



Thuis in Duitsland!

Vraagprijs
€ 635.000 k.k.

Schapener Straße 40

Spelle

Unieke landelijke woning met separaat gastenverblijf, werkplaats en paardenvoorzieningen op ruim 12.000 m² grond.

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*



Lex

+316-83369163

l.reekers@weusthuismakelaardij.nl

*Jouw
binnendienst*



Marieke

0541-355771

m.paskamp@weusthuismakelaardij.nl

Vestiging Denekamp

Oldenzaalsestraat 34
7591 GM Denekamp
0541 - 355 771





KENMERKEN

Bouwjaar
1930

Woonoppervlakte
202 m²

Perceeloppervlakte
12069 m²

Inhoud
871 m³

Energieausweis: A

Aantal slaapkamers
7

Oriëntatie achtertuin
Rondom

Isolatie
dakisolatie, dubbel glas

Luchtwarmtepomp (2025) en 300
liter warmwaterboiler

Luxe gastenverblijf (2025)



OMSCHRIJVING

Unieke landelijke woning met separaat gastenverblijf, werkplaats en paardenvoorzieningen op ruim 12.000 m² grond.

Droomt u van ruimte, vrijheid en wonen midden in het groen? Op een idyllische locatie nabij het Duitse plaatsje Spelle, verscholen tussen uitgestrekte akkers en een landelijk landschap, staat deze bijzondere woonboerderij met gastenverblijf, royale werkplaats en paardenvoorzieningen.

Een plek waar rust en privacy vanzelfsprekend zijn, waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen en waar volop ruimte is om wonen, werken en genieten te combineren. Het geheel staat op een indrukwekkend perceel van maar liefst 12.069 m² en biedt een unieke combinatie van comfort, natuur en veelzijdigheid.

En toch is de bewoonde wereld dichtbij. De woning ligt op korte afstand van Rheine en op circa 30 kilometer van de Nederlandse grens. Daarmee profiteert u van het beste van twee werelden: de rust en ruimte van het Duitse buitengebied én de voorzieningen en bereikbaarheid van de omliggende steden.

Een plek die u zelf moet ervaren.

Sommige woningen zijn bijzonder vanwege hun architectuur. Andere vanwege hun ligging. En dan zijn er plekken waar ruimte, vrijheid, natuur en mogelijkheden op een uitzonderlijke manier samenkomen. Deze woning behoort zonder twijfel tot die laatste categorie.



OMSCHRIJVING

Een royaal woonhuis, een compleet gastenverblijf, volop werk- en opslagruimte, paardenvoorzieningen en meer dan 12.000 m² eigen grond.

Bent u op zoek naar een plek waar u alle ruimte krijgt om uw woon- en buitenleven vorm te geven? Dan is dit een locatie die u beslist zelf moet ervaren.

Neem contact met ons op voor een bezichtiging en ontdek de mogelijkheden van deze unieke woning

Een karaktervolle woning met volop ruimte.

Het oorspronkelijke woonhuis dateert uit 1930 en heeft in 1996 een ingrijpende renovatie ondergaan. In de jaren daarna is de woning verder gemoderniseerd, met onder andere een vernieuwde keuken, moderne badkamers, zonnepanelen en een luchtwarmtepomp.

De woning beschikt over maar liefst zeven slaapkamers en twee badkamers, verdeeld over de begane grond en eerste verdieping. Hierdoor is er niet alleen volop ruimte voor het gezin, maar ook uitstekende mogelijkheden voor bijvoorbeeld een kantoor/praktijk aan huis, hobbyruimte of logeerkamers.

inbouwapparatuur. De woonkamer heeft kunststof kozijnen en openslaande tuindeuren naar de overdekte veranda. Hier begint het buitenleven pas echt.



OMSCHRIJVING

Wonen met uitzicht op het groen.

Via de veranda kijkt u uit over de eigen tuin, weilanden en het omliggende landelijke landschap. De royale kavel biedt alle ruimte om volop van het buitenleven te genieten.

Op het terrein bevinden zich onder meer een luxe gastenverblijf, een grote werkplaats, een stapmolen voor paarden, een ruime weide, diverse fruitbomen en een grote vijver.

Een zeldzame combinatie van ruimte, privacy en functionaliteit die mogelijkheden biedt voor uiteenlopende liefhebbers: van paardenhouders en hobbyisten tot ondernemers en gezinnen die simpelweg verlangen naar een vrijer leven. Luxe gastenverblijf.

Een absolute meerwaarde is het zelfstandige gastenverblijf op het terrein. Dit is voorzien van een ruime slaapkamer, moderne badkamer met inloopdouche, dubbele wastafel en wandcloset, én een woonkamer met open keuken.

De openslaande tuindeuren zorgen ook hier voor een directe verbinding met het buitenleven. Via een vaste trap is de tweede slaapkamer bereikbaar.

Of u het gastenverblijf nu gebruikt voor familie en vrienden, als comfortabele logeerruimte of voor een andere invulling: deze extra accommodatie maakt het geheel bijzonder veelzijdig.



OMSCHRIJVING

Voor de paardenliefhebber.

Ook paardenliefhebbers komen hier volledig aan hun trekken. Op het royale perceel bevindt zich een stadmolen met een doorsnede van circa 15 meter en is er volop ruimte voor het houden en verzorgen van paarden.

De voormalige stal is bovendien getransformeerd tot een zeer ruime werkplaats met toiletruimte en een grote bergzolder. Ideaal voor de hobbyist, ondernemer of liefhebber die behoefte heeft aan veel werk- en opslagruimte.

Klaar voor de toekomst.

Ook op het gebied van duurzaamheid zijn er belangrijke stappen gezet. Op het dak van de woning liggen maar liefst 42 zonnepanelen uit 2025. Daarnaast beschikt de woning over vier accu's, waarmee de opgewekte energie kan worden opgeslagen.

In de technische ruimte bevindt zich tevens de hybride warmtepomp uit 2025, gecombineerd met een 300 liter hybrideboiler.



INDELING

Kelder

Vanuit de hal is de provisiekelder van circa 18 m² bereikbaar. Deze ruimte is uitstekend geschikt voor opslag.

Begane grond

Entree/hal met toiletruimte voorzien van wandcloset en fontein. Vanuit de hal zijn de woonkamer en woonkeuken bereikbaar. De woonkeuken, vernieuwd in 2022, beschikt over diverse inbouwapparatuur en staat in verbinding met de bijkeuken.

De woonkamer beschikt over kunststof kozijnen en openslaande tuindeuren naar de overdekte veranda, vanwaar u prachtig uitkijkt over de tuin en het omliggende landschap.

Vanuit de hal bereikt u tevens de gang met toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer uit 2011. Deze is uitgerust met een inloopdouche, badkamermeubel met dubbele wastafels, wandcloset en mechanische afzuiging.

De gehele begane grond en eveneens de eerste verdieping is voorzien van een verzorgde pvc-vloer.



INDELING

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot vier ruime slaapkamers en een tweede badkamer, gerealiseerd in 2012. Deze beschikt over een douchecabine, wastafel met badkamermeubel, wandcloset en witgoed aansluitingen.

Bergzolder

Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar.

Gastenverblijf

Hal met toegang tot een ruime slaapkamer, badkamer met wandcloset, inloopdouche en dubbele wastafel en een woonkamer met open keuken, voorzien van fornuis, vaatwasser en koelkast. Openslaande tuindeuren zorgen voor een fijne verbinding met buiten. Het gastenverblijf is voorzien een sfeervolle visgraat pvc vloer en voorzien van comfortabele vloerverwarming. Via een vaste trap is de tweede slaapkamer bereikbaar.

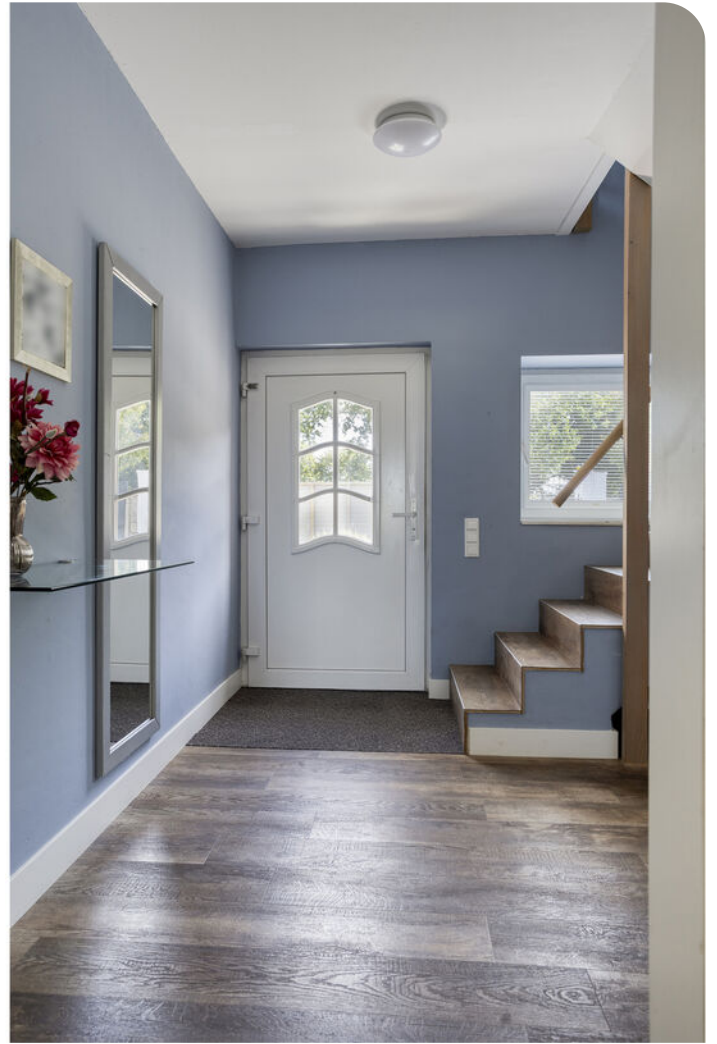
Buitenruimte en bijgebouwen

Het royale perceel biedt onder andere een stapmolen van circa 15 meter doorsnede, een grote weide, fruitbomen en een vijver. De voormalige stal is ingericht als een ruim bemeten werkplaats inclusief toiletruimte en beschikt tevens over een optimale bergzolder.



BIJZONDERHEDEN

- * Bouwjaar: 1930, volledig gerenoveerd vanaf 1996;
- * Kaveloppervlakte: 12.069 m²;
- * Inhoud (woning): ca. 871 m³;
- * 7 Slaapkamers en 2 badkamers op zowel begane grond als eerste verdieping;
- * Riante stapmolen voor paarden en werkplaats voor hobby/werk;
- * Kläranlage (septic tank);
- * Glasvezelaansluiting aanwezig;
- * 42 zonnepanelen en 4 accu's (gehuurd);
- * Luchtwarmtepomp (2025) en 300 liter warmwaterboiler;
- * Energieausweis: A, Endenergieverbruik 49,9 kWh/(m²·a);
- * Kosten koper: 5,0% Grunderwerbsteuer (overdrachtsbelasting), 3,3% makelaarscourtage en ca. 2% notariskosten;
- * Aanvaarding in overleg.

















Gastenverblijf



















Plattegrund

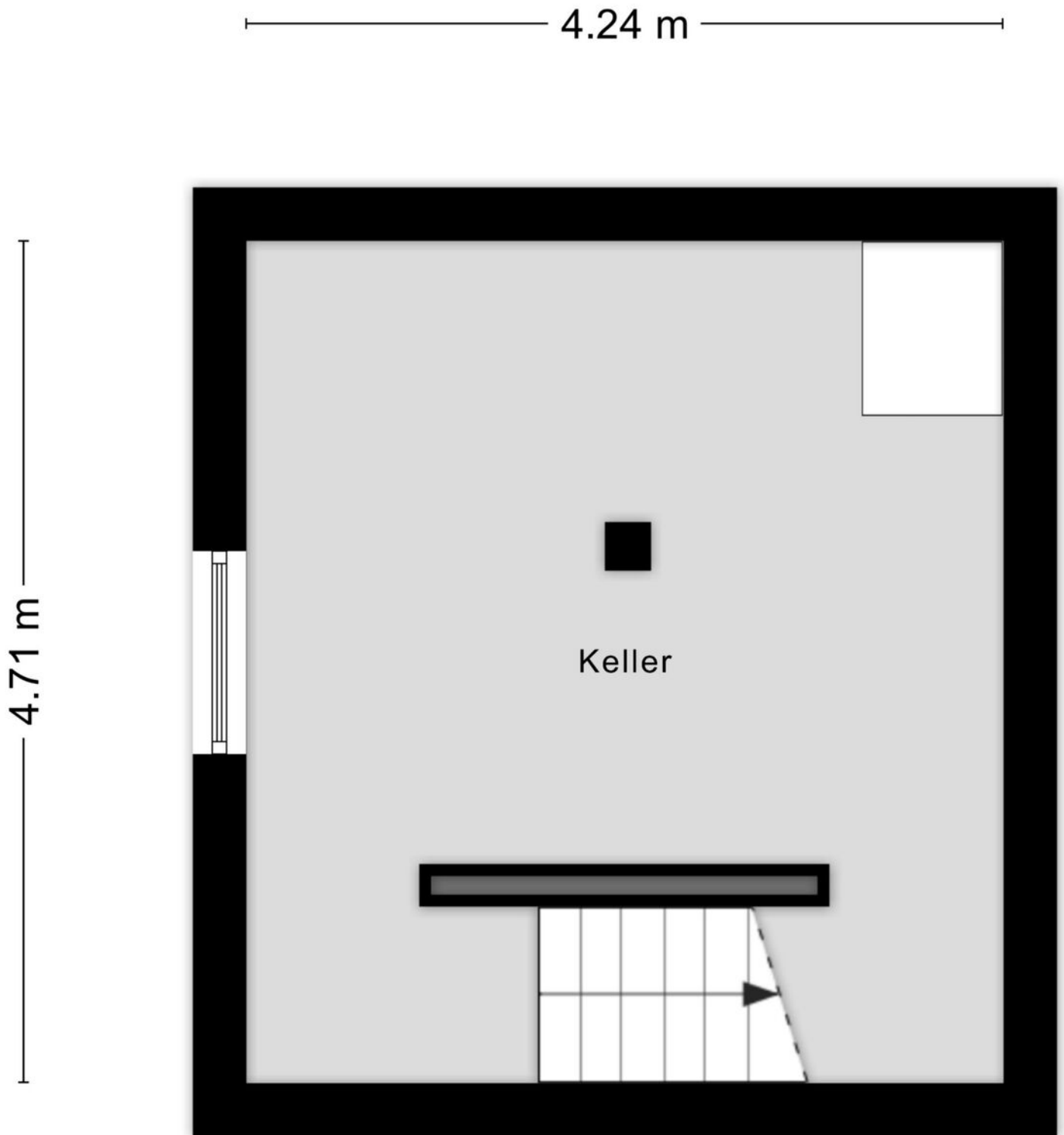


Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

Plattegrund

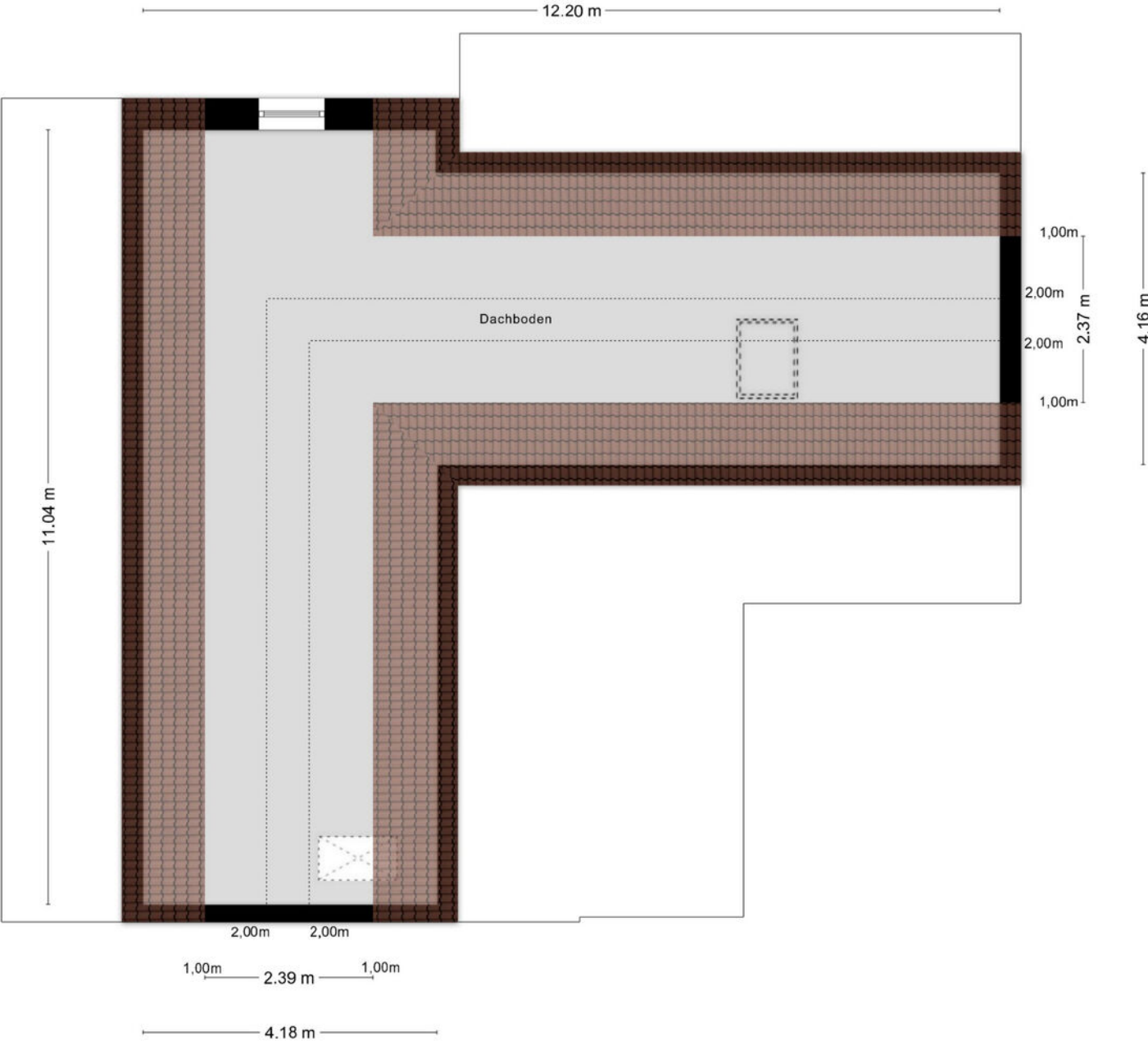


Plattegrund

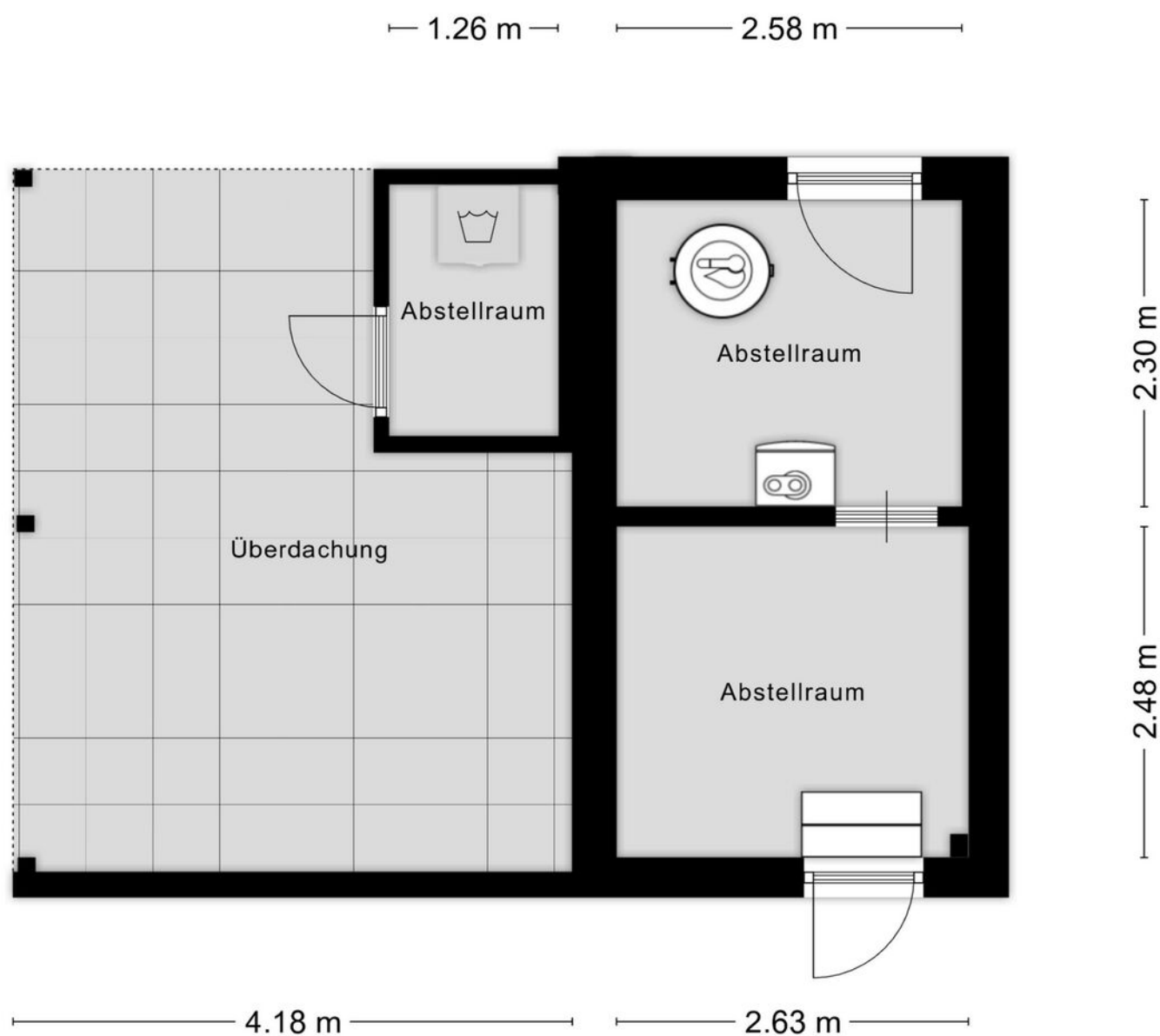


Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

Plattegrund



Plattegrund

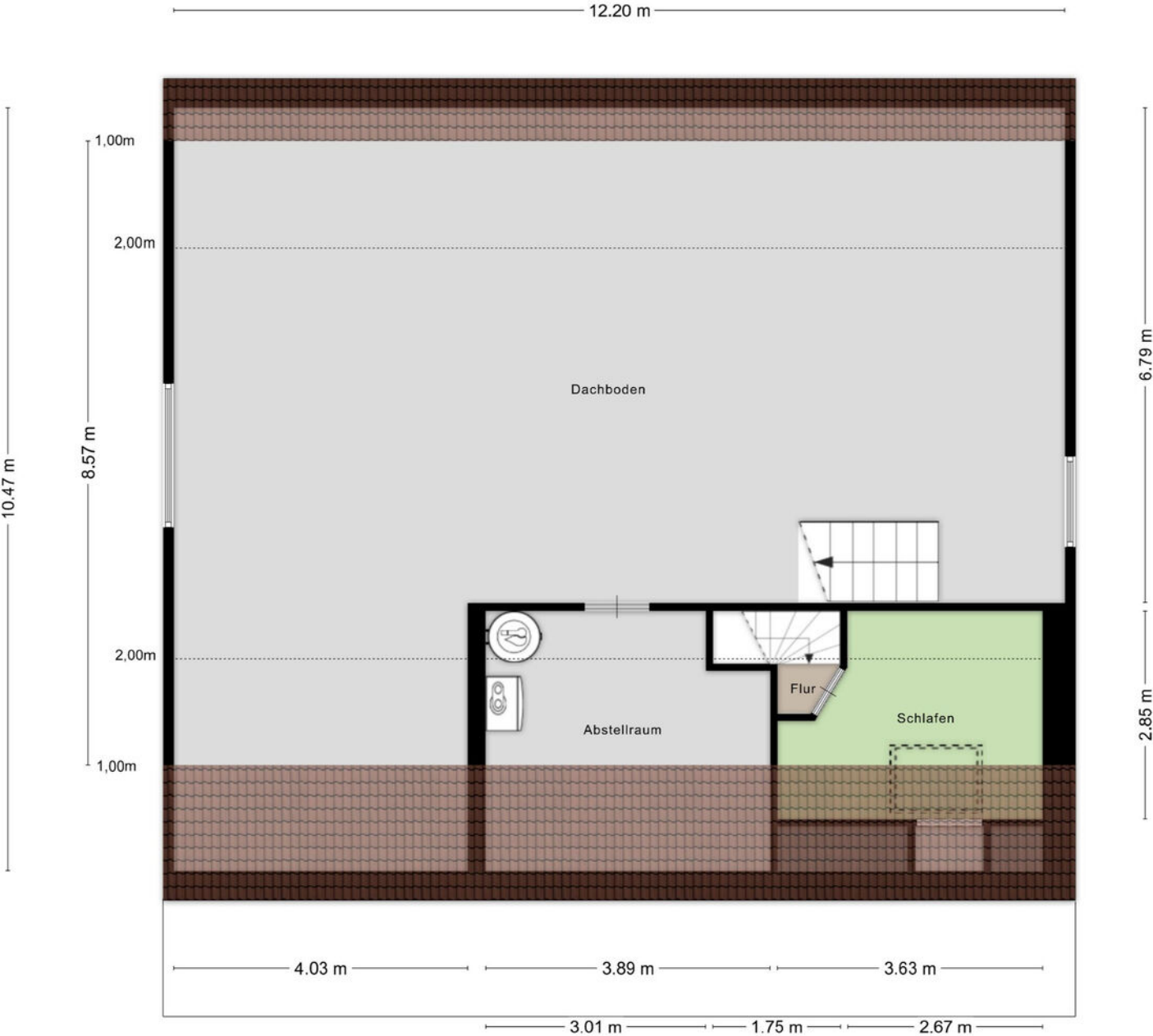


Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

Plattegrund

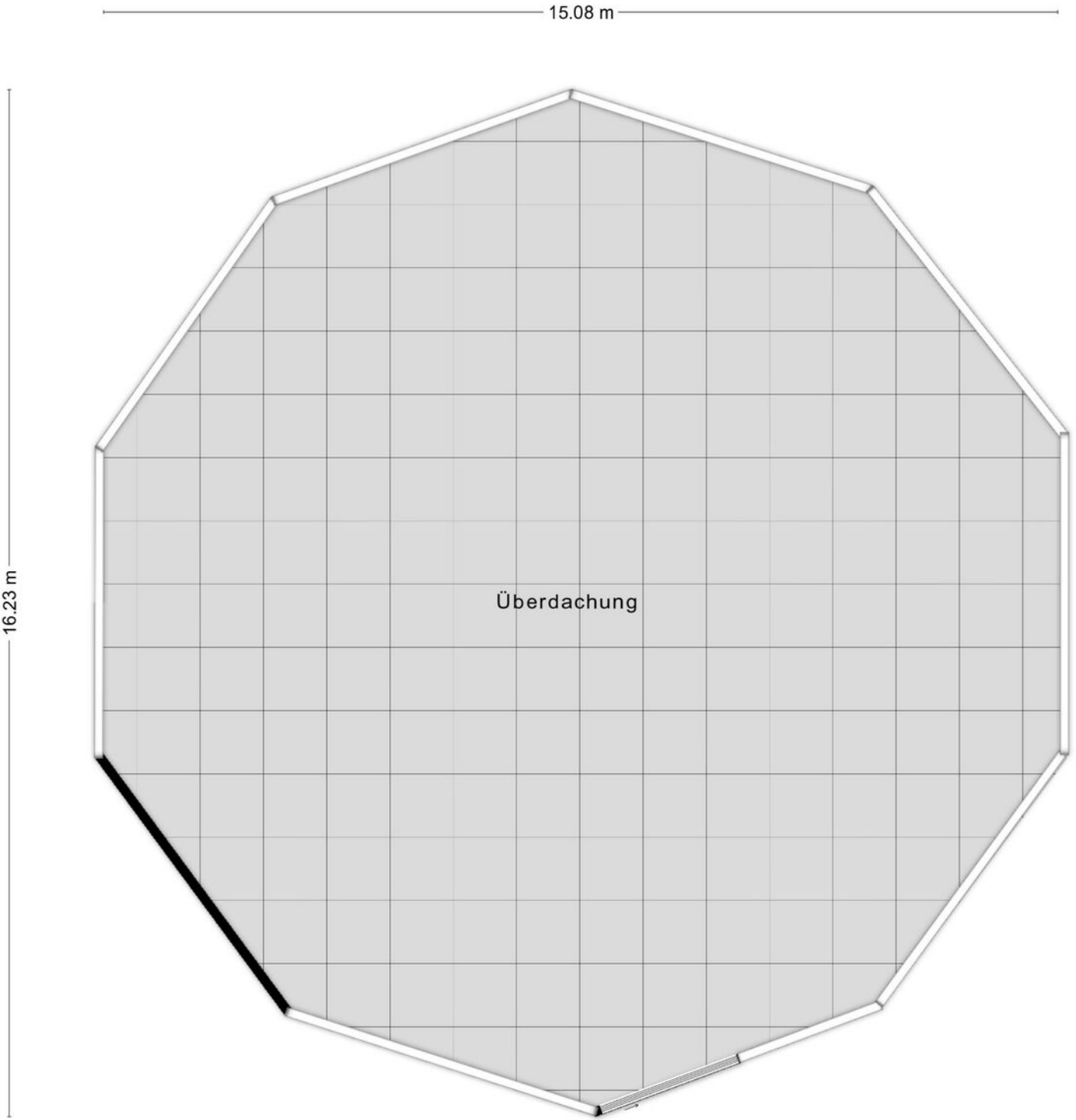


Plattegrund

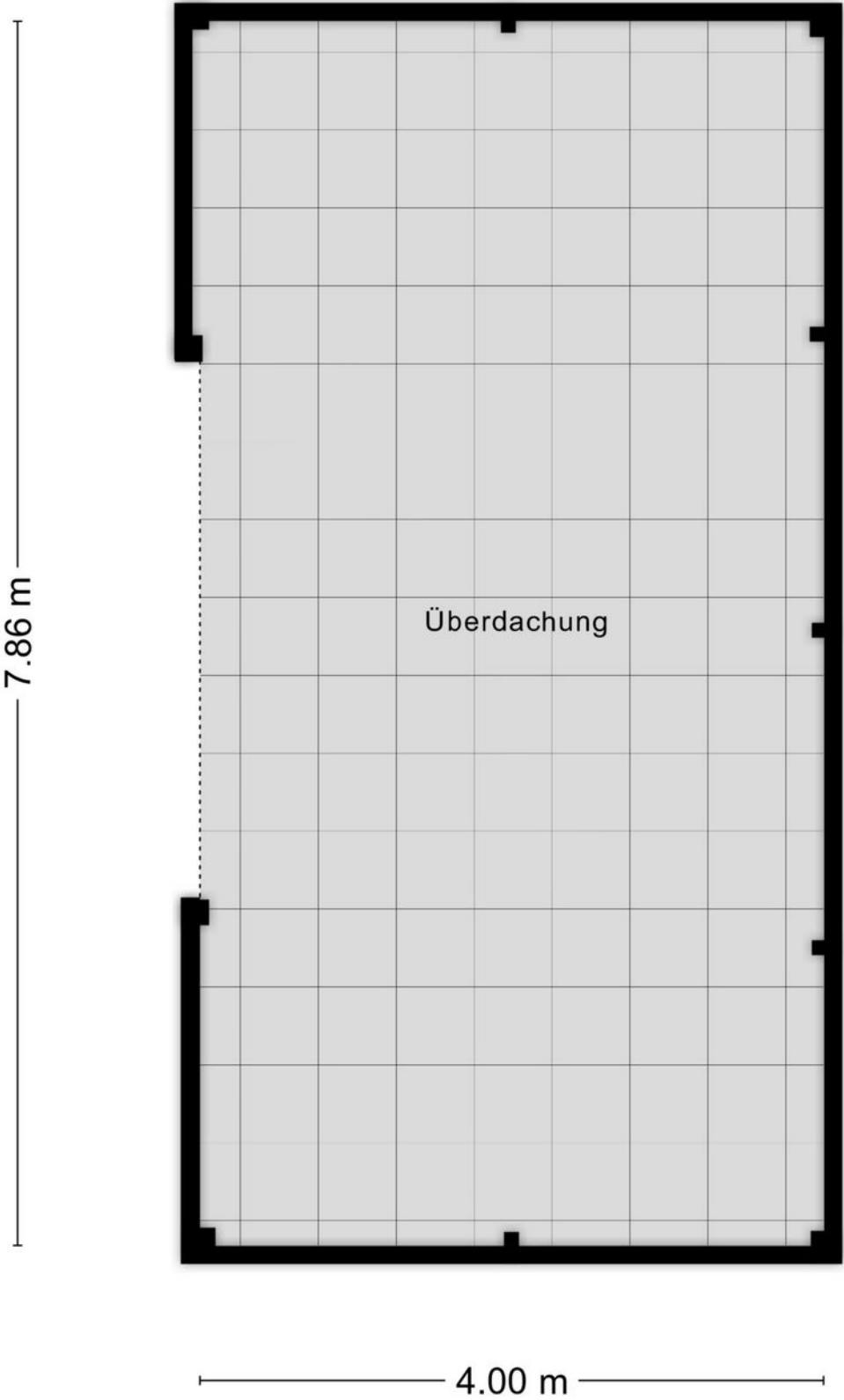


Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

Plattegrund



Plattegrund



Plattegrund

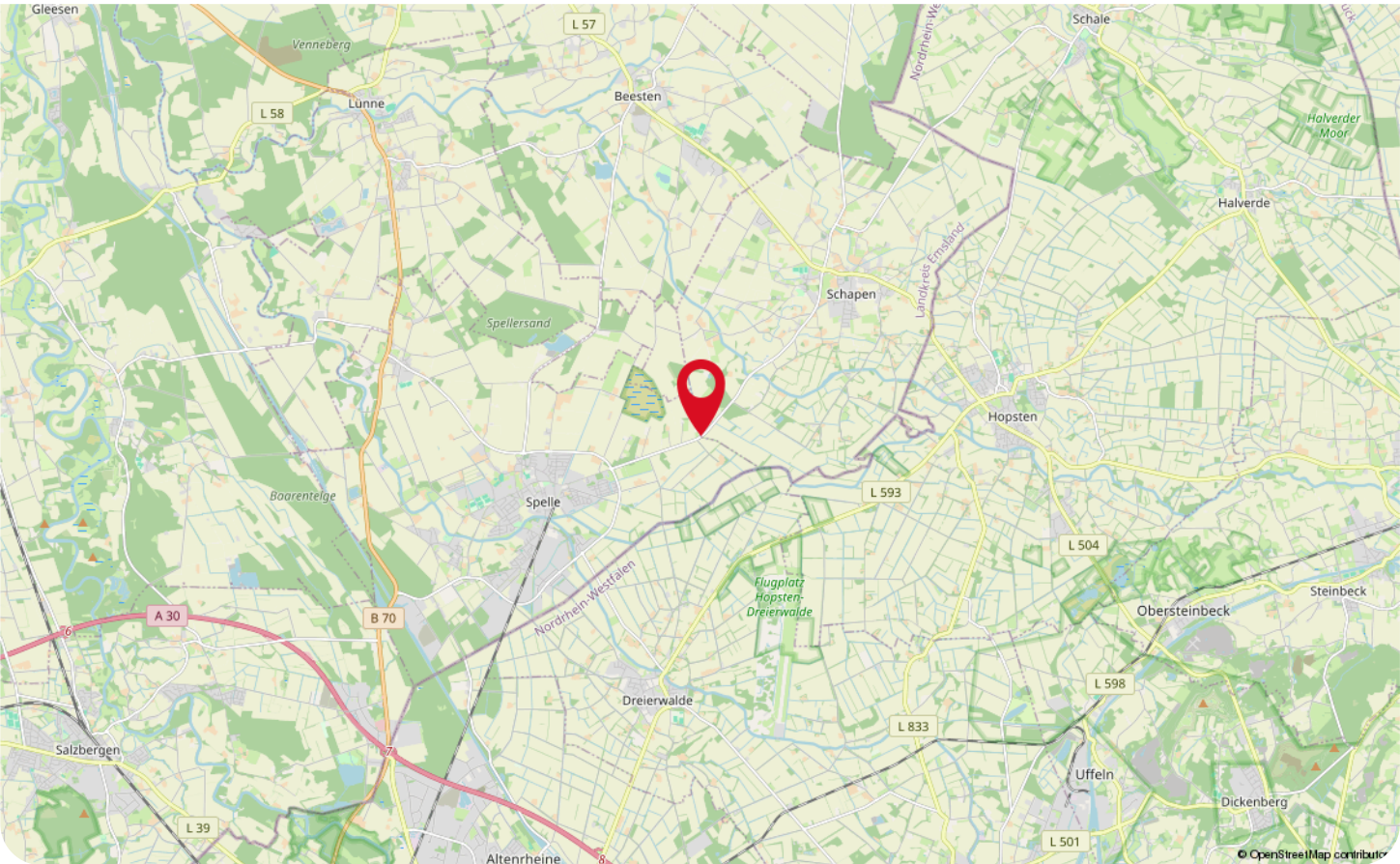
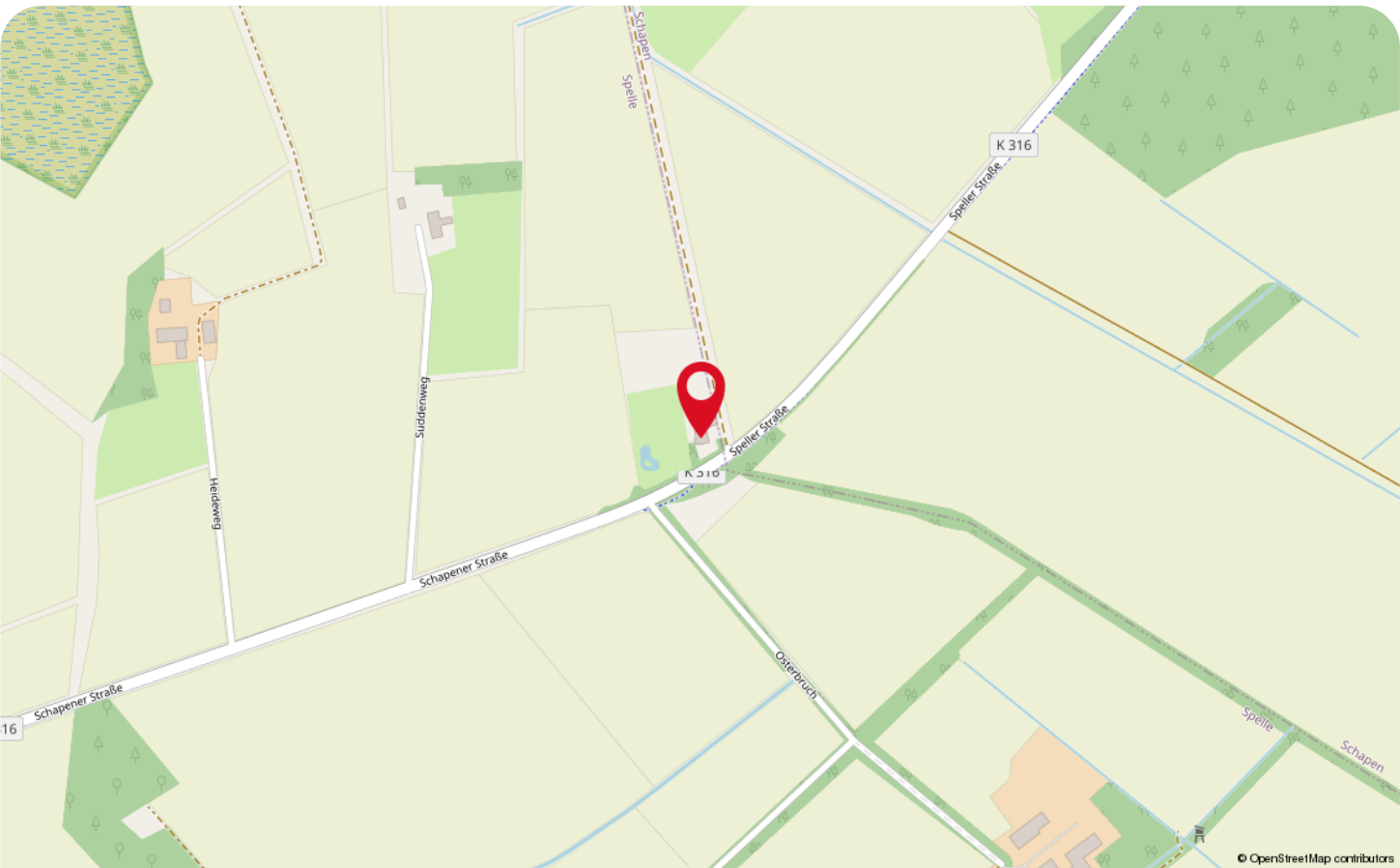


Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Wonen in Spelle



Een gemoedelijke plaats in het groene Emsland, vlak bij de Nederlandse grens: dat is Spelle. Het dorp combineert een rustige, landelijke sfeer met alle belangrijke voorzieningen voor het dagelijks leven. Winkels, restaurants, scholen en sportverenigingen zorgen ervoor dat jong en oud zich hier snel thuis voelen.

Spelle ligt gunstig ten opzichte van plaatsen als Rheine, Lingen en Nordhorn. Ook vanuit Nederland is de plaats goed bereikbaar. De groene omgeving nodigt uit tot wandelen en fietsen langs bossen, velden en waterwegen. Zo geniet u van rust en ruimte, terwijl grotere steden en belangrijke verkeersverbindingen binnen handbereik blijven.



Spelle beschikt over een veelzijdige en sterke lokale economie, met zowel ambachtelijke bedrijven als internationaal actieve ondernemingen. Tegelijkertijd staat de plaats bekend om haar levendige verenigingsleven en gastvrije karakter. Op zoek naar een woning in een gezellige Duitse plaats met volop natuur en goede voorzieningen? Wij helpen u graag om van Spelle uw nieuwe thuis te maken.

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kledingskasten, losse kasten			X
- planken kelder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plisse raamdecoratie	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
- pvc vloerafwerking	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- meubelair gastenverblijf / vakantie woning			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- water zuiveringsstelsel (Aquacell) voor gehele woning & bijgebouwen			X

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Infrarood kruidensauna			X
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- handoekenrek	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			X
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen			X
Oplaadpunt elektrische auto			X
camerasysteem buiten			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- inbouwboiler 15 Liter kamer 1e verdieping			X
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Gardena tuinhaspels 3 stuks			X

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
werkplaats : werkbank en stellingen			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- schutting panelen	X		
- Zitmaaier met toebehoren			X
Overig - Contracten			
Zonnepanelen: Moet worden overgenomen			

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

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

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