

**Thuis in Duitsland!**



Vraagprijs  
€ 309.000,- k.k.

## Hengeloer Straße 11 D

### Bad Bentheim

Nabij het centrum van Gildehaus gelegen, jong appartement op de begane grond van een kleinschalig complex.

[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*



**Jill**

0541-355771

j.sauer@weusthuismakelaardij.nl

## Vestiging Denekamp

Oldenzaalsestraat 34

7591 GM Denekamp

0541 - 355 771





# KENMERKEN

Bouwjaar  
**2021**

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

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

Aantal slaapkamers  
**2**

Oriëntatie achtertuin  
**zuid**

CV ketel  
**Buderus Logavent (2020, eigendom VvE)**

Energie label

**A** + + + +





## OMSCHRIJVING

Nabij het kleine centrum van Gildehaus in een fraai en jong appartementencomplex op de begane grond gelegen royaal (ca. 108 m<sup>2</sup>) 3-kamer appartement met zonneterras en omheinde tuin. Het appartement beschikt eveneens over een eigen parkeerplaats en een gezamenlijke berging voor o.a. de fietsen. Het complex bestaat uit 4 appartementen op de begane grond en 4 op de eerste verdieping.

Dit sfeervolle praktisch ingedeelde appartement voorziet in mooie ruimtes waarvan met name de woonkamer en keuken met een riante oppervlakte van ca. 47 m<sup>2</sup> eruit springen qua lichtinval en zicht op de tuin. Het zonneterras is gelegen op het zuiden en biedt voldoende ruimte om te genieten van de zon. Het geheel heeft een moderne basis wat zorgt voor een frisse look!

Ben jij nieuwsgierig en wil je graag meer van dit appartement zien en beleven? Neem dan contact op met ons kantoor, dan plannen we graag een bezichtiging in!



## INDELING

Via een privé entree aan de zijkant van het appartement kom je binnen in je eigen appartement. De royale hal met garderobenis geeft toegang tot alle ruimtes. De woonkamer met open keuken heeft een moderne basis, op de vloer ligt een sfeervolle PVC vloer die geweldig combineert met de hoog glans witte inbouwkeuken voorzien van een inductie kookplaat, afzuigkap en vaatwasser. De omheinde tuin is bereikbaar via de openslaande deuren, een heerlijke luxe om een eigen tuin van prima formaat te hebben bij een appartement.

Het appartement beschikt aan de voorzijde over 2 slaapkamers, beide goed bemeten en voorzien van dezelfde PVC vloer als de woonkamer/keuken. De geheel in wit met grijs betegelde badkamer voorziet in een ruime inloopdouche, wandcloset, wastafel, designradiator en daglichttoegang. Separaat bevindt zich in de hal nog een gastentoilet die in dezelfde kleurstelling is betegeld, deze beschikt over een wandcloset, fonteintje en wederom daglichttoegang. De bijkeuken is voorzien van de wasmachineaansluiting en de C.V.-installatie, daarnaast is er voldoende ruimte om jouw dagelijkse spullen te bergen.



## BIJZONDERHEDEN

- \* Eigen parkeerplaats en gemeenschappelijke (ca. 24 m<sup>2</sup>) berging;
- \* Geheel omheinde tuin op het zuiden;
- \* Kunststof kozijnen met triple beglazing v.v. elektrisch bedienbare rolluiken;
- \* Gehele appartement v.v. PVC vloer met vloerverwarming;
- \* Internetaansluiting aanwezig op alle kamers;
- \* Alles slaapkamers v.v. thermostaat;
- \* Verwarming wordt geregeld via een Buderus Logavent C.V.-ketel, bouwjaar 2020 (eigendom van de VvE);
- \* Mechanische ventilatie is v.v. een WTW-systeem;
- \* Energielabel/Energieausweis: A+, Endenergiebedarf: 21 kWh/(m<sup>2</sup>.a);
- \* Servicekosten: ca. € 280,- (incl. ca. € 110,- voorschot gas en water verbruik per maand);
- \* Kosten koper: 5,00% Grunderwerbsteuer (overdrachtsbelasting), de makelaarscourtage ca. 3,00% en ca. 2 % notariskosten;





Welkom aan  
Hengeloer  
Straße 11 D!











Royale en nette  
woonkamer





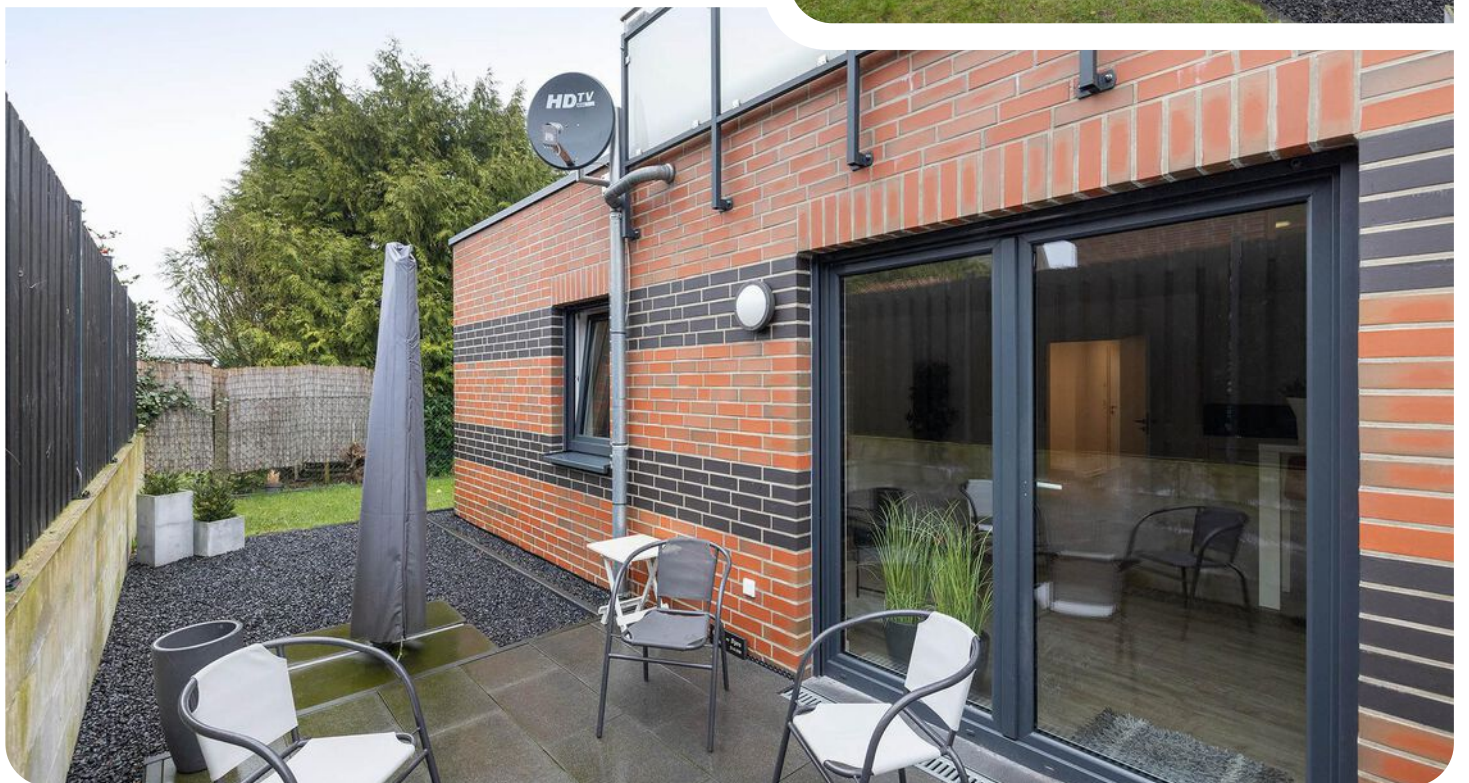






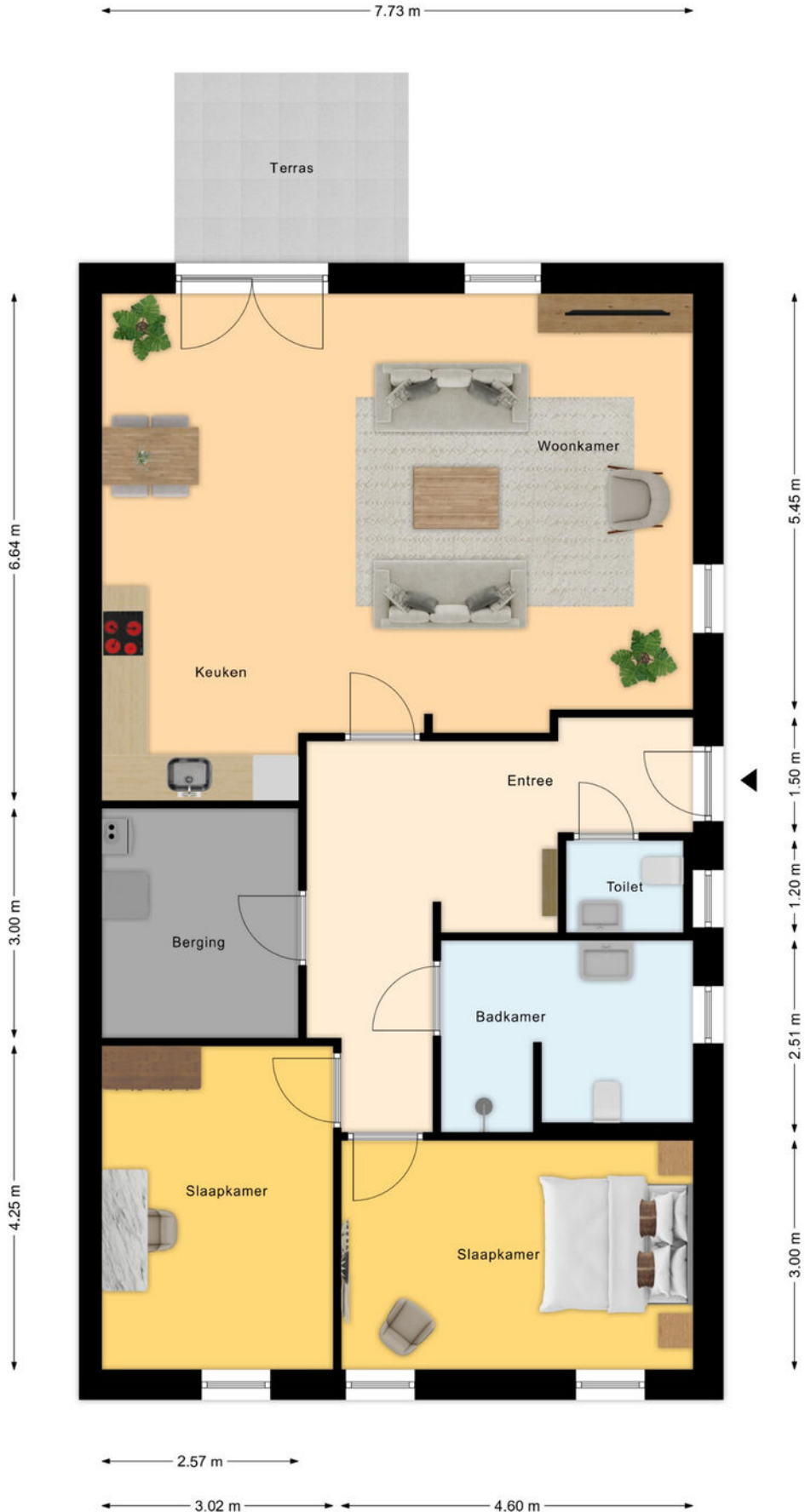




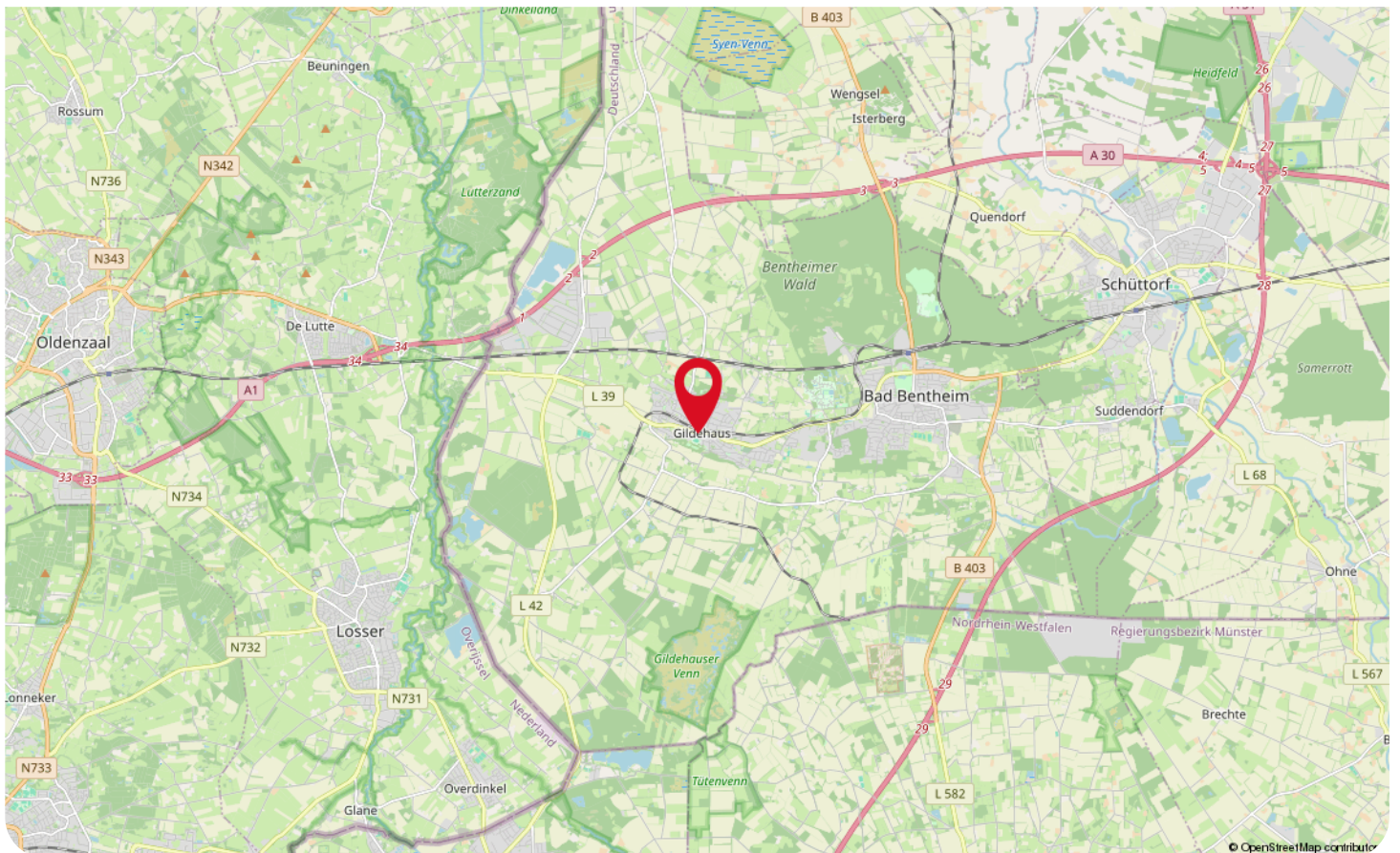
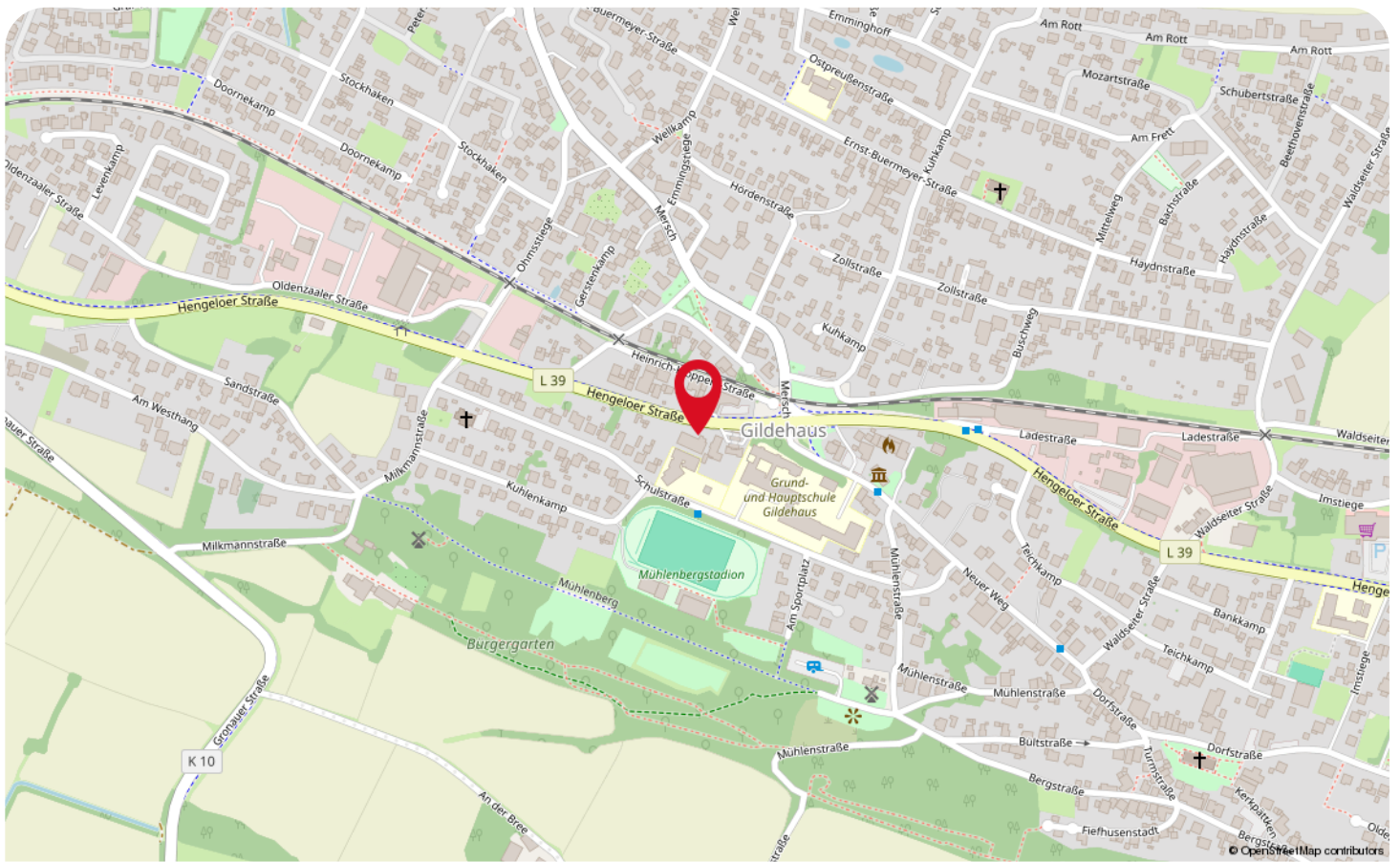




# Plattegrond



# Locatie op de kaart





# Wonen in Gildehaus



Altijd al in een prachtig dorp willen wonen? Dan is Gildehaus jouw dorp! Dit knusse dorp ligt hemelsbreeds nog geen vijf kilometer verwijderd van de Nederlandse grens. Door de ligging van het dorp ben je in binnen no time in Apeldoorn of Osnabrück. Het dorp biedt een school, enkele horeca-gelegenheden en voor de dagelijkse boodschappen kun je hier ook goed terecht! Ben je op zoek naar meer winkelbeleving en activiteiten dan is Oldenzaal dichtbij en het naastgelegen Bad

Een van de indrukwekkendste natuurgebieden is die van de Gildehauser Venn. De rijke flora en fauna met berkenbossen, veenpoelen en duinen kun je bewonderen vanaf twee uitkijktorens die aan elkaar verbonden zijn met een wandelroute langs wateren en grassen. Het nabij gelegen Bad Bentheim biedt volop cultuur, historie en natuur. Van verre is het imposante middeleeuwse burcht Bentheim al zichtbaar.



Voor ontspanning van lichaam en geest duik je onder in de heilzame waterwerelden van Bentheimer Mineraltherme. Wist je dat gewichtloos drijven in het ziltige water een reinigend, een ontstekingsremmend effect en een heilzame werking heeft?

Op zoek naar een woning in een rustige omgeving met rondom volop aanwezigheid van cultuur, natuur, historie en wellness? Dan moet je in Gildehaus zijn!



# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen	X		
- Elektrische haard		X	
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- vitrages		X	
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Schotel/antenne			X
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		



# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Parasol			X
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Schutting	X		



## 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