

Thuis in Duitsland!



Vraagprijs
€ 449.000,- k.k.

Rebhuhnweg 6 Emsbüren

vrijstaand en volumineus woonhuis met dubbele garage!

weusthuismakelaardij.nl

weusthuis
MAKELAARDIJ



Welkom

De makelaars die ok plat proat
Enthousiast, oprecht en betrokken

weusthuismakelaardij.nl | info@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 Wonen. Wij helpen je graag verder!

*Jouw
makelaars*



Bart

06-51055307

b.bulter@weusthuismakelaardij.nl



Robert

06-24176868

r.vanderkuil@weusthuismakelaardij.nl

*Jouw
binnendienst*



Jill

0541-355771

j.sauer@weusthuismakelaardij.nl

Vestiging Denekamp

Oldenzaalsestraat 34

7591 GM Denekamp

0541 - 355 771





KENMERKEN

Bouwjaar
2003

Woonoppervlakte
183 m²

Perceeloppervlakte
1273 m²

Inhoud
1324 m³

Energieauweis

D

Aantal slaapkamers
4

Oriëntatie achtertuin
oost

Isolatie
dubbel glas

CV ketel
Buderus Logamax Plus GB 132T (2003, eigendom)



OMSCHRIJVING

Wij mogen dit verrassende vrijstaande en volumineuze woonhuis (ca. 1.325 m³) met dubbele garage aanbieden aan de Rebhuhnweg 6 te Emsbüren. De woning oogt vanaf de voorzijde al riant, maar wat je niet ziet is dat het object grotendeels onderkelderd is! De ruimte onder het woonhuis is ook nog eens opgedeeld in praktische ruimtes die voor verschillende doeleinden gebruikt kunnen worden. Het geheel is gerealiseerd op een perceel van maar liefst 1.273 m², waarvan het grootste gedeelte van de tuin aan de achterzijde is gelegen. Interessant? Wij vertellen je graag meer!

Het woonhuis valt op in het straatje door zijn karakteristieke hoofdbouw met landelijke uitstraling, de bijpassende voortuin is geheel in stijl met kiezel, buxushagen en verzorgde bomen. De strakke en moderne aanbouw biedt ruimte waar je u tegen zegt! Zowel op de begane grond als op de kelder verdieping bevindt zich een riante garage waar het hart van een klusser aan huis harder van gaat kloppen. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een diepe tuin die nu vooral voorzien is van een groene grasmatt, maar nog geheel naar eigen wens is in te delen.

Voor het ervaren van de volume die deze woning te bieden heeft nodigen we je graag uit voor een bezichtiging. Neem contact op met ons kantoor voor een afspraak!



INDELING

Kelder:

De kelder is te bereiken via de trap in de bijkeuken, de woning is grotendeels onderkelderd en de garage is zelfs geheel onderkelderd.

Beneden aangekomen betreed je een multifunctionele ruimte met openslaande tuindeuren naar het terras. Deze ruimte kan voor verschillende doeleinden gebruikt worden, wat te denken van een tweede woonkamer, een kantoor of een werkruimte. Ideaal is de extra badkamer met douchecabine, wandcloset, wastafel met badkamermeubel en met daglichttoegang. De derde ruimte is een opslagruimte met eveneens daglichttoegang welke ook als een extra (slaap-)kamer is te gebruiken.

Een grote verrassing is het volumineuze gedeelte (ca. 65 m²) onder de garage, een geweldig vertrek die voor meerdere doeleinden gebruikt kan worden. De ruimte is te betreden vanuit de achtertuin door middel van een elektrische sectionaaldeur of loopdeur. Het is mogelijk om langs de linkerkzijde van de woning te rijden met een auto, zodat je op die manier deze ruimte maar ook de achtertuin kunt bereiken.



INDELING

Begane grond:

Via de overdekte entree aan de voorzijde kom je binnen in de centrale hal met trapopgang naar de eerste verdieping, vaste berg-/trapkast en toiletruimte met een wandcloset en fonteintje. De woonkamer bevindt zich over de volle diepte van het woonhuis en voorziet in openslaande tuindeuren naar het zonne(dak)terras. Op de vloer ligt een plavuizenvloer in een natuurlijke lichte kleur, samen met de houtkachel vormen ze een sfeervol geheel. De woonkeuken voorziet in een moderne inbouwkeuken met schiereiland die van vele gemakken voorzien is, zoals een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, magnetron en vaatwasser. Om dit compleet te maken laat de huidige eigenaar de koel- en vrieskast die in de keuken staan ook achter. Aangrenzend aan de keuken vind je de bijkeuken met opstelplaats voor de wasmachine en droger, eveneens is vanuit hier inpandig de dubbele garage te bereiken.

Eerste verdieping:

De moderne trap met houtbekleding brengt je naar de overloop met onder andere toegang tot de 4 ruim bemeten slaapkamers, die allen beschikken over hand bedienbare rolluiken. Geheel betegeld is de badkamer met douchecabine, wandcloset, dubbele wastafel en daglichttoegang. Tevens beschikt deze verdieping nog over een ruimte waarin alle aansluitingen aanwezig zijn voor een nieuw te realiseren badkamer.

Bergzolder: Door middel van een vlizo trap te bereiken volledig geïsoleerde bergzolder voorzien van de C.V.-installatie en boiler.



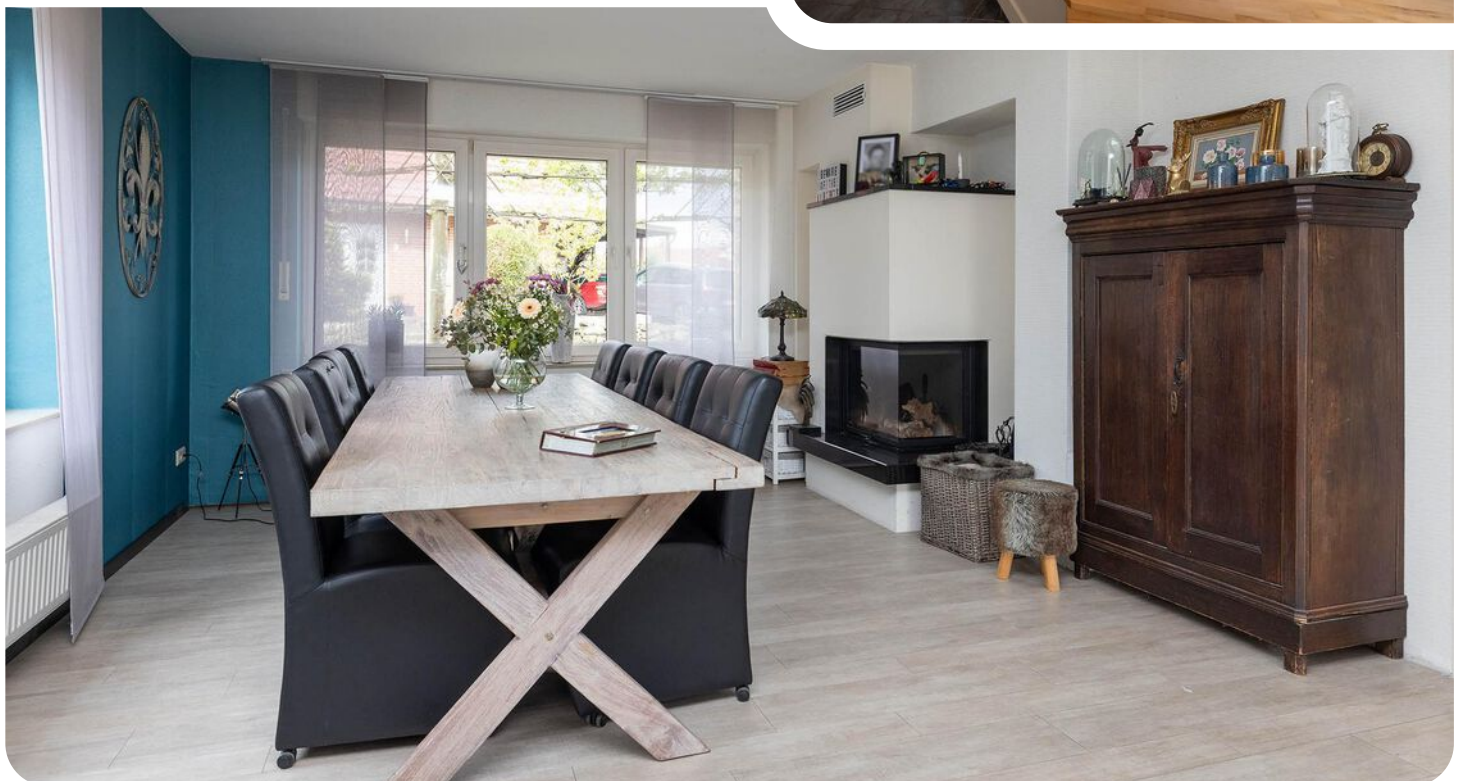
BIJZONDERHEDEN

- * Dubbele garage ca. 64 m² met elektrische sectionaaldeur;
- * Hobbyruimte/Werkplaats ca. 64 m² via achterzijde bereikbaar;
- * Groene tuin met houten berging;
- * Oprit met ruimte voor meerdere auto's;
- * Grotendeels onderkelderd;
- * 4 slaapkamers op de eerste verdieping;
- * Inclusief eigentijdse inbouwkeuken;
- * Kunststof kozijnen met dubbele beglazing;
- * Warmwatervoorziening en verwarming wordt geregeld via Buderus Logamax plus GB132T C.V.-ketel uit 2003;
- * Energielabel/Energieausweis: D, Endenergieverbruik: 124,9 kWh/(m².a);
- * Kosten koper: 5,00% grunderwerbsteuer (overdrachtsbelasting), de makelaarscourtage ca. 3,00% en ca. 2,00% notariskosten;
- * Aanvaarding in overleg.



Welkom aan de
Rebhuhnweg 6!

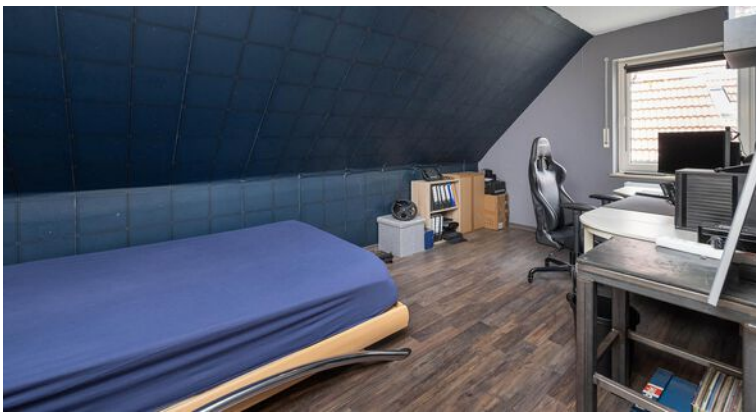
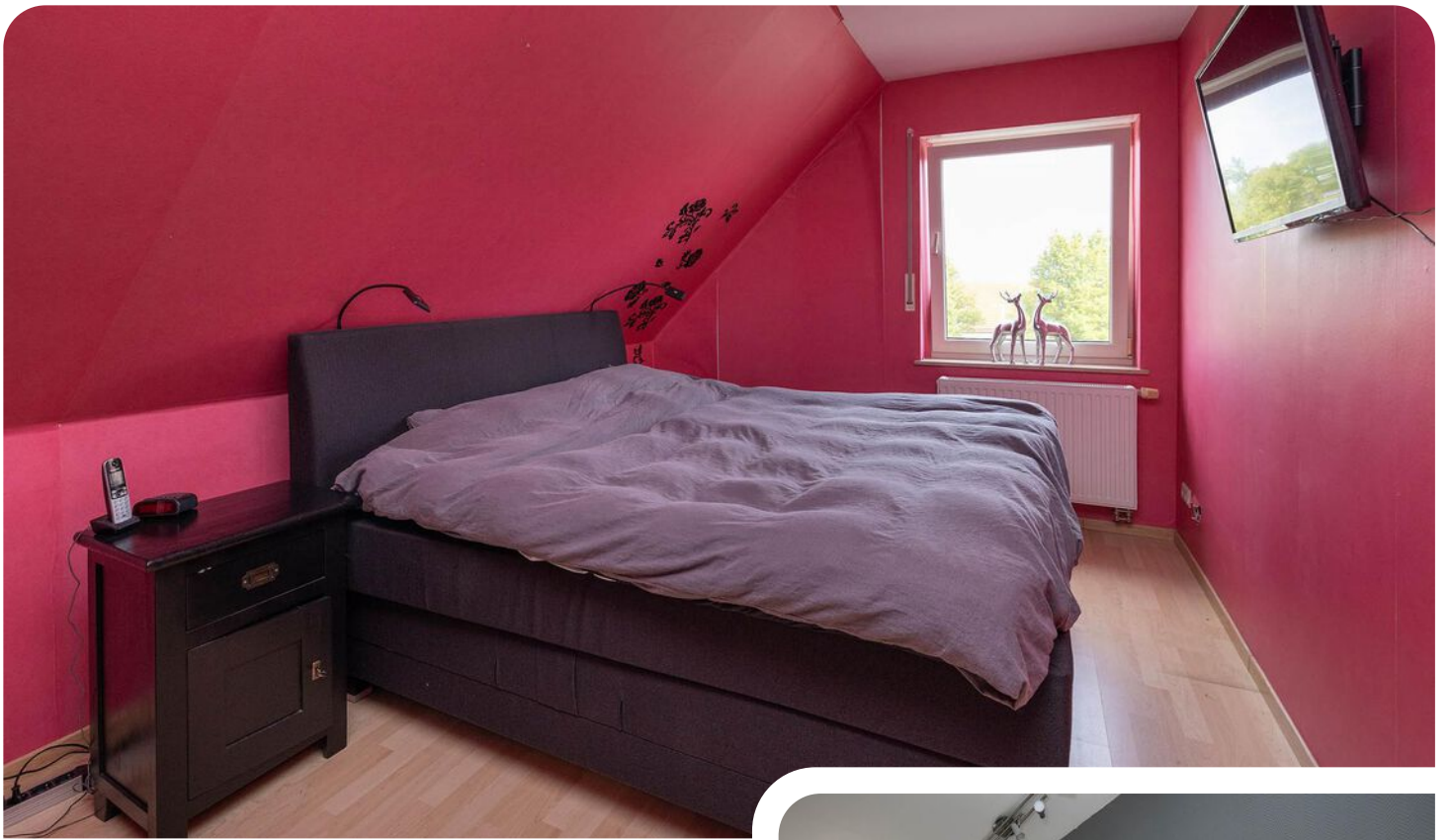






Moderne keuken
met schiereiland!







volledig
geïsoleerde
bergzolder







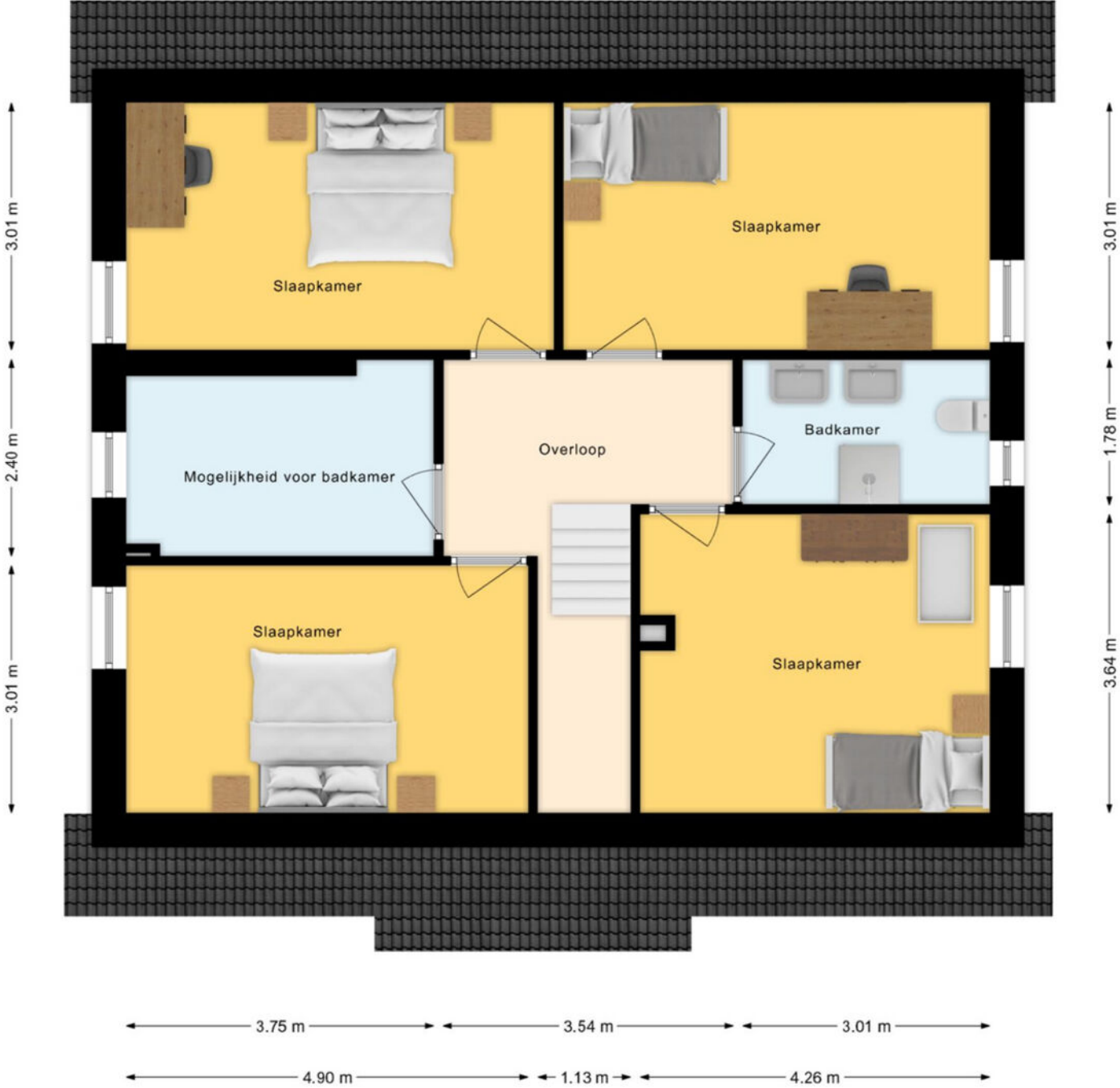
Plattegrond

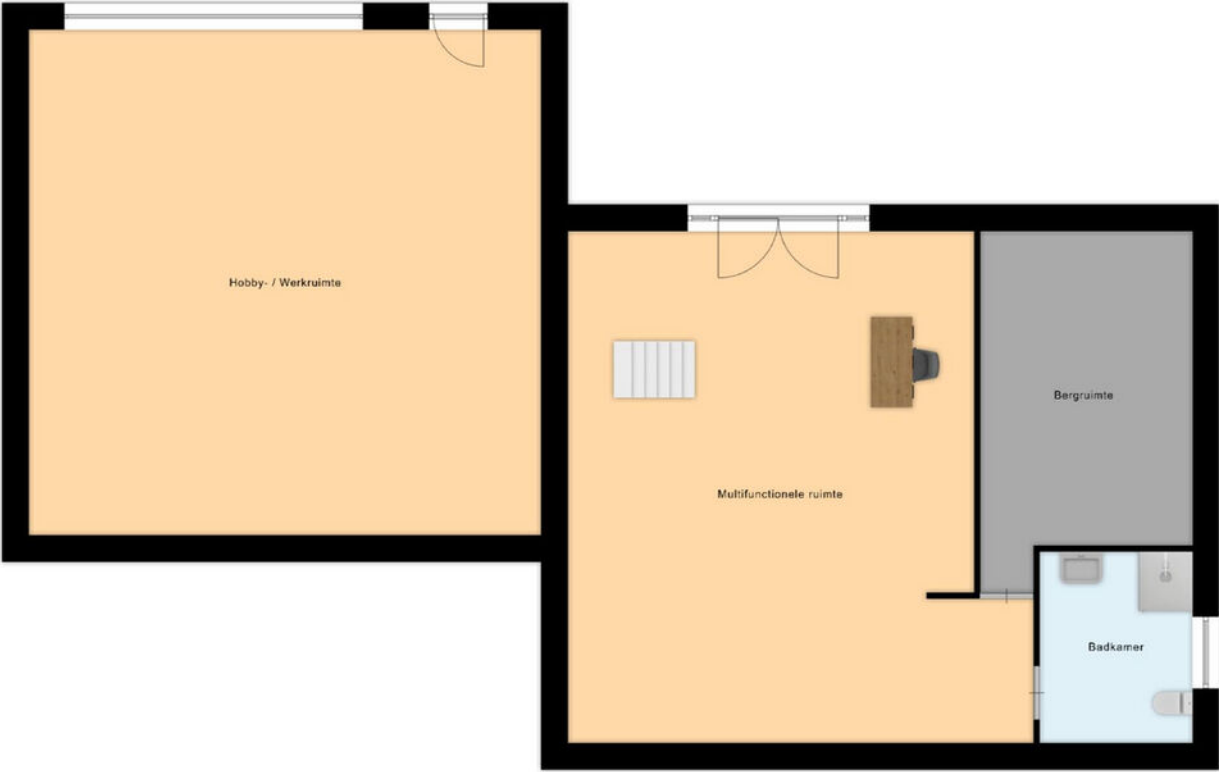
Begane grond

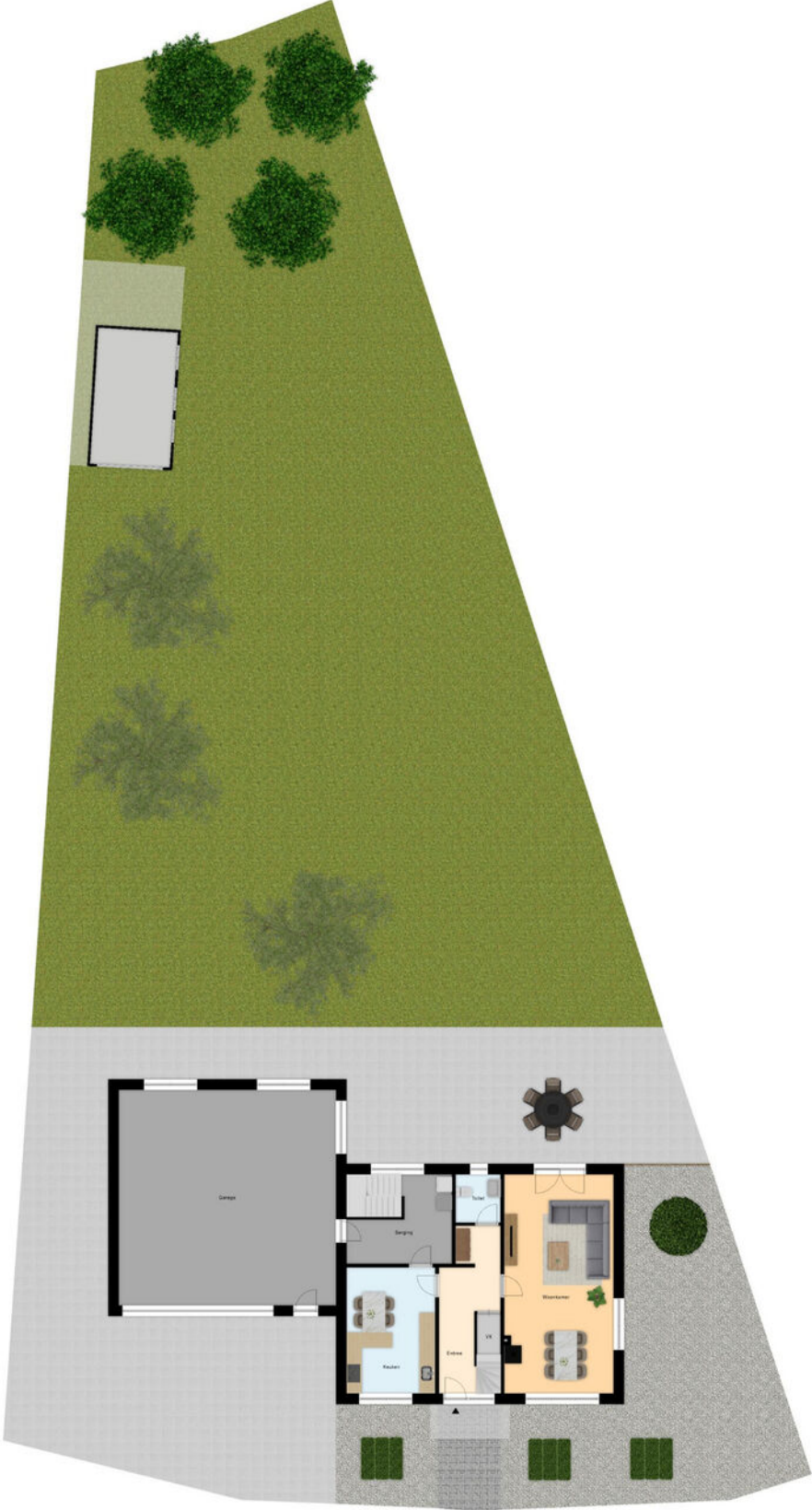


Plattegrond

Eerste verdieping







Kadastrale kaart



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

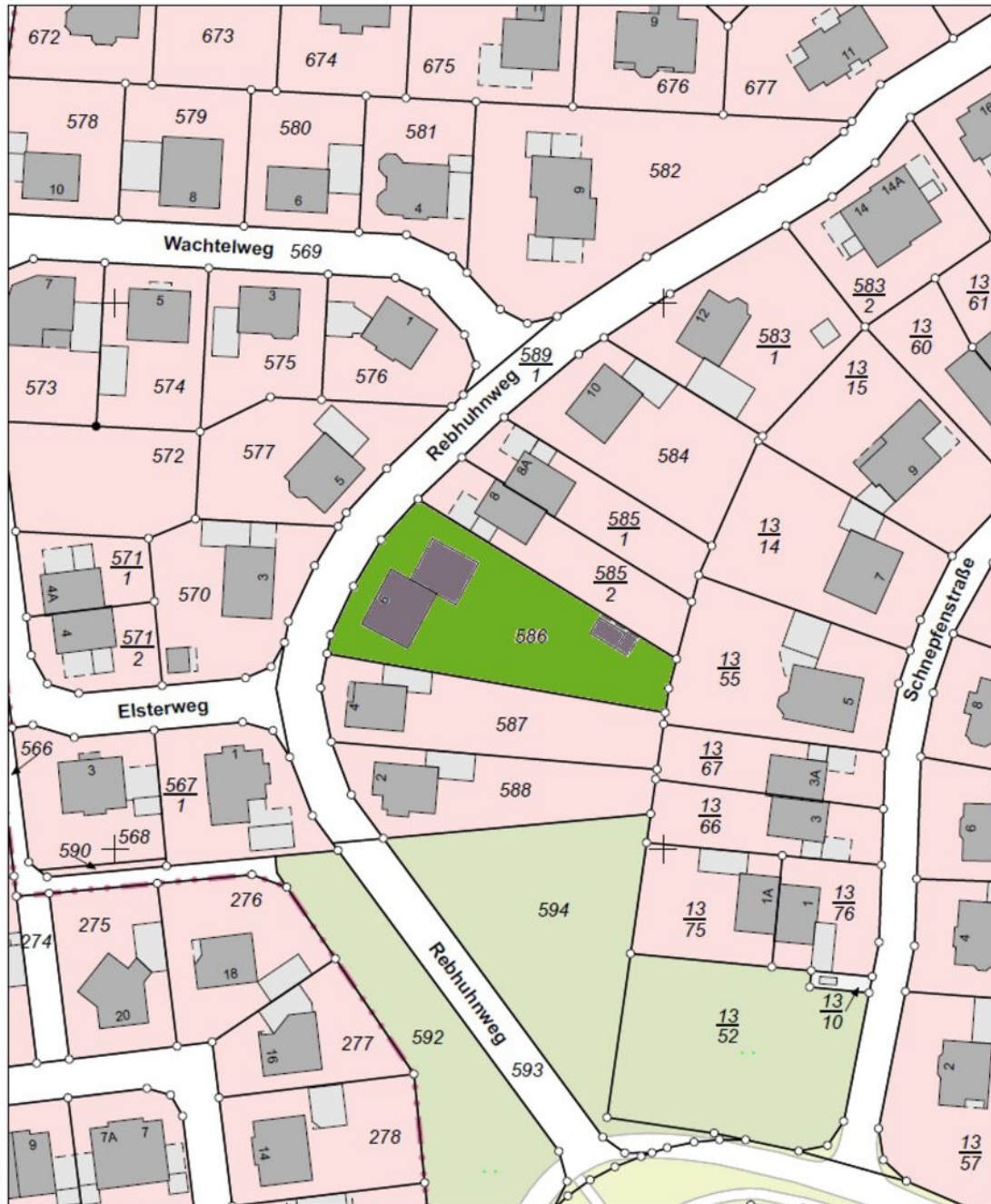
Gemeinde: Emsbüren
Gemarkung: Emsbüren
Flur: 8 Flurstück: 586

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 17.04.2024
Aktualität der Daten 13.04.2024

N = 5806755



N = 5806535

Maßstab 1:1000



Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

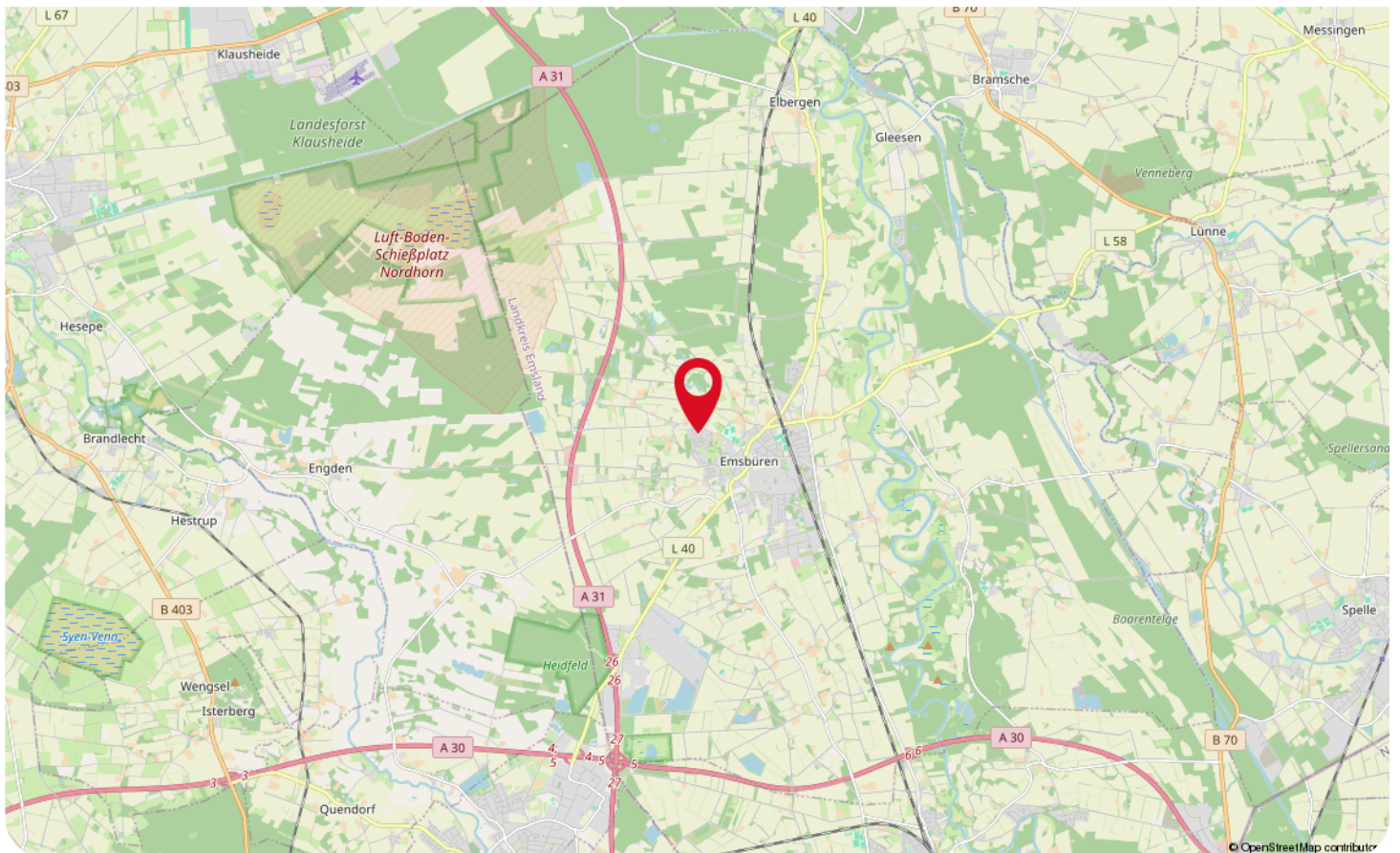
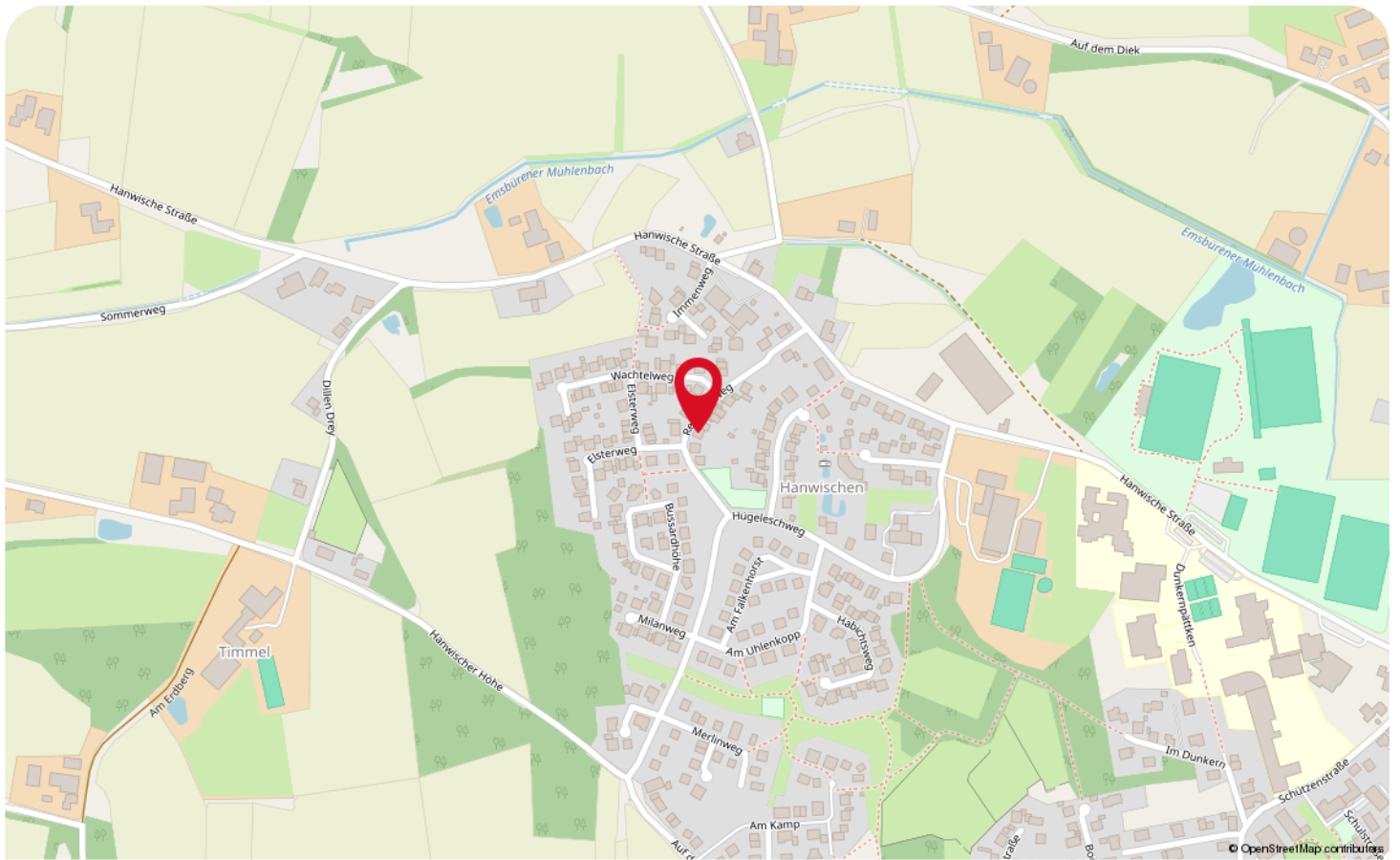
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Lingen -
Jakob-Wolff-Platz 1
49808 Lingen (Ems)

Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Nordhorn -
Schilfstraße 6
48529 Nordhorn
Zeichen: A-309/2024

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

Locatie op de kaart



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

Almloseweg 6
7651 NG 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



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 | Denekamp | Losser | Oldenzaal | Tubbergen
info@weusthuismakelaardij.nl | weusthuismakelaardij.nl