

Thuis in Duitsland!



Vraagprijs
€ 395.000 k.k.

Molkereistraße 3

Wilsum

Buiten de bebouwde kom gelegen vrijstaande woning met werkschuur, op een royaal perceel!

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*



Lex

0541-355771

l.reekers@weusthuismakelaardij.nl

*Jouw
binnendienst*



Marieke Paskamp

0541-355771

m.paskamp@weusthuismakelaardij.nl

Vestiging Denekamp

Oldenzaalsestraat 34

7591 GM Denekamp

0541 - 355 771





KENMERKEN

Bouwjaar
1968

Woonoppervlakte
254 m²

Perceeloppervlakte
8.132 m²

Inhoud
835 m³

Aantal slaapkamers
7

Oriëntatie achtertuin
rondom

Isolatie
dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas



OMSCHRIJVING

Stap binnen in het landelijke leven en ontdek deze vrijstaande woning op een royaal perceel net over de grens in Duitsland!

Aan de Molkereistraße 3 in Wilsum staat dit vrijstaande woonhuis uit 1968, gelegen buiten de bebouwde kom met vrij uitzicht over de omliggende landerijen. De woning staat op een perceel van maar liefst circa 8.132 m² en biedt daarmee een zee aan ruimte voor liefhebbers van rust, natuur en het buitenleven. Het huis is traditioneel gebouwd en kent een degelijke basis, waarbij de woning volledig naar eigen wens aangepast kan worden. Rondom de woning ligt een tuin met een landelijke uitstraling en veel privacy, waarbij je op elk moment van de dag kunt genieten van de stilte en het weidse uitzicht.

Wilsum is een gemoedelijk dorp in de Duitse deelstaat Nedersaksen, op korte afstand van de Nederlandse grens. De omgeving kenmerkt zich door de prachtige natuur, wandel- en fietsroutes en de rustige sfeer. Dankzij diverse uitvalswegen zijn voorzieningen en omliggende plaatsen in zowel Duitsland als Nederland goed te bereiken.

Ben jij op zoek naar ruimte, vrijheid en een landelijke woonplek met potentie, dan nodigen wij je graag uit om deze woning zelf te komen ervaren!



INDELING

Begane grond: De overdekte entree aan de voorzijde geeft toegang tot de lichte hal, vanwaar je bijna alle ruimtes op de begane grond kunt betreden. Het woongedeelte bevindt zich aan de linkzijde, een ruime eet- en woonkamer met grote raampartijen die geheel naar wens zijn in te richten. De woonkeuken voorziet in een L-vormig keukenblok met lichte fronten en werkblad. Buiten eten? De loopdeur naar buiten brengt je op het (deels) overdekte terras.

De begane grond beschikt over 3 slaapkamers, die uiteraard ook gebruikt kunnen worden voor andere doeleinden zoals een kantoor of hobbyruimte. Geheel betegeld is de badkamer met een inloopdouche, wastafel en toilet. Separaat is er nog een toiletruimte voorzien van een toilet, urinoir en fonteintje. Als laatste vind je in de hal nog een provisiekast/ruimte, ideaal voor allerhand zaken.

Eerste verdieping: Via de entree aan de rechterzijde kun je de eerste verdieping betreden, een woonlaag die geheel dienst kan doen als tweede wooneenheid. De vaste trap brengt je naar de centrale hal met openslaande deuren naar het balkon.

De woon-/eetkamer is een goed bemeten ruimte, waardoor je flexibel kunt zijn in de opstelling. Aangrenzend bevindt zich de keuken met een eenvoudig keukenblok.

De eerste verdieping voorziet in 4 slaapkamers van verschillende afmetingen, een provisiekast/ruimte en een badkamer met douchecabine, toilet en wastafel.



INDELING

Tweede verdieping: Door middel van een vaste trap te bereiken royale bergzolder met daglichttoegang die na gehele afwerking uiteraard ook gebruikt kan worden als bijvoorbeeld een slaapkamer en/of speelruimte.

Buitenshuis: Rechts achter de woning bevindt zich een goed bemeten garage/werkschuur (ca. 80 m²) met aangrenzend een carport/overkapping. De schuur beschikt over krachtstroom, en kan onder andere daardoor voor verschillende doeleinden gebruikt worden. Rondom de woning vind je 2 kleine weides met rondom diverse bomen.

Direct aan de woning grenst een overkapping/carport.

Het perceel biedt ruimte, vrijheid en privacy en geeft buitenmensen de kans om te genieten op een plek die geheel passend is voor hen!



BIJZONDERHEDEN

- * Woning met veel potentie;
- * Werkschuur met overkapping;
- * Geschikt voor dubbele bewoning;
- * Baden en slapen op de begane grond;
- * Septictank aanwezig;
- * Houten kozijnen met gedeeltelijk dubbel glas;
- * Gedateerde meterkast;
- * Verwarming door middel van elektrische kachels met warmteopslag (nachspeicherung);
- * Warmwatervoorziening wordt geregeld via een elektrische boiler;
- * Energielabel/Energieausweis: volgt;
- * Kosten koper: 5,00% grunderwerbsteuer (overdrachtsbelasting), de makelaarscourtage 3,3% en ca. 2,00% notariskosten



Welkom aan
Molkereistraße 3















Tweede
wooneenheid

















Plattegrond

Begane grond

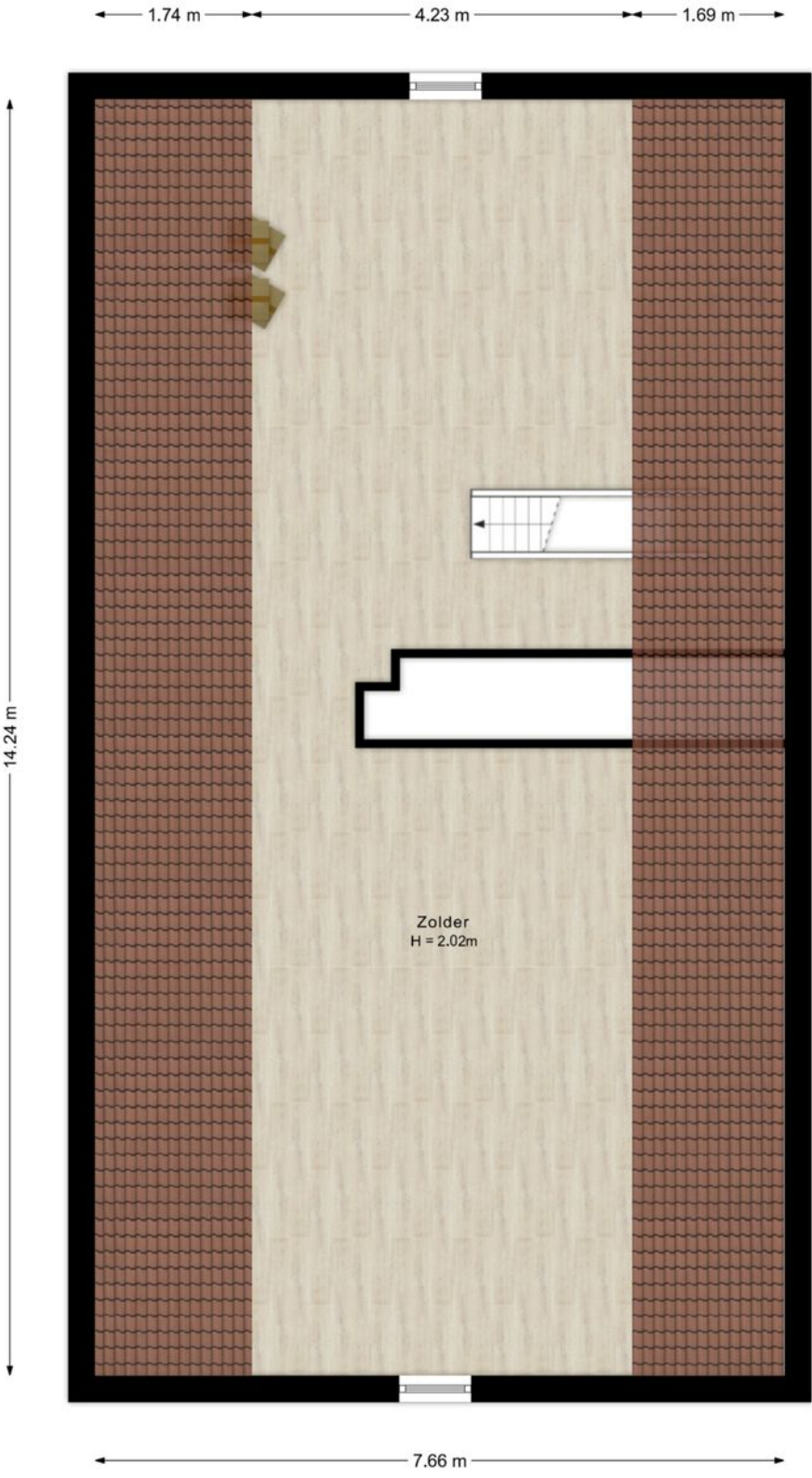


©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

Plattegrond

Eerste verdieping





Plattegrond

Garage





Kadastrale kaart



Wonen in Wilsum



Een klein plaatsje, nabij de Nederlandse grens, gelegen in een landelijk en groen gebied, ligt Wilsum! Wilsum is een gemoedelijk én rustig dorp, waar de "ons-kent-ons" mentaliteit kenmerkend is. Geniet van alles wat Wilsum te bieden heeft! Ook zijn de omliggende dorpen binnen no time te bereiken, waardoor je makkelijk gebruik kunt maken van allerlei voorzieningen en faciliteiten!

Voor een uitgebreide winkelsessie zijn Almelo (Nederland) en Nordhorn (Duitsland) makkelijk te bereiken. Wil je de natuur opzoeken en trek je je liever even terug, dan is de Wilsumer Berge met de slingerende wandelpaden en de grote recreatieplas een uitkomst. Deze prachtige omgeving dwingt je om te stoppen en te genieten van al het moois dat de natuur te bieden heeft!



Tevens is de Schoneveld's Mühle een bezoekje waard; een watermolen die maar liefst 600 jaar oud is!

Op zoek naar een woning met deze prachtige gebieden zo ongeveer in je achtertuin én gelegen in een gemoedelijk en rustig dorp? Dan helpen wij jou zoeken naar een woning in Wilsum!



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	X		
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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 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