

**Thuis in Duitsland!**



Vraagprijs  
€ 298.000 k.k.

## Glückaufstraße 10

### Bad Bentheim

Nabij het buitengebied van Bad Bentheim, verscholen tussen het groen, ligt dit karaktervolle vrijstaande woonhuis vol charme en mogelijkheden.

[weusthuismakelaardij.nl](http://weusthuismakelaardij.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 Duitsland. Wij helpen je graag verder!

*Jouw  
makelaar*



**Robert**

06-24176868

[r.vanderkuil@weusthuismakelaardij.nl](mailto:r.vanderkuil@weusthuismakelaardij.nl)

*Jouw  
binnendienst*



**Loes**

0541-355771

[l.hassink@weusthuismakelaardij.nl](mailto:l.hassink@weusthuismakelaardij.nl)

## Vestiging Denekamp

Oldenzaalsestraat 34

7591 GM Denekamp

0541 - 355 771





# KENMERKEN

Bouwjaar  
**1972**

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

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

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

Aantal slaapkamers  
**3**

Oriëntatie achtertuin  
**Oost**

Isolatie  
**dubbel glas**

CV ketel  
**Viessmann Vitodens 200-W (2019, eigendom)**



## OMSCHRIJVING

De woning is in 1972 gebouwd op een perceel van 669 m<sup>2</sup> en in 1994 vergroot, waardoor het geheel nu praktischer is ingedeeld en meer leefruimte biedt, verspreid over meerdere verdiepingen. De tuin rondom is groen, royaal van opzet en biedt volop mogelijkheden om geheel naar eigen smaak te worden ingericht. Eén ding is zeker: de verbinding tussen binnen en buiten is hier sterk voelbaar – op elk moment van de dag!

Ken je Bad Bentheim en Gildehaus al? Beide plaatsen liggen op slechts 5 autominuten van de Nederlandse grens. Hier woon je rustig, maar met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. En voor wie houdt van natuur: het buitengebied begint letterlijk om de hoek. Geniet van eindeloze wandelingen of fietstochten door bossen, over zandpaden en langs indrukwekkende steengroeves waar de beroemde Bentheimer zandsteen nog altijd wordt gewonnen.

Ben je nieuwsgierig geworden naar dit unieke object? Zie jij jezelf al wonen op deze fijne plek, met volop ruimte en rust om je heen? Neem dan gerust contact met ons op voor een bezichtiging – we laten het je graag zien!



# INDELING

## **Kelder:**

De kelder, bereikbaar vanuit de hal, voorziet in daglichttoegang. De hal beschikt over de opstelplaats voor de C.V.-installatie, boiler en omvormer. Daarnaast is er nog een provisieruimte, perfect want deze voorziet in veel opbergruimte.

## **Begane grond:**

De rechter zijgevel voorziet in de entree vanwaar je binnen komt in de hal met trapopgang naar de eerste verdieping en de toiletruimte met een toilet en fonteintje. De gesloten keuken beschikt over een moderne hoogglans gebroken witte inbouwkeuken met een donkerbruin werkblad en diverse apparatuur als een vaatwasser, keramische kookplaat, afzuigkap, oven en koelkast. Vanuit hier kan je de tuin betreden, ideaal voor wanneer je buiten wil eten. Uiteraard is dit binnen ook mogelijk in de royale eet-/woonkamer. Een heerlijke ruimte met openslaande deuren naar de tuin, en meerdere ramen voor een licht geheel. Deze ruimte geeft de mogelijkheid om flexibel te zijn in de opstelling.

Vanuit de woonkamer is een doorbraak gemaakt naar de voormalige garage, die nu gebruikt kan worden als bijvoorbeeld een kantoor-/speelkamer of atelier. Deze kamer voorziet in een schuifdeur naar de tuin.



## INDELING

### **Eerste verdieping:**

De overloop met een bergkast geeft toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. Beide slaapkamers hebben de mogelijkheid om het riante dakterras te betreden. De antraciet betegelde badkamer voorziet in een ligbad, douchecabine, een toilet en een wastafel.

### **Tweede verdieping:**

Door middel van een vaste trap te bereiken tweede verdieping voorzien van twee houten dakvensters met dubbel glas. Deze verdieping voorziet in een speels opgezette ruimte met veel bergruimte. Wat te denken van een kantoor of speelruimte voor de kinderen.

### **Buitenshuis:**

Het buitenleven naar binnen halen lukt goed aan de Glückaufstraße 10, de vele ramen en (schuif-/openslaande) deuren zorgen voor zicht op de tuin rondom. De tuin voorziet in meerdere terrassen met volop privacy mede door de bomenstand op het perceel. Deze privésfeer is perfect omdat de tuin beschikt over een zwembad en een tuinhuis met daarin een sauna, wellness in je eigen tuin!



# BIJZONDERHEDEN

- \* Bouwjaar: 1972, uitgebreid in 1994;
- \* Perceel: 669 m<sup>2</sup>;
- \* Woonoppervlakte: ca. 121 m<sup>2</sup>;
- \* Tuinhuis met sauna;
- \* Moderne keuken met schiereiland;
- \* Deels onderkelderde;
- \* Betonnen begane grond en eerste verdiepingsvloer;
- \* Zowel kunststof als houten kozijnen met dubbele beglazing;
- \* 32 zonnepanelen;
- \* Verwarming via gasgestookte Viessmann C.V.-ketel, bouwjaar: 2019;
- \* Energielabel/Energieausweis: volgt, Endenergieverbrauch: volgt kWh/(m<sup>2</sup>.a);
- \* Kosten koper: 5% overdrachtsbelasting (Grunderwerbsteuer), 3,30% makelaarscourtage, ca. 2% notariskosten;
- \* Aanvaarding: in overleg.

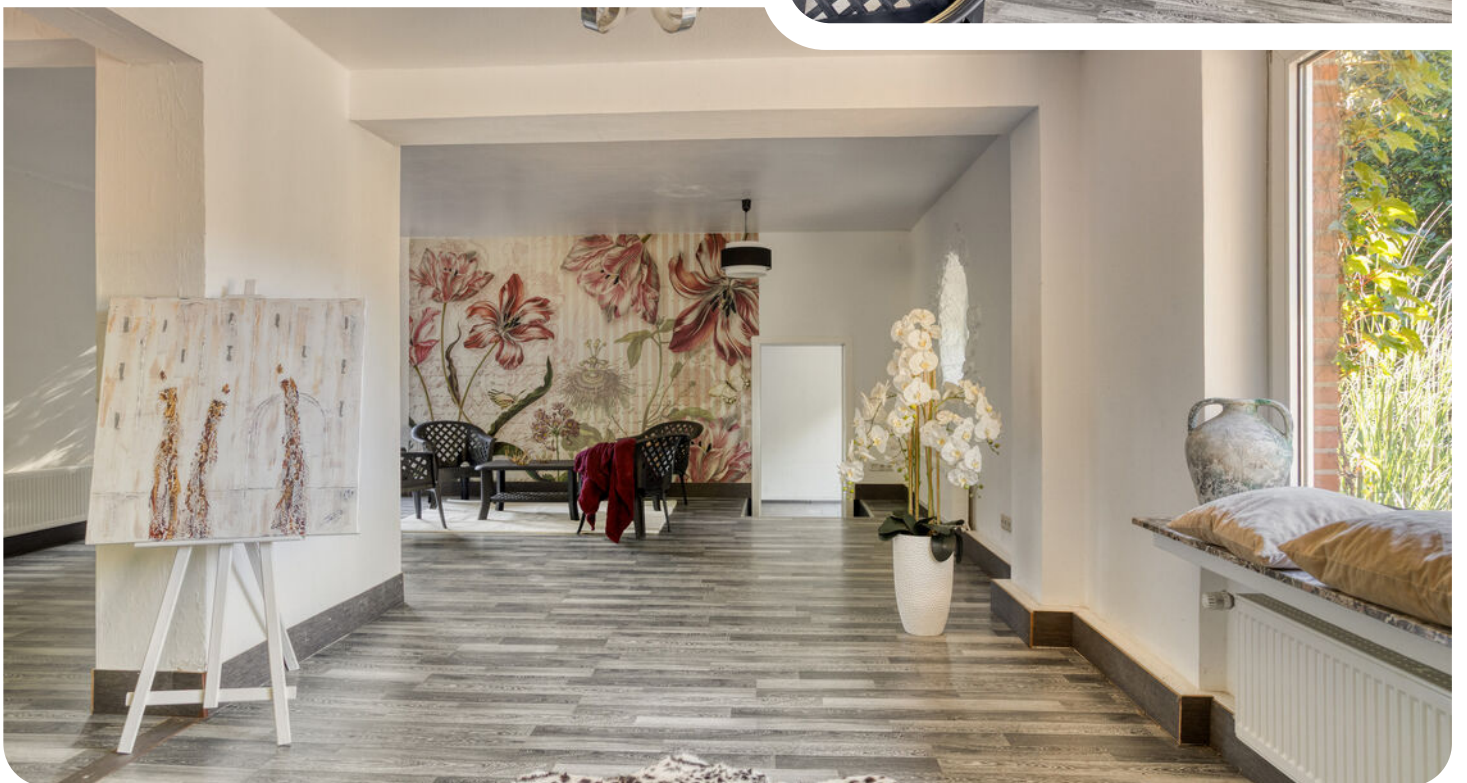






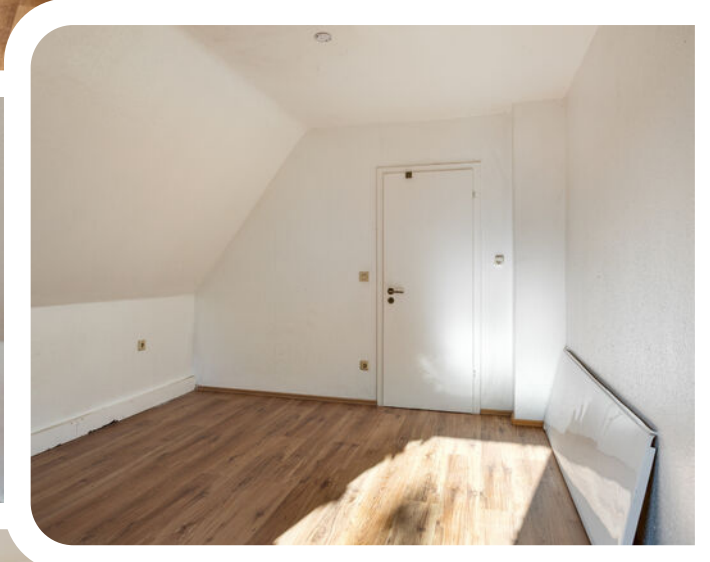
Moderne  
keuken!



















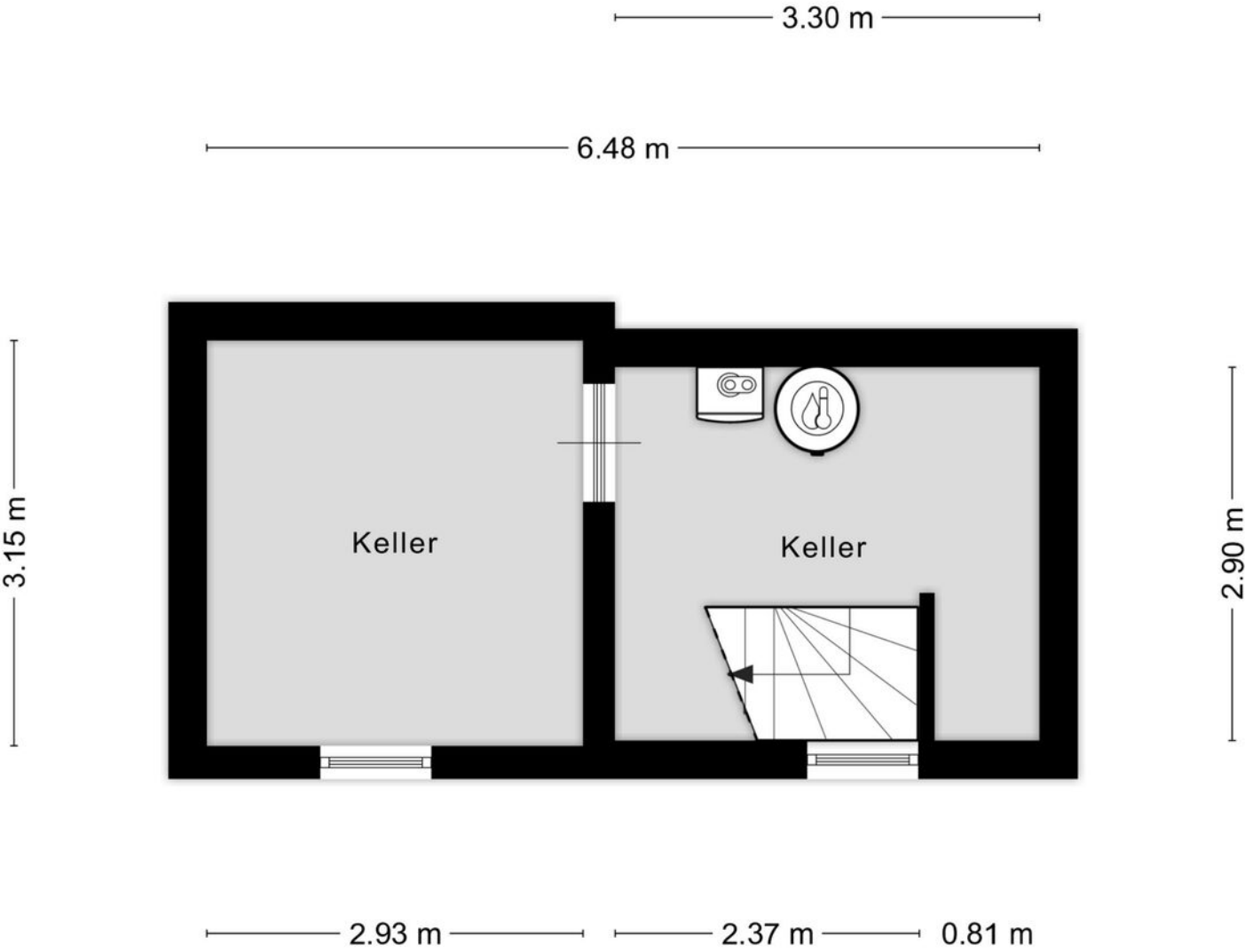












Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

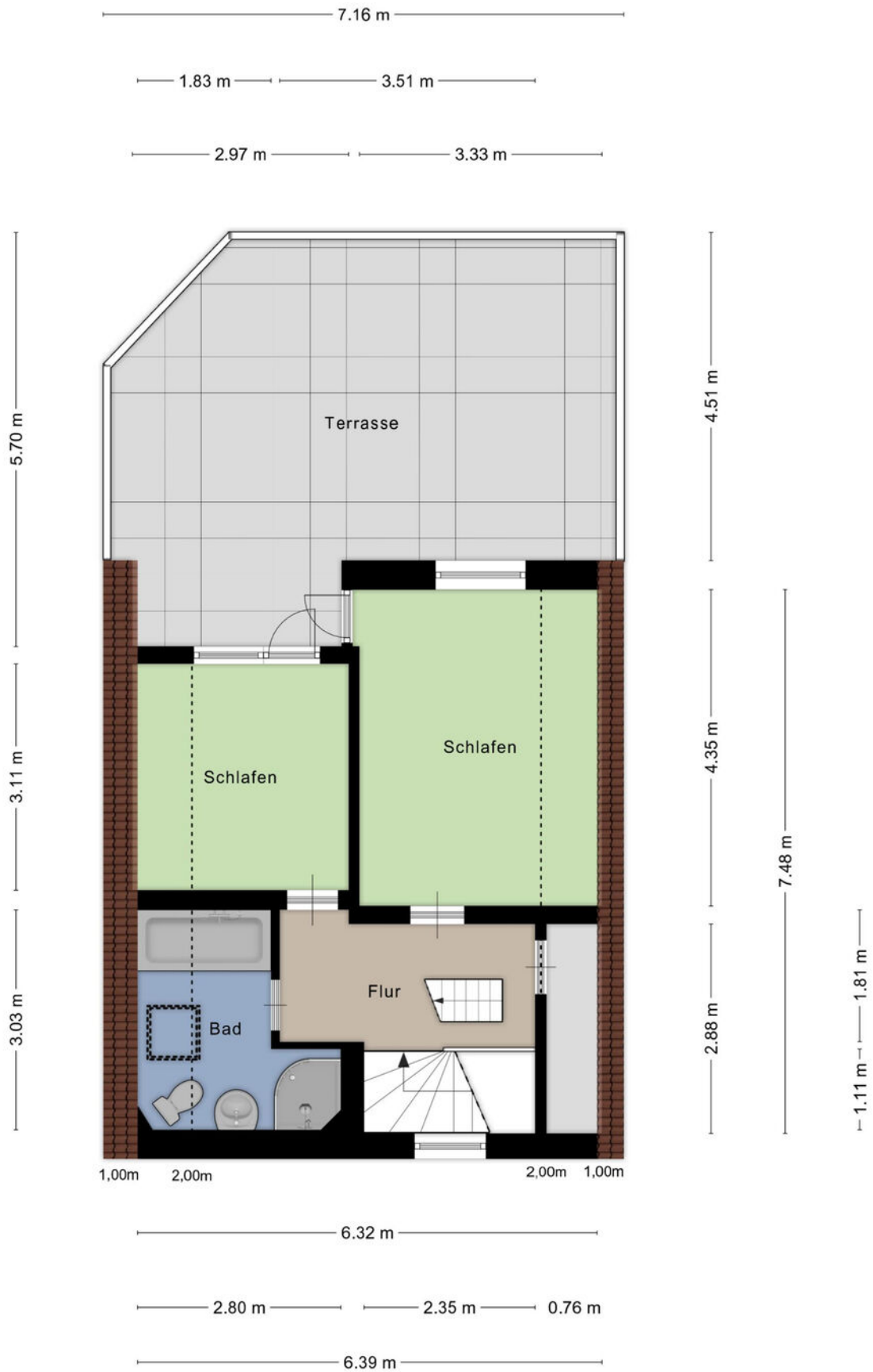
# Plattegrund

# Begane grond



# Plattegrund

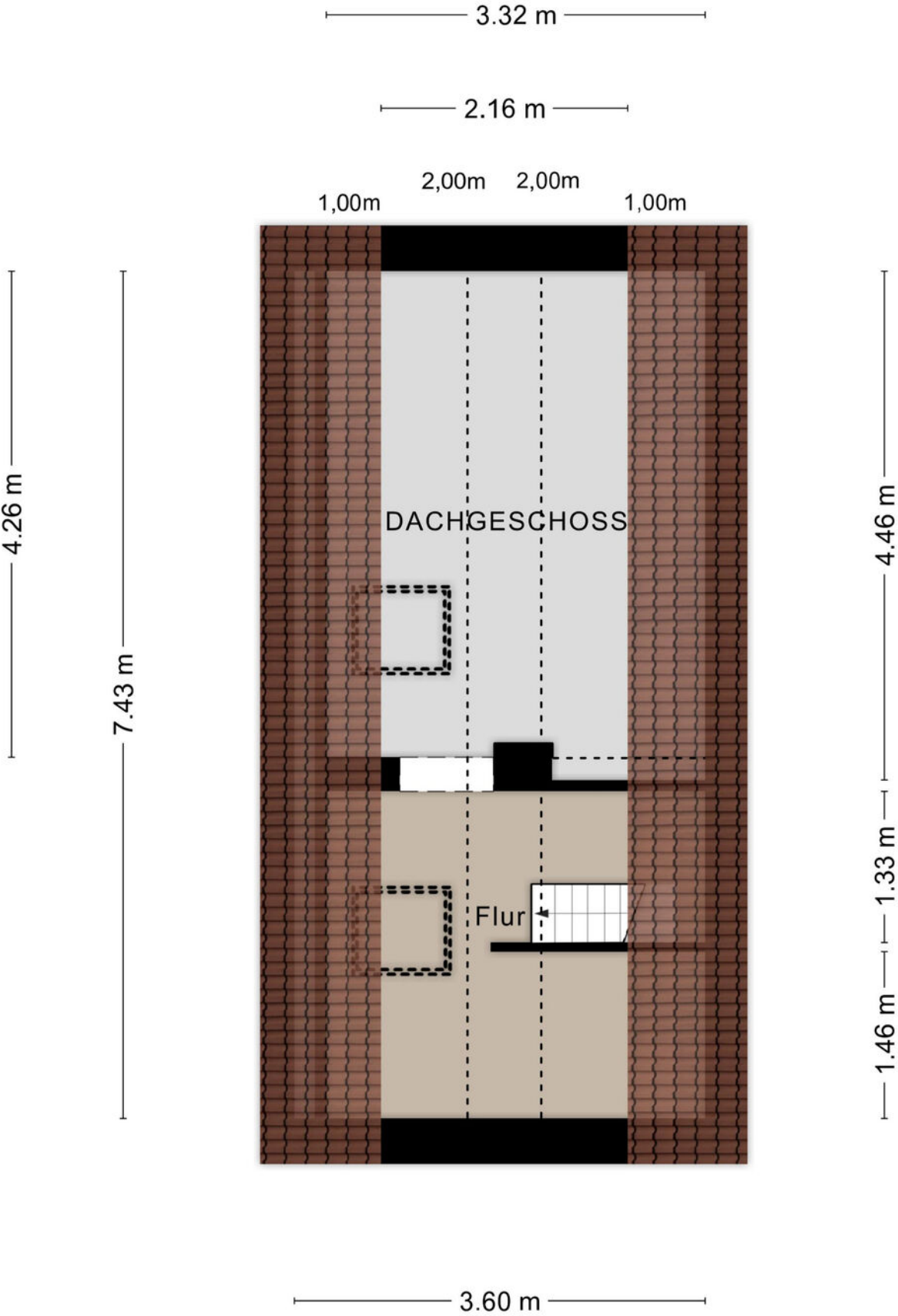
## Eerste verdieping



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

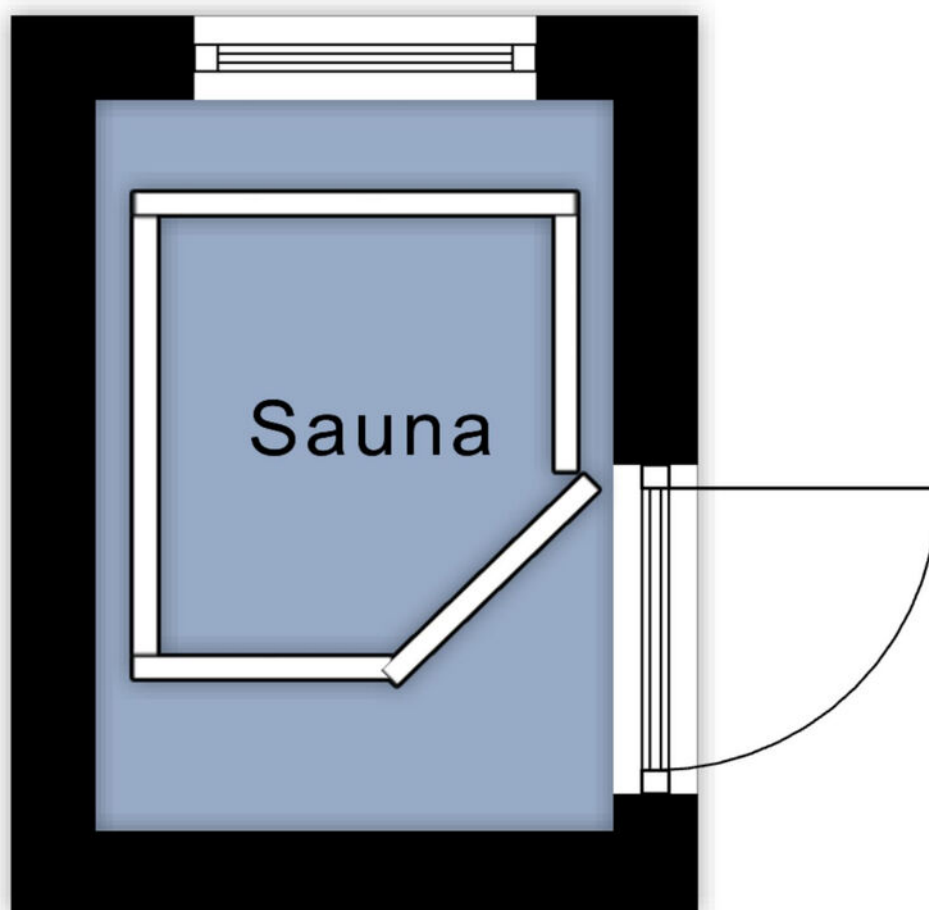
# Plattegrond

## Tweede verdieping



1.54 m

2.18 m



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

# Kadastrale kaart



## Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Bad Bentheim, Stadt  
Gemarkung: Bad Bentheim  
Flur: 24 Flurstück: 52/15

## Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 17.07.2025  
Aktualität der Daten 12.07.2025



N = 5795411

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

### Verantwortlich für den Inhalt:

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

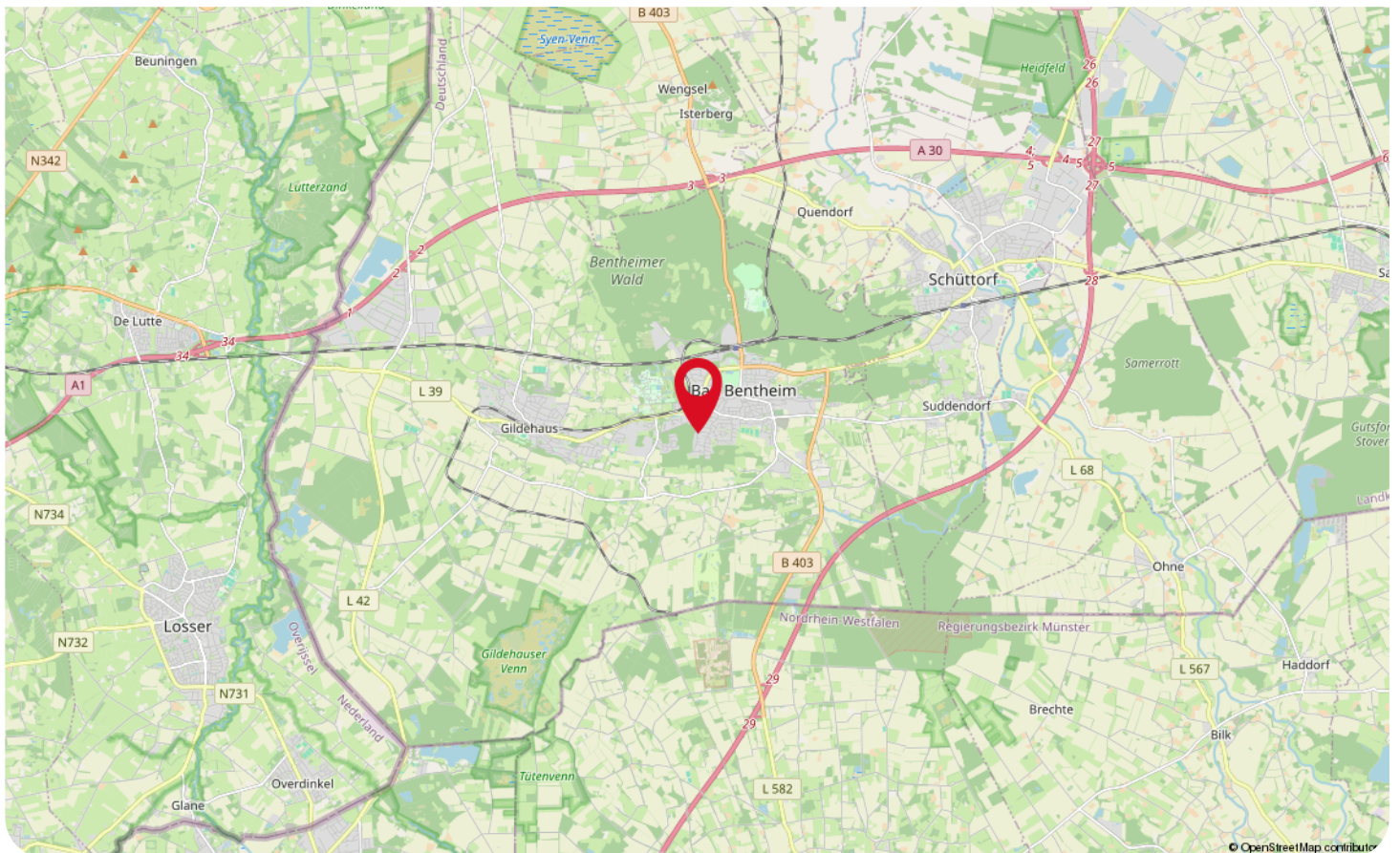
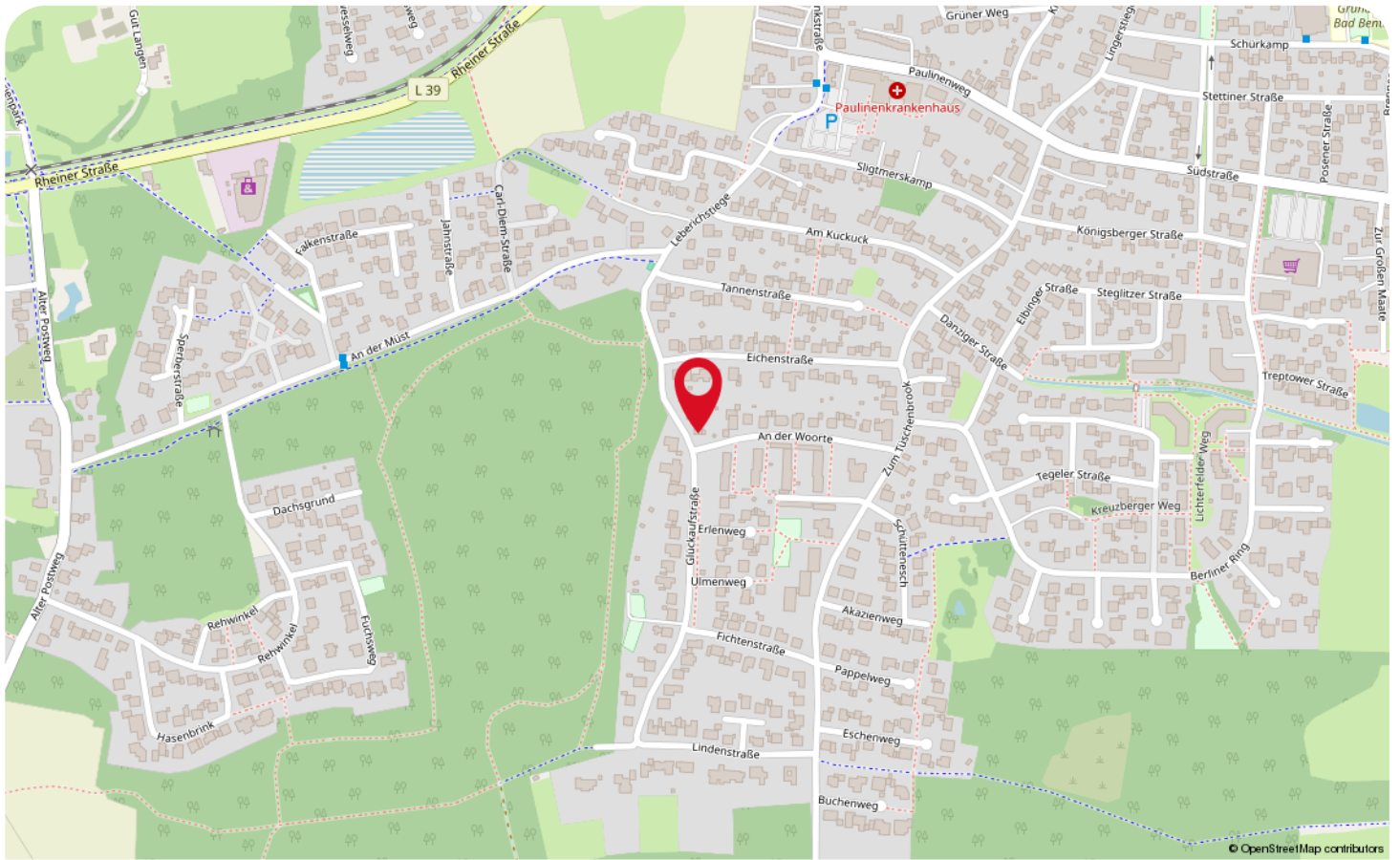
### Bereitgestellt durch:

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

Zeichen: A 492/2025

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



# 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>				
Verlichting, te weten				
- losse (hang)lampen	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- oven	X			
- koelkast	X			
- vaatwasser	X			
Keukenaccessoires, te weten				
- Wasmachine en droger	X			
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
(Voordeur)bel				X
Rookmelders				X
Zonnepanelen				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				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

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