

**Thuis in Duitsland!**



Vraagprijs  
€ 374.000 k.k.

## **Am Ritterstein 7** Bad Bentheim

Met 3 slaapkamers benedenvloers en één extra in de kelder!

[weusthuismakelaar.nl](http://weusthuismakelaar.nl)

  
**weusthuis**  
MAKELAARDIJ



# Welkom

**De makelaars die ok plat proat**  
Enthousiast, oprecht en betrokken

[weusthuismakelaardij.nl](http://weusthuismakelaardij.nl) | [info@weusthuismakelaardij.nl](mailto: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  
**1957**

Woonoppervlakte  
**143 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**1700 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**620 m<sup>3</sup>**

Energieausweis

**G**

Aantal kamers  
**5**

Aantal slaapkamers  
**3**

Oriëntatie achtertuin

Isolatie  
**dakisolatie, dubbel glas**

CV ketel  
**Buderus (2004, eigendom)**



## OMSCHRIJVING

Wonen op wellicht het mooiste plekje aan de rand en op een helling van Bad Bentheim gelegen met fantastisch zicht op het kasteel Bentheim (Burg Bentheim) en het bosrijke buitengebied, het is nu mogelijk!

Wat we je kunnen bieden is een royale en gedeeltelijk onderkelderde Bungalow met 3 slaapkamers, een riante (ca. 50 m<sup>2</sup>) woonkamer en een adembenemend uitzicht. Vanuit de woonkeuken heb je vanaf de eethoek goed zicht op het kasteel van Bad Bentheim. Deze bungalow heeft een fraaie op het westen gesitueerde tuin met meerdere zonneterrassen waaronder één die geheel is overdekt en voorzien is van een houthaard. Een perfecte plek om te ontspannen en te genieten van de buitenlucht.

Het stadje Bad Bentheim heeft een rijke geschiedenis en een goed bewaard gebleven historische binnenstad. Het staat met name bekend om zijn indrukwekkende kasteel, Burg Bentheim. Bad Bentheim is een erkend kuuroord, beroemd om zijn thermale baden en gezondheidsvoorzieningen. De omgeving van Bad Bentheim biedt prachtige landschappen, bossen en wandelpaden. Het is een ideale plek voor natuurliefhebbers en mensen die van outdooractiviteiten houden.



# INDELING

## **Begane grond:**

Via een doodlopend straatje kom je aan bij de bungalow alwaar er voldoende ruimte is voor het parkeren van meerdere auto's. Via een voor de woning gelegen trapopgang kom je binnen in de centrale hal met toegang tot de verschillende vertrekken. Aan de linkerzijde bevindt zich een werkkamer welke ook uitstekend als slaapkamer is te gebruiken. De riante woonkamer is aan de voorzijde gelegen en straalt rust uit door zijn grote en elegantie. De grote ramen aan de voorkant van de woonkamer bieden een prachtig uitzicht op de voortuin en het bosrijke buitengebied, waardoor het licht ongehinderd de ruimte vult. Op de vloer ligt een gerookt eiken parketvloer welke goed past in een natuurlijke omgeving als deze. Via de woonkamer loop je zo door naar het overdekte veranda met open haard waar je heerlijk kunt vertoeven. Vanuit de centrale hal kom je via de gang bij de toiletruimte, de ruime badkamer en de twee overige slaapkamers. De badkamer is uitgerust met een hoekbad, een douchehoek, een wastafel en een toilet. Hier kun je je ontspannen, zonder de afleiding van felle kleuren of moderne snufjes. En hoewel de stijl misschien niet meer in de schijnwerpers staat, geeft het een gevoel van stabiliteit en comfort dat in deze moderne wereld soms moeilijk te vinden is. De keuken is uitgerust met een nette inbouwkeuken. Deze keuken is meer dan alleen een functionele ruimte; het is een plek waar culinaire kunst en panoramische schoonheid samenkomen. Gelegen aan de achterkant van de bungalow, biedt de keuken een adembenemend uitzicht op de majestueuze burcht van Bentheim die trots op een heuvel staat, als een stille getuige van



# INDELING

## **Kelder (ca. 55 m<sup>2</sup>):**

Vanuit de centrale hal te bereiken met 3 verschillende vertrekken. Het eerste vertrek met daglicht toegang kan zeer goed als speel-/werkkamer worden gebruikt. Daarnaast bevindt zich in de kelder de was- en provisieruimte en de C.V. ruimte. Deze kelderruimte is ook vanuit de achterzijde van de bungalow direct te betreden.



## BIJZONDERHEDEN

- \* Bouwjaar: 1957 - uitgebouwd in 1993;
- \* Kaveloppervlakte: ca. 1700 m<sup>2</sup>;
- \* Woonoppervlakte: ca. 143 m<sup>2</sup>
- \* Inhoud: ca. 620 m<sup>3</sup>;
- \* 3 slaapkamers;
- \* Houten kozijnen v.v. dubbele beglazing;
- \* Verwarming wordt geregeld via een gas gestookte Buderus C.V.-ketel uit 2004;
- \* Energielabel/Energieausweis: G, Endenergiebedarf: 232,7 kWh/(m<sup>2</sup>.a);
- \* Kosten koper: 5,00% grunderwerbsteuer (overdrachtsbelasting), de makelaarscourtage ca. 3,00% en ca. 2,00% notariskosten;
- \* Aanvaarding in overleg.





Welkom bij Am  
Ritterstein 7!







Ruime living!







Dineren met uitzicht op het kasteel!













Bosrijk  
buitengebeid





# Plattegrond

# Begane grond



# Plattegrond

Kelder





# Kadastrale kaart



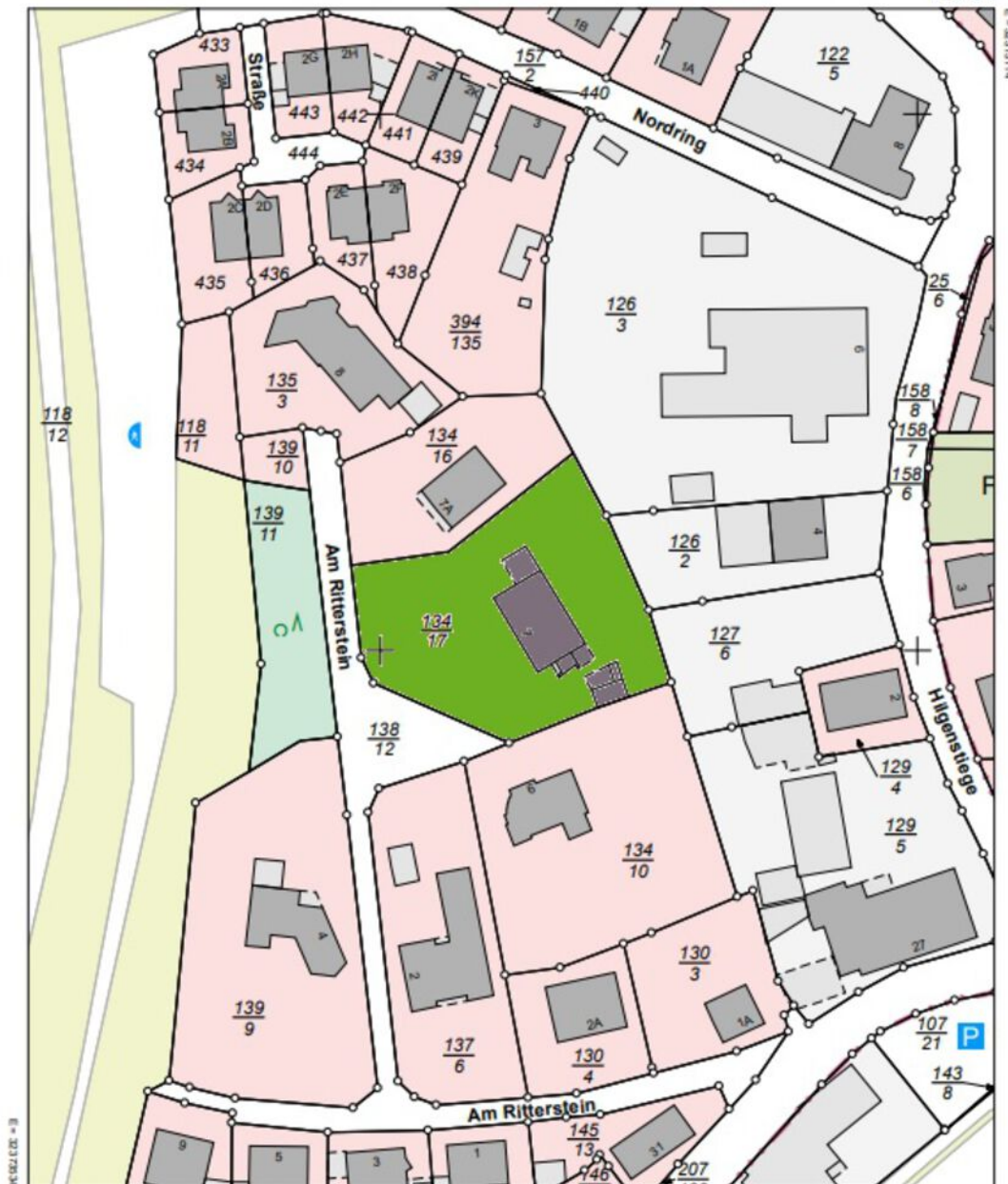
## Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Bad Bentheim, Stadt  
Gemarkung: Bad Bentheim  
Flur: 26 Flurstück: 134/17

## Liegenschaftskarte 1:1000 Standardpräsentation

Erstellt am 25.07.2024  
Aktualität der Daten 20.07.2024

N = 5796420



N = 5796200

Maßstab 1:1000 Meter

### Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Nordhorn -  
Schilfstraße 6  
48529 Nordhorn

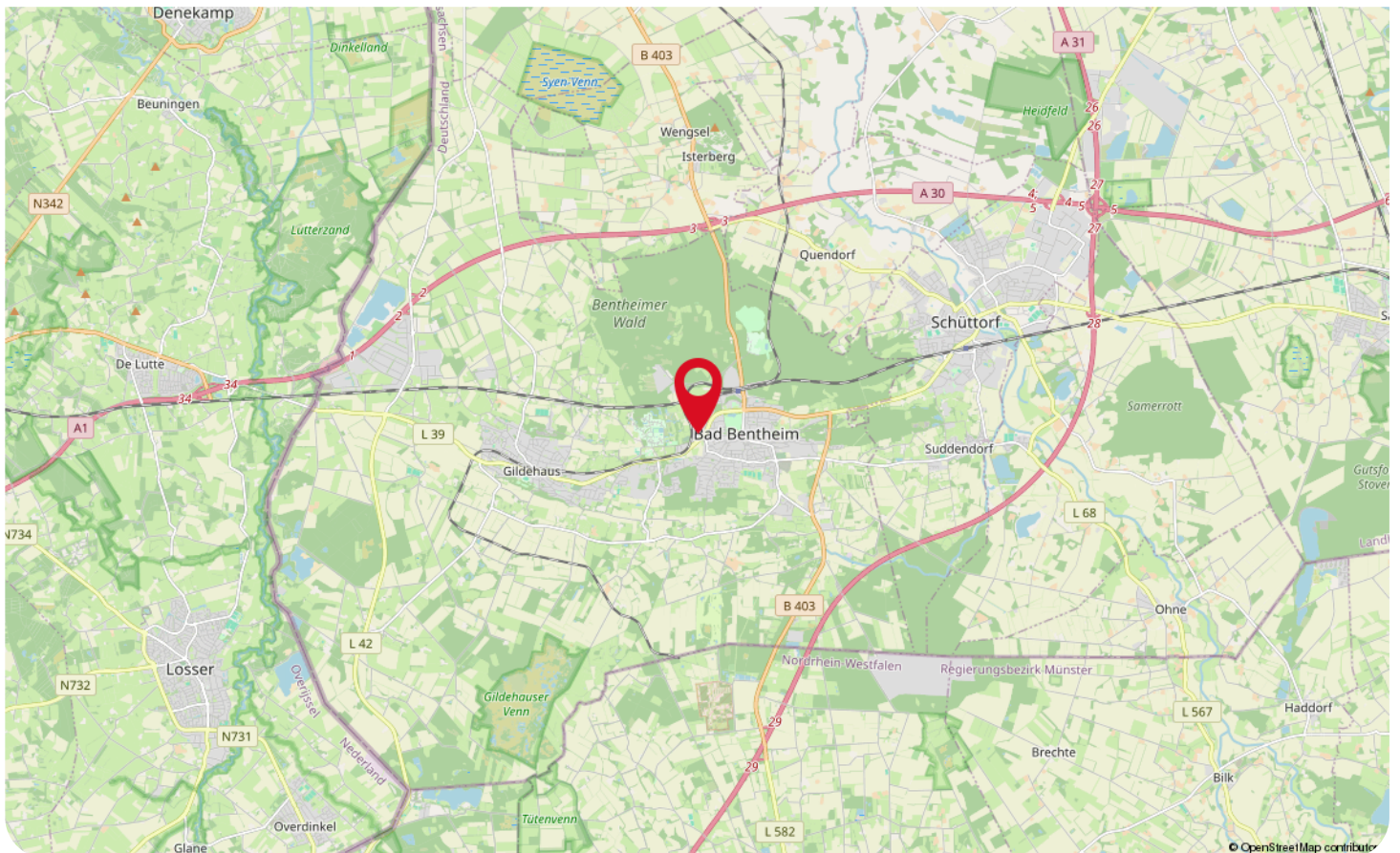
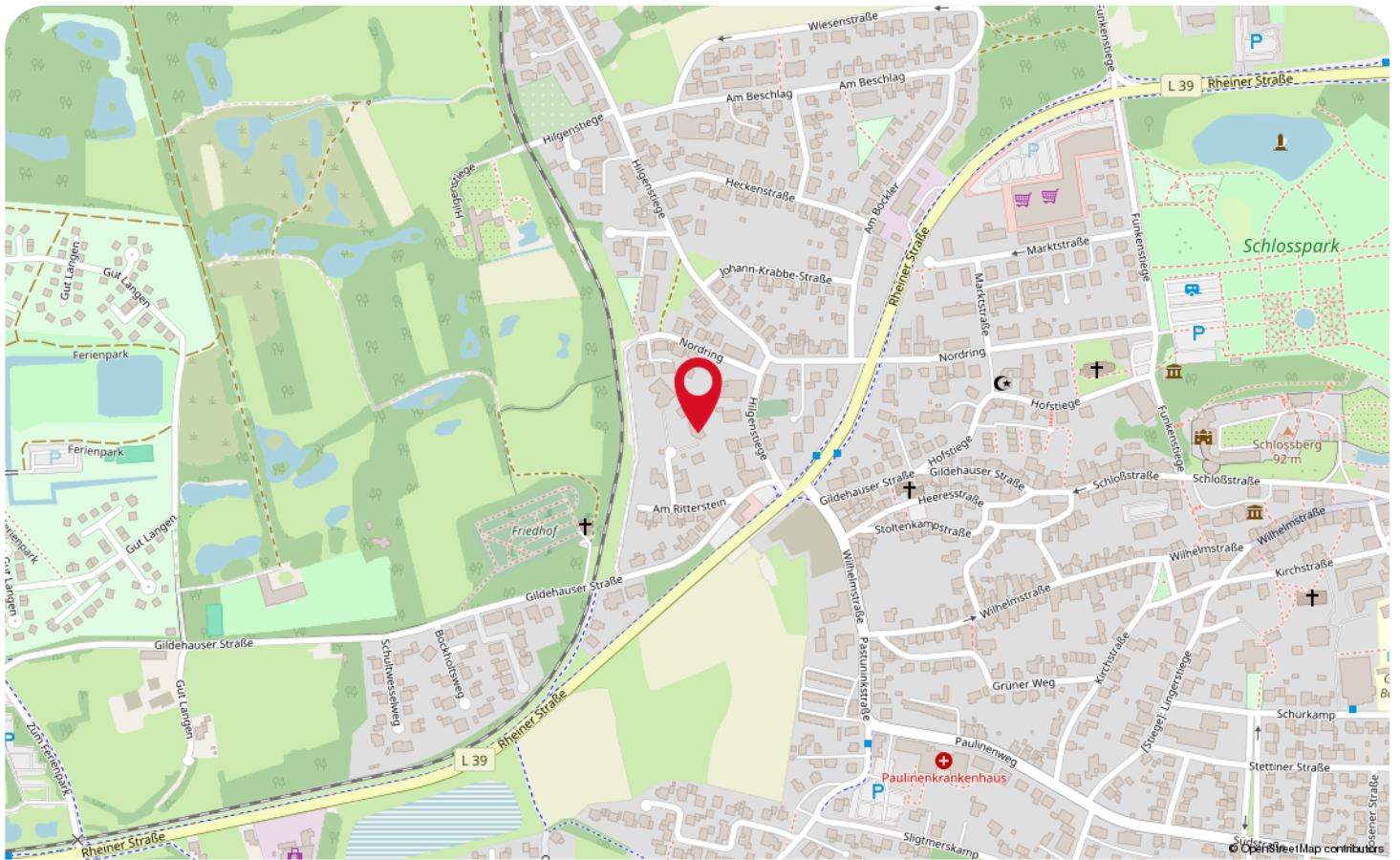
### Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
- Katasteramt Nordhorn -  
Schilfstraße 6  
48529 Nordhorn

Zeichen: A-584/2024

Bei einer Verwertung für nichtlegene 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



# 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 nèt 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
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Wohnzimmer, Badezimmer, Arbeitszimmer, Schlafzimmer, Keller	X		
- Einbauschränke	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	X		
- Spiegel	X		
- Garderobenhaken	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Zonwering buiten	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Blumentöpfe teilweise und Vogeltränketeller	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Hängebank	X		
Kaminholzunterstand	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- Regentonne	X		

# 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





## 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 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