

**Thuis in Duitsland!**



Vraagprijs  
€ 349.000 k.k.

## Holthuis-Kamp 21

### Uelsen

Vrijstaand wonen op een ruim perceel in de bosrijke omgeving van Uelsen, dat is hier mogelijk!

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

**weusthuis**  
MAKELAARDIJ



# Welkom

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

[weusthuismakelaardij.nl](http://weusthuismakelaardij.nl) | [info@weusthuismakelaardij.nl](mailto: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  
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  
**2003**

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

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

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

Energieausweis

**D**

Aantal slaapkamers  
**2**

Oriëntatie achtertuin  
**oost**

Isolatie  
**dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas**

CV ketel  
**Wolff (2020, eigendom)**



## OMSCHRIJVING

Vrijstaand wonen op een ruim perceel van 753 m<sup>2</sup> in de bosrijke omgeving van Uelsen, dat is mogelijk in deze BUNGALOW met carport, berging, een overdekt terras en een overdekte veranda. In de verzorgde tuin achter en aan de zijkant van de woning is het genieten van het buiten zijn, bijvoorbeeld onder de overkapping grenzend aan de bungalow maar ook de overdekte veranda in de achtertuin is een heerlijke plek om te genieten van de avondzon. Het geheel ligt op slechts enkele kilometers afstand van de Nederlandse grens nabij Ootmarsum, Vasse en Tubbergen. De Duitse stadjes Neuenhaus en Itterbeck zijn op enkele autominuten gelegen. De omgeving van Uelsen kenmerkt zich door het vele groen, de landelijke ligging is dan ook zeer gewild bij fietsers en wandelaars. Het goed onderhouden woonhuis is in 2003 met veel aandacht gerealiseerd met een badkamer en twee slaapkamers op de begane grond en is door de huidige eigenaar gemoderniseerd en verduurzaamd.

In het verlengde van de carport bevindt zich een schuur t.b.v. het stallen van de fietsen en het tuingereedschap. Om het helemaal compleet te maken beschikt de woning over een royale houten overkapping achterin de tuin, veel ruimte dus om ultiem te genieten van het buitenleven!

Pak deze uitgelezen kans om de voordelen te ervaren van het dorp Uelsen met al haar faciliteiten en uiteraard gunstige kenmerken van deze instapklare bungalow. Wanneer spreken we af voor een bezichtiging bij dit object...?

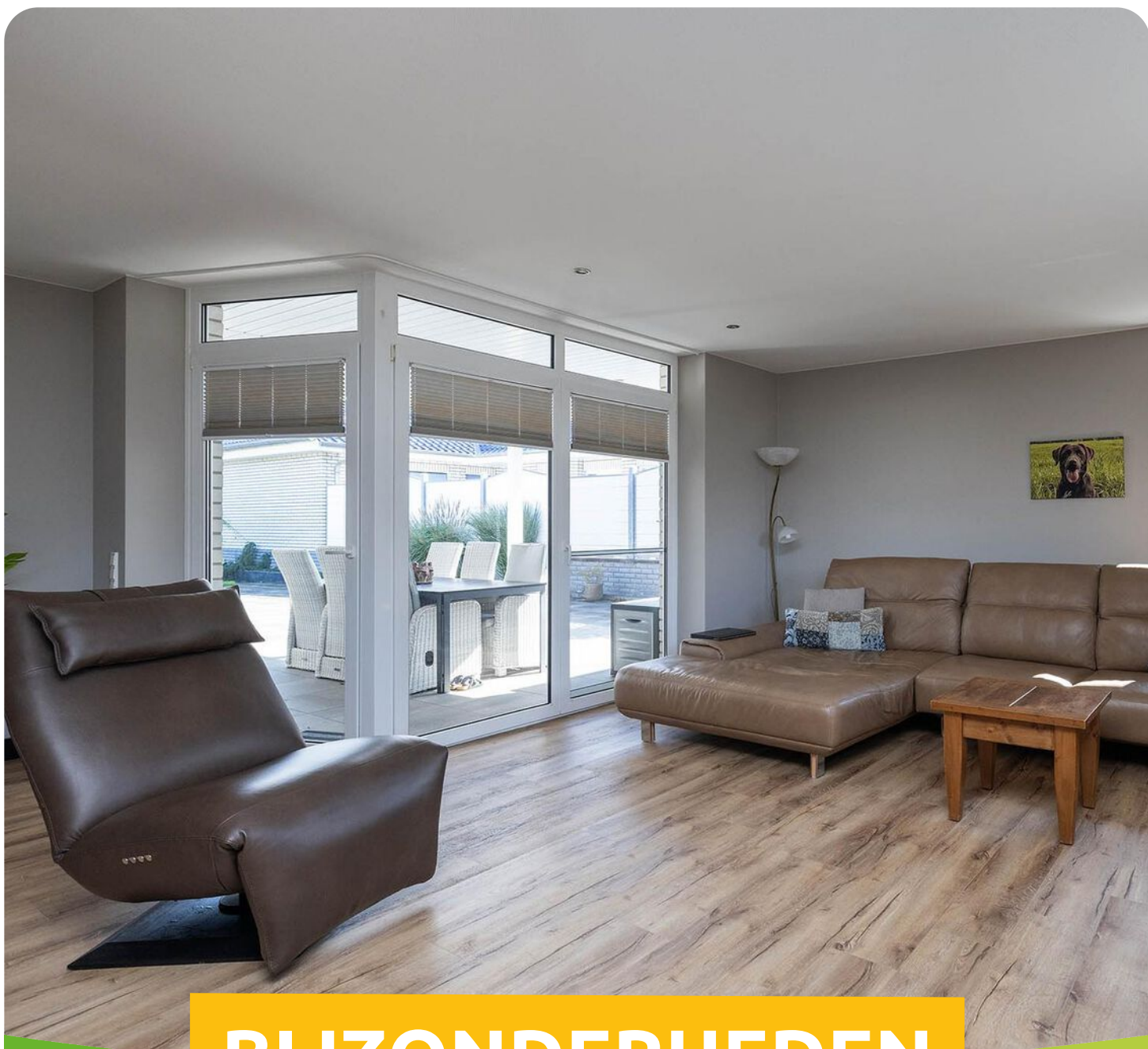


# INDELING

**Begane grond:** De linker zijgevel voorziet in de entree, je komt binnen in de centrale hal met toiletruimte die voorzien is van een wandcloset en fonteintje. De sfeervolle woonkamer beschikt over een houtlook PVC-vloer met comfortabele vloerverwarming. Door middel van de openslaande deuren haal je buiten direct naar binnen, vanaf de zithoek heb je een heerlijk uitzicht op de tuin. Dit jaar is er een nieuwe inbouwkeuken geplaatst en deze is van vele gemakken, als een stoom-/heteluchtoven, kookplaat met geïntegreerde afzuiging en een koelkast voorzien. De gemêleerd donkerbruine fronten beschikken over strakke metalen handgrepen en het werkblad is van composiet. De berging grenst direct aan de open keuken en de inbouwkeuken is hierna toe verrassend doorgetrokken. In de berging bevinden zich dan ook de spoelbak, de vaatwasser en de hete luchtoven met stoomfunctie. De bijkeuken is aan de achterzijde van de woning gelegen en beschikt over een fraaie op maat gemaakte kastenwand, met wasmachine en droger opstelling, welke qua kleurstelling en afwerking is afgestemd op de inbouwkeuken. Tevens vind je hier de C.V.-installatie, een waterontharder en een loopdeur naar de achtertuin.

Op de begane grond vind je ook twee slaapkamers, beide van goed formaat. De badkamer, in lichte kleurstelling en daglichttoegang, voorziet in een ligbad, douchecabine, wandcloset en een wastafel met meubel.

**Eerste verdieping:** Door middel van een vlizotrap te bereiken bergzolder met geïsoleerde kap.



## BIJZONDERHEDEN

- \* Woonoppervlakte: ca. 113 m<sup>2</sup>;
- \* Inhoud: ca. 695 m<sup>3</sup>;
- \* Baden & slapen op de begane grond;
- \* Kunststof kozijnen v.v. rolluiken en horren;
- \* Keuken en bijkeuken vernieuwd in 2024;
- \* Glasvezel aanwezig;
- \* Energielabel/Energieausweis: D, Endenergieverbruik: 121,0 kWh/(m<sup>2</sup>.a);
- \* Onderhoudsvriendelijke tuin;
- \* 2 overkappingen;
- \* Schuur opgetrokken uit stalen profielplaten en voorzien van stroom;
- \* Kosten koper: 5,00% Grunderwerbsteuer (overdrachtsbelasting), makelaarscourtage ca. 3,00% en ca. 2,00% notariskosten;
- \* Aanvaarding in overleg.



Welkom aan  
Holthuis-Kamp  
21





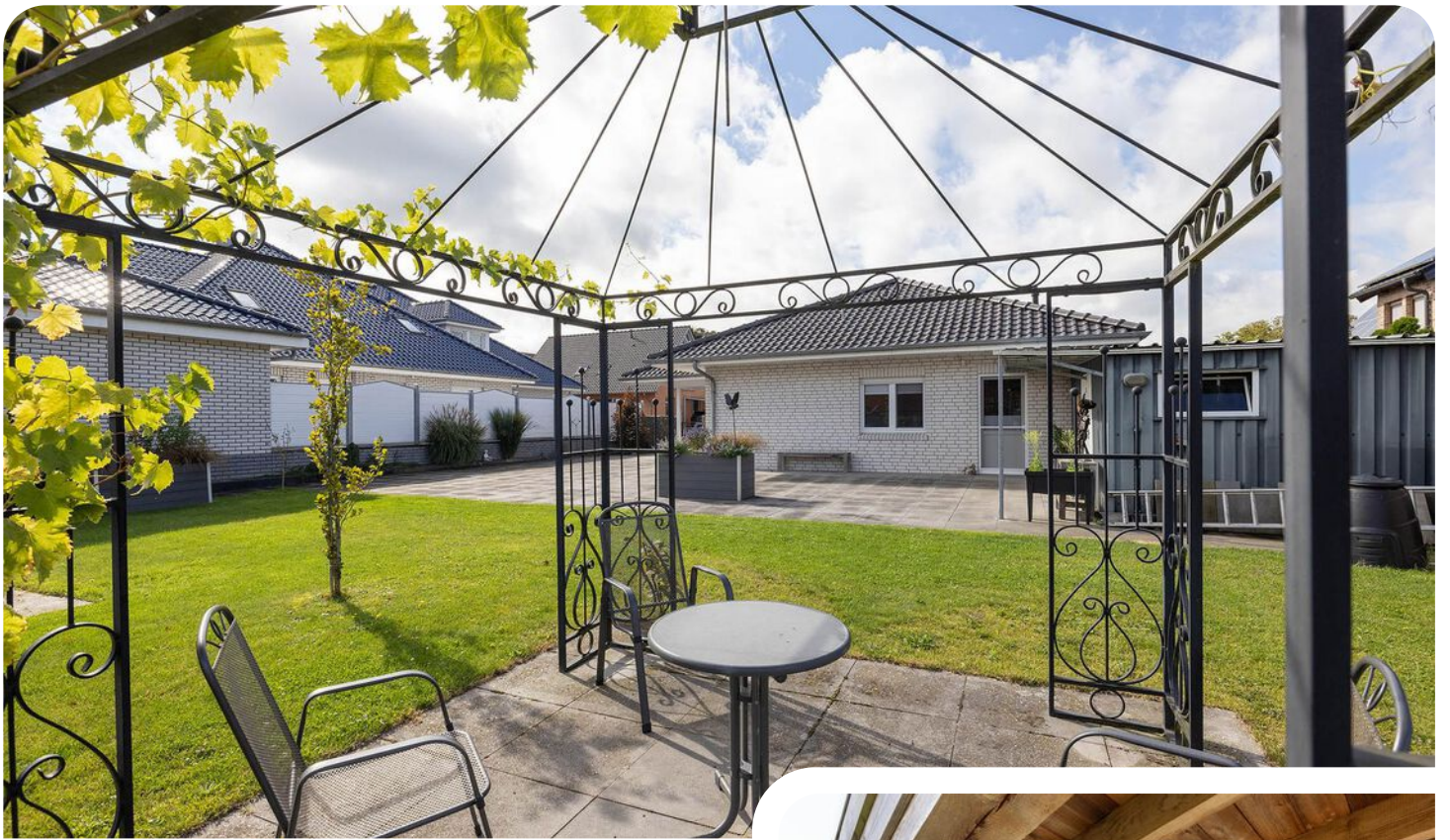












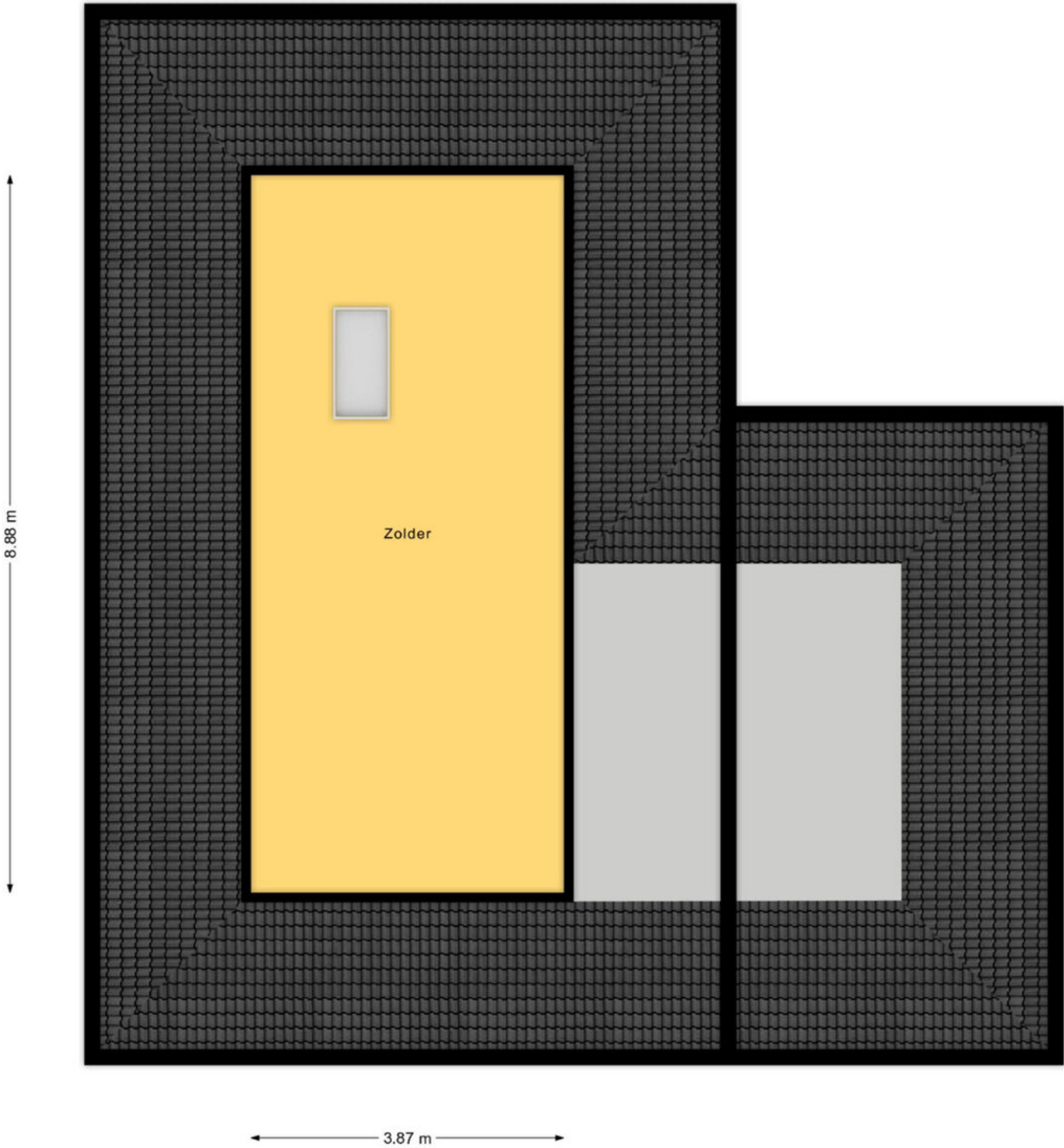


# Plattegrond

# Begane grond







# Kadastraal perceel





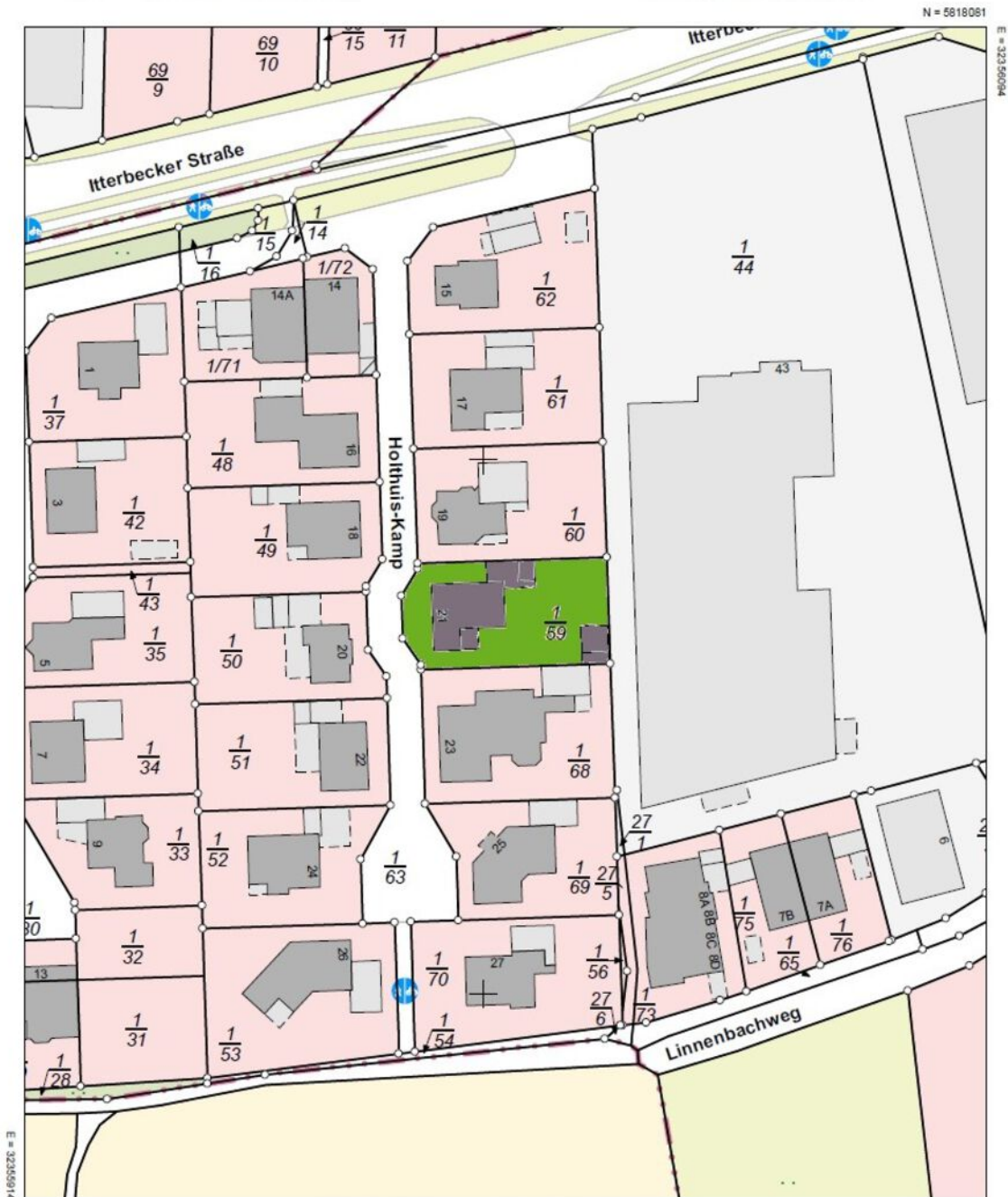
## Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Uelsen  
Gemarkung: Uelsen  
Flur: 20 Flurstück: 1/59

## Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 25.09.2024  
Aktualität der Daten 21.09.2024



N = 5617861

Maßstab 1:1000



Meter

### Verantwortlich für den Inhalt:

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

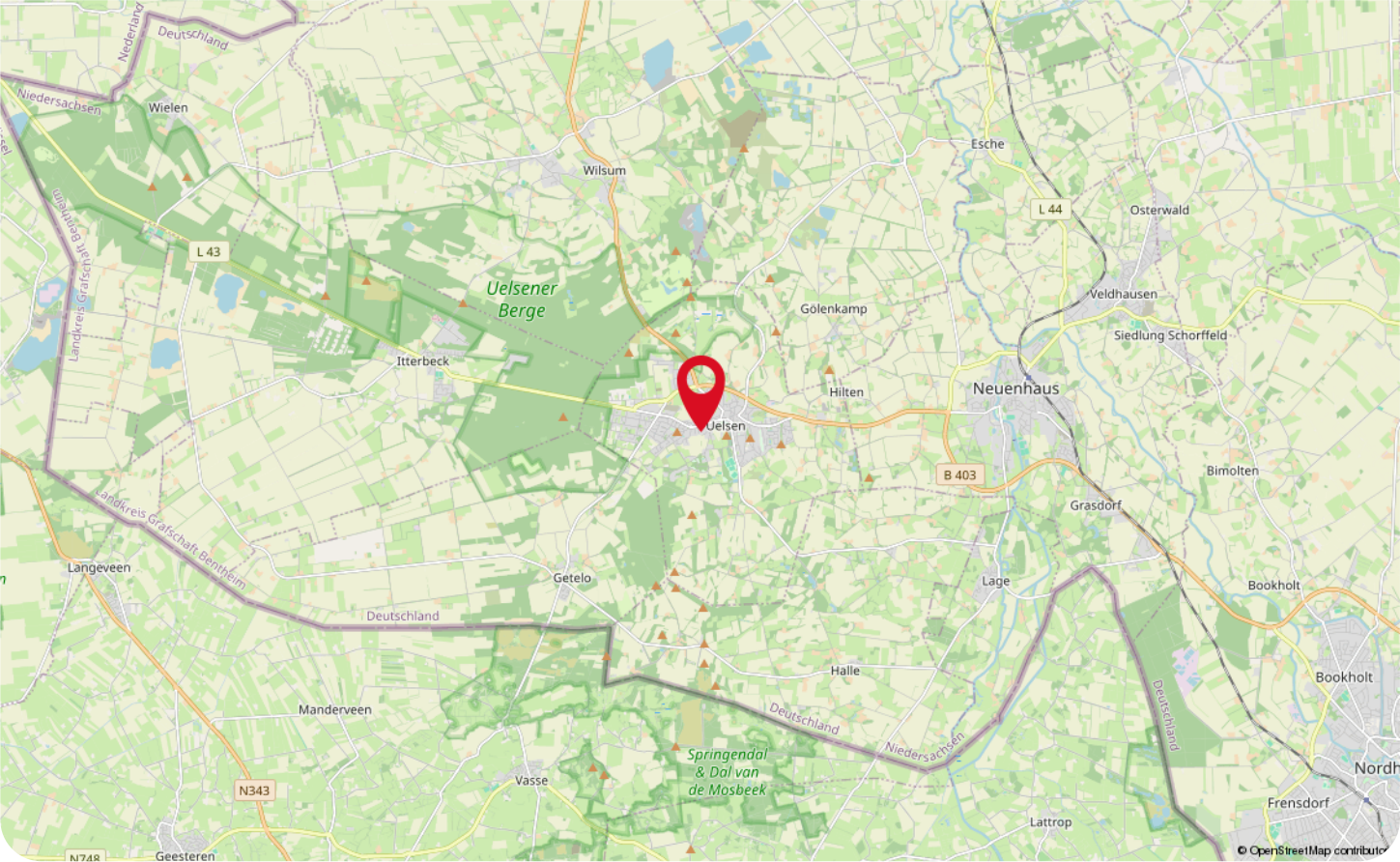
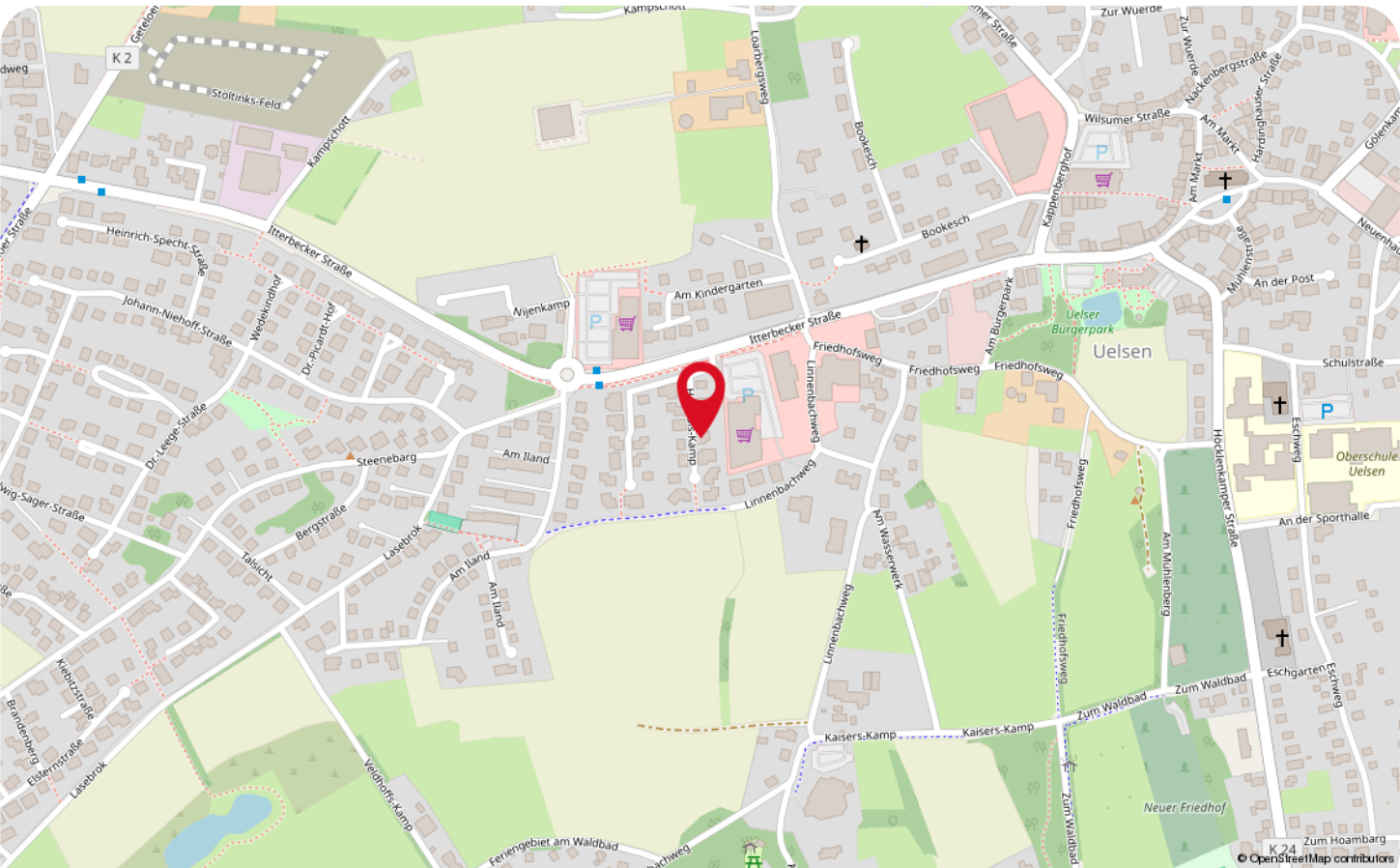
### Bereitgestellt durch:

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

Zeichen: A-720/2024

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





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!



# Aantekeningen

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

# 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







*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

# 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)