

**Thuis in Duitsland!**



Vraagprijs  
€ 329.000 k.k.

## Striepe 6

### Wielen

Een uniek object met een rijke geschiedenis, royale ruimtes en een parkachtig erf vol karakter.

[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*



**Bart**

06-51055307

[b.bulter@weusthuismakelaardij.nl](mailto:b.bulter@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  
**1886**

Woonoppervlakte  
**273 m²**

Perceeloppervlakte  
**4.876 m²**

Inhoud  
**1.250 m³**

Aantal slaapkamers  
**5**

Oriëntatie achtertuin  
**Zuidoost**

Isolatie  
**muurisolatie, dubbel glas**

CV ketel  
**Loganagas 04 (1985, eigendom)**



## OMSCHRIJVING

Op een parkachtig aangelegd perceel van maar liefst 4.876 m<sup>2</sup>, omringd door rust, ruimte en groen, staat dit volumineuze vrijstaande huis met een bijzondere historie. Het pand, gebouwd in 1886 en omstreeks 1927 uitgebreid, deed jarenlang dienst als basisschool voor het dorp. Tot eind jaren zestig klonk hier het schoolbelletje – tegenwoordig is het een sfeervolle woonplek met volop mogelijkheden. De hoge plafonds, grote raampartijen en fraaie entree geven het huis nog altijd zijn statige en karakteristieke uitstraling.

Het geheel ligt landelijk en toch op korte afstand van de Nederlandse grens. Ideaal voor wie de ruimte zoekt, maar wel graag goed bereikbaar wil wonen. Met een parkachtig erf, meerdere bijgebouwen, fruitbomen, vijverpartij en indrukwekkende oude eiken is het hier heerlijk genieten van het buitenleven.



# OMSCHRIJVING

## Omgeving en ligging

Itterbeck is een gemoedelijk dorp in de Duitse Grafschaft Bentheim, direct over de grens bij Hardenberg, Coevorden en Tubbergen. Hier woon je midden in het landelijke buitengebied, omringd door bossen, weilanden en rustieke dorpjes. Het landschap nodigt uit tot wandelen en fietsen; in de nabije omgeving liggen diverse natuurgebieden en uitgestrekte heidevelden.

Ondanks de landelijke ligging is de bereikbaarheid uitstekend. Binnen enkele minuten rijd je de Nederlandse grens over en zijn plaatsen als Hardenberg, Emlichheim en Coevorden goed bereikbaar voor dagelijkse voorzieningen. Ook grotere steden zoals Nordhorn, Almelo en Enschede liggen op korte afstand.



# INDELING

## Begane grond

Via een paar traptreden bereik je de imposante voordeur, die toegang geeft tot de ruime hal. Meteen bij binnenkomst vallen de hoge plafonds en grote ramen op, waardoor de woning een lichte en ruimtelijke sfeer ademt. Vanuit de hal zijn zowel de royale woonkamer als een riante werk-/atelierruimte – het voormalige klaslokaal – bereikbaar.

De woonkamer staat in open verbinding met de landelijke L-vormige woonkeuken. Deze keuken, vernieuwd in 2011, is uitgevoerd met witte fronten en een houtlook werkblad en biedt ruimte voor een gezellige eethoek. Aangrenzend bevindt zich nog een extra kamer die zich uitstekend leent als kantoor, speelruimte of zelfs als tweede woonkamer.

Aan de achterzijde van de woning ligt een tweede hal. Vanuit hier is de slaap- en badkamer op de begane grond toegankelijk, voorzien van douche, wastafel en toilet. Daarnaast bevindt zich hier nog een tweede slaapkamer met doorloop naar de voormalige hal. Vanuit deze ruimte is er toegang tot de kelder en tevens tot de tweede trapopgang naar de eerste verdieping.



# INDELING

## **Eerste verdieping**

Deze verdieping is via twee trappen bereikbaar en biedt een zee aan ruimte. Er zijn drie slaapkamers, een badkamer met douche en wastafel, en maar liefst vier afzonderlijke bergzolders van diverse afmetingen. De mogelijkheden zijn eindeloos: extra slaapkamers, een werkkamer of hobbyruimtes – het kan allemaal.

## **Buitenshuis**

Het perceel ademt ruimte en rust. Het parkachtige terrein beschikt over meerdere bijgebouwen, waaronder een garage met aangrenzende tuinkas. De tuin is voorzien van grootse eiken uit het oude bomenbestand, een vijverpartij en fruitbomen. Voor het onderhoud is er een grondfilterpomp aanwezig, ideaal voor het besproeien van de tuin.

## **Kelder**

Het woonhuis beschikt over twee afzonderlijk toegankelijke kelders: één in gebruik als stookruimte met extra bergruimte en één als praktische provisieruimte.



## BIJZONDERHEDEN

- \* Karakteristiek vrijstaand huis, gebouwd 1886, uitgebreid ca. 1927;
- \* Voormalige basisschool, in gebruik tot eind jaren '60;
- \* Woonoppervlakte: ca. 203 m<sup>2</sup>;
- \* Kaveloppervlakte: 4.876 m<sup>2</sup>;
- \* Woning grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas;
- \* Slapen en baden op de begane grond;
- \* twee separate kelders;
- \* Atelier-/kantoorruimte aan huis;
- \* Inbouwkeuken vernieuwd in 2011;
- \* Vernieuwde groepenkast;
- \* Energielabel/Energieausweis: volgt, Endenergieverbruik: volgt kWh/(m<sup>2</sup>.a);
- \* Kosten koper: 5% overdrachtsbelasting (Grunderwerbsteuer), 3,30% makelaarscourtage, ca. 2% notariskosten;
- \* Aanvaarding: in overleg.

























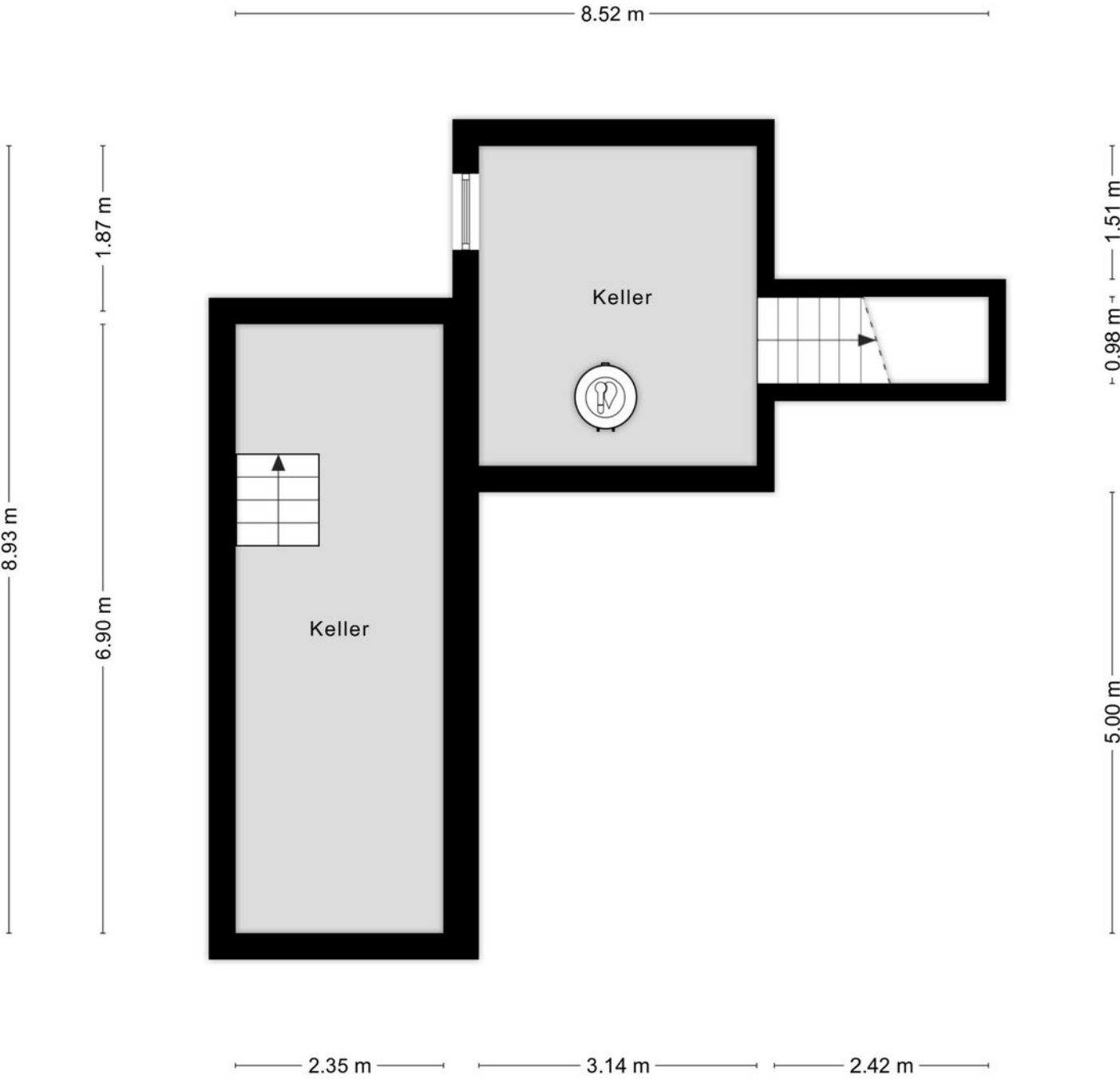


Meerdere  
terrassen









Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

# Plattegrund

# Begane grond

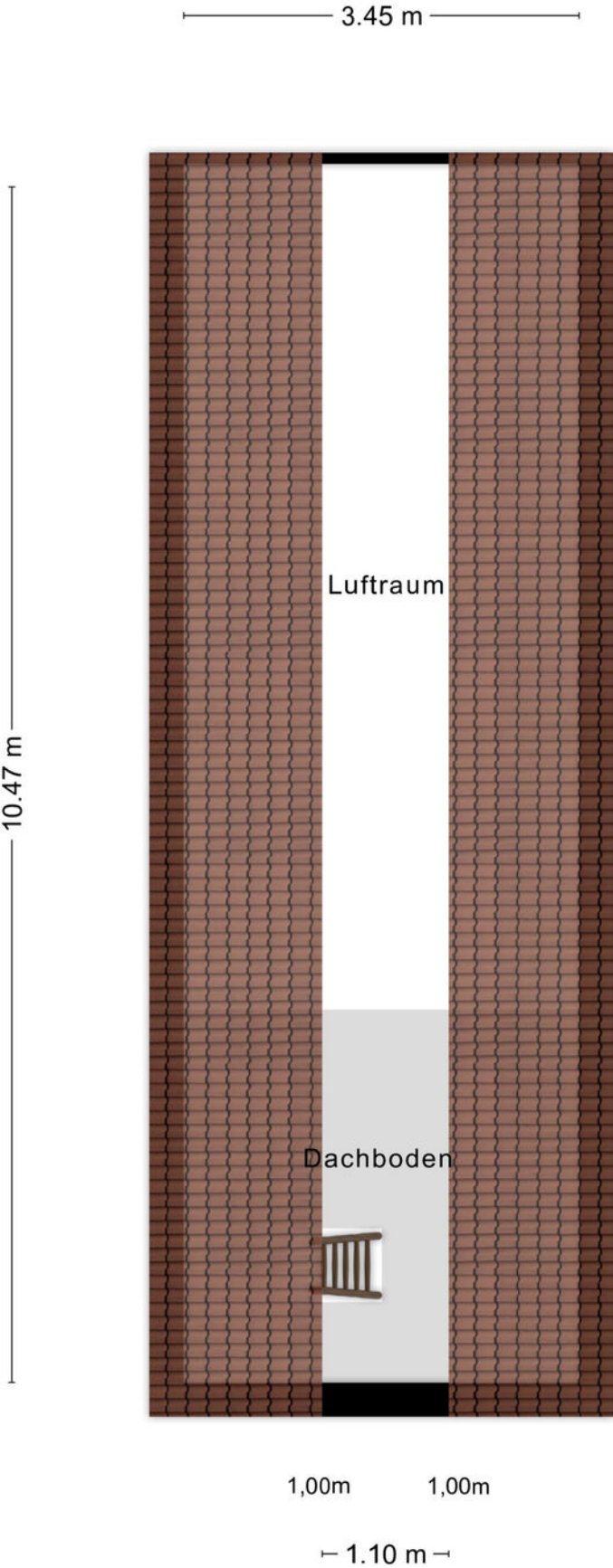


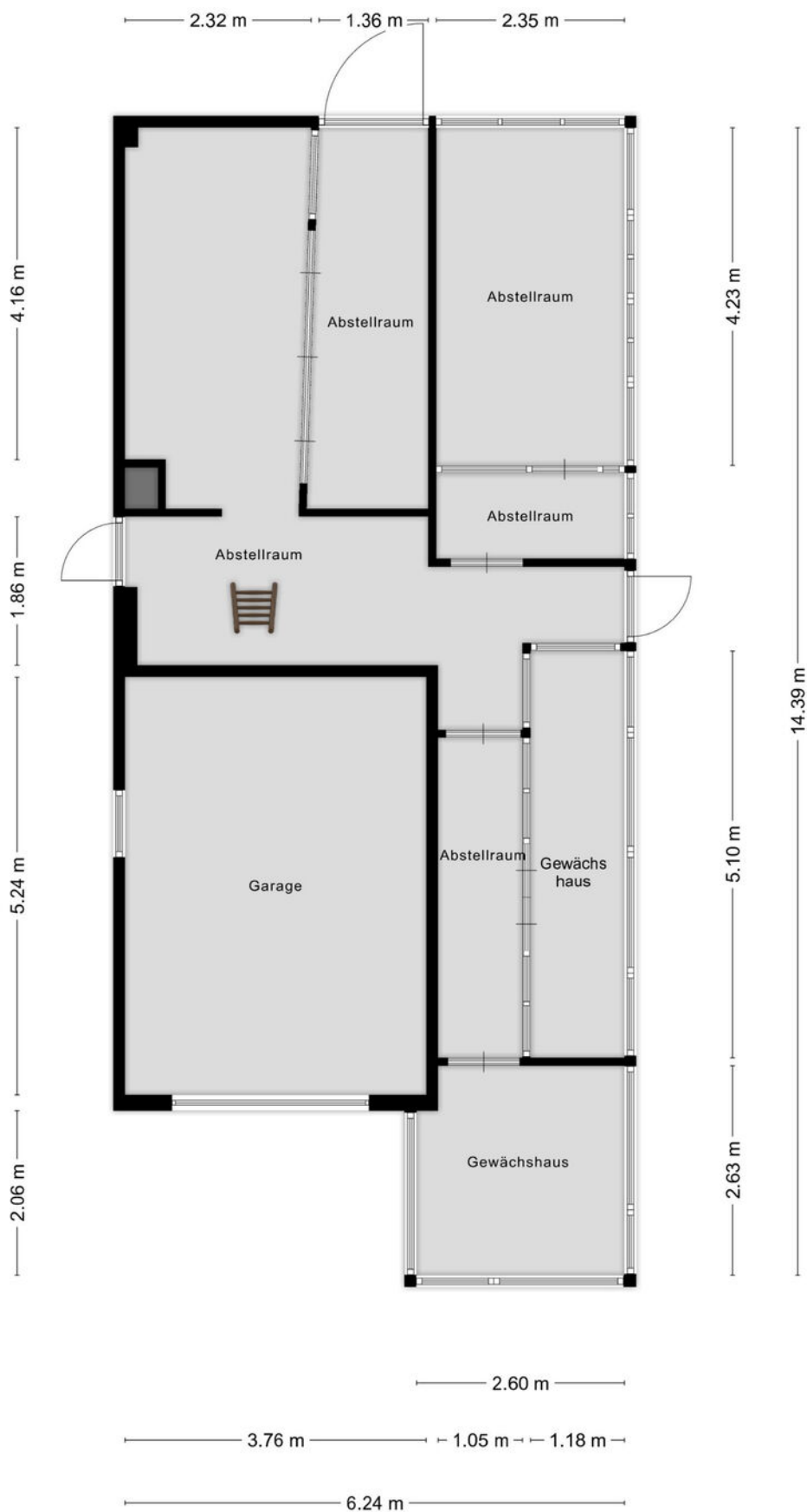
# Plattegrond

## Eerste verdieping



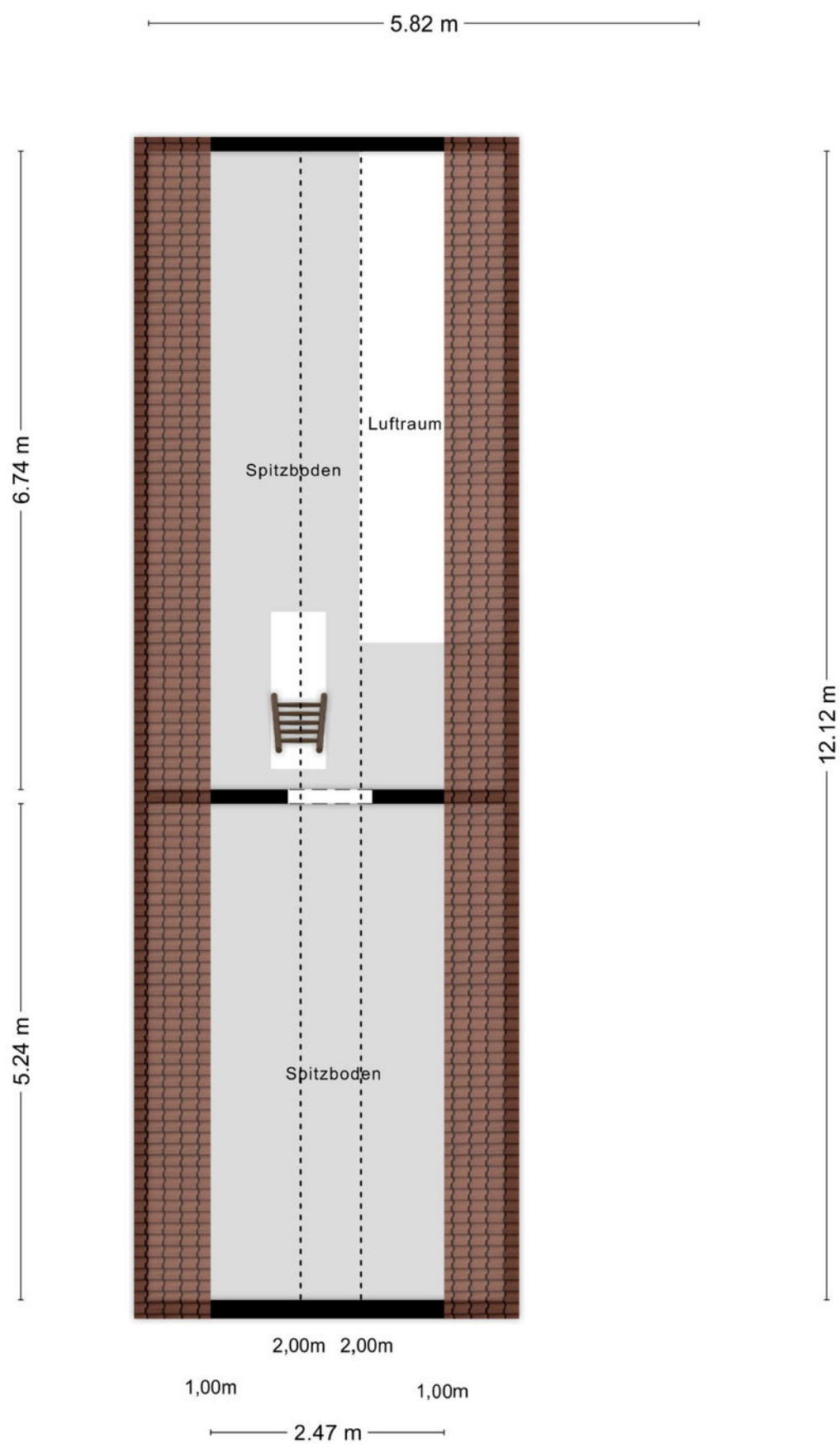
Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©





# Plattegrund

# Garage bergzolder



# Kadastrale kaart



## Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Wielen  
Gemarkung: Itterbeck-Wielen  
Flur: 135 Flurstück: 4/3

## Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 22.08.2025  
Aktualität der Daten 20.08.2025

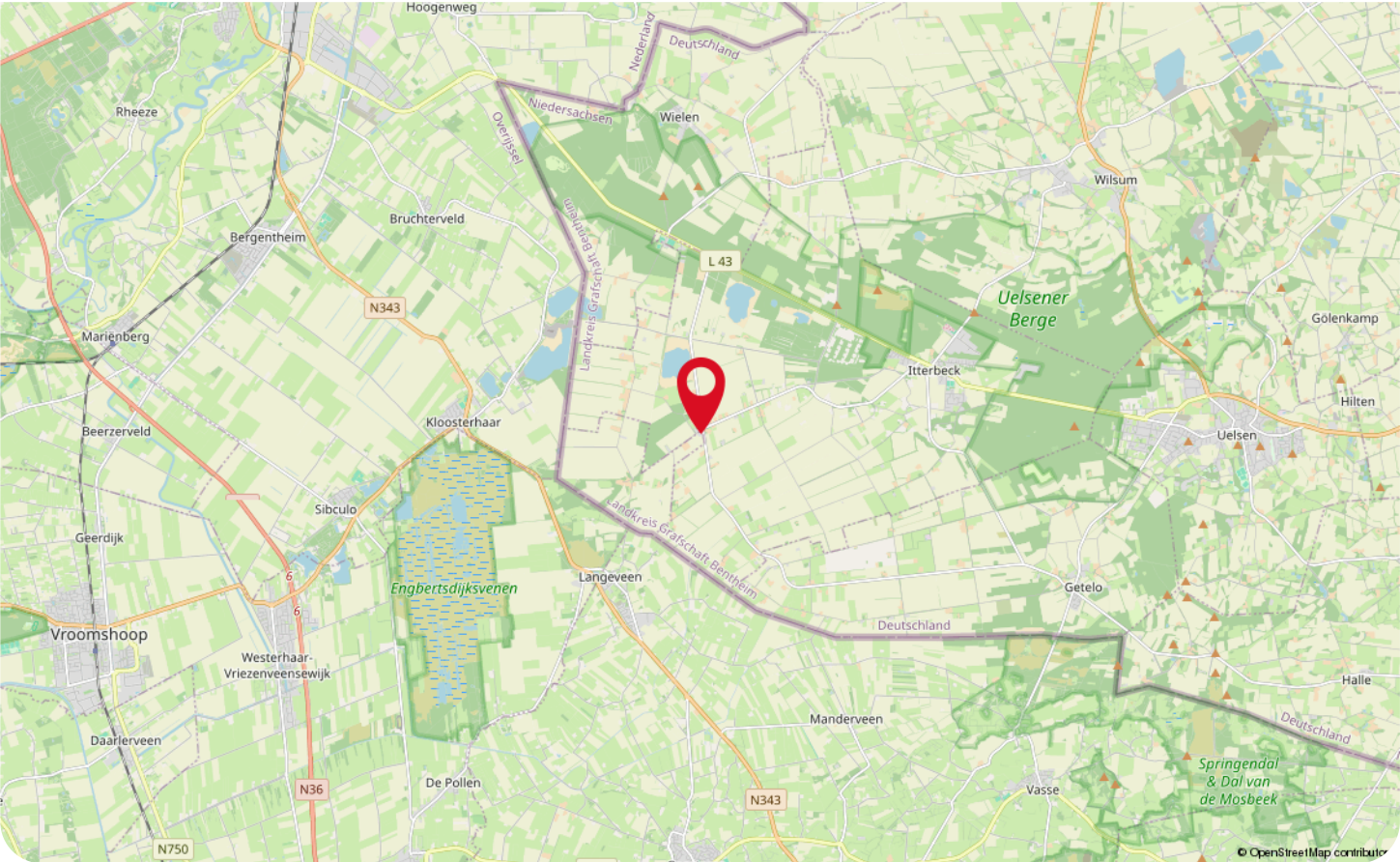
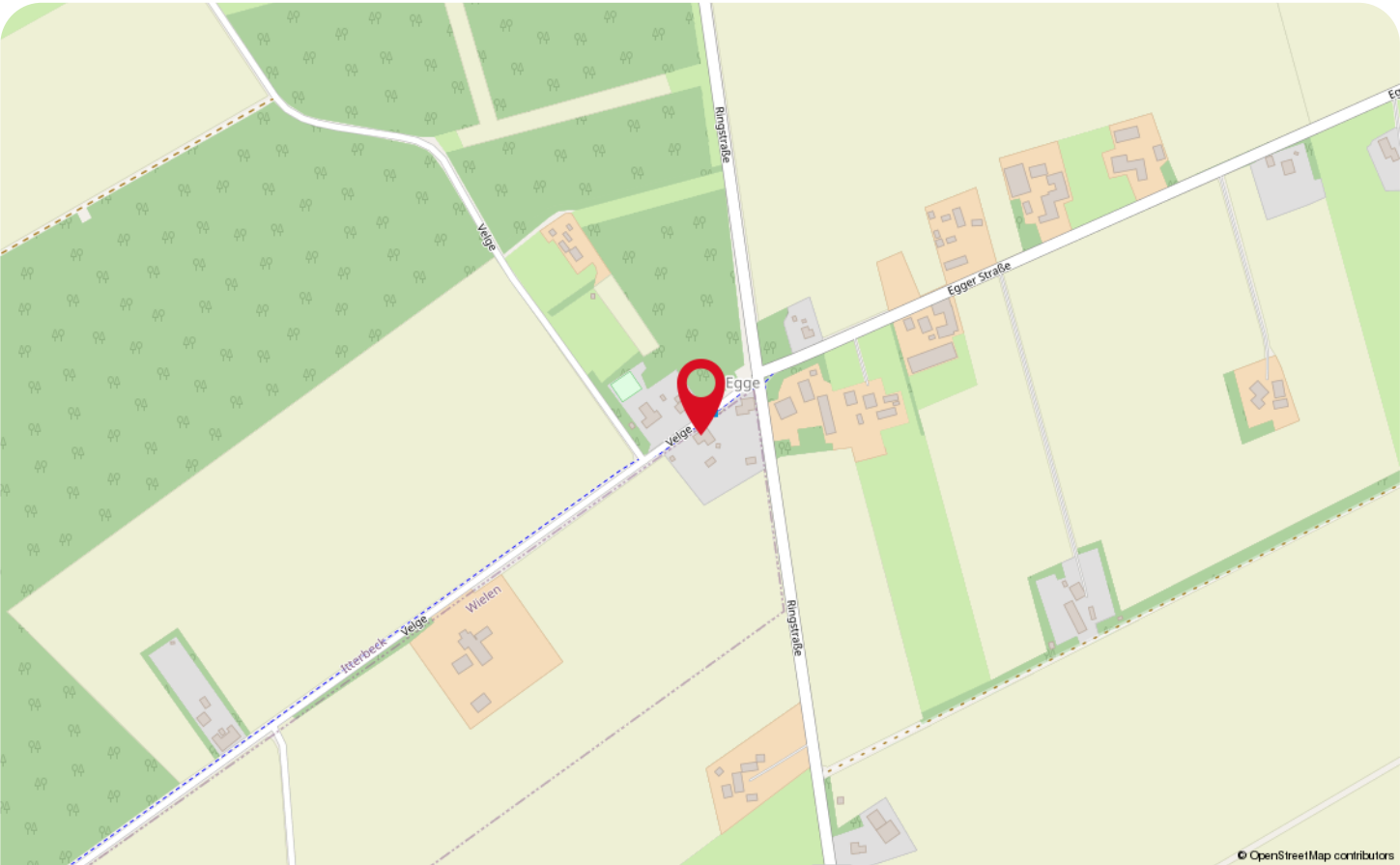


Verantwortlich für den Inhalt:  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Nordhorn -  
Schilfstraße 6  
48529 Nordhorn

Bereitgestellt durch:  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
- Katasteramt Nordhorn -  
Schilfstraße 6  
48529 Nordhorn  
Zeichen: A\_561\_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



# Lijst van zaken

| Beschrijving                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren       | X             |          |              |
| Houtkachel                               | X             |          |              |
| (Gas)kachels                             | X             |          |              |
| Radiatorafwerking                        |               |          | X            |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               |          | X            |
| - Buitenverlichting                      | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              | X             |          |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Overig, te weten                         |               |          |              |
| - spiegelwanden                          | X             |          |              |
| - schilderij ophangstelsel               | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | X             |          |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |
| - vriezer                                | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| - Quooker                                | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |
| - toilethouder                           | X             |          |              |

# Lijst van zaken

| Beschrijving                                                | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - toiletborstel(houder)                                     | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                         |               |          |              |
| - douche (cabine/schermb)                                   | X             |          |              |
| - wastafel                                                  | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                            | X             |          |              |
| - toilet                                                    | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                           | X             |          |              |
| - Badezimmerschrank, Holz                                   | X             |          |              |
| - Badezimmerkommode, Holz                                   | X             |          |              |
| Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing |               |          |              |
| Schotel/antenne                                             | X             |          |              |
| Brievenbus                                                  | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                               | X             |          |              |
| Rolluiken                                                   | X             |          |              |
| Zonwering buiten                                            | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                     | X             |          |              |
| Zonnepanelen                                                | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                              |               |          |              |
| - boiler                                                    | X             |          |              |
| Tuin - Inrichting                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                       | X             |          |              |
| Beplanting                                                  | X             |          |              |
| Tuin - Verlichting/installaties                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                           | X             |          |              |
| Tuin - Bebouwing                                            |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                      | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                         | X             |          |              |
| (Broei)kas                                                  | 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