

Thuis in Duitsland!



Vraagprijs
€ 489.000 k.k.

Oststraße 4 Uelsen

Royaal wonen over de grens – luxe buitenleven met een permanent vakantiegevoel!

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 Duitsland. Wij helpen je graag verder!

*Jouw
makelaar*



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
1960

Woonoppervlakte
176 m²

Perceeloppervlakte
827 m²

Inhoud
897 m³

Aantal kamers
7

Aantal slaapkamers
6

Oriëntatie achtertuin
oost

Isolatie
**dakisolatie, muurisolatie, dubbel
glas**



OMSCHRIJVING

Op een rustige locatie in Uelsen, net over de Nederlandse grens, staat deze charmante en verrassend ruime woning aan de Oststraße 4 te koop. Het royale perceel, de vele luxe voorzieningen en de groene omgeving maken dit huis tot een unieke plek waar comfort, rust en ontspanning samenkomen.

De woning is oorspronkelijk gebouwd rond 1960, maar in 2014 volledig gemoderniseerd en uitgebreid. Hierdoor is het huis voorzien van alle hedendaagse gemakken, terwijl het zijn warme en sfeervolle karakter heeft behouden. Dankzij slapen en baden op de begane grond, meerdere slaapkamers en een extra badkamer op de verdieping, is de woning geschikt voor iedere levensfase – van jong gezin tot levensloopbestendig wonen.

Waarom Uelsen?

Uelsen ligt in het hart van het Grafschaft Bentheim en staat bekend om zijn groene, glooiende landschap met bossen, heidevelden en beekdalen. Het dorp biedt alle dagelijkse voorzieningen zoals winkels, scholen, sportverenigingen en horecagelegenheden. Dankzij de ligging direct over de grens ben je in no-time in omliggende plaatsen als Ootmarsum, Tubbergen of Hardenberg. Een ideale woonomgeving voor wie houdt van ruimte, natuur en een vleugje vakantiegevoel – elke dag opnieuw.



INDELING

Begane grond:

Binnenkomst is hier direct een ervaring: de ruime en lichte woonkamer met houtlook PVC-vloer, vloerverwarming en moderne houtkachel vormt een uitnodigende leefruimte. Grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en geven een prachtig uitzicht op de tuin. Via de tuindeuren stap je zó de overdekte veranda op – een heerlijke plek om het hele jaar door te genieten.

De moderne woonkeuken (2014) is een ware blikvanger. Uitgevoerd in hoogglans gebroken wit en voorzien van een kookeiland en diverse inbouwapparatuur (inductiekookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en koelkast), is dit de ideale plek om samen te koken en tafelen. Direct aangrenzend bevindt zich de praktische bijkeuken met verhoogde opstelplaats voor wasmachine en droger.

De begane grond biedt uitstekende mogelijkheden voor gelijkvloers wonen. Er zijn twee ruime kamers, waarvan één momenteel in gebruik is als kantoor, maar eenvoudig als slaapkamer te benutten is. De moderne badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, royale inloofdouche, dubbele wastafel en wandcloset. Een separaat gastentoilet met fonteintje maakt het geheel compleet.



INDELING

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers in verschillende afmetingen en een eigentijdse badkamer met inloopdouche, wastafel en toilet.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar, met aan de ene zijde een extra slaapkamer met dakvenster en aan de andere zijde een praktische opbergzolder.

Buitenleven:

Ook buiten is het genieten. De woning beschikt over een fraai aangelegde zijtuin met overdekte veranda en een sfeervolle vijverpartij. Hier komt het vakantiegevoel écht tot leven.

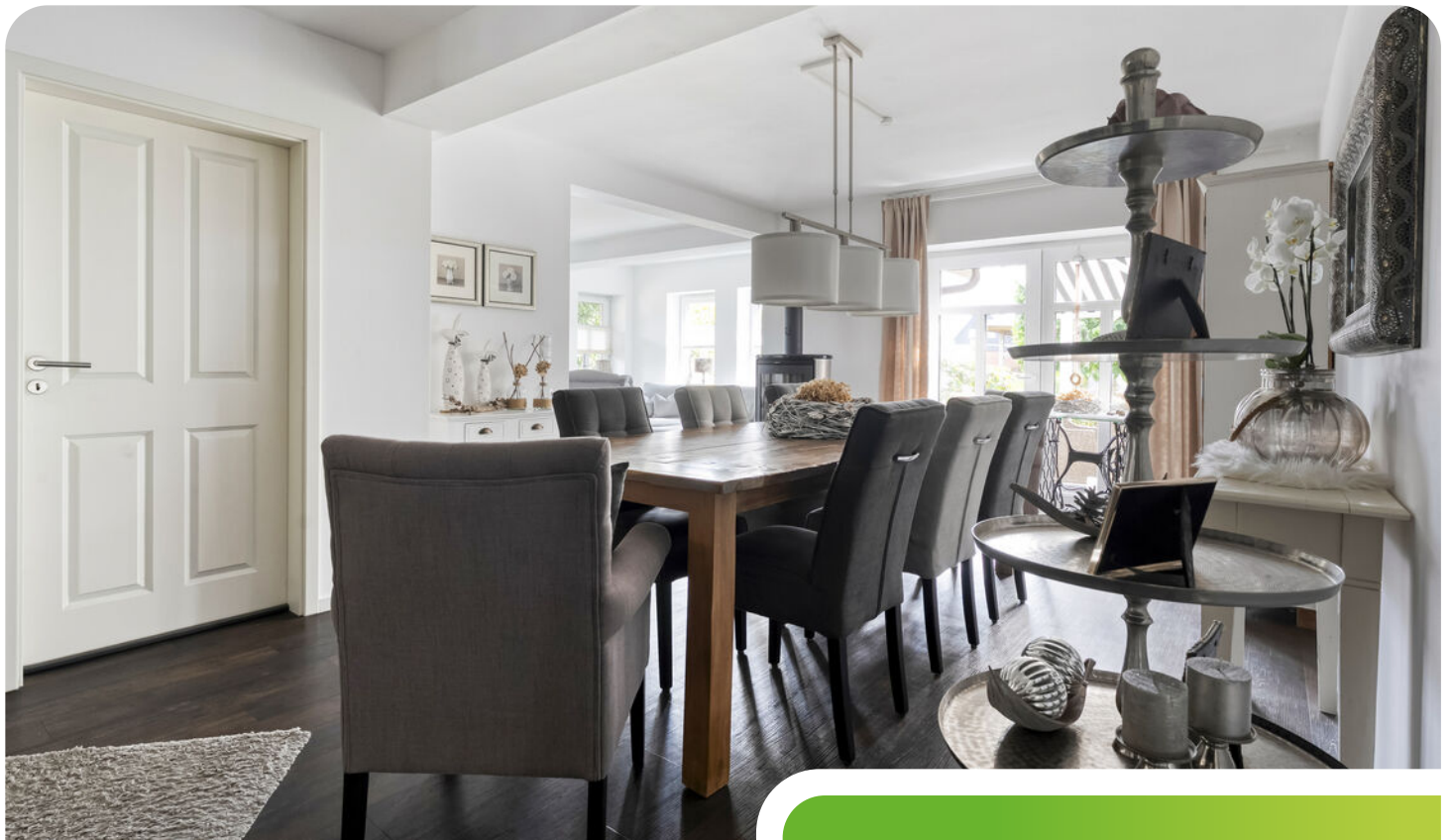
Daarnaast is er een royale stallingsruimte, ideaal voor caravan of camper, met aansluitend een handige tuinschuur voor gereedschap. De woning beschikt verder over een carport met daarachter extra bergruimte, perfect voor fietsen en overige spullen.



BIJZONDERHEDEN

- * Bouwjaar: 1960, in 2014 gemoderniseerd en uitgebreid;
- * Kaveloppervlakte: 827 m²;
- * Woonoppervlakte: ca. 176 m²;
- * Slapen en baden op de begane grond;
- * Tuin met veranda (ca. 22 m²);
- * Stallingsruimte voor caravan/camper en tuinschuur;
- * Verwarming via luchtwarmtepomp (Vaillant, 2022);
- * 28 zonnepanelen met 5 kWh accu (gehuurd) – opbrengst ca. 10.000 kWh;
- * Aansluiting voor laadpaal aanwezig;
- * Vloer-, spouw- en dakisolatie;
- * Buitenmuur in 2014 volledig vernieuwd;
- * Kosten koper: 5% Grunderwerbsteuer (overdrachtsbelasting), 3,3% makelaarscourtage en ca. 2% notariskosten;
- * Aanvaarding in overleg.





Royale woon-/eetkamer
met houtlook PVC-vloer,
vloerverwarming en een
moderne houtkachel







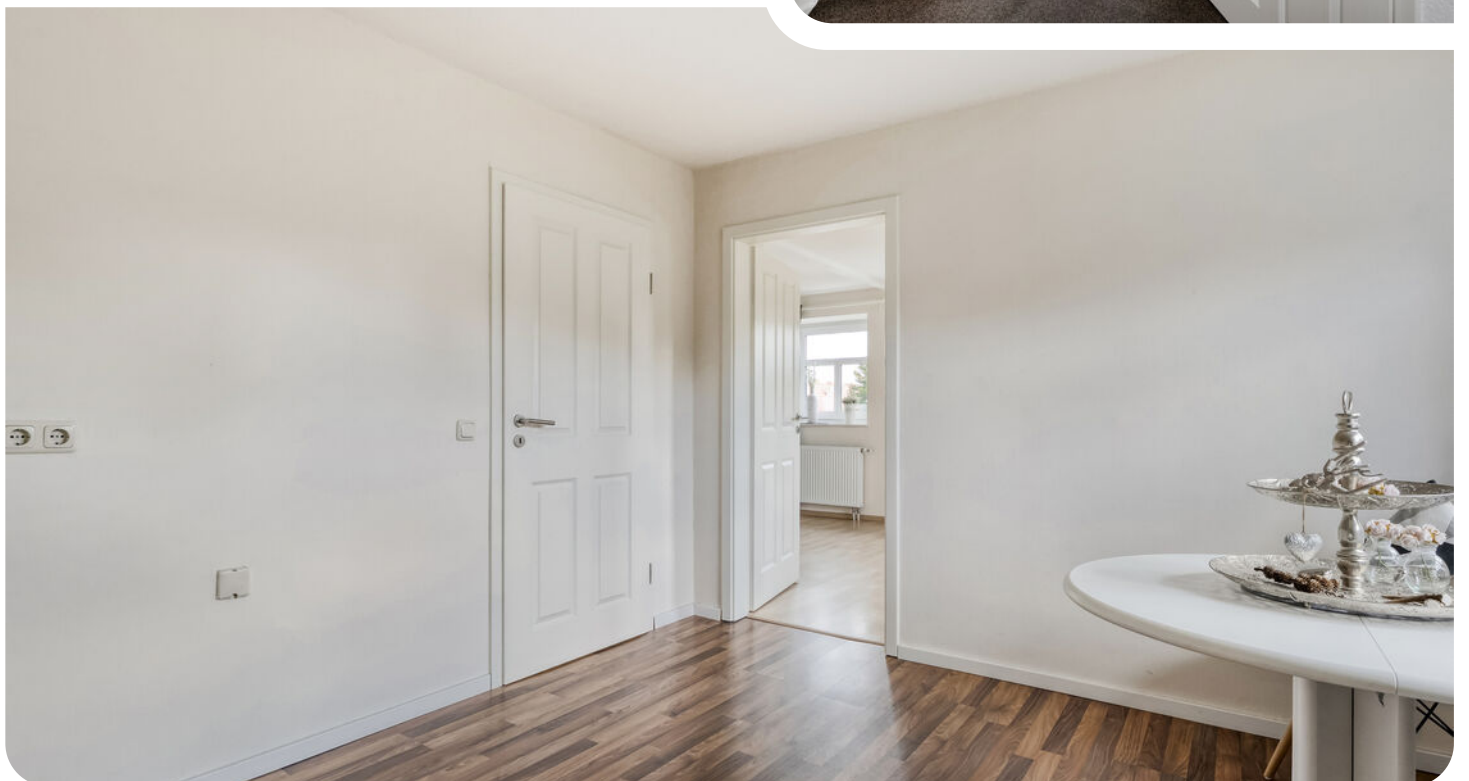




Slaapkamer
op de
begane grond!









Op de eerste verdieping
bevinden zich
3 slaapkamers en een
eigentijdse badkamer







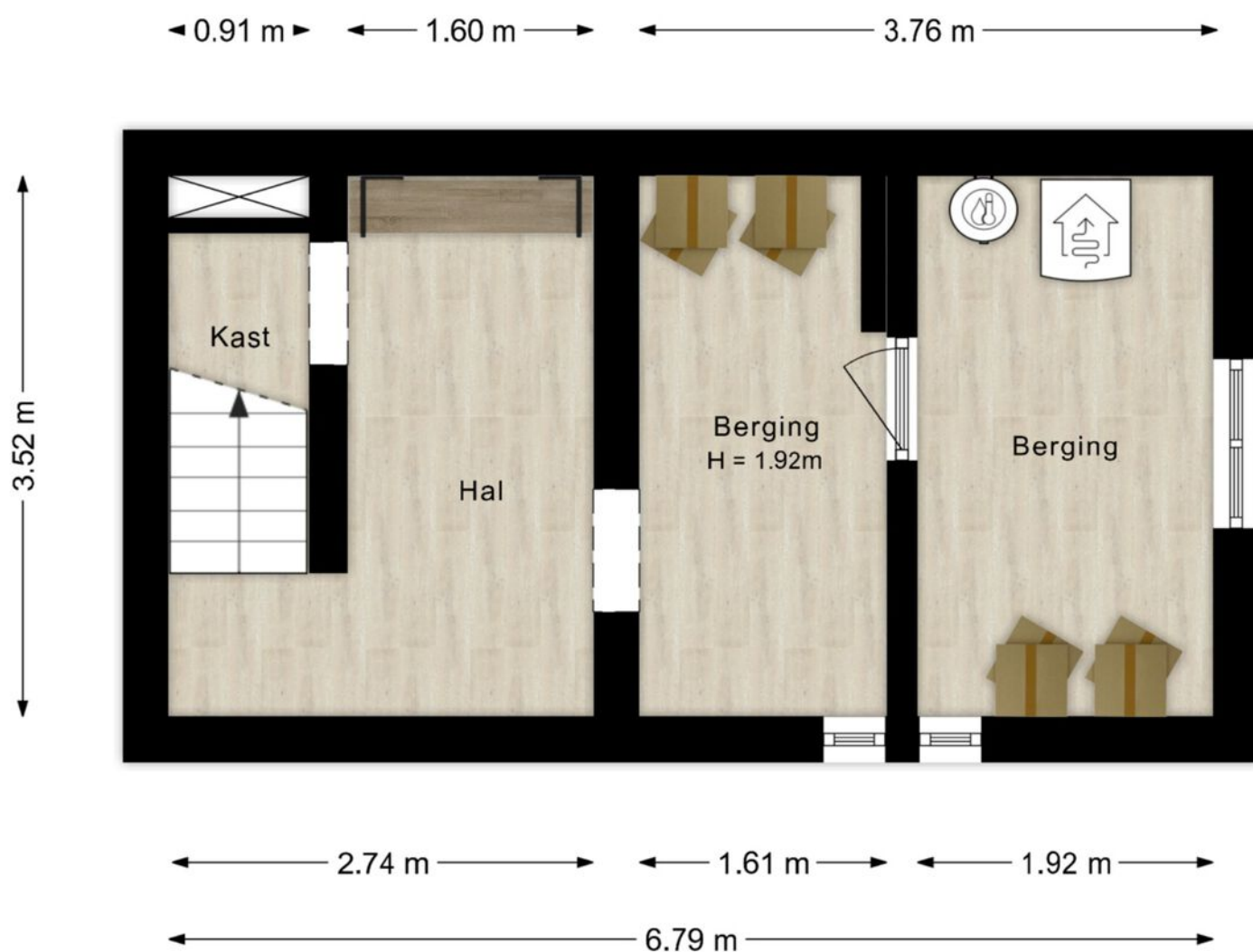




Sfeervolle
vijver!





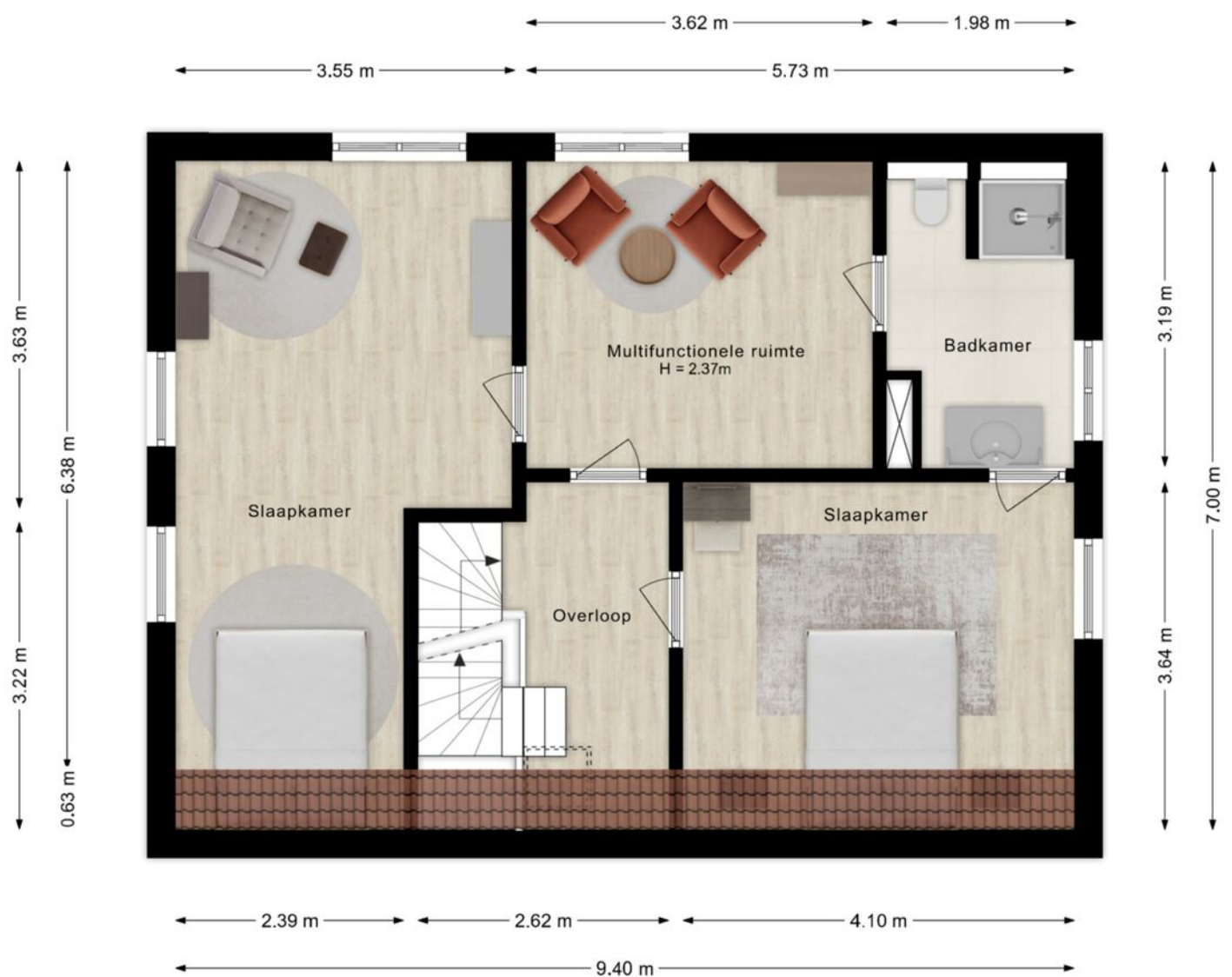


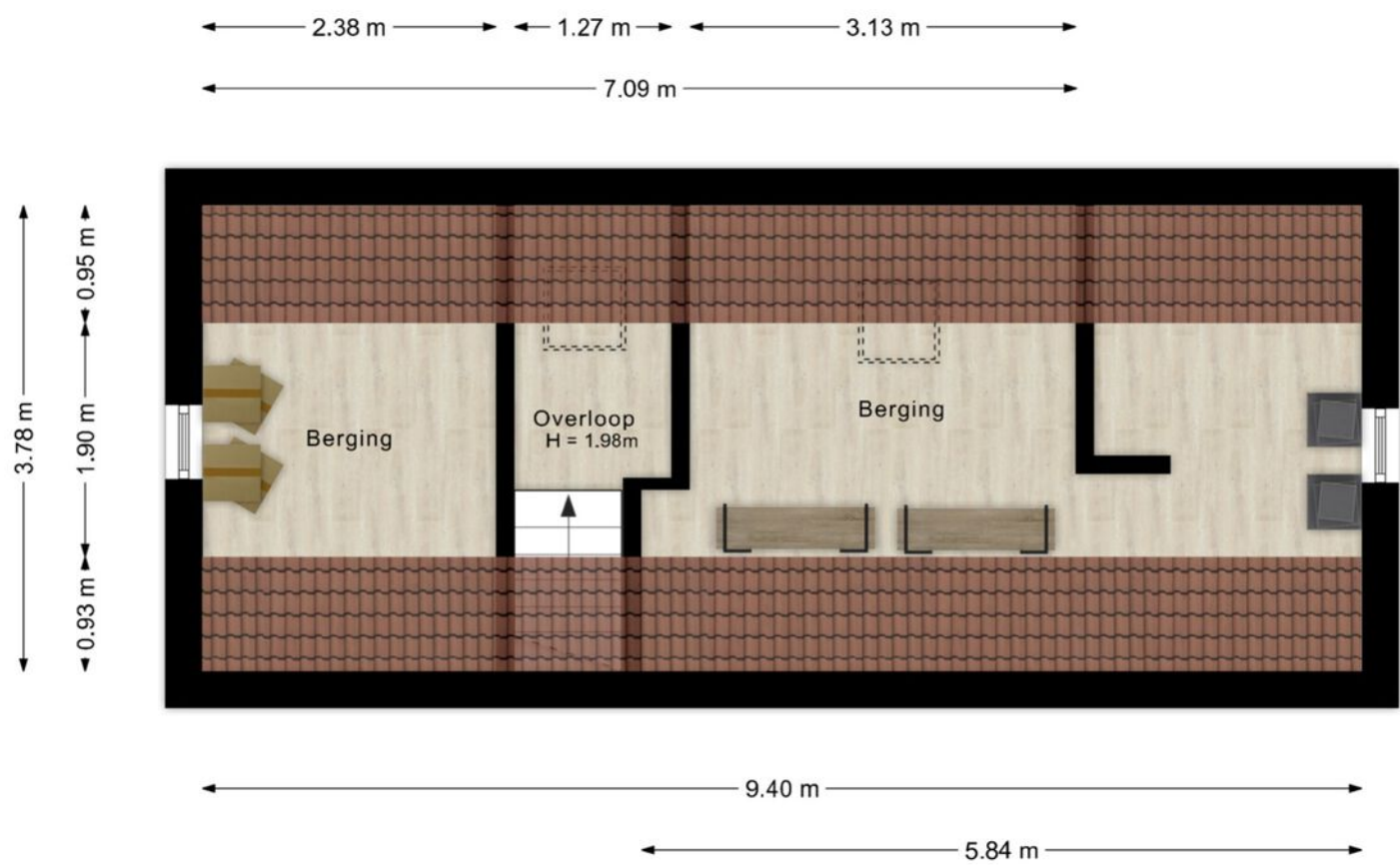
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

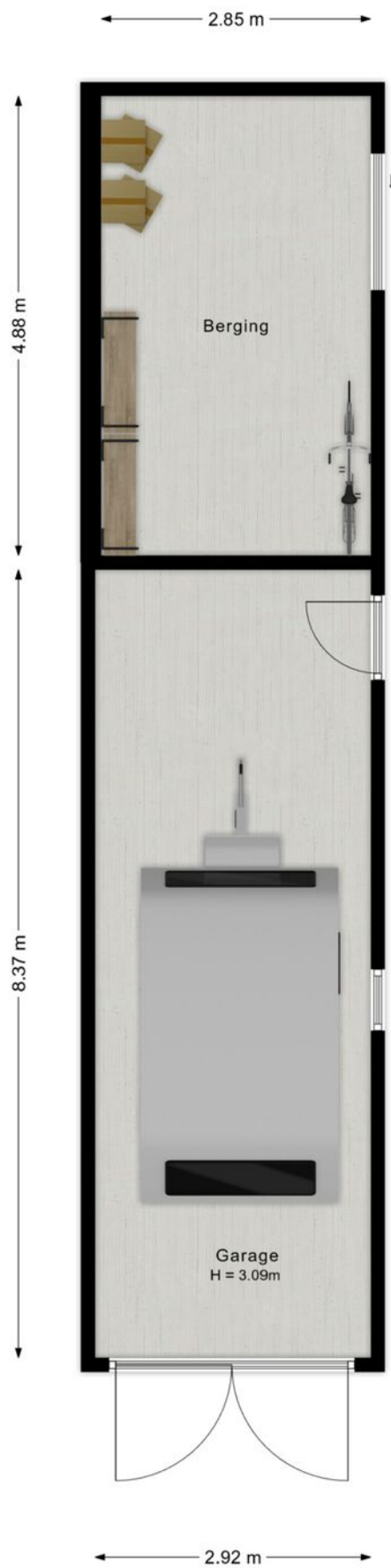
Plattegrond

Begane grond









Plattegrond

Kadastraal perceel



Kadastrale kaart



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Uelsen
Gemarkung: Uelsen
Flur: 9 Flurstück: 194/4

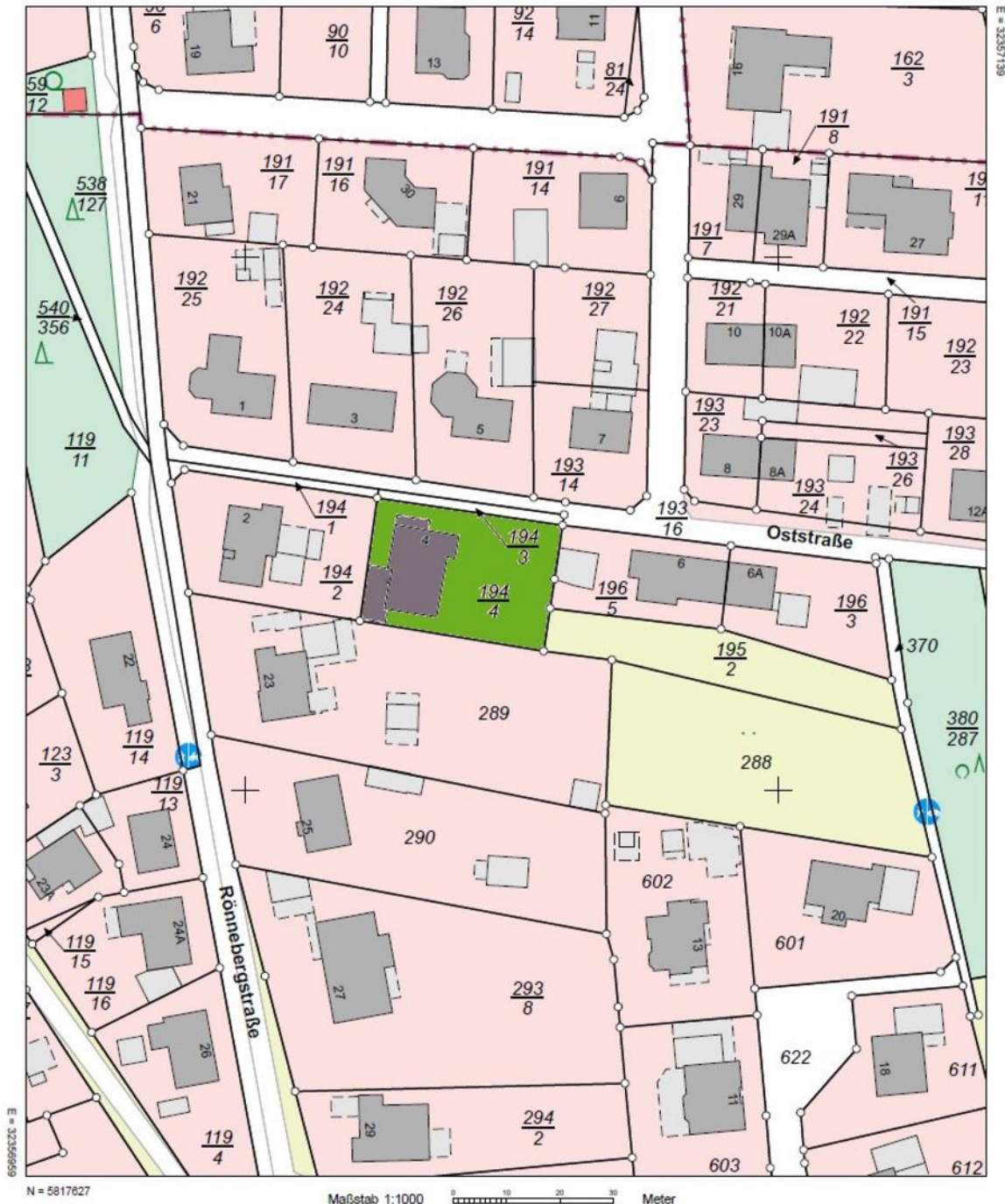
Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 07.10.2025
Aktualität der Daten 04.10.2025

N = 5817847

E = 32357139



Verantwortlich für den Inhalt:

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

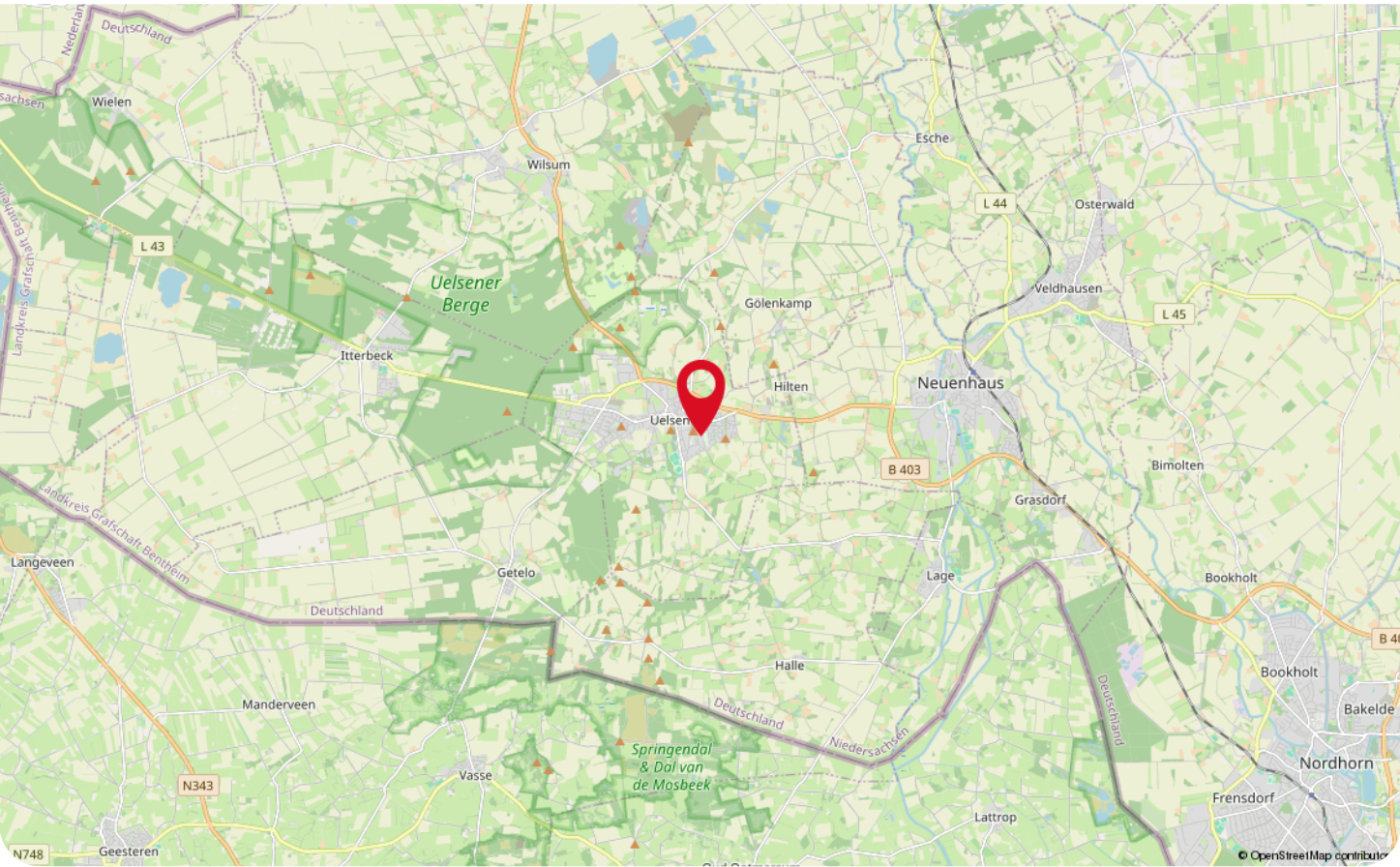
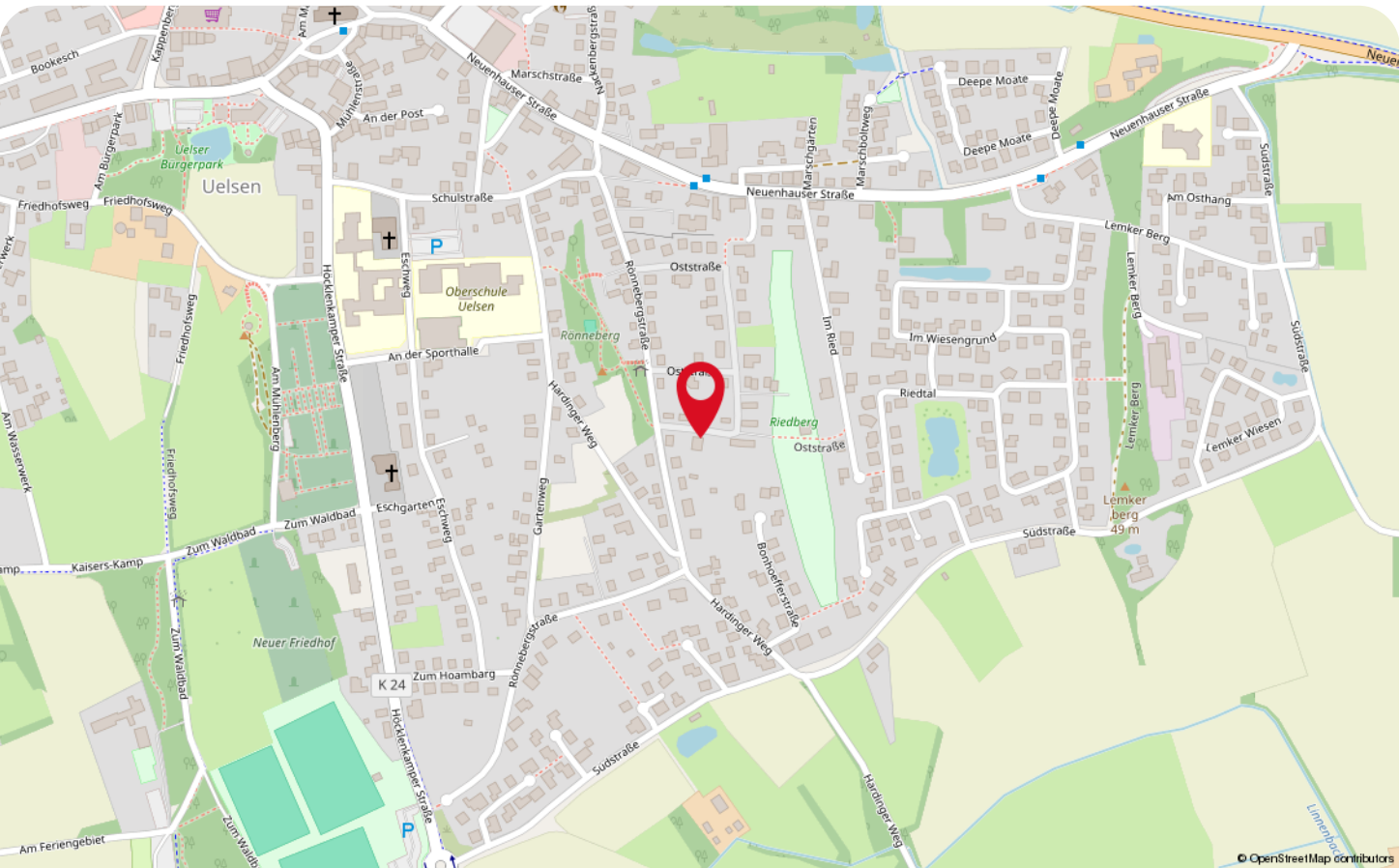
Bereitgestellt durch:

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

Zeichen: A 653/2025

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





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!

[illegible]

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 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 | weusthuismakelaardij.nl