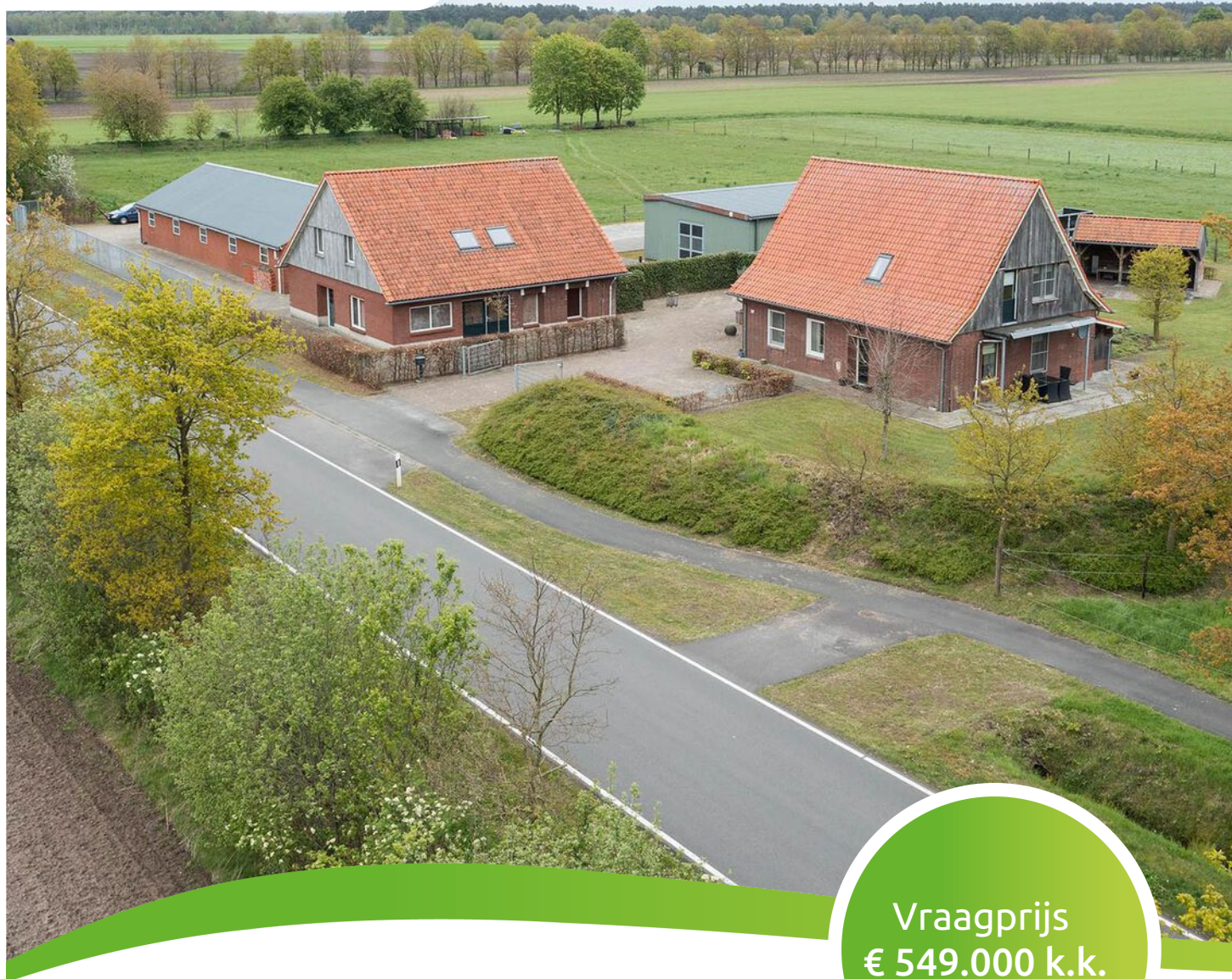


Thuis in Twente!



Vraagprijs
€ 549.000 k.k.

Nordhorner Weg 28

Bad Bentheim

Vrijstaand woonhuis met weide op een perceel van ca. 8.700 m². Gelegen in een groene omgeving nabij de Nederlandse grens!

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

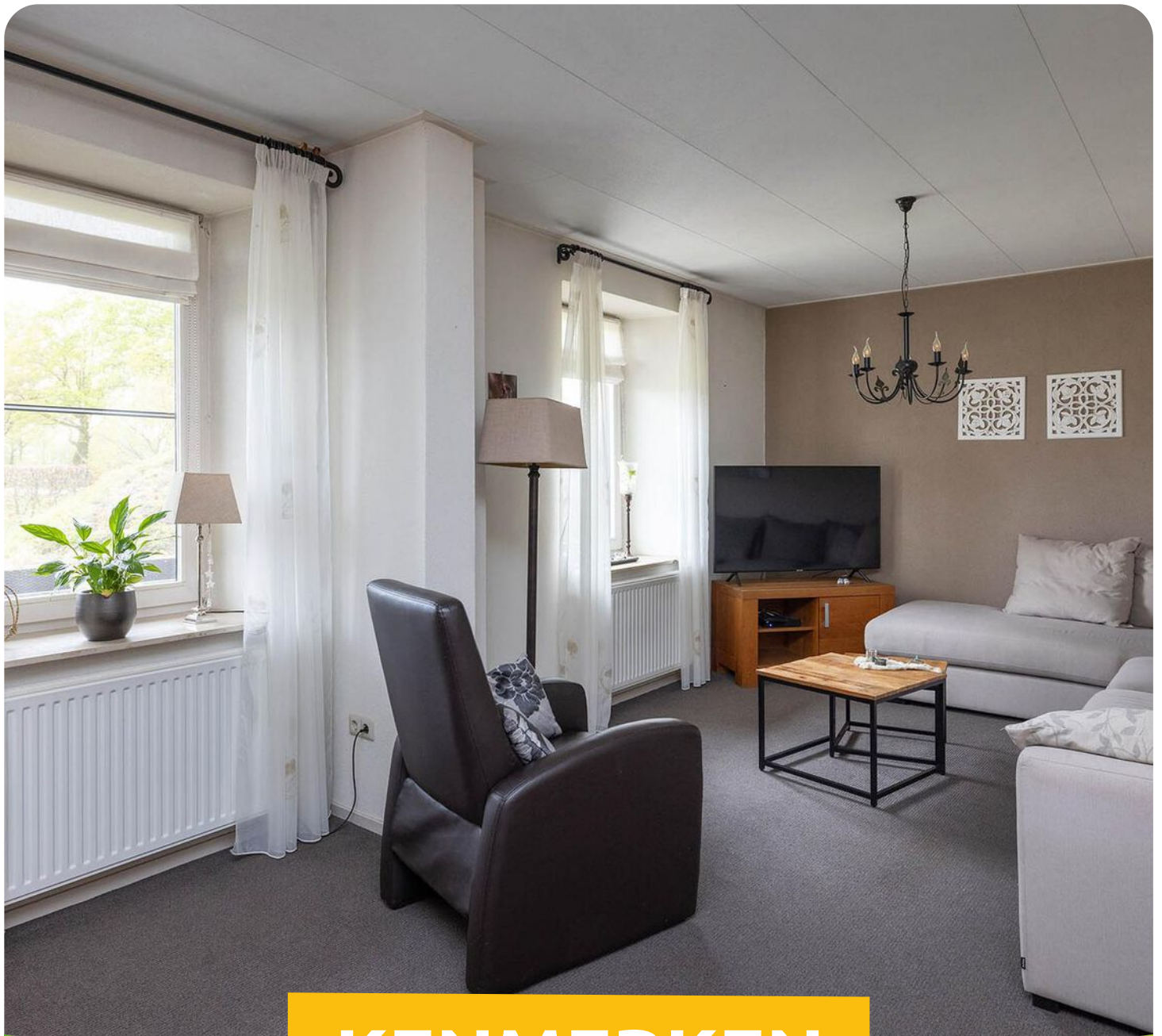
Vestiging Denekamp

Oldenzaalsestraat 34

7591 GM Denekamp

0541 - 355 771





KENMERKEN

Bouwjaar
1945

Woonoppervlakte
155 m²

Perceeloppervlakte
8700 m²

Inhoud
620 m³

Aantal kamers
6

Aantal slaapkamers
4

Isolatie
dakisolatie

CV ketel
Junkers



OMSCHRIJVING

Genieten van stilte en de prachtige natuur...! Gelegen in een groene omgeving op een rustige locatie tussen de plaatsen Bad Bentheim, Nordhorn en aan Nederlandse zijde De Lutte vind je dit vrijstaande woonhuis met weide op een perceel van ca. 8.700 m² met een goed onderhouden paardenstal, een royale werkschuur en een bijgebouw die in gebruik genomen kan worden als bijvoorbeeld kantoorruimte. De huiskavel met woning, tuin en bijgebouwen bedraagt ca. 4.700 m² en de weide welke aan de linkerzijde van de grote schuur ligt is ongeveer 4.000 m² groot. Daarnaast bestaat er een mogelijkheid om nog eens 3 ha. extra grond bij te kopen. Al met al een droomlocatie voor Paardenliefhebbers!

Het geheel ligt op slechts 3 kilometer afstand van de Nederlandse grens, op 11 autominuten van Oldenzaal, 24 minuten van Enschede en is omgeven door een groene tuin en weide. Vanuit de tuin met riante landelijke overkappingen kijk je weids uit over het fraaie buitengebied. Het uitzicht is prachtig!



OMSCHRIJVING

De woning is gebouwd in 1945 en is in de loop der jaren geheel gemoderniseerd. De begane grond beschikt over zowel een bad- als slaapkamer, wat maakt dat levensloopbestendig wonen hier een optie is. Het buitengevoel kun je op de warmere dagen geheel naar binnen halen door in de woonkeuken de openslaande tuindeuren naar de aangebouwde riante (ca. 40 m²) overkapping te openen. Het schilderachtige landschap geeft je de mogelijkheid om onder een 2e overdekte veranda (ca. 35 m²) weg te dromen, maar wij snappen ook dat het je niet lukt om stil te zitten en graag actief gebruik maakt van alles wat het object te bieden heeft. Wat te denken van het houden van paarden, een eigen onderneming vanuit het bijgebouw aansturen of de handen uit de mouwen in jouw eigen moestuin!

De mogelijkheden zijn eindeloos, zeker als je de ruimte krijgt zoals op deze locatie aan de Nordhorner Weg. Er is maar één manier om jouw perfecte woonplek te ontdekken. Dat is met een bezoek, zodat je met eigen ogen de vele mogelijkheden en groene omgeving kunt ervaren.



INDELING

Kelder (ca. 19 m²):

Vanuit de hal te bereiken riante provisiekelder.

Begane grond:

Via de voorzijde is het woonhuis te betreden, alwaar je binnen komt in de hal met trapgang naar de eerste verdieping. De woonkeuken, gelegen aan de achterzijde met het mooie uitzicht, beschikt over een L-vormige inbouwkeuken met een keramische kookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en koelkast. Een 8-persoons eettafel kun je makkelijk kwijt in de ruimte met een lichte plavuizenvloer. Dubbele deuren sluiten de keuken af van de woonkamer, een intieme ruimte met toch voldoende plek voor het creëren van heerlijke living.

Op de begane grond tref je ook een goed bemeten slaapkamer en badkamer aan. Deze badkamer is voorzien van een inloopdouche, wandcloset, wastafel en verhoogde opstelplaats voor de wasmachine en droger. De geheel betegelde badkamer bereik je via een zijportaal vanuit de keuken, het portaal voorziet ook in een deur naar buiten en een separaat toilet met een wandcloset en fonteintje.



INDELING

Eerste verdieping:

De overloop beschikt over een dakvenster en een linnenkast. Op deze verdieping tref je 3 royale slaapkamers aan. Vanuit één van de slaapkamers is een doorgang naar een bergruimte die beschikt over de C.V.-installatie. Tevens beschikt deze verdieping nog over een ruimte waarin alle aansluitingen aanwezig zijn voor een nieuw te realiseren badkamer.

Tweede verdieping:

Door middel van een vlizotrap te bereiken geheel bevloerde bergzolder met geïsoleerde kap.

Bijgebouwen:

Hobby-/kantoorruimte (ca. 147 m² BVO begane grond)

Het bijgebouw, voor aan de straat gelegen, biedt de nieuwe eigenaar de kans om het naar eigen idee te gebruiken. De begane grond is in gebruik als werk-/opslagplaats. Via een vaste trap is de verdieping te bereiken. Deze verdieping is reeds volledig ingedeeld t.b.v. kantoorruimte.



INDELING

Werkplaats/stallingsruimte (ca. 260 m² BVO)

Een ideale ruimte voor een kleine zelfstandige welke een ruimte aan huis wil hebben om te werken maar ook voor het stallen van werktuigen. Deze ruimte beschikt over 2 overheaddeuren in de achtergevel, en aan de zijgevel ook nog eens 1 overheaddeur. De werkplaats is gebouwd op een grotendeels gestorte en geïsoleerde vloer en beschikt over een hefbrug welke eventueel kan worden overgenomen. In de gestorte vloer (ca. 150 m²) zijn de leidingen voor een vloerverwarming al gelegd.

Paardenstal (ca. 150 m² BVO)

Bent u op zoek naar de perfecte plek om uw passie voor paarden te verwezenlijken? Zoek niet verder! Deze woning beschikt reeds over een nette en moderne paardenstal met een royale oppervlakte van circa 150 m² BVO. Deze stal biedt plaats aan maar liefst 10 paardenboxen, waardoor uw paarden de ruimte en comfort krijgen die ze verdienen.

Zo goed als nieuw:

Gebouwd in 2010 en met een grondige verbouwing in 2019, is deze stal in uitstekende staat. U kunt direct aan de slag zonder zorgen over onderhoud.



INDELING

Ruimte en Comfort:

Met ruimte voor 10 paardenboxen is deze stal ideaal voor zowel hobbymatige als professionele paardenhouders.

Vergunning aanwezig:

De stal beschikt over een officiële vergunning voor het houden van een paardenbedrijf, wat u veel administratieve rompslomp bespaart.



OMGEVING

Omgeving:

Ontdek de betoverende charme van Gildehaus, een schilderachtig dorpje op slechts enkele kilometers afstand van het historische Stadje Bad Bentheim. Gelegen in het idyllische district Grafschaft Bentheim in de deelstaat Nedersaksen, biedt Gildehaus een harmonieuze mix van geschiedenis, natuur en gastvrijheid. Bad Bentheim, met zijn historische binnenstad en imposante kasteel, vormt de perfecte buur voor Gildehaus. De smalle steegjes, vakwerkhuisen en historische gebouwen dragen bij aan de unieke sfeer van deze nabijgelegen stad. Hier blijft de oorspronkelijke charme behouden, waardoor het een ware trekpleister is voor liefhebbers van geschiedenis en architectuur. Deze omgeving nodigt u ook uit om heerlijk te wandelen en te fietsen.

In Gildehaus ervaar je de rust van het platteland in combinatie met de warmte van Duitse gastvrijheid. Het dorp biedt een vredige omgeving waar bezoekers kunnen ontsnappen aan de hectiek van het dagelijks leven. Tegelijkertijd kunnen ze genieten van de authentieke charme die typerend is voor historische Duitse stadjes.

Dagelijkse voorzieningen zijn binnen handbereik, met supermarkten, winkels, huisartsen, scholen en diverse sportfaciliteiten in de directe omgeving. Gildehaus is niet zomaar een plek; het is een uitnodiging om de eenvoud van het platteland te omarmen en de tijdloze schoonheid van een historisch Duits stadje te ontdekken. Verlies jezelf in de kronkelende straatjes en geniet van de warme ambiance die deze idyllische plek te bieden heeft. Welkom in Gildehaus, waar geschiedenis en natuur hand in hand gaan.



BIJZONDERHEDEN

- * Bouwjaar woonhuis: 1945;
- * Kaveloppervlakte: ca. 8.700 m² (ca. 3 ha. extra weidegrond mogelijk);
- * Woonoppervlak/Wohnfläche: ca. 155 m² (Volgens de Duitse woonoppervlakte berekening bepaald);
- * Inhoud woonhuis: ca. 620 m³;
- * Wonen met inwonen behoort tot de mogelijkheden;
- * Diverse bijgebouwen met o.a. een paardenstal, een bijgebouw voor eventueel kantoor aan huis en een grote werkplaats;
- * Houten kozijnen voorzien van dubbele beglazing;
- * Verwarming en warm water wordt geregeld via een gas gestookte Junkers C.V.-ketel;



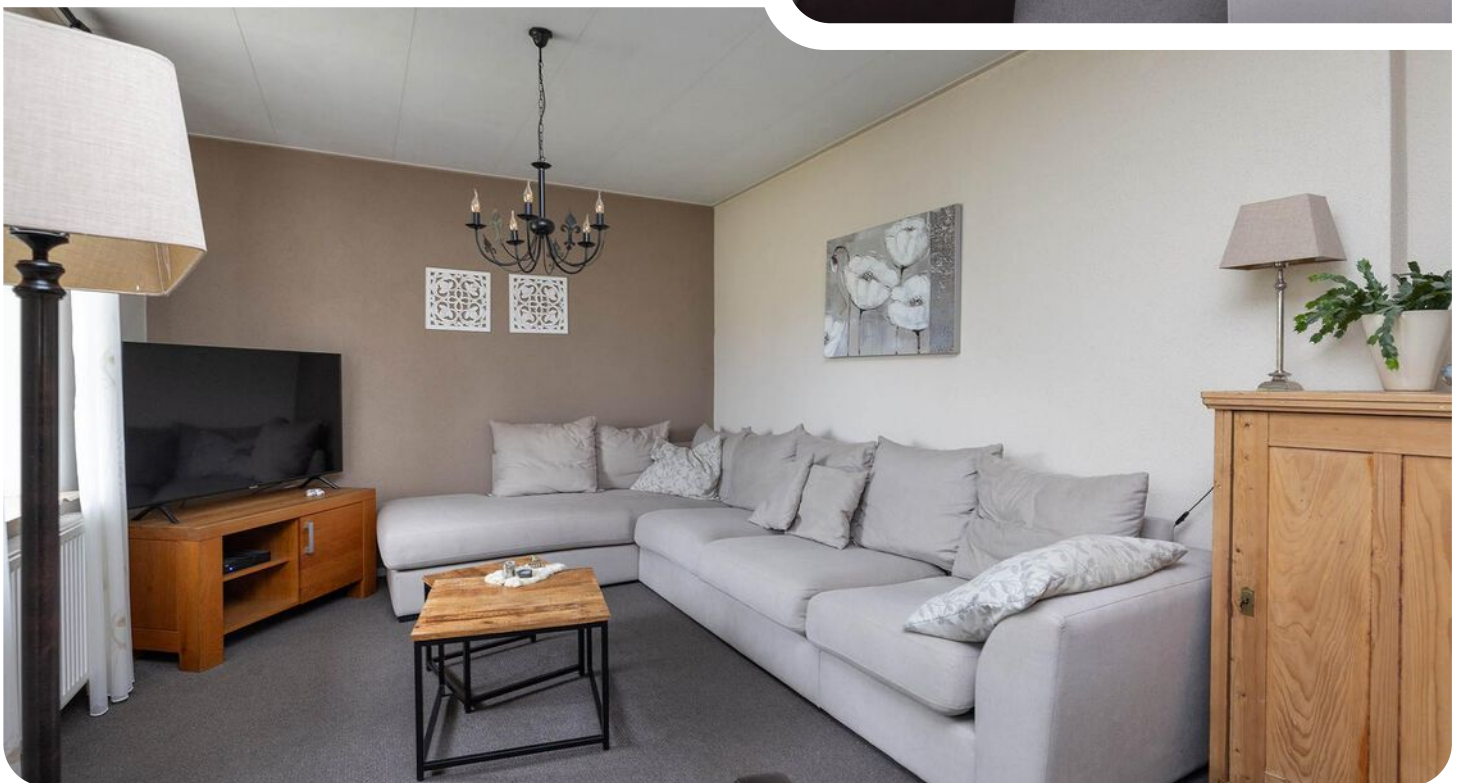
BIJZONDERHEDEN

- * Gehele begane grond met uitzondering van de woonkamer en de gehele 1e verdieping v.v. comfortabele vloerverwarming;
- * Energielabel/energieausweis: H, Endenergiebedarf: 295,4 kWh/(m².a);
- * Glasvezel aansluiting in de woning en in de kantoorruimte aanwezig;
- * Ca. 3 kilometer van de grens met Nederland;
- * Object is uitermate geschikt voor mensen die houden van het buitenleven;
- * Kosten koper: 5,00% grunderwerbsteuer (overdrachtsbelasting), de makelaarscourtage ca. 3,00% en ca. 2% notariskosten;
- * Aanvaarding in overleg.



Huiskavel van ca.
8.700 m²



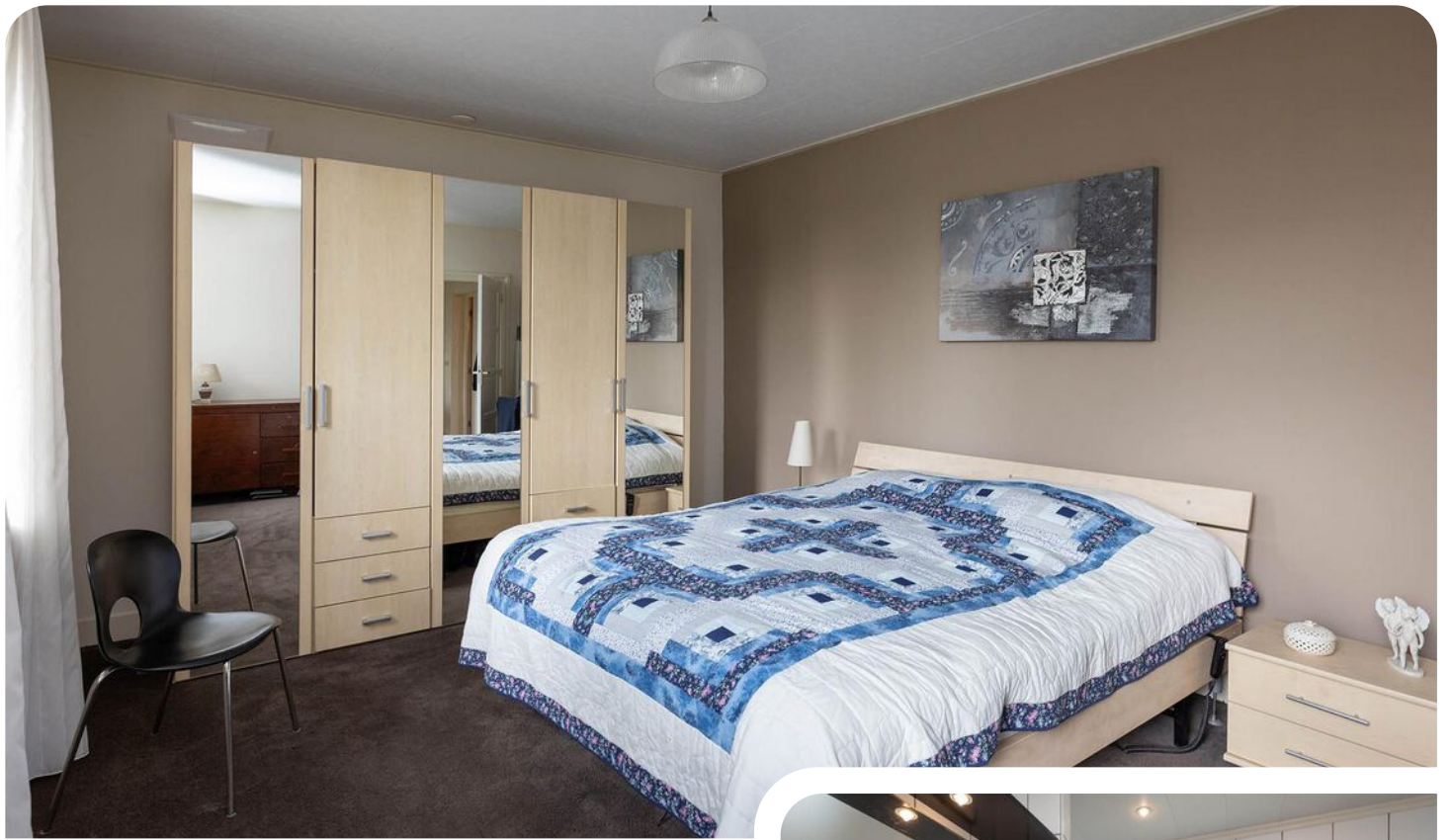






Weids uitzicht
vanaf het terras















Gelegen in een
groene omgeving





Plattegrond

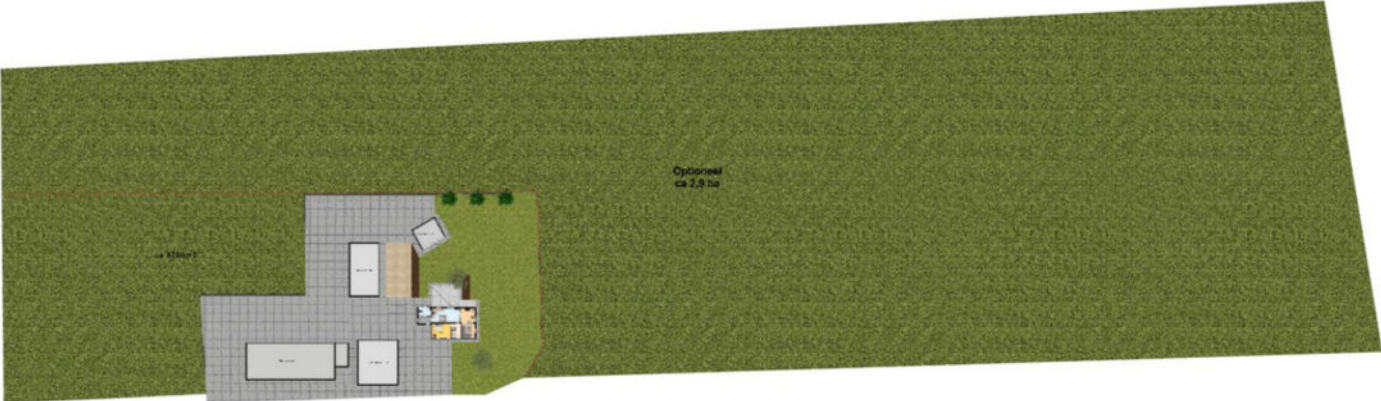
Begane grond



Plattegrond

Eerste verdieping





Kadastrale kaart



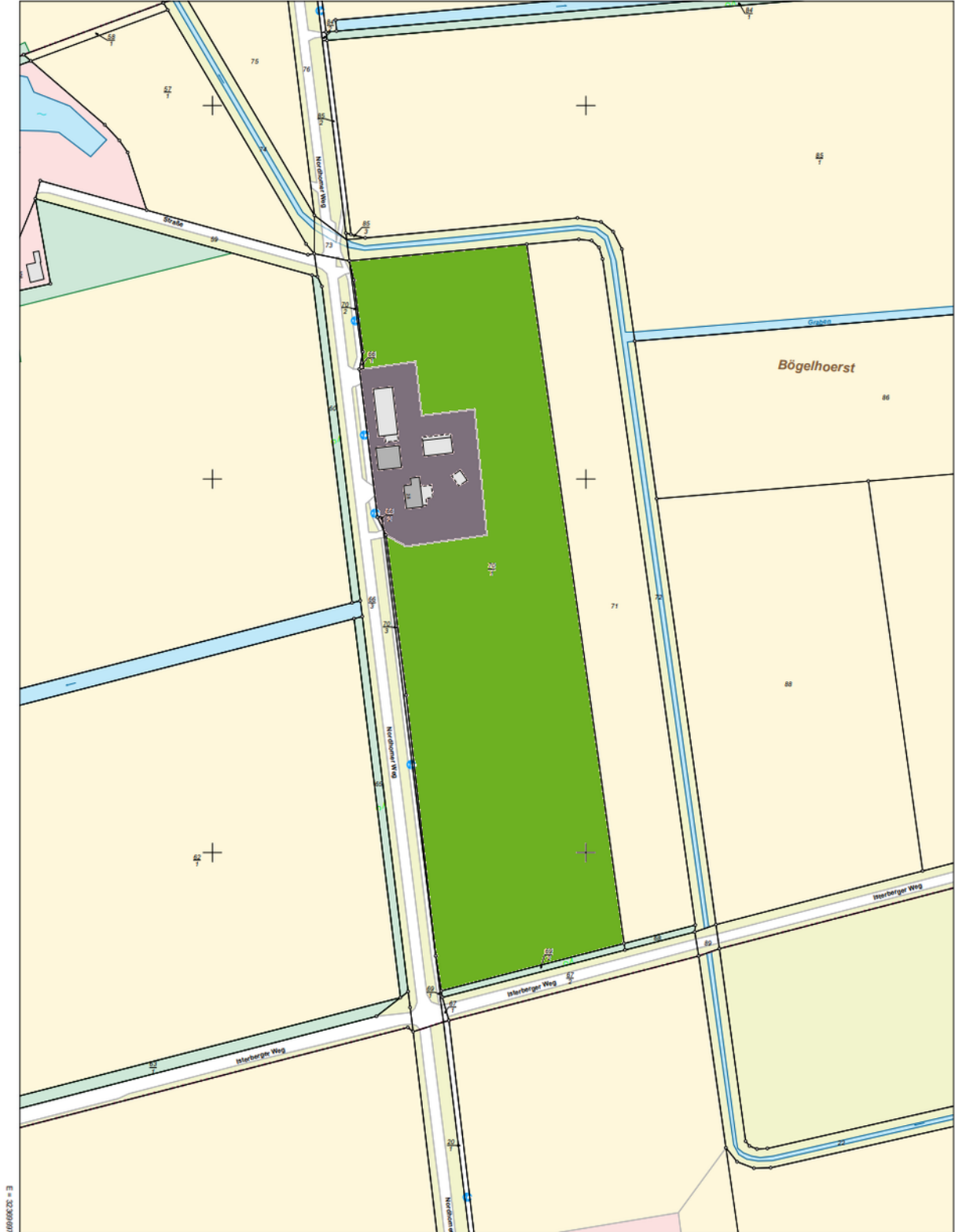
Niedersachsen
Gemeinde: Bad Bentheim, Stadt
Gemarkung: Gildehaus
Flur: 74 Flurstück: 70/1

Standardpräsentation

Erstellt am 02.05.2024
Aktualität der Daten 27.04.2024

N = 5801056

E = 32370187



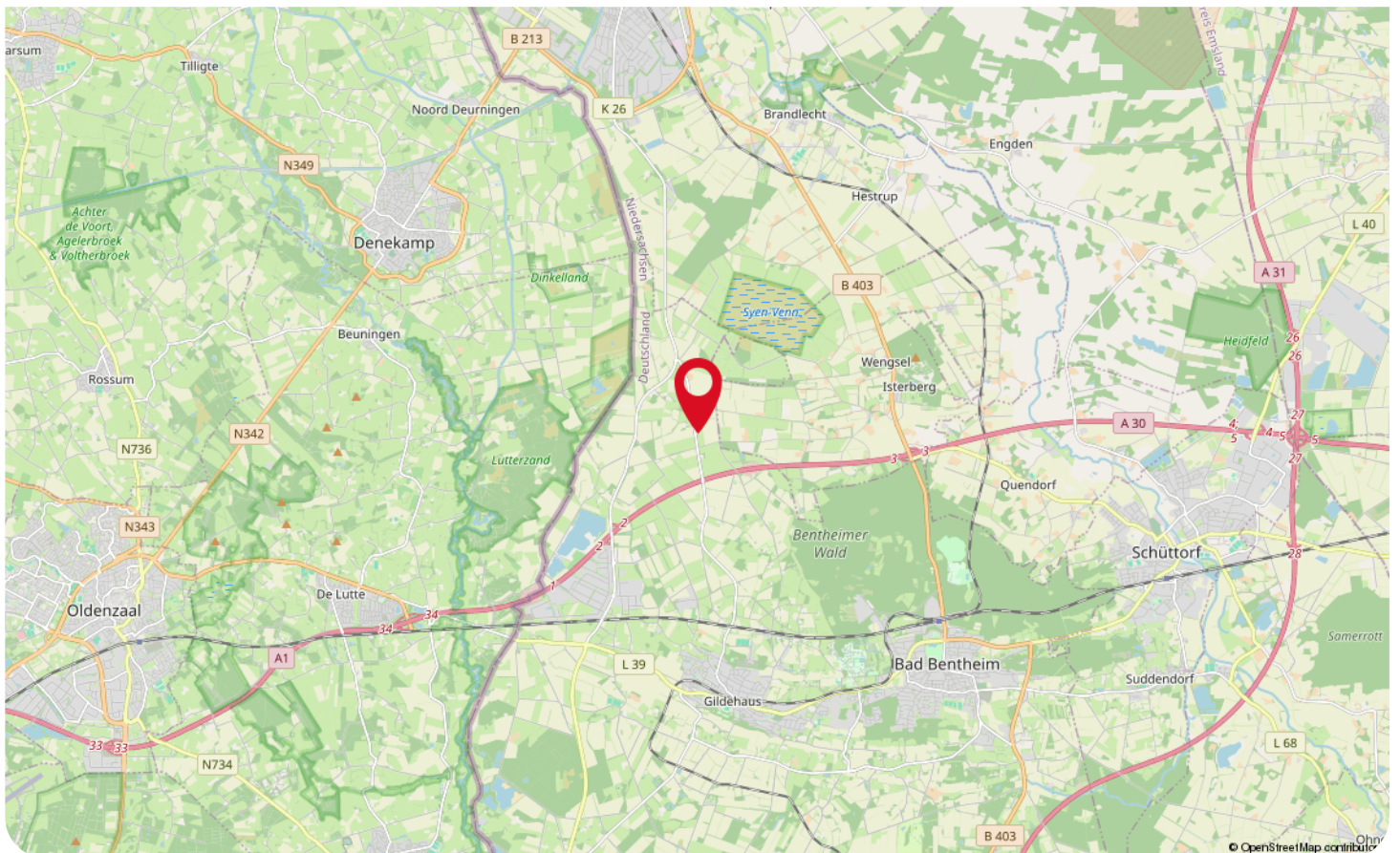
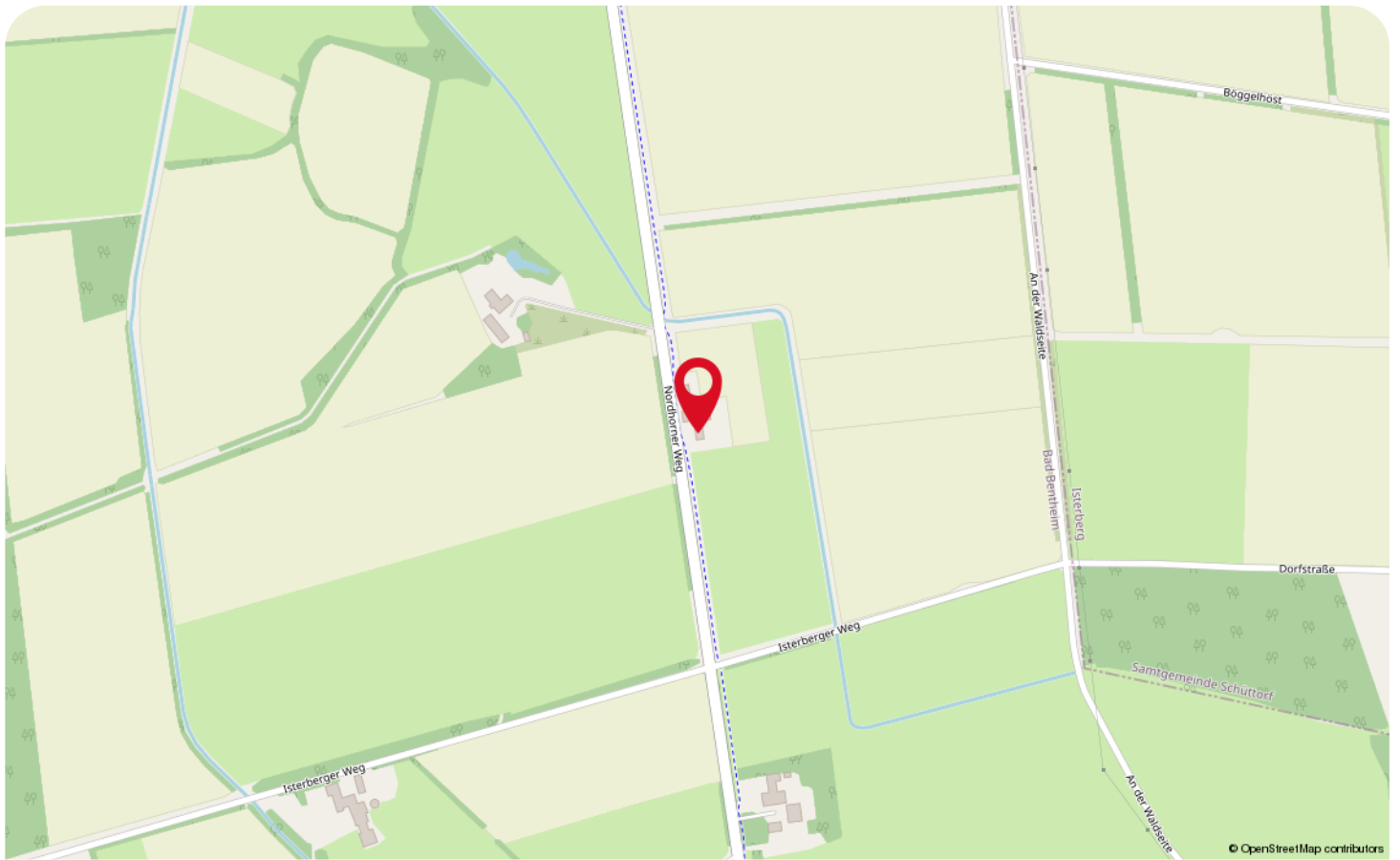
N = 5800396

Maßstab 1:2000

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

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!



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