

**Thuis in Duitsland!**



Vraagprijs  
€ 298.000,- k.k.

## Dinkelufer 25

### Neuenhaus

Gelegen nabij de Dinkel in een groen stukje van Neuenhaus vind je deze L-vormige bungalow.

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

**weusthuis**  
MAKELAARDIJ



# Welkom

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

[weusthuismakelaardij.nl](http://weusthuismakelaardij.nl) | [denekamp@weusthuismakelaardij.nl](mailto:denekamp@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  
makelaars*



**Bart**

06-51055307

b.bulter@weusthuismakelaardij.nl



**Robert**

06-24176868

r.vanderkuil@weusthuismakelaardij.nl

*Jouw  
binnendienst*



**Loes**

0541-355771

l.hassink@weusthuismakelaardij.nl

## Vestiging Denekamp

Oldenzaalsestraat 34

7591 GM Denekamp

0541 - 355 771





## KENMERKEN

Bouwjaar  
**1965**

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

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

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

Aantal slaapkamers  
**2**

Oriëntatie achtertuin  
**noordwest**

Isolatie  
**gedeeltelijk dubbel glas**

CV ketel  
**Vaillant Ecotec plus VCDE (2010, eigendom)**





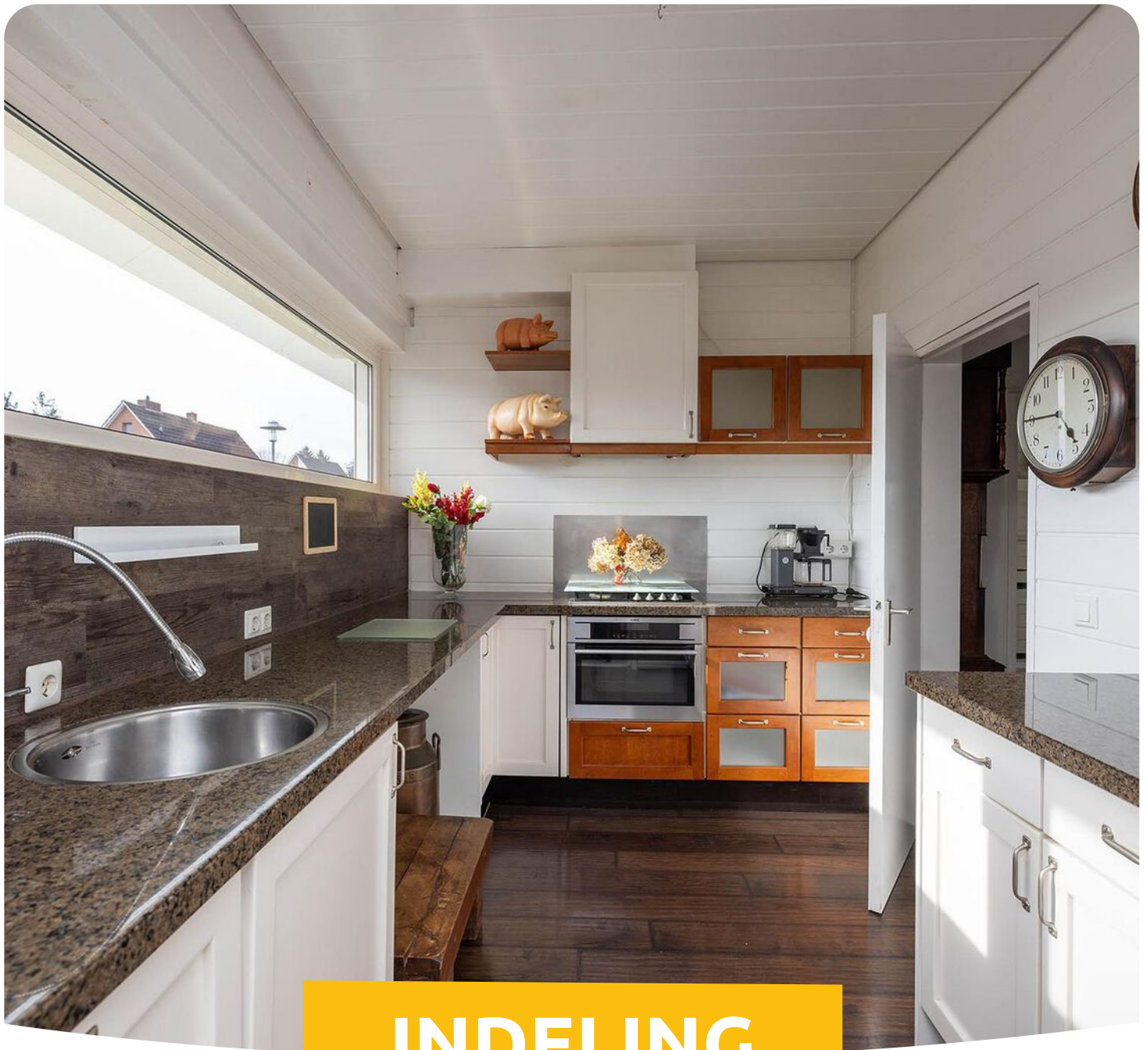
## OMSCHRIJVING

Vrijstaand wonen, ruim perceel, baden en slapen op de begane grond, geheel onderkelderd, carport én garage met elektrische sectionaaldeur.. Staan deze kenmerken op jouw lijstje met wensen in de zoektocht naar een woning in Duitsland? Zoek niet verder, maar verdiep je in deze bungalow aan Dinkelufer 25 te Neuenhaus!

Gelegen nabij de Dinkel in een groen stukje van Neuenhaus vind je deze L-vormige bungalow. Het woonhuis is gelegen op de hoek van de straat en biedt 2 opritten, dus plek voor meerdere auto's op je eigen oprit(ten). De achtertuin met veel privacy heeft een overdekt terras en een houten tuinhuis te bieden, daarnaast is er voldoende ruimte voor bijvoorbeeld een moestuin.

Gaan we naar binnen dan treffen we meer dan voldoende ruimte, deze is onder andere terug te vinden in de royale hal, de lichte woonkamer en de zee aan ruimte in de kelder.

Neuenhaus is een stad in het district Grafschaft Bentheim in de deelstaat Nedersaksen. Een van de opvallende kenmerken is is het historische stadscentrum, dat nog steeds veel van zijn oorspronkelijke charme behouden heeft. Smalle straatjes, vakwerkhuisen en historische gebouwen dragen bij aan de sfeer van de stad. Daarnaast zijn de alledaagse benodigdheden ook aanwezig, te denken valt aan een supermarkt, de huisarts, scholen en diverse sportfaciliteiten. Kortom, een charmante levendige stad midden in een



# INDELING

**Kelder:** Via een portaaltje achter de keuken is de kelder bereikbaar.

Beneden geeft de hal toegang tot de provisieruimte, verwarmde wasruimte met de wasmachine en droger opstelling, meerdere bergruimtes en de technische ruimte met C.V.-installatie. Alle ruimtes zijn voorzien van daglichttoegang.

**Begane grond:** Aan de voorzijde betreed je de bungalow en kom je binnen in de riante hal, deze splitst het woonhuis op in het leefgedeelte en het slaapgedeelte. De toiletruimte is voorzien van een toilet en daglichttoegang. De straatgerichte dichte keuken beschikt over een inbouwkeuken met veel (granieten) werkblad, ideaal! Daarnaast is het voorzien van een 4-pits gaskookplaat, combi-oven, vaatwasser en een koel-/vriescombinatie. Ruim van opzet is de woonkamer (ca. 50 m<sup>2</sup>) zeker, de glazen wand met schuifpui naar het overdekte terras (ca. 22 m<sup>2</sup>) maken de kamer optisch nog ruimer. Het geheel is afgewerkt met een quick step vloer en daarnaast bevindt zich in de woonkamer een sfeervolle inbouwkachel, dit vormt een goede basis om een geheel eigen sfeer te creëren.

Het slaapgedeelte voorziet in 2 goed bemeten slaapkamers met dezelfde vloer als in de woonkamer. Schuin tegenover tref je de geheel betegelde badkamer voorzien van een ligbad, douchecabine, wastafel, toilet en daglichttoegang. Handig is de extra provisieruimte voor het bergen van allerhande dagelijkse behoeften.

**Eerste verdieping:** Door middel van vlizotrap te bereiken riante bergzolder.





## BIJZONDERHEDEN

- \* Inhoud: ca. 850 m<sup>3</sup> (incl. ca. 245 m<sup>3</sup> van de kelder en incl. ca. 180 m<sup>3</sup> van de bergzolder);
- \* Royale garage (ca. 21 m<sup>2</sup>) met elektrische sectionaaldeur;
- \* Tuin van prima formaat met een houten tuinschuur (ca. 28 m<sup>2</sup>), volière en overdekt terras;
- \* 2 opritten met ruimte voor meerdere auto's en 1 carport;
- \* Rolstoel vriendelijke woning met baden en slapen (2 kamers) op de begane grond;
- \* Geheel onderkelderd;
- \* Inclusief nette inbouwkeuken;
- \* Gedeeltelijk kunststof kozijnen met dubbele beglazing;
- \* Betonnen vloeren;
- \* Warmwatervoorziening en verwarming wordt geregeld via Vaillant Ecotec Plus C.V.-ketel uit 2010;
- \* Energielabel/Energieausweis: volgt, Endenenergieverbruich: volgt kWh/(m<sup>2</sup>.a);
- \* Kosten koper: 5,00% grunderwerbsteuer (overdrachtsbelasting), de makelaarscourtage ca. 3,00% en ca. 2,00% notariskosten.

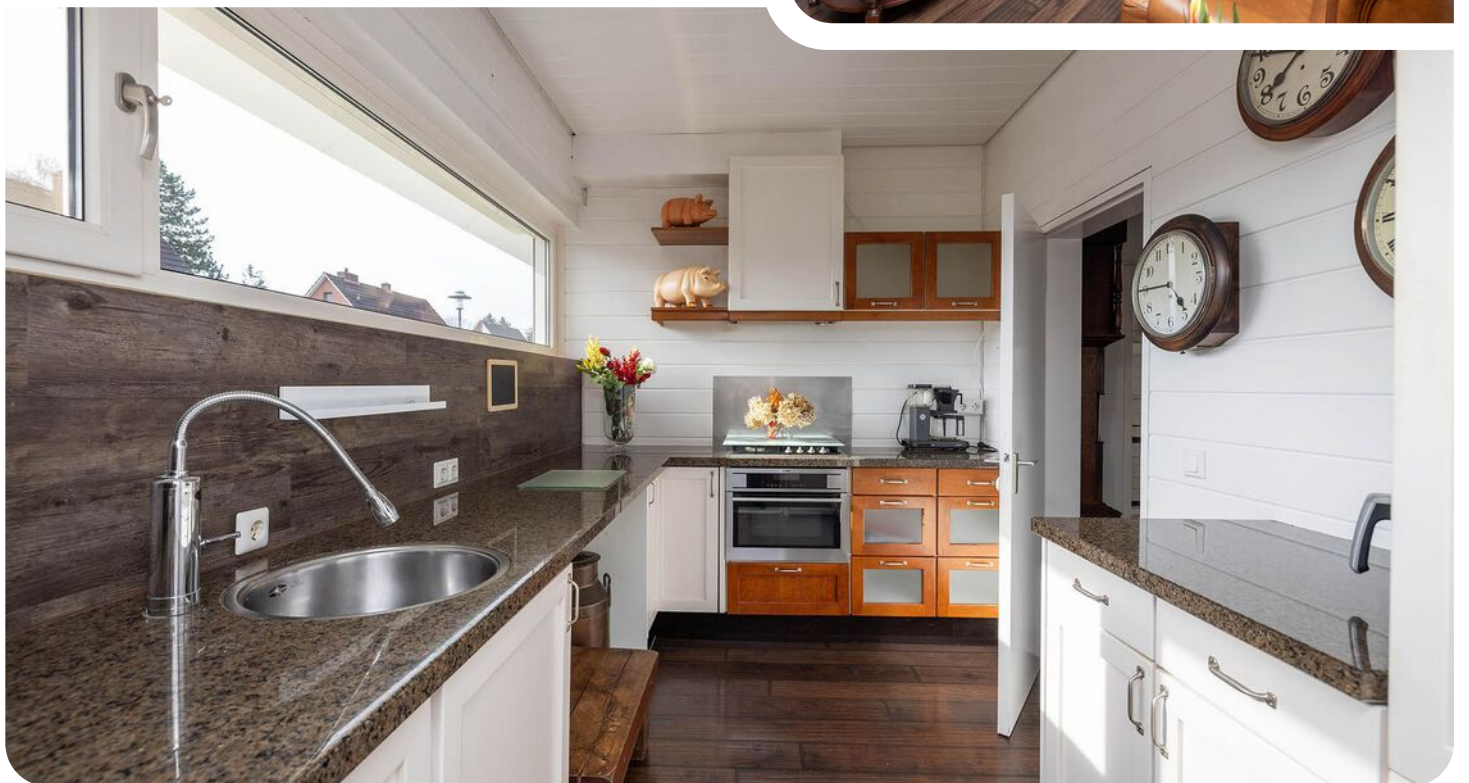
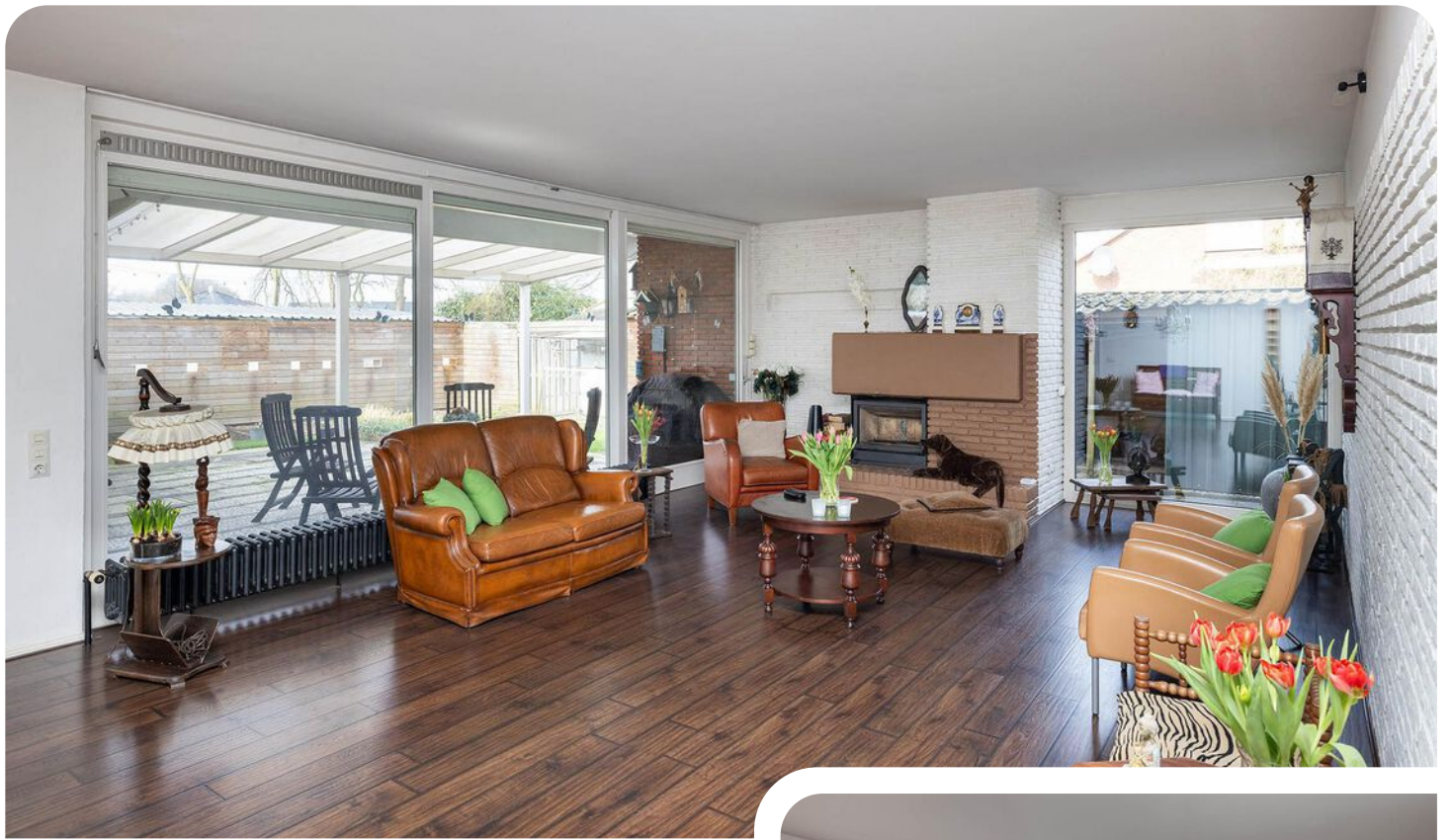




Welkom aan  
Dinkelufer 25











2 slaapkamers  
op de begane  
grond















Geheel  
onderkelderd













# Plattegrond

# Begane grond









# Kadastrale kaart



## Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Neuenhaus, Stadt  
Gemarkung: Neuenhaus  
Flur: 1 Flurstück: 29/18

## Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 21.03.2024  
Aktualität der Daten 16.03.2024



N = 5818905

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

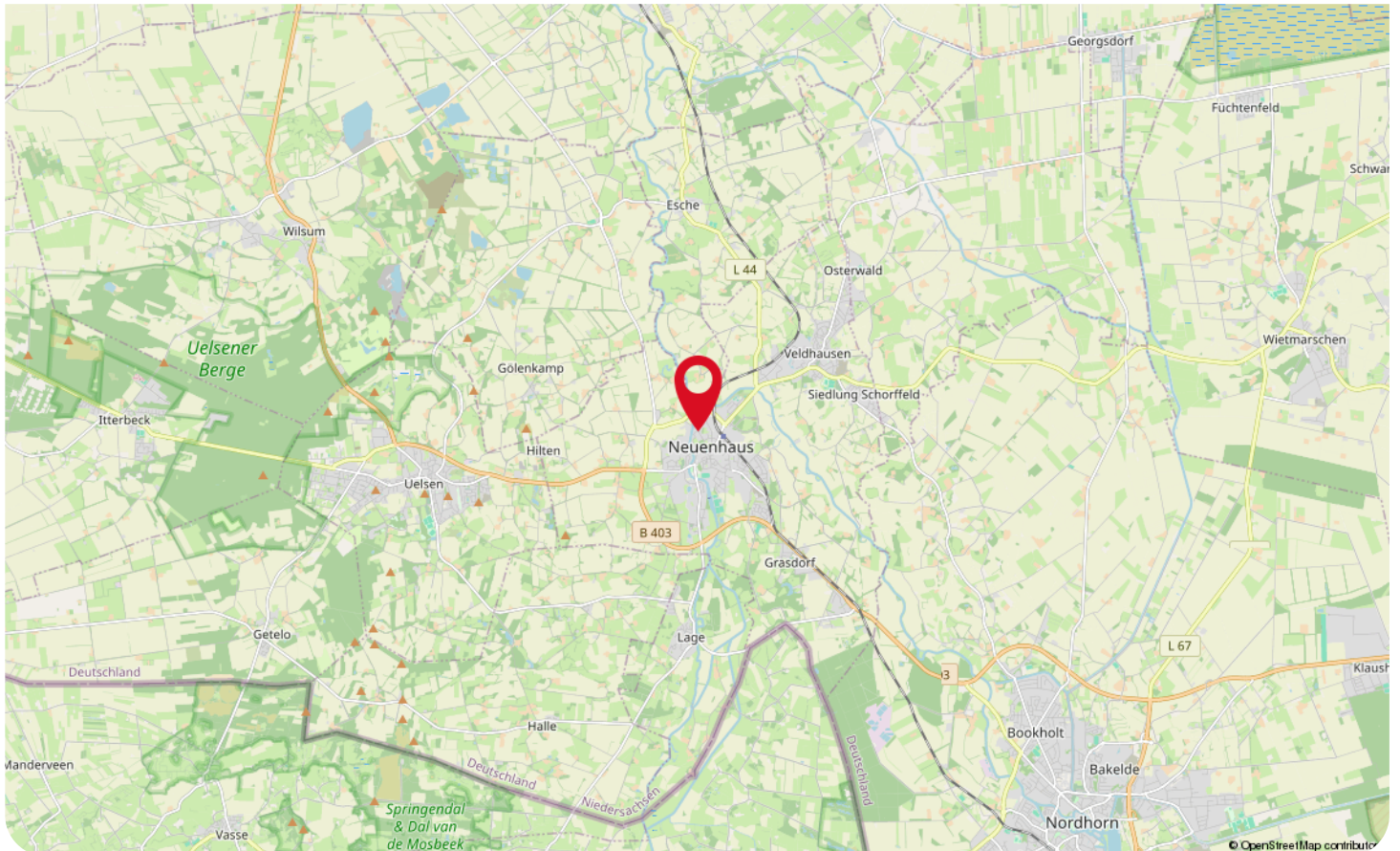
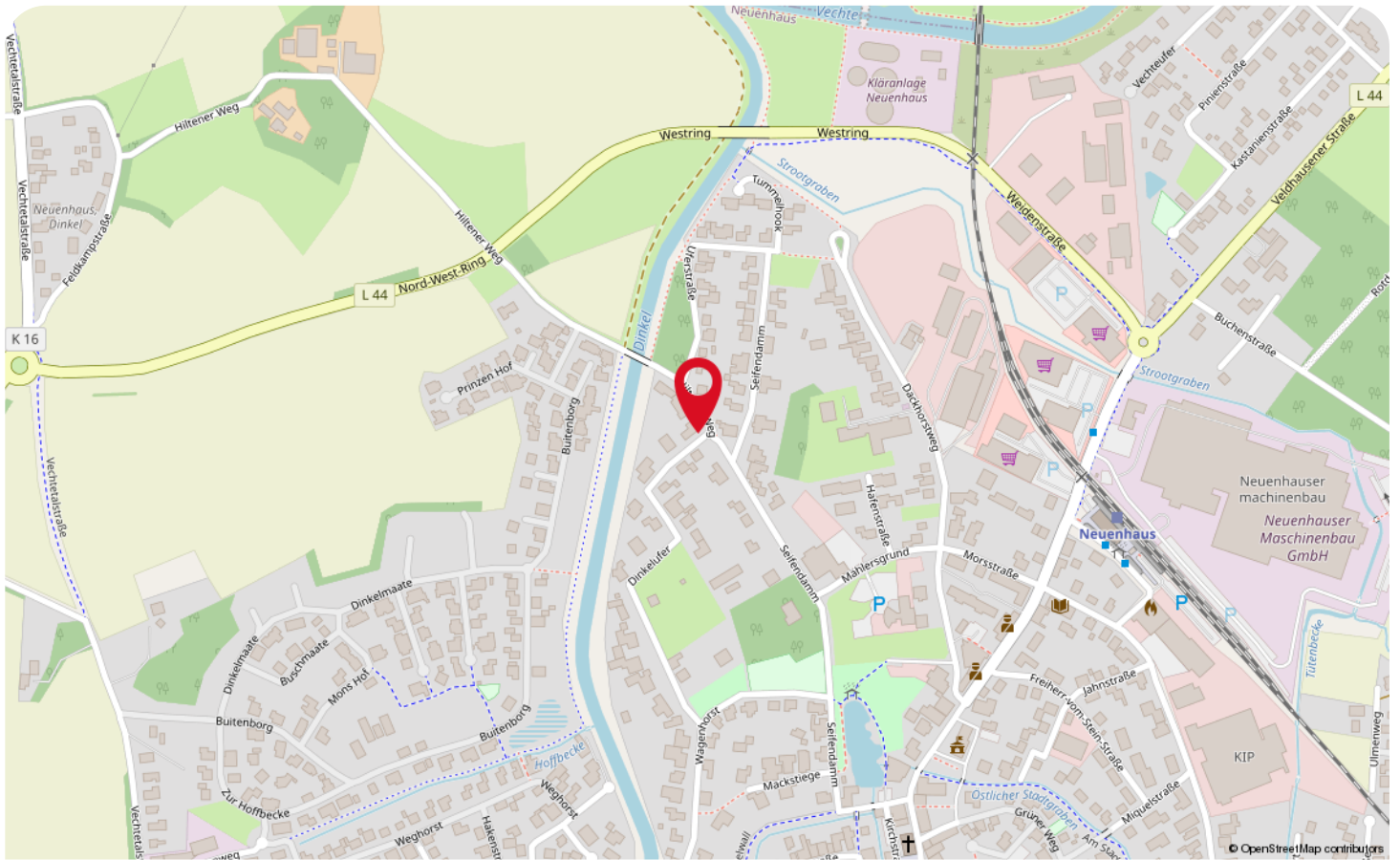
### Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
- Katasteramt Nordhorn -  
Schiffstraße 6  
48529 Nordhorn  
Zeichen: A-249/2024

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





# Wonen in Neuenhaus



Een uniek stadje in een groene weidse omgeving, nabij de Nederlandse grens, dat is Neuenhaus!

De binnenstad van Neuenhaus nodigt uit tot ontmoeten, vermaken, genieten, beleven en tot het ondernemen van diverse activiteiten en evenementen. Het kent een ruime keuze aan horecagelegenheden met gezellige terrassen en kleinschalige bakkerijtjes met de typische Duitse broodjes en Kuchen (Duits gebak).

Neuenhaus is zo gelegen dat de dorpen en steden eromheen goed te bereiken zijn! Voor een uitgebreide winkelsessie is Nordhorn of Enschede makkelijk te bereiken. Wil je de natuur opzoeken en trek je je liever even terug, dan is het Springendal met de slingerende wandelpaden een uitkomst. Deze prachtige omgeving dwingt je om te stoppen en te genieten van al het moois dat de natuur te bieden heeft!



Een groot aantal molens, zowel wind- als watermolens die vaak nog in bedrijf zijn, zijn in de omgeving te vinden. In het centrum is de Mühlenkolk te vinden. Wist jij dat hier vroeger de haven was gesitueerd voor de schepen die goederen naar het stadje brachten?

Op zoek naar een woning in een gezellige stad, omringd door de groene weidse omgeving? Wij nodigen je graag uit om hier een kijkje te nemen!









# 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

Nassastraat 9  
7651 CX 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

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