zij kunnen je alles vertellen over kopen en wonen in Duitsland. Alle adviseurs spreken Nederlands en Duits. www.euregiofinanzcenter.de

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



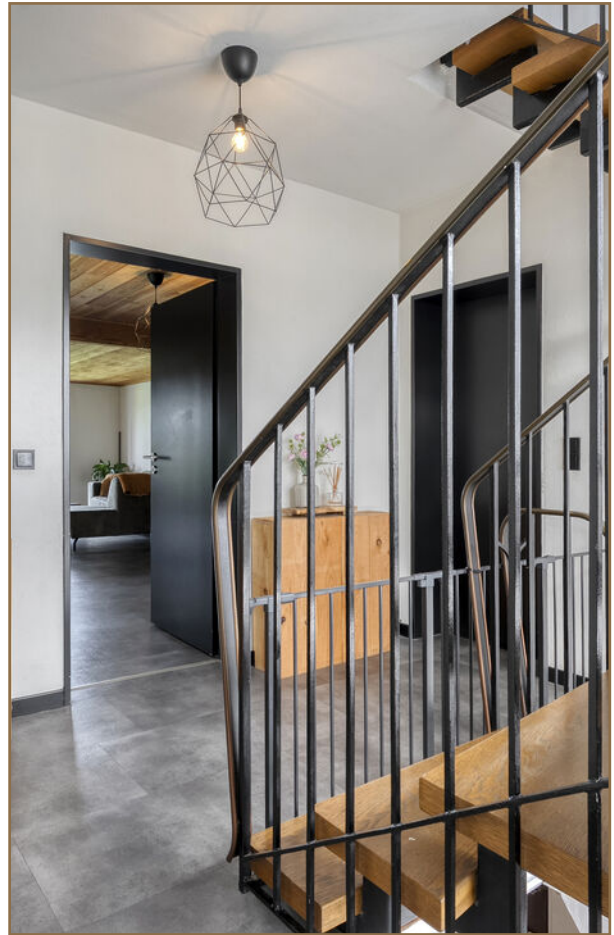
MAANDELIJKE KOSTEN

Nebenkosten

	<i>Kosten per maand</i>	<i>Kosten per kwartaal</i>
Gas	€ 115,00	
Stroom	€ 206,00	
Water		ca. € 20,00
Verzekering	ca. € 65	
Gemeentelijke belastingen		€ 184,12
Gas	€ 115,00	
Strom	€ 206,00	
Wasser		ca. € 20,00
Versicherung	ca. € 65	
Grundsteuer		€ 184,12



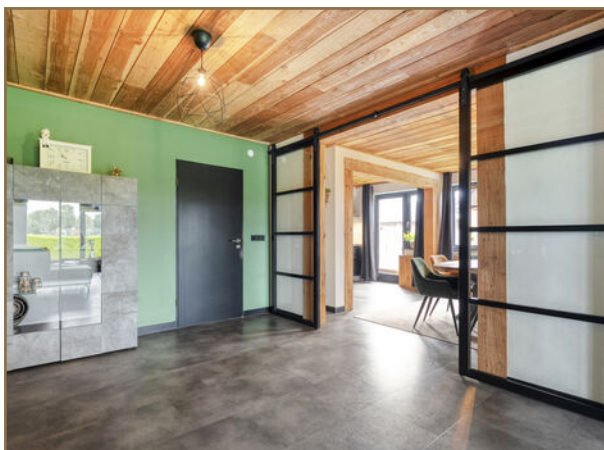




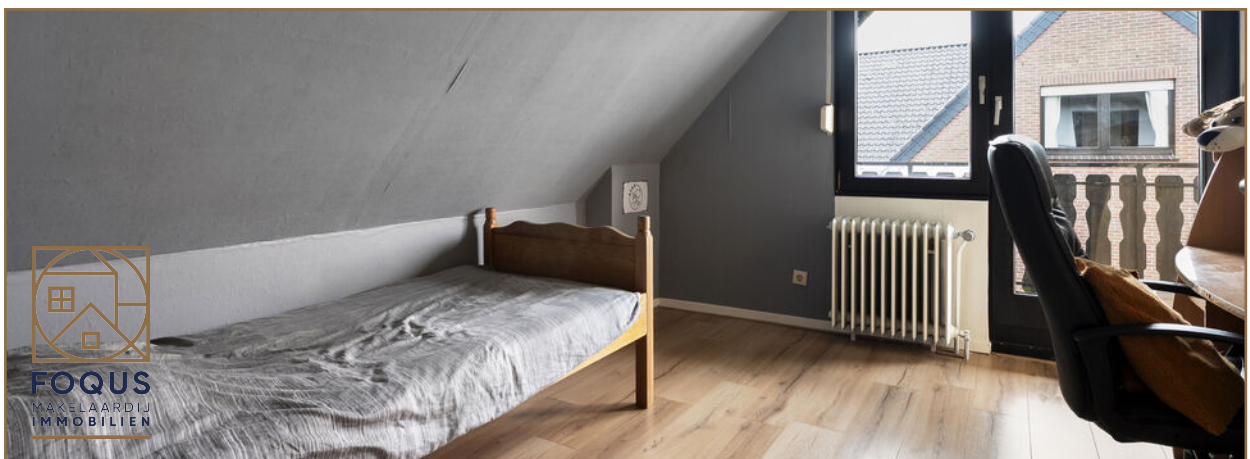


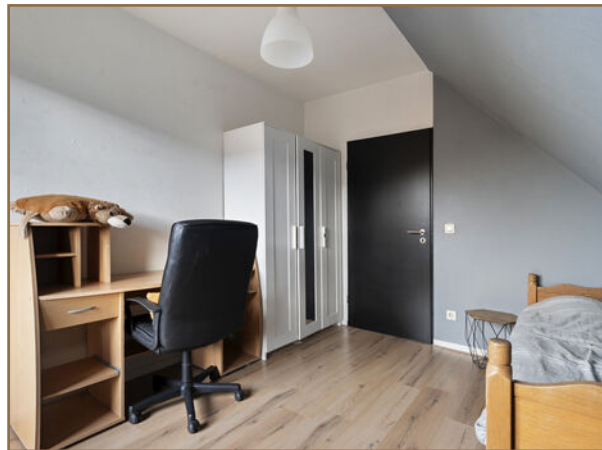


























PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE



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



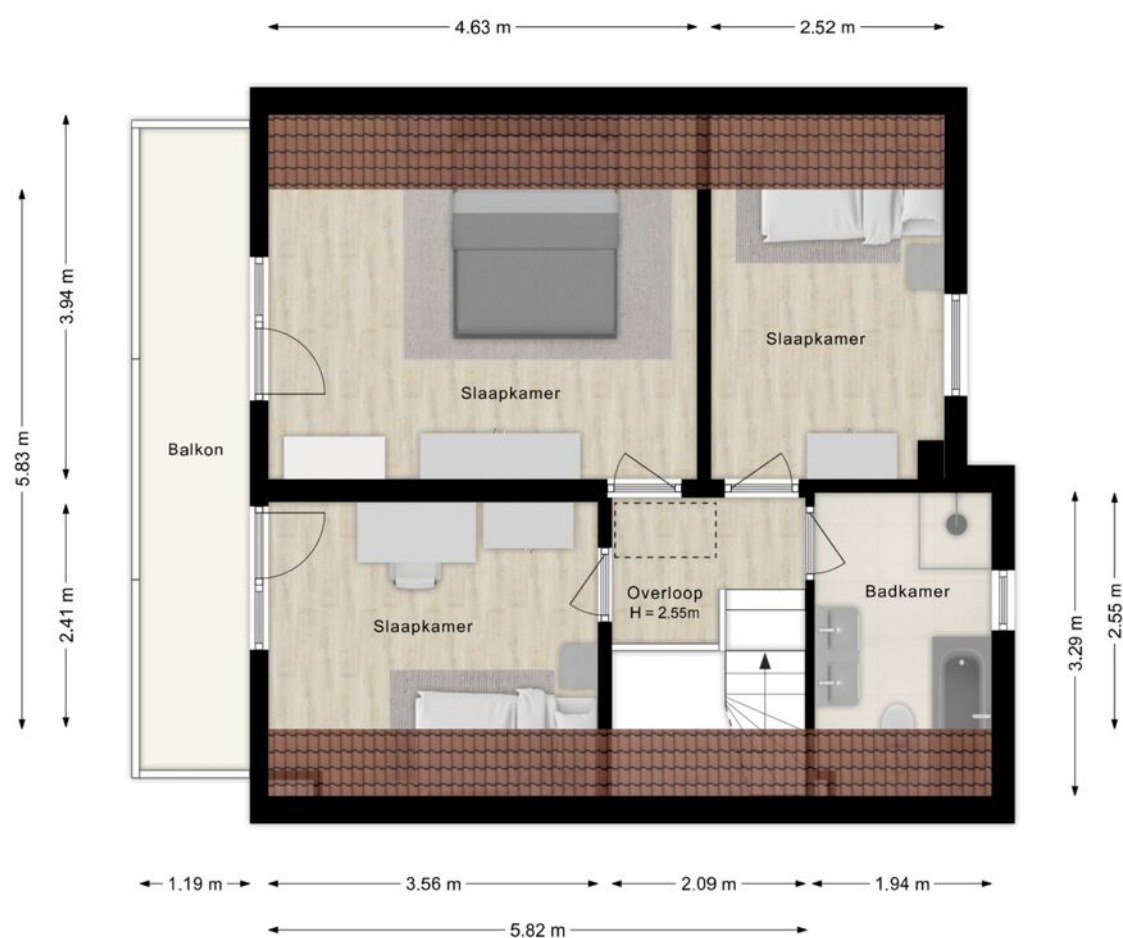
PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSSE



PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE



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



PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE



iHomeVisuals - Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl



PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE



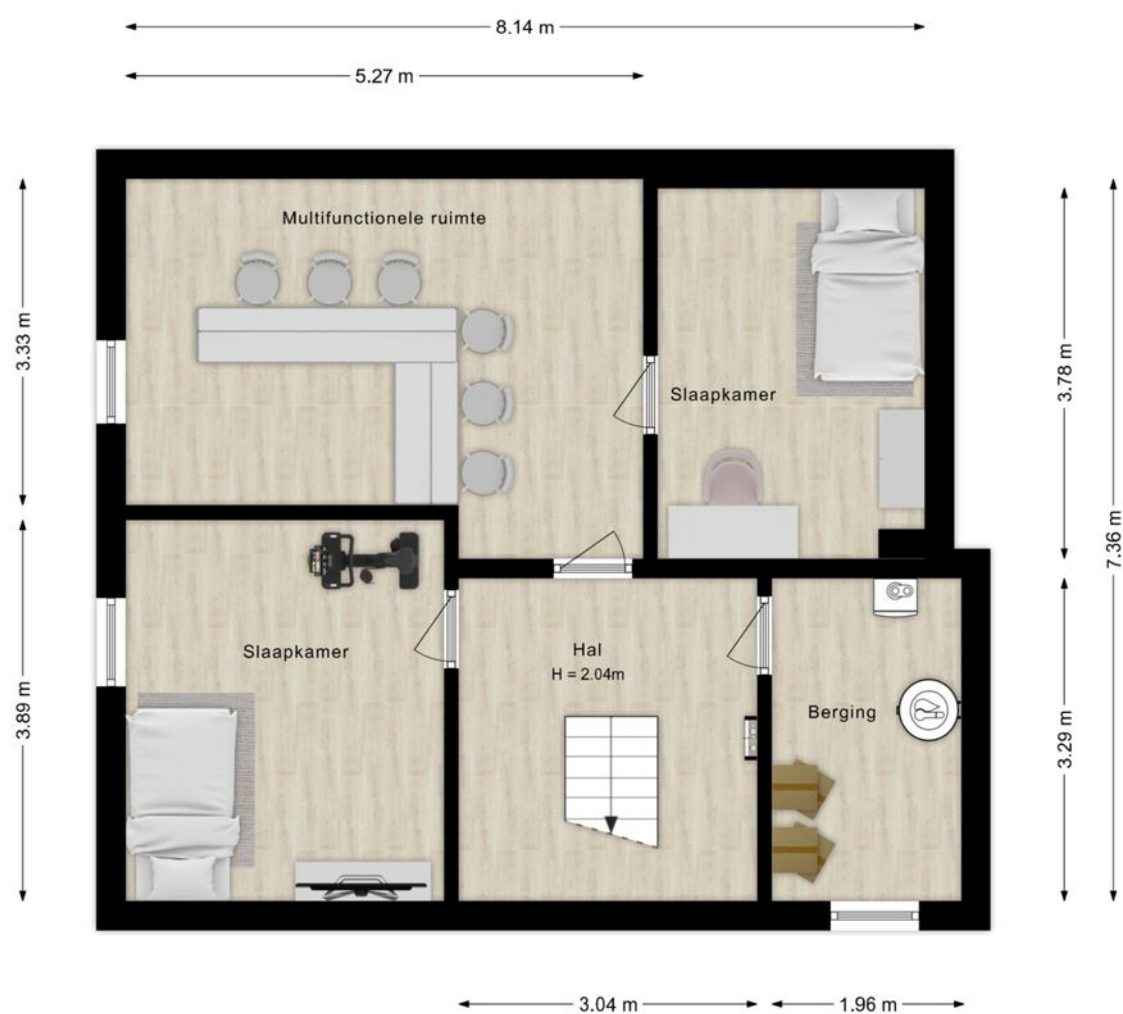
PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE



PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE



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



PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE

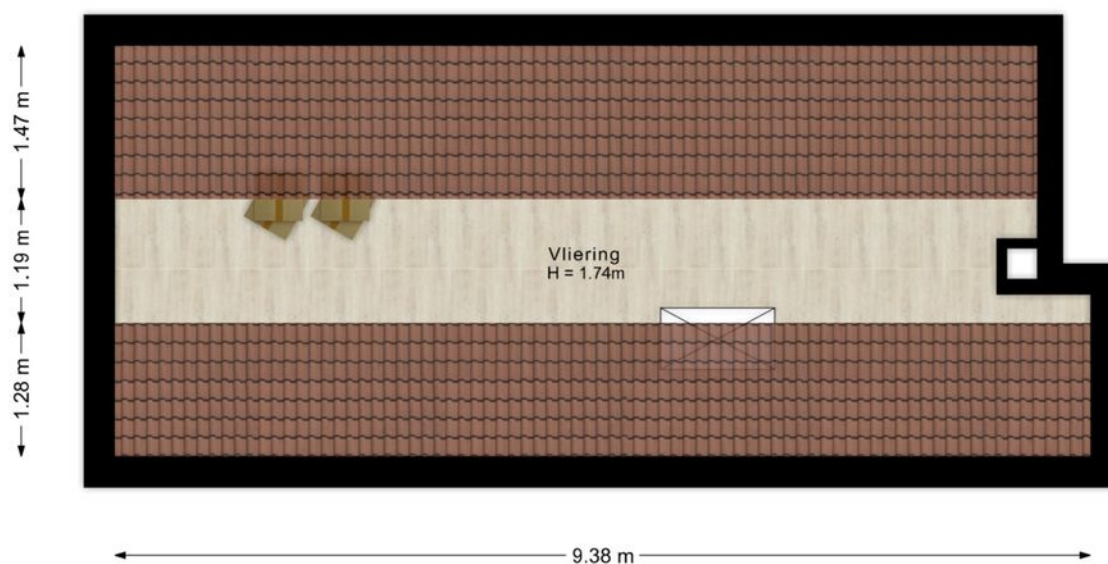


©HomeVisuals - Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl



PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE

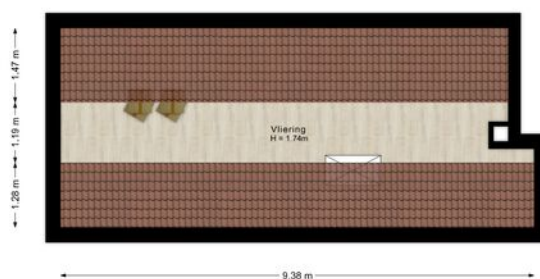


©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

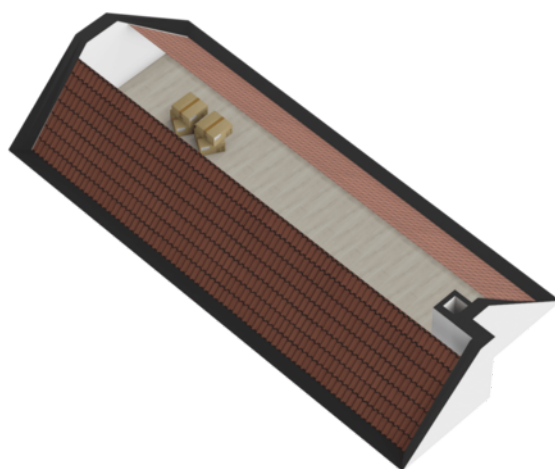


PLATTEGRONDEN

GRUNDRISSE



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



KADASTRALE KAART

LIEGENSCHAFTSKARTE



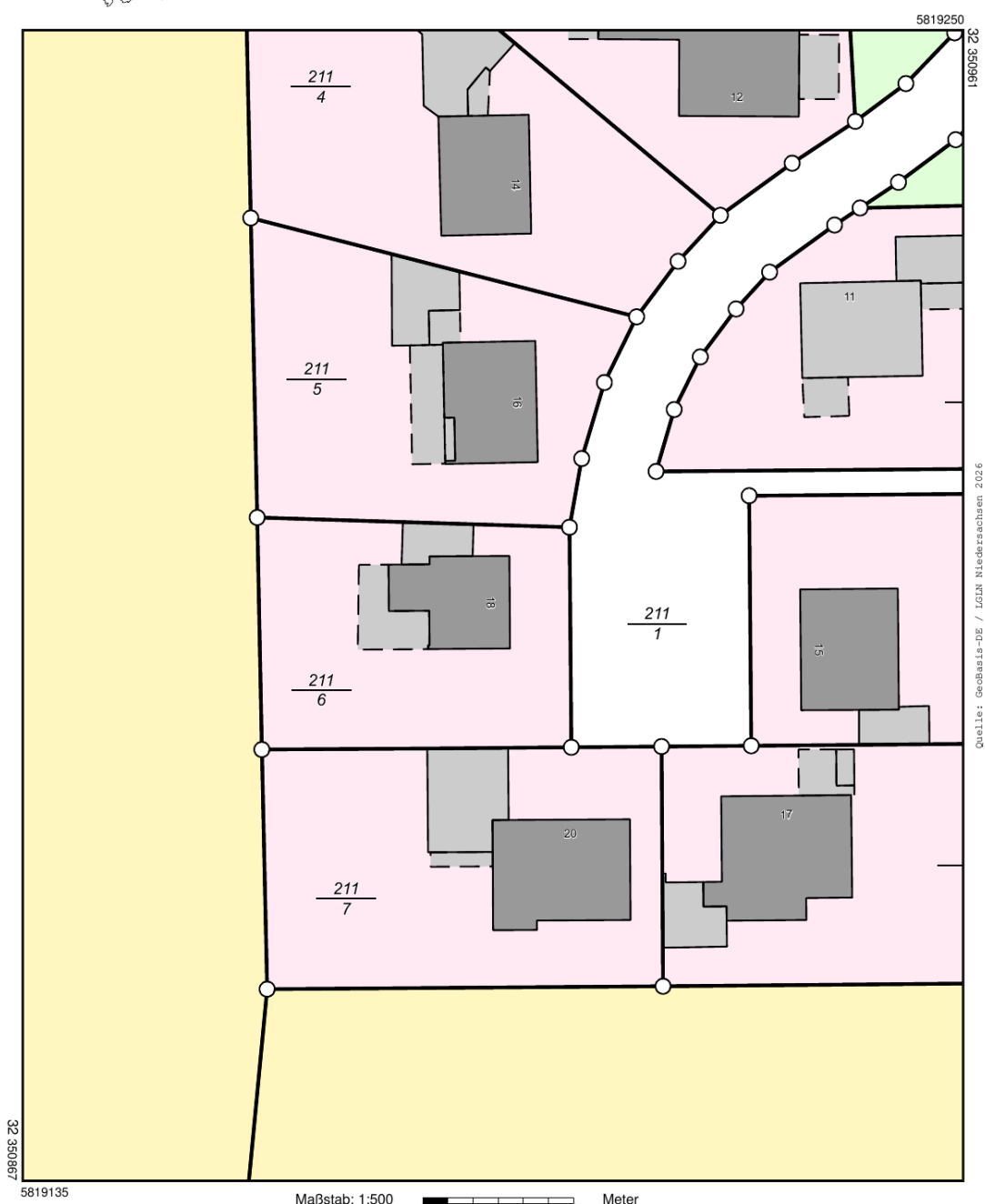
Liegenschaftskarte

Erstellt: 27.08.2026

Maßstab: 1:500

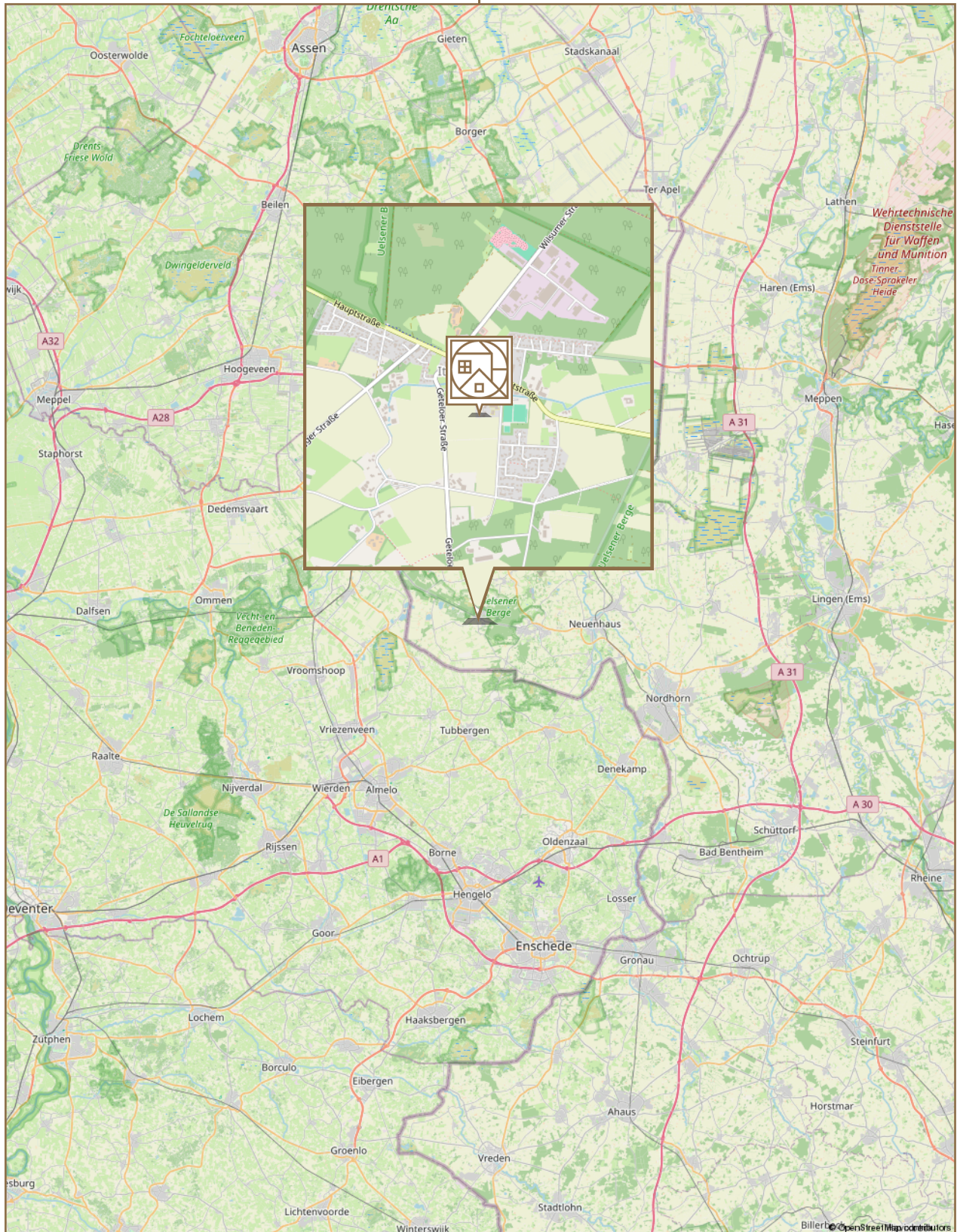
Flurstück: 211/6
Flur: 118
Gemarkung: Itterbeck

Gemeinde: Itterbeck
Kreis: Grafschaft Bentheim
Bundesland: Niedersachsen



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!

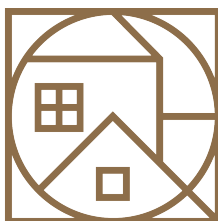
 Margot, Office Managerin.
Ich bin Margot und unterstütze das Team von Foqus Makelaardij als kaufmännische Mitarbeiterin im Innendienst. Die Vielseitigkeit und das Tempo der Immobilienbranche haben mich sofort begeistert. Schon nach dem ersten Gespräch mit Daisy wusste ich: Das ist der richtige Platz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