


# Birkenweg 19

## UELSEN

Wonen met allure, ruimte en vrijheid – op een unieke locatie net over de grens.

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**

00316-83369163
l.reekers@weusthuismakelaardij.nl


Jouw binnendienst




**Marieke**

0031541-355771
m.paskamp@weusthuismakelaardij.nl


## Vestiging Denekamp

Oldenzaalsestraat 34
7591 GM Denekamp
0541 - 355 771





# KENMERKEN

Bouwjaar
**1999**

Aantal slaapkamers
**5**

Perceeloppervlakte
**1013 m²**

Oriëntatie achtertuin
**zuid**

Inhoud
**943 m³**

Isolatie
**dubbel glas, volledig geisoleerd**

Energieauweiss B,
**Endenergiebedarf: 68,4 kWh/(m².a)**

CV ketel
**Vaillant Ecotec Plus (2023, eigendom)**



# OMSCHRIJVING

Wonen met allure, ruimte en vrijheid – op een unieke locatie net over de grens.
Ruimte, rust, vrijheid en volop mogelijkheden. In het charmante Uelsen, op slechts circa 6 kilometer van de Nederlandse grens, staat deze indrukwekkend ruime woning. Een huis dat niet alleen opvalt door zijn royale afmetingen, maar vooral door de veelzijdigheid, het comfort en de prachtige ligging.
Met circa 196 m² woonoppervlakte, een inhoud van maar liefst ca. 943 m³, een royale kelder én twee ruime zolders biedt deze woning volop ruimte voor wonen, werken, hobby's en het realiseren van uw eigen woonwensen. Hier woon je in alle rust, in een ruim opgezette en groene woonomgeving, terwijl plaatsen als Ootmarsum en Tubbergen binnen handbereik liggen. Een ideale combinatie van de rust en ruimte van het Duitse grensgebied en de voorzieningen en bereikbaarheid van Nederland. Een woning met karakter en mogelijkheden. Dit is geen standaard woning. De royale maatvoering en diverse gebruiksmogelijkheden maken dit een bijzonder huis voor wie op zoek is naar ruimte én vrijheid.



# OMSCHRIJVING

De ligging in Uelsen maakt het plaatje compleet. Uelsen ligt in de groene en aantrekkelijke regio Grafschaft Bentheim, direct nabij de Nederlandse grens. Het dorp beschikt over diverse dagelijkse voorzieningen en een gezellig centrum met verschillende horecagelegenheden. Voor liefhebbers van natuur en buitenleven is er eveneens veel te ontdekken. Het landelijke buitengebied en het openluchtzwembad bevinden zich op korte afstand en vanuit de woning zijn diverse prachtige fiets- en wandelroutes eenvoudig bereikbaar. Trek eropuit en ontdek de rust, ruimte en veelzijdigheid van het omliggende landschap.

Kortom: een royale woning op een aantrekkelijke locatie, waar ruimte en vrijheid centraal staan. Een plek die je niet alleen op papier moet zien, maar vooral zelf moet ervaren.

Zelf de mogelijkheden ervaren? Heeft deze woning uw interesse gewekt en bent u benieuwd naar de ruimte, sfeer en mogelijkheden die dit bijzondere object te bieden heeft? Wij nodigen u graag uit voor een persoonlijke bezichtiging. Neem contact met ons op en ontdek zelf wat deze woning in Uelsen u te bieden heeft.





# INDELING

Een bijzonder pluspunt van deze woning is de royale kelderverdieping met daglichttoetreding. Deze extra woonlaag biedt volop mogelijkheden en is momenteel praktisch ingedeeld met een centrale hal en een ruime provisieruimte. Een ideale plek voor extra bergruimte, hobby's, werk of andere doeleinden.

Via de royale centrale hal, die direct een aangenaam gevoel van ruimte en licht geeft, betreedt u de woning. De hal vormt het centrale hart van deze woonlaag en biedt toegang tot het toilet, een ruime slaapkamer en een aangrenzende badkamer. Dankzij deze indeling behoort comfortabel gelijkvloers wonen hier uitstekend tot de mogelijkheden. Aan de achterzijde bevindt zich de ruime woonkeuken. De keuken is uitgerust met een complete inbouwkeuken voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met aansluitingen voor het witgoed. Van hieruit is tevens de ruime garage bereikbaar. Deze is voorzien van krachtstroom, een elektrisch bedienbare garagedeur en een separate loopdeur naar de tuin. Een praktische ruimte die niet alleen geschikt is voor het stallen van een auto, maar ook volop mogelijkheden biedt voor hobby, opslag of werkzaamheden. Vanuit de keuken loopt u door naar de royale, tuingerichte woonkamer. Dankzij de grote raampartijen en de openslaande deuren naar de tuin valt hier volop natuurlijk licht naar binnen en ontstaat een prachtige verbinding met het buitenleven.



# INDELING

De overloop biedt toegang tot drie zeer royale slaapkamers, waardoor er volop ruimte is voor een gezin, gasten, een thuiskantoor of hobbyruimte. Eén van de slaapkamers beschikt bovendien over een eigen toegang tot de loggia, een heerlijke plek om even naar buiten te gaan. De achterste slaapkamer biedt daarnaast toegang tot de zeer ruime vloer boven de garage. Vanaf hier is via een vlizotrap tevens een extra bergzolder bereikbaar. De luxe badkamer is compleet en stijlvol uitgevoerd en biedt alles voor een comfortabel dagelijks gebruik. De ruimte beschikt over vloerverwarming, een ligbad, een royale inloopdouche, een wandcloset en een badkamermeubel met dubbele wastafel. Een aangename ruimte waarin comfort, functionaliteit en ontspanning samenkomen.
Verder bevindt zich op deze verdieping een separate technische ruimte met de opstelplaats van de cv-ketel en warmwaterboiler, beide uit 2023.
Via een vlizotrap bereikt u de volledig bevloerde bergzolder. Deze praktische extra bergruimte is ideaal voor het opbergen van seizoensgebonden spullen, koffers, decoratie en andere zaken die u graag uit het zicht wilt bewaren.
Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De zonnige en fraai aangelegde achtertuin biedt volop privacy en vormt een heerlijke plek om te ontspannen, te genieten van het buitenleven of gezellig samen te zijn. De tuin beschikt naast diverse fruitbomen over een ruime moestuin, waardoor liefhebbers van tuinieren hier alle ruimte hebben om hun eigen groenten, kruiden en fruit te kweken. Een bijzonder praktisch detail is de 2000 liter regenwatertank, waarin regenwater wordt opgevangen.



# BIJZONDERHEDEN

* Bouwjaar: 1999;
* Inhoud: ca. 943 m³;
* Kaveloppervlakte: 1.013 m²;
* Onderkelderd (ca. 34 m²) met daglicht;
* Mogelijkheid tot slapen en baden op de begane grond;
* Buitenschilderwerk in 2023 uitgevoerd;
* Verwarming door middel van een Vaillant Ecotec Plus ketel (2023);
* Warm water door middel van een 112 boiler (2023);
* Dubbele zolder, beide middels vlizotrap te bereiken;
* Inpandige garage met elektronische garagedeur en krachtstroom;
* Energielabel/Energieausweis: B, Endenergiebedarf: 68,4 kWh/(m².a);
* Kosten koper: 5,00% Grunderwerbsteuer, makelaarscourtage 3,3% incl. MwSt., ca. 2,00% notariskosten;
* Aanvaarding in overleg.



Welom aan de Birkenweg 19












ADDO
ELEMENT
PARIS

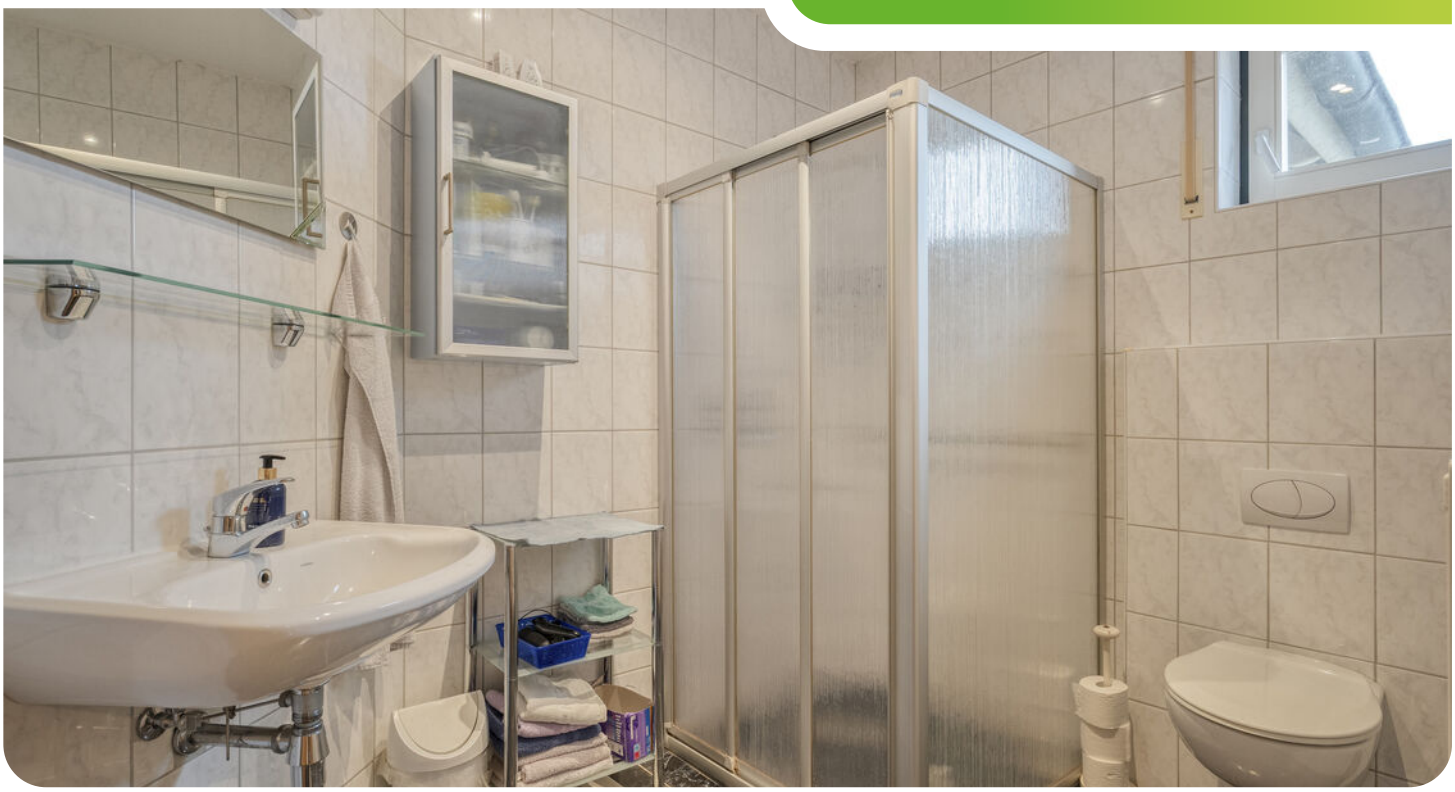



SAMSUNG





## Slapen en baden op de begane grond





















Kelder
met veel ruimte







# Plattegrond

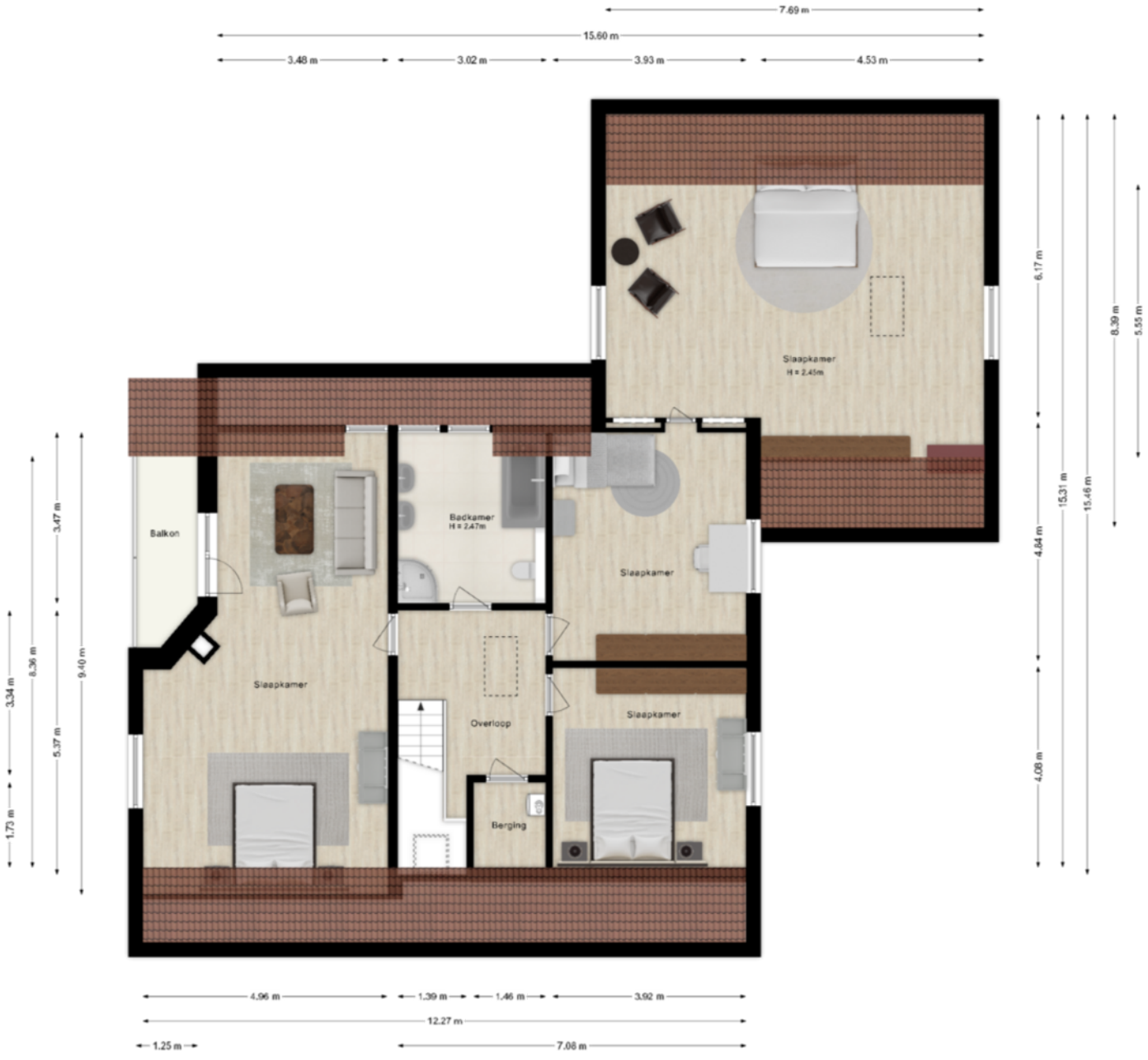
## Begane grond




Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Homevisuals

# Plattegrond

## Eerste verdieping




Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Homevisuals

# Plattegrond

Berging

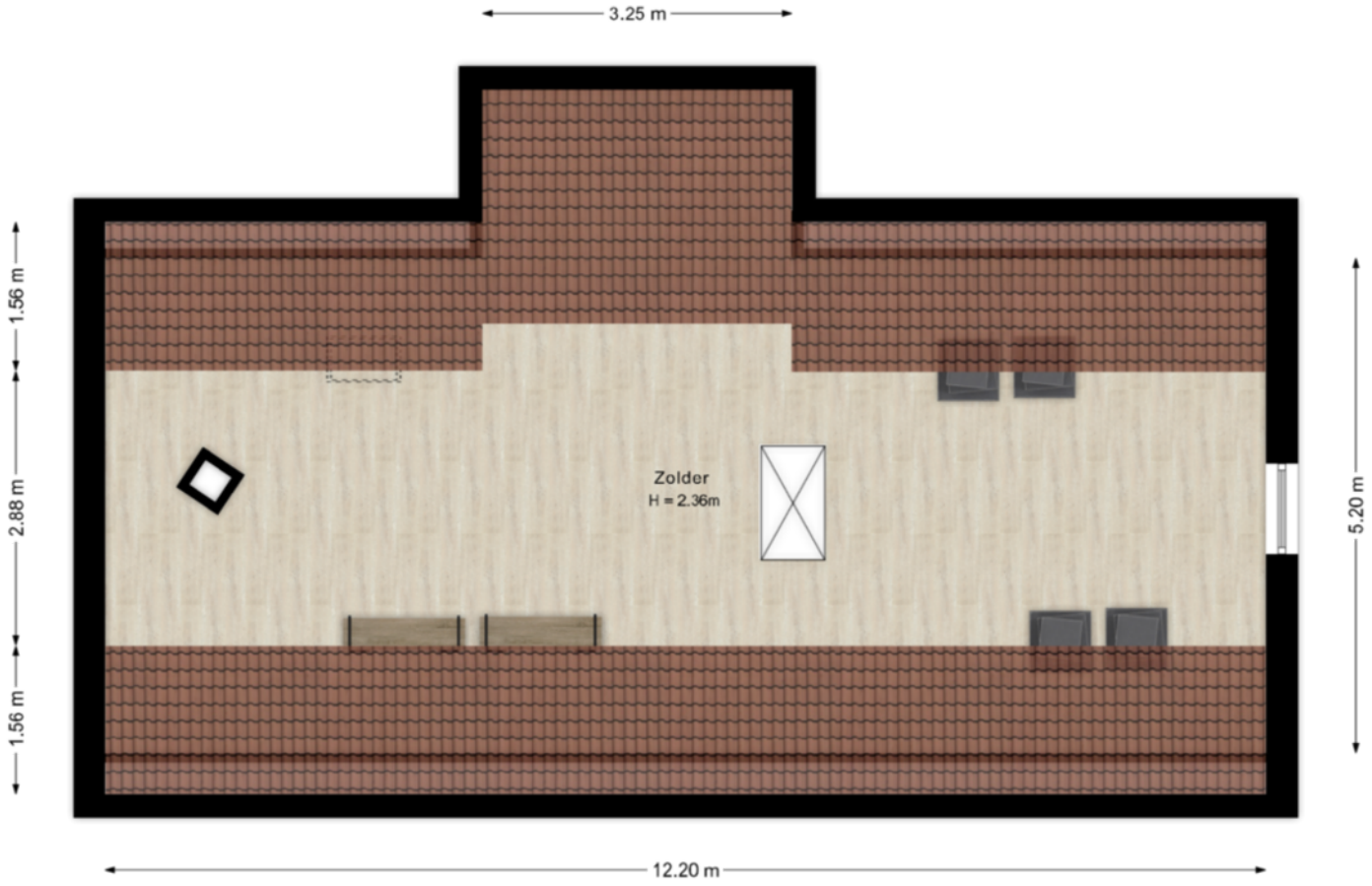



Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

© Homevisuals

# Plattegrond

## Zolder




Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Homevisuals

# Plattegrond

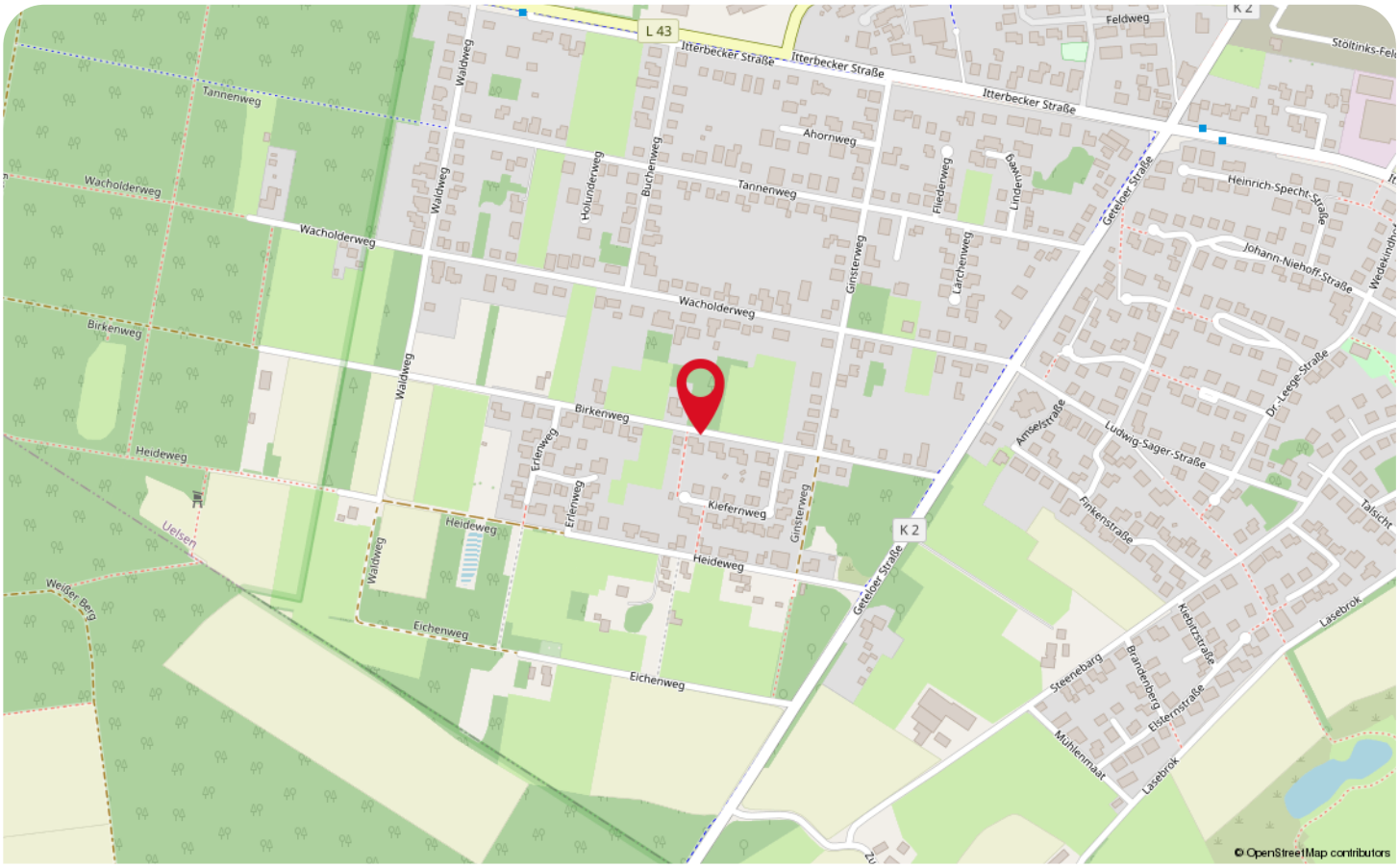


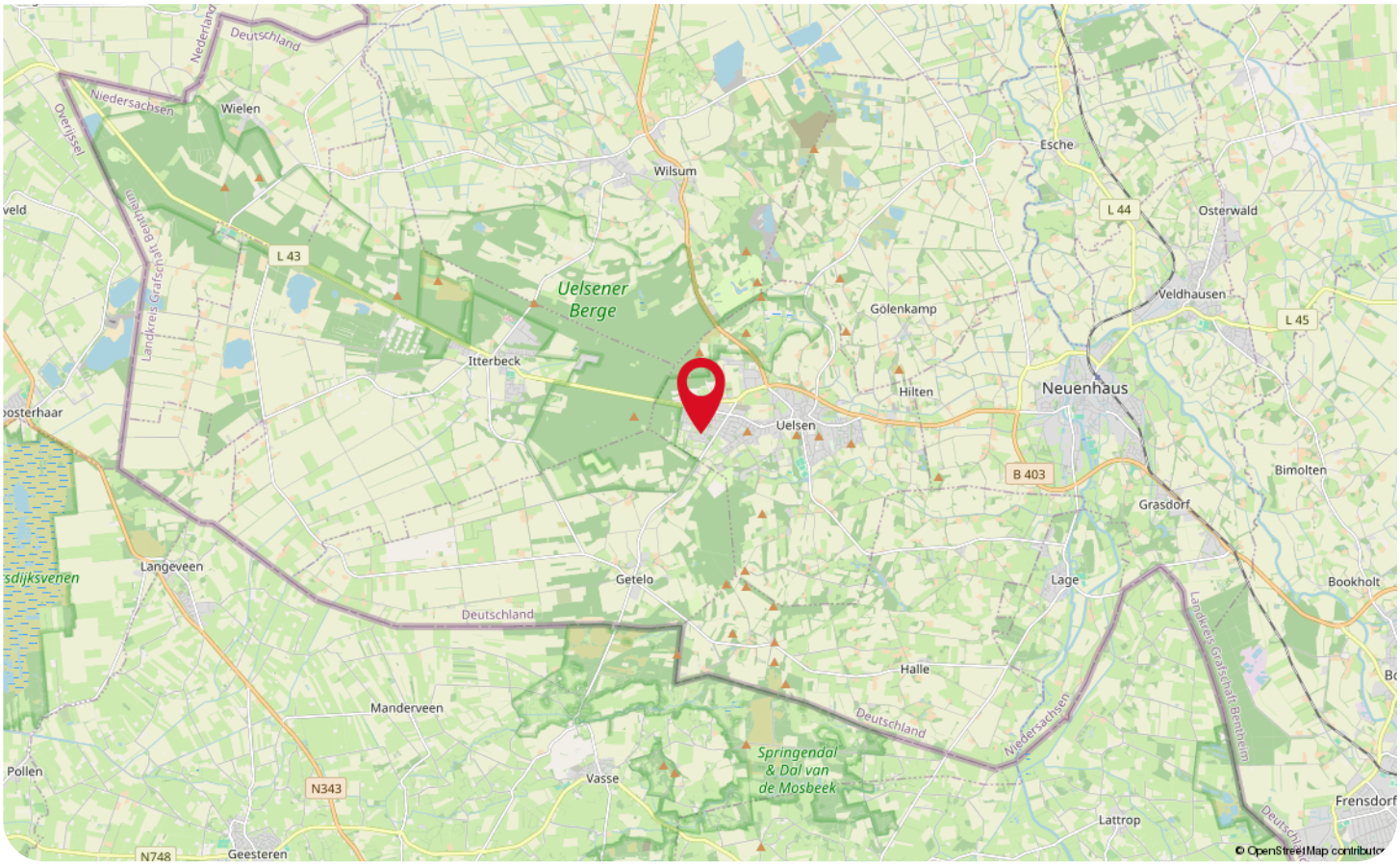

Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Homeviscale

# Kadastrale kaart



# Locatie op de kaart



# Wonen in Uelsen




Met één been in Nederland en de ander in Duitsland; dát kan in het pittoreske dorpje Uelsen! Dat is nou eens de definitie van ‘op een steenworp afstand gelegen dorp’! Het centrum van dit pittoreske dorpje kent een groot winkelaanbod, waaronder de belangrijkste winkelstraat van Uelsen; de “Mühlenstraße”. Daarnaast zijn er ook leuke horecagelegenheden om samen te komen met familie of vrienden. Kortom, het bruist van de gezelligheid in dit leuke dorpje!

De Bronzezeithof, een replica van een boerderij uit de bronstijd, is zonder twijfel een bijzondere attractie in deze idyllische plaats. Máár ook liefhebbers van het landleven en groen kunnen uitstapjes maken op de fiets, te paard of met de benenwagen! Terwijl de volwassen genieten van de natuur, kunnen kinderen kunnen zich in het openluchtzwembad of de avonturenspeeltuin volop uitleven.






Maar er is nog meer; er vinden meerdere keren per jaar feesten en markten plaats! Zoals bij de start van het voorjaarsseizoen (Saisonauftakt) wordt er een kerstmarkt en een ambachtelijke markt gehouden!

Op zoek naar een woning waar de behoeftes van het hele gezin worden vervult? Wij helpen jou zoeken naar geschikte woning, zodat jij nooit meer weg wilt uit dit bruisende dorp!

# Lijst van zaken

| Beschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| **Woning - Interieur** | | | |
| Houtkachel | X | | |
| Designradiator(en) | X | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X | | |
| - losse (hang)lampen | | X | |
| | | | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - Kledingkasten master-bedroom boven en kamer beneden | X | | |
| | | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | X | | |
| - overgordijnen | X | | |
| - vitrages | X | | |
| - rolgordijnen | X | | |
| - lamellen | X | | |
| - jaloezieën | X | | |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | |
| | | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - vloerbedekking | X | | |
| - laminaat | X | | |
| - plavuizen | X | | |
| | | | |
| **Woning - Keuken** | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - (gas)fornuis | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - magnetron | | X | |
| - oven | X | | |
| - koelkast | X | | |
| - vriezer | | X | |
| - vaatwasser | X | | |
| - koffiezetapparaat | | X | |
| | | | |
| **Woning - Sanitair/sauna** | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |

# Lijst van zaken

| Beschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| - fontein | X | | |
| | | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - ligbad | X | | |
| - jacuzzi/whirlpool | X | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - planchet | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| | | | |
| **Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing** | | | |
| Brievenbus | X | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Rolluiken | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |
| Waterslot wasautomaat | | X | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| - boiler | X | | |
| | | | |
| **Tuin - Inrichting** | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| Robotmaaier | | | X |
| | | | |
| **Tuin - Verlichting/installaties** | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| | | | |
| **Tuin - Bebouwing** | | | |
| (Broei)kas | X | | |
| Pomphuis + pomp + 2000L regenopvang | X | | |
| Regenton 200L | X | | |
| | | | |
| **Tuin - Overig** | | | |

# Lijst van zaken

| Beschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| Overige tuin, te weten | | | |
| - Ladder | X | | |
| | | | |

# Aantekeningen

# Aantekeningen



ZIJN WIJ OOK JOUW

# MAKELAAR?

*Neem contact met ons op!*

## 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 waardebepaling 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

# SPECIALISTEN DICHT BIJ HUIS

## 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 waardebepaling 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 l Denekamp l Losser l Oldenzaal l Tubbergen
info@weusthuismakelaardij.nl l weusthuismakelaardij.nl