

Thuis in Duitsland!



Vraagprijs
€ 298.000 k.k.

Am Iland 15

Uelsen

Vrijstaand wonen op een ruim bemeten perceel van 843 m², met de mogelijkheid om het geheel naar eigen smaak in te richten!

weusthuismakelaardij.nl


weusthuis
MAKELAARDIJ



Welkom

De makelaars die ok plat proat
Enthousiast, oprecht en betrokken

weusthuismakelaardij.nl | duitsland@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

*Jouw
binnendienst*



Marieke Paskamp

0541-355771

m.paskamp@weusthuismakelaardij.nl

Vestiging Denekamp

Oldenzaalsestraat 34
7591 GM Denekamp
0541 - 355 771





KENMERKEN

Bouwjaar
1970

Woonoppervlakte
145 m²

Perceeloppervlakte
843 m²

Inhoud
845 m³

Aantal slaapkamers
4

Oriëntatie achtertuin
oost

CV ketel
Buderus G115 LI (1993, eigendom)

Energieausweis
**H, Endenergieverbrauch: 253,3
kWh/(m².a)**



OMSCHRIJVING

Het is hier mogelijk! Aan de rand van een woonwijk, aan de rand van het dorp Uelsen vind je Am Iland 15, een woonhuis met veel potentie!

Het woonhuis zal je verrassen met name door de praktische indeling, rekening gehouden met de omgeving. De kelder is opgedeeld in meerdere ruime compartimenten, de begane grond voorziet in een badkamer en een royale woon- en eetkamer die beide zicht hebben op de tuin. De tweede verdieping voorziet in vier slaapkamers, allen van mooi formaat.

Doordat het een glooiend perceel betreft heb je vanuit de woning zicht op de omgeving rondom, en met wat kleine aanpassingen heb je dit ook vanuit de eet- en woonkamer.

Uelsen is gelegen in de aantrekkelijke groene omgeving van regio Grafschaft Bentheim, niet ver van de Nederlandse grens. Het is een plaats die voorziet in alle dagelijkse voorzieningen, tevens kent het een gezellig centrum met verschillende horecagelegenheden. De landelijke groene omgeving van het buitengebied en het openluchtwembad zijn op steenworpafstand gelegen. In de directe omgeving zijn er talloze fiets- en wandelroutes die je de mooiste plekjes in de omgeving laten zien. Kortom een TOP-locatie.



INDELING

Kelder:

Het volledige huis is onderkelderd en bereikbaar via de centrale hal. Je komt beneden in een ruime hal met toegang tot diverse functionele ruimtes. Zo is er een inpandige garage met sectionaaldeur, een hobbyruimte, een stookruimte en een provisieruimte. Deze verdieping biedt volop praktische gebruiksmogelijkheden.

Begane grond:

De overdekte entree aan de linkerzijgevel geeft toegang tot de centrale hal met garderobenis, toiletruimte met fonteintje en de trap naar de verdieping.

Aan de rechterzijde bevindt zich de lichte woonkamer, voorzien van een parketvloer en een grote raampartij. Aansluitend ligt de eetkamer, waar ruimte is voor een eettafel voor zes personen. Dankzij de schuifpui heb je directe toegang tot de tuin.

De keuken is uitgevoerd met een schiereiland en een kastenwand, afgewerkt met hoogglans gebroken witte fronten en een luxe granieten werkblad. Hier is ook plek voor een kleine eethoek.

Via een tweede hal bereik je de badkamer, uitgerust met een douche, wastafel en aansluiting voor de wasmachine.



INDELING

Eerste verdieping:

De ruime overloop met dakvenster leidt naar vier volwaardige slaapkamers, waarvan één met toegang tot een loggia met uitzicht over het omringende buitengebied. Op deze verdieping bevindt zich ook een tweede badkamer met ligbad, wastafel en wandcloset – ideaal voor gezinnen of logees.

Bergzolder:

Via een vlizotrap bereik je de bergzolder. Deze verdieping is gedeeltelijk bevloerd en biedt extra opslagmogelijkheden.

Buitenshuis:

Rondom de woning ligt een heerlijk ruime tuin: aan de voor- en zijkant een groene buitenruimte met een lichte glooiing. Aan de achterzijde een diepe tuin met volop mogelijkheden voor tuinliefhebbers of speelruimte. Daarnaast vind je hier een overdekte veranda en een houten tuinhuisje.

Ook niet geheel onbelangrijk is de verdiepte inpandige garage, deze beschikt over verwarming, elektra en een sectionaaldeur.



BIJZONDERHEDEN

- * Bouwjaar: 1970
- * Kaveloppervlakte: 843 m²
- * Woonoppervlakte: ca. 145 m²
- * Overige inpandige ruimte ca. 64 m² (kelder)
- * Inhoud: ca.: 845 m³
- * Aan de rand van Uelsen gelegen met zicht op het buitengebied
- * 4 slaapkamers
- * Woning grotendeels v.v. houten kozijnen en dubbele beglazing
- * Warmwatervoorziening en verwarming wordt geregeld via een olie gestookte Buderus ketel uit 1993
- * Energielabel/Energieausweis: H, Endenergieverbruik: 253,3 kWh/(m².a)
- * Kosten koper: 5,00% grunderwerbsteuer (overdrachtsbelasting), de makelaarscourtage 3,3% en ca. 2,00% notariskosten
- * Aanvaarding in overleg.















Rustig gelegen
aan de rand
van Uelsen!





Plattegrond

Kelder



Plattegrond

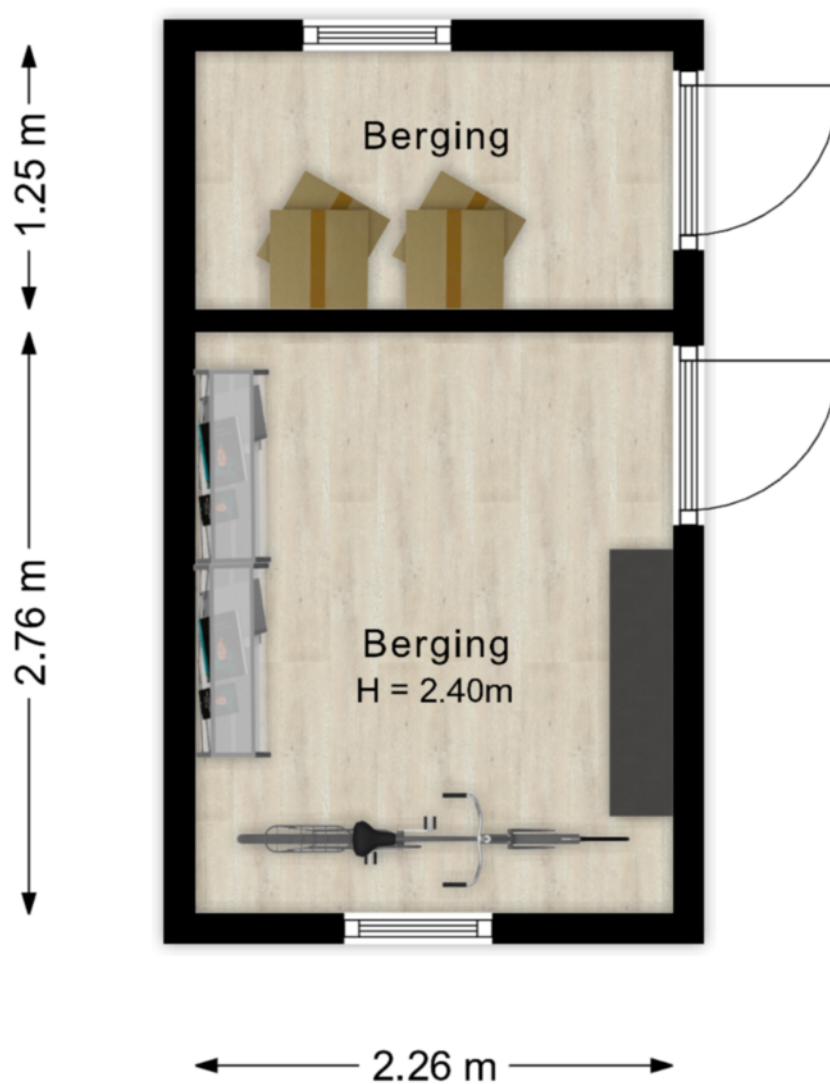
Begane grond



Plattegrond

Eerste verdieping







Online/Visuele - Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.horne-visuals.nl

Kadastrale kaart



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

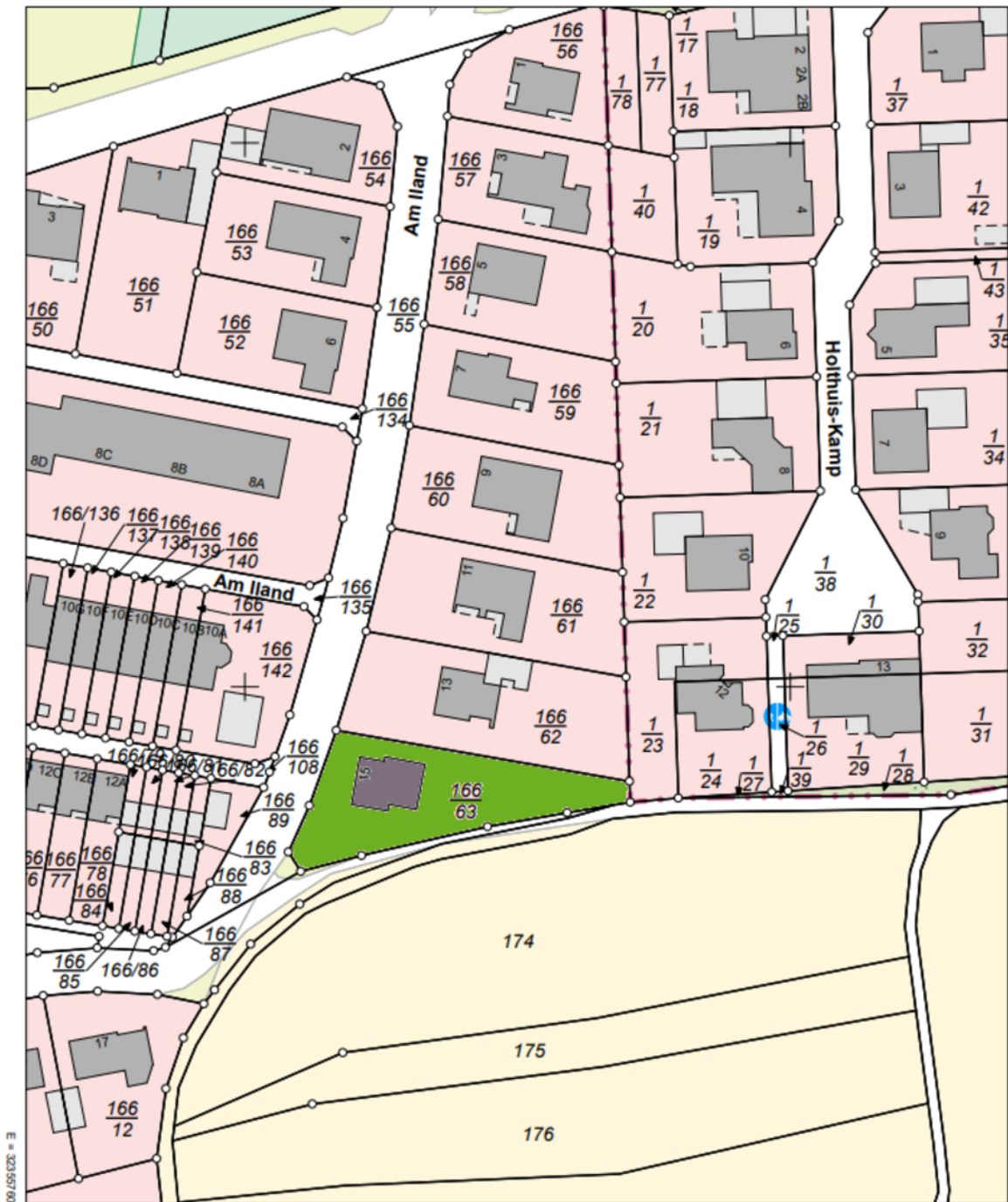
Gemeinde: Uelsen
Gemarkung: Uelsen
Flur: 11 Flurstück: 166/63

Liegenschaftskarte 1:1000 Standardpräsentation

Erstellt am 18.11.2025
Aktualität der Daten 15.11.2025

N = 5818025

E = 32355940



N = 5817805

Maßstab 1:1000



Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionalkommission Osnabrück-Meppen - Katasteramt Nordhorn -
Schilfstraße 6
48529 Nordhorn

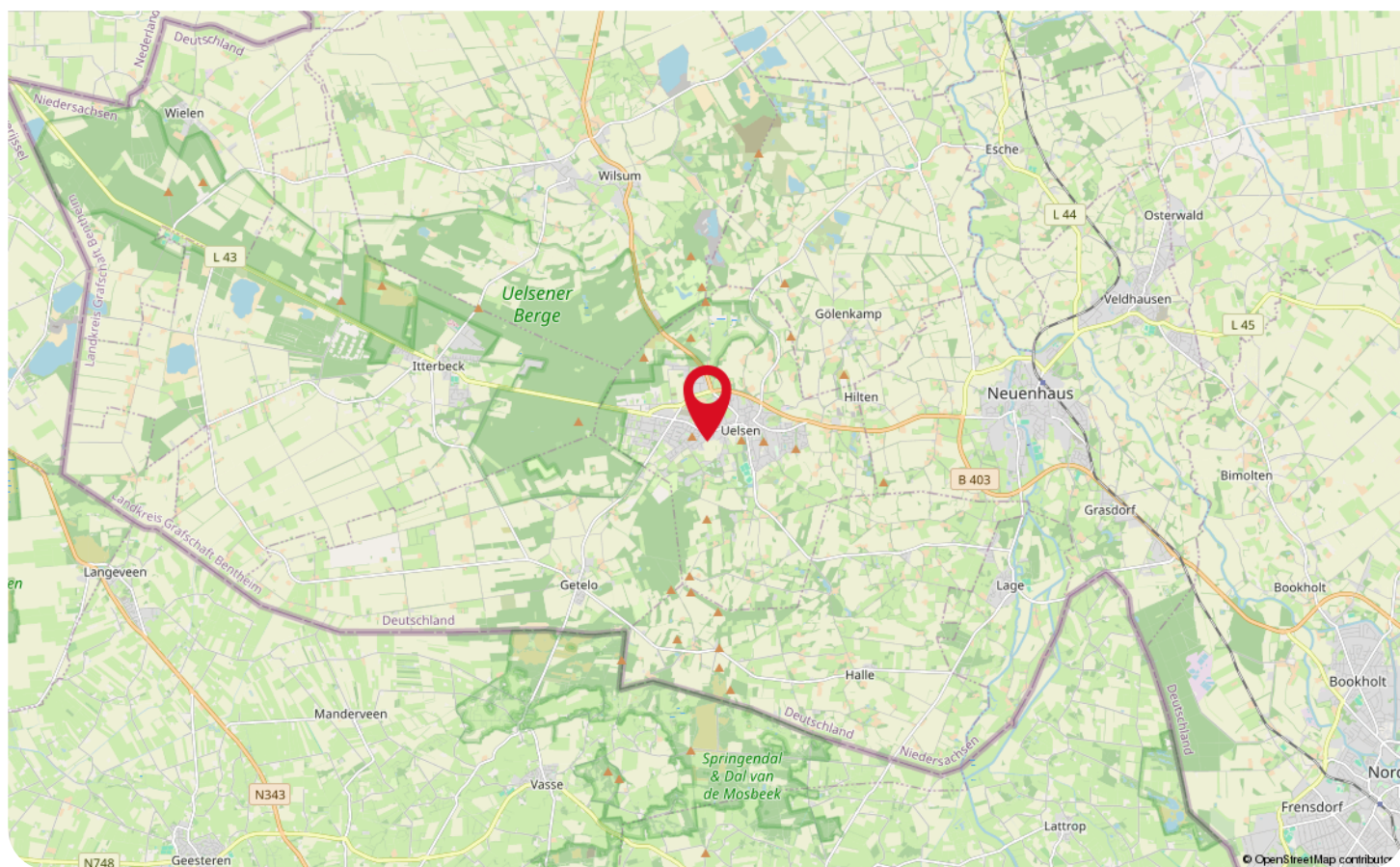
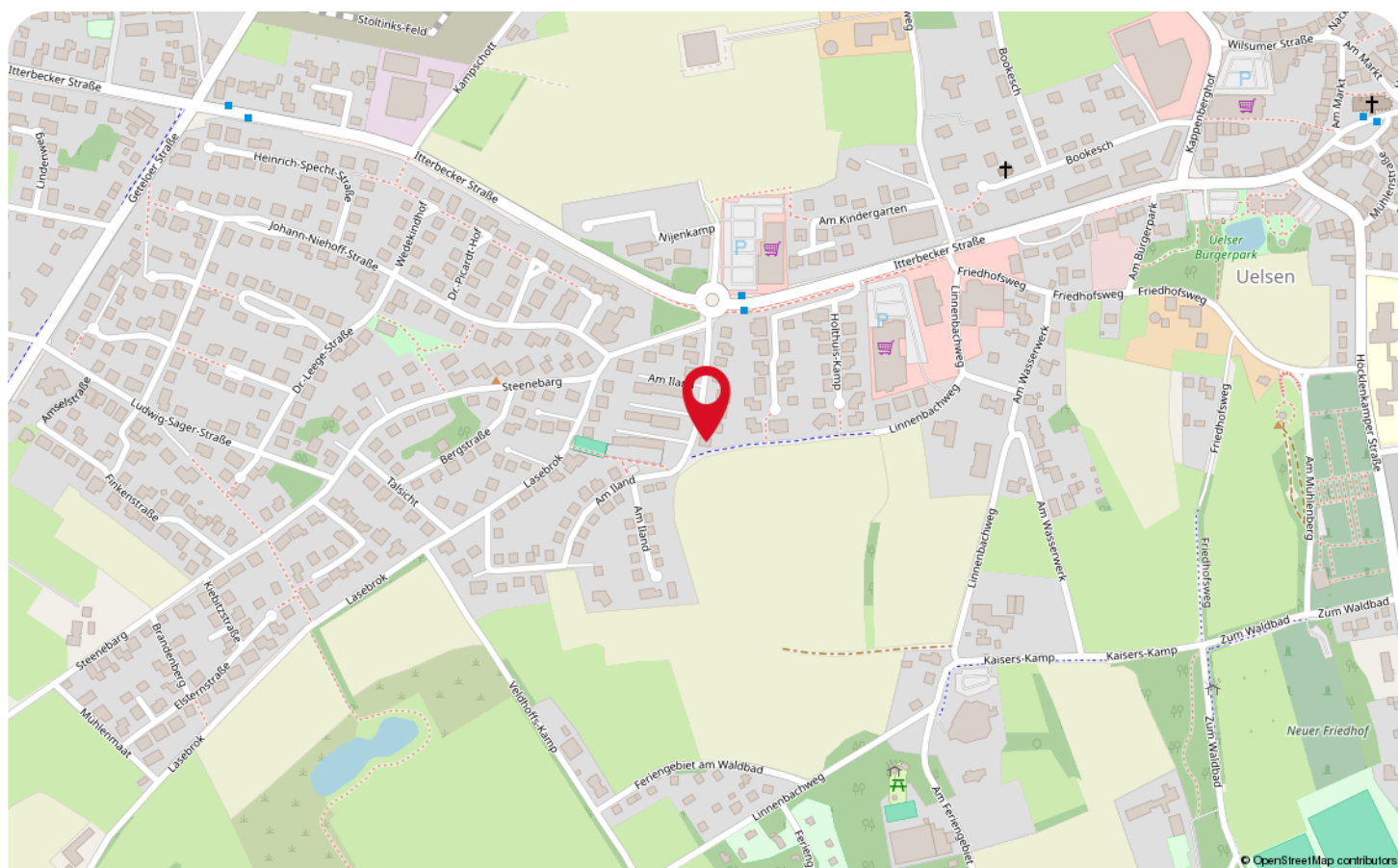
Bereitgestellt durch:

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

Zeichen: A 732/2025

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 Uelsen



Met één been in Nederland en de ander in Duitsland; dát kan in het pittoreske dorpje Uelsen! Dat is nou eens de definitie van 'op een steenworp afstand gelegen dorp'! Het centrum van dit pittoreske dorpje kent een groot winkelaanbod, waaronder de belangrijkste winkelstraat van Uelsen; de "Mühlenstraße". Daarnaast zijn er ook leuke horecagelegenheden om samen te komen met familie of vrienden. Kortom, het bruist van de gezelligheid in dit leuke dorpje!

De Bronzezeithof, een replica van een boerderij uit de bronstijd, is zonder twijfel een bijzondere attractie in deze idyllische plaats. Máár ook liefhebbers van het landleven en groen kunnen uitstapjes maken op de fiets, te paard of met de benenwagen! Terwijl de volwassen genieten van de natuur, kunnen kinderen kunnen zich in het openluchtwembad of de avonturenspeeltuin volop uitleven.



Maar er is nog meer; er vinden meerdere keren per jaar feesten en markten plaats! Zoals bij de start van het voorjaarsseizoen (Saisonauftakt) wordt er een kerstmarkt en een ambachtelijke markt gehouden!

Op zoek naar een woning waar de behoeftes van het hele gezin worden vervuld? Wij helpen jou zoeken naar geschikte woning, zodat jij nooit meer weg wilt uit dit bruisende dorp!

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne		X	
Rookmelders	X		
Zonwering buiten	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		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