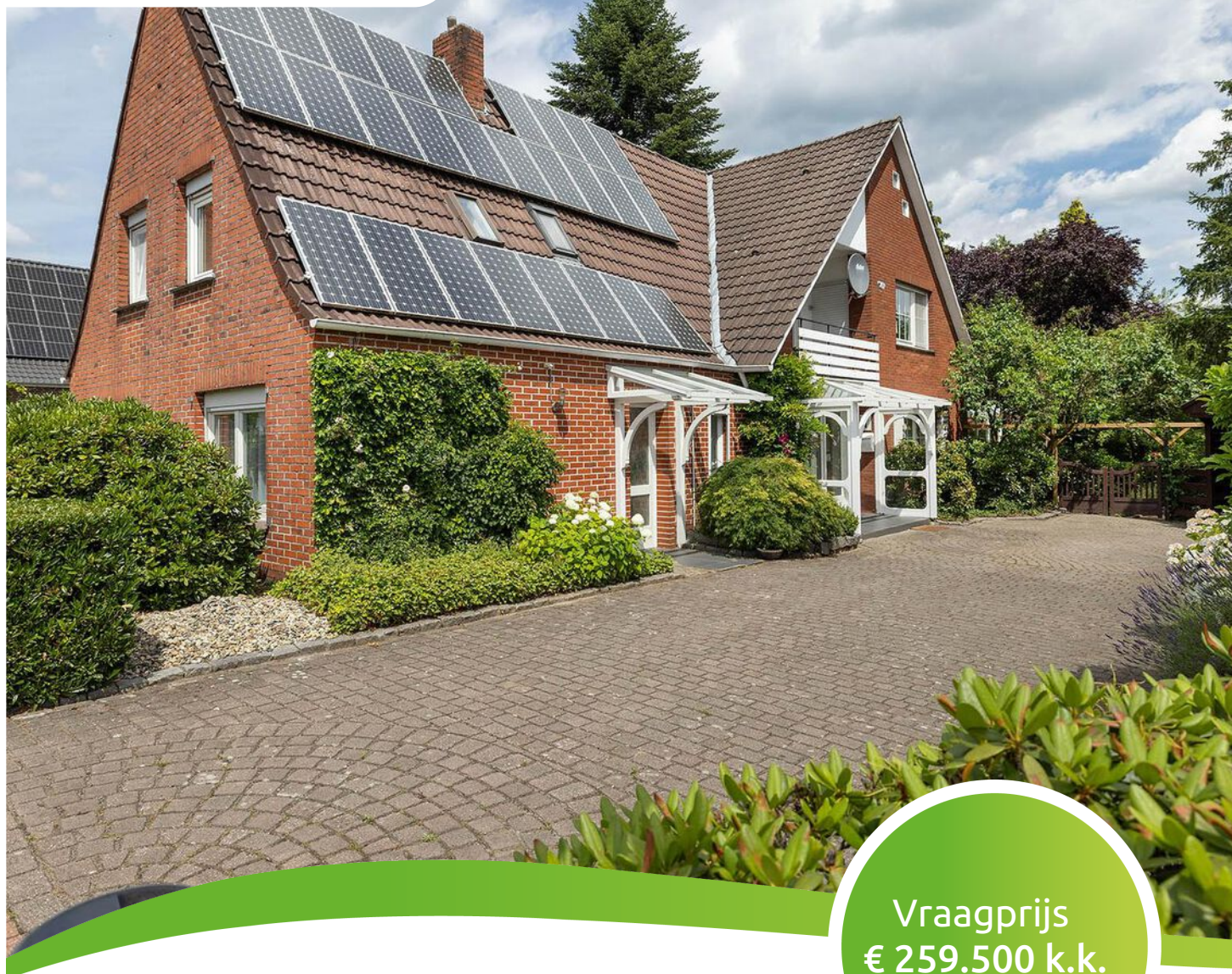


**Thuis in Duitsland!**



Vraagprijs  
€ 259.500 k.k.

## Brandenberg 1

### Uelsen

Op zoek naar een ruime vrijstaande woning met dubbele garage en (extra) bouwlabel?!

[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*



**Robert**

06-24176868

[r.vanderkuil@weusthuismakelaardij.nl](mailto:r.vanderkuil@weusthuismakelaardij.nl)

**Lex**

0541-355771

[l.reekers@weusthuismakelaardij.nl](mailto:l.reekers@weusthuismakelaardij.nl)

*Jouw  
binnendienst*



**Loes**

0541-355771

[l.hassink@weusthuismakelaardij.nl](mailto:l.hassink@weusthuismakelaardij.nl)

## Vestiging Denekamp

Oldenzaalsestraat 34  
7591 GM Denekamp  
0541 - 355 771





## KENMERKEN

Bouwjaar  
**1954**

Aantal slaapkamers  
**4**

Woonoppervlakte  
**225 m²**

Isolatie  
**dakisolatie**

Perceeloppervlakte  
**1.364 m²**

CV ketel  
**Buderus Ecomatic G 205 (1996, eigendom)**

Inhoud  
**950 m³**

Energieausweis

**F**





## OMSCHRIJVING

Vrijstaande woning met garages en extra (bouw)kavel op gewilde locatie in Uelsen (Duitsland)

Op een rustige locatie aan de Brandenburg in het charmante Uelsen staat deze verrassend ruime vrijstaande woning met dubbele garage én een aparte bouwkaavel. Een unieke kans voor wie rust, ruimte en comfort zoekt, net over de grens in Duitsland en op loopafstand van uitgestrekte natuurgebieden.

De woning bestaat uit twee delen - het oorspronkelijke gedeelte is gebouwd omstreeks 1954, het tweede deel circa 1964 - en is van vele gemakken voorzien. Er zijn drie badkamers, vier slaapkamers en twee kelders. Levensloopbestendig wonen en werken aan huis behoort hier zeker tot de mogelijkheden.

De woning verkeert in goede staat van onderhoud en is in de loop der jaren op diverse punten aangepast. Denk hierbij aan buitenschilderwerk (2022), de plaatsing van 26 zonnepanelen en gedeeltelijke vervanging van kozijnen (kunststof met isolerende beglazing). De keuken en badkamers zijn functioneel, maar mogelijk wat gedateerd naar huidige maatstaven - dit biedt ruimte voor eigen modernisering en afwerking naar smaak.





# INDELING

## Kelder

Vanuit zowel de hal als de bijkeuken heb je toegang tot twee ruime kelders met volop bergruimte. Hier bevinden zich onder andere de C.V.-installatie en een separate 4.000-liter olietank.

## Begane grond

Je betreedt de woning via een centrale hal met garderobe-nis. Vanuit hier kom je in de ruime, tuingerichte L-vormige woonkamer met toegang tot een royale, overdekte veranda - een fijne plek om te ontspannen, met uitzicht op het groen. De afgesloten keuken is voorzien van vloerverwarming en een inbouwkeuken met functionele oven en vaatwasser. Verder is er een separate toiletruimte. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een (afsluitbaar) gedeelte met eigen entree, (bij)keuken, een moderne badkamer (wandcloset, wastafel, douchehoek, witgoed aansluiting en vloerverwarming) en twee (slaap-/werk)kamers. Kortom: levensloopbestendig wonen of kantoor aan huis zijn hier uitstekend mogelijk.





# INDELING

## Eerste verdieping

Via de vaste trap bereik je de overloop. Hier vind je de tweede badkamer, voorzien van een dubbele wastafel, toilet, ligbad en inloopdouche. Er zijn vier slaapkamers, waarvan twee toegang geven tot een heerlijk balkon. Daarnaast beschikt deze verdieping over een derde, separate badkamer met ligbad, wastafel en toilet - ideaal voor gasten of grotere gezinnen.

## Tweede verdieping

Ruime bergzolder met stahoogte, van binnenuit geïsoleerd en bereikbaar via een vlizotrap. Ideaal voor opslag of als hobbyruimte.





# INDELING

## Buitenshuis

Ook buiten is deze woning verrassend compleet uitgerust. Op het perceel vind je naast de veranda twee garages, een aparte carport en een blokhut. De verzorgde groene tuin beschikt over meerdere terrassen en biedt volop privacy. De royale achtertuin is extra diep dankzij de bijbehorende bouwkaavel van 586 m2. Hierop mag nog een extra woning worden gerealiseerd. Bovendien beschikt het perceel over een eigen opgang aan de achterzijde.

De bouwkaavel is kadastraal gesplitst en beschikt over zelfstandig bouwrecht. Dit biedt mogelijkheden voor dubbele bewoning, mantelzorg of verkoop als afzonderlijk perceel.





## BIJZONDERHEDEN

- \* Aparte bouwkavel met zelfstandige bouwmogelijkheid
- \* Ruime tuin op het zuidwesten met overdekte veranda
- \* Levensloopbestendig wonen mogelijk
- \* Glasvezelaansluiting aanwezig
- \* Dubbele garage, carport en blokhut
- \* Vloerverwarming in keuken en badkamer begane grond
- \* Deels kunststof en deels houten kozijnen met isolerende beglazing
- \* Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2022
- \* 26 zonnepanelen (eigendom)





## BIJZONDERHEDEN

- \* Verwarming wordt geregeld via olie gestookte C.V.-ketel, type Buderus Ecomatic G 205 (1996)
- \* Energielabel/Energieausweis: F, Endenergieverbruik: 174,5 kWh/(m².a)
- \* Kosten koper: 5,00% grunderwerbsteuer (overdrachtsbelasting), de makelaarscourtage 3,30% en ca. 2,00% notariskosten
- \* Aanvaarding in overleg

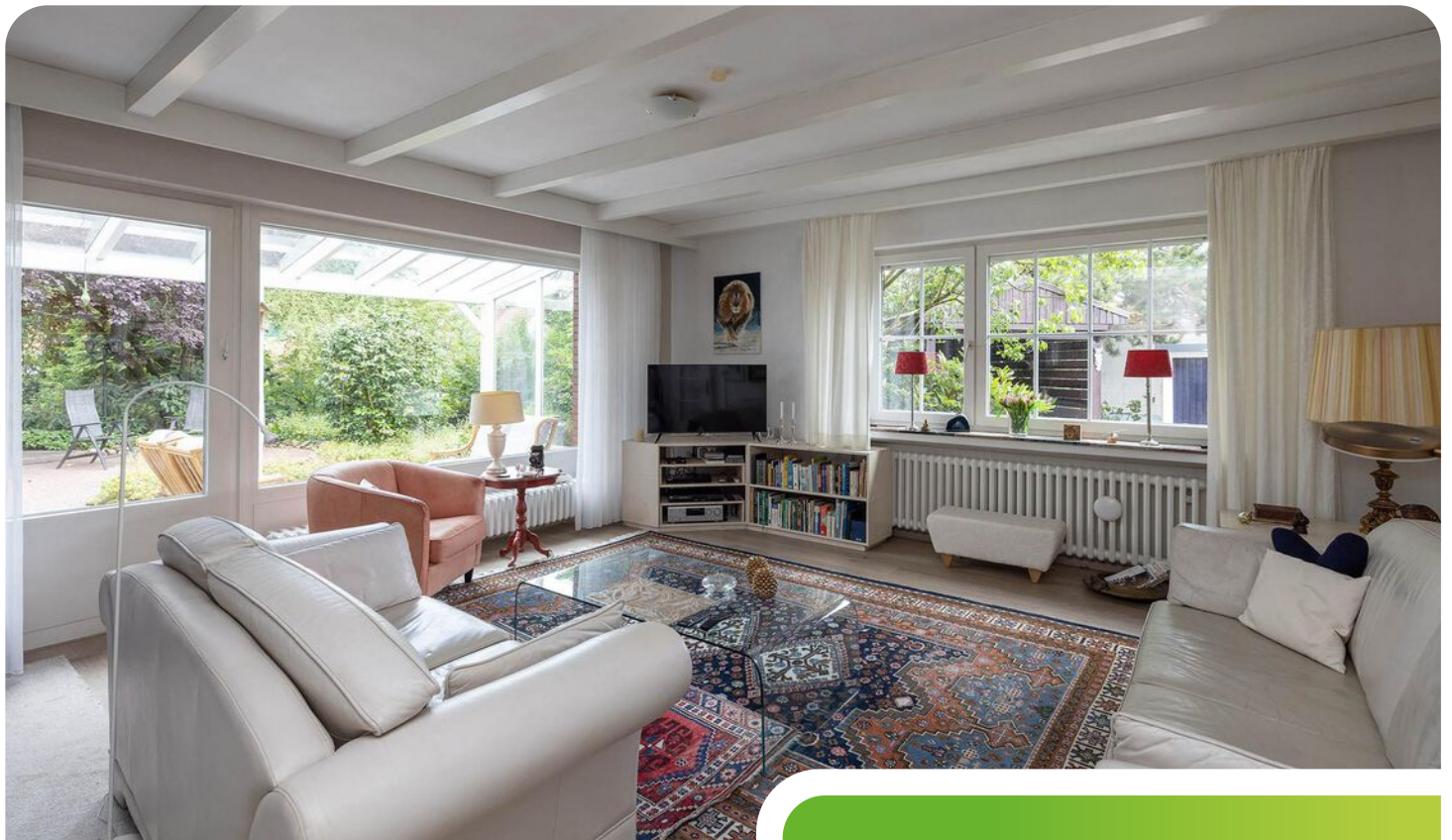
Jouw makelaar voor dit object: Robert van der Kuil

Te bereiken onder telefoonnummer: +31(0)541-355771.









Ruime woonkamer met  
veel raampartijen wat  
zorgt voor veel natuurlijk  
daglicht!











Badkamer op de  
begane grond!







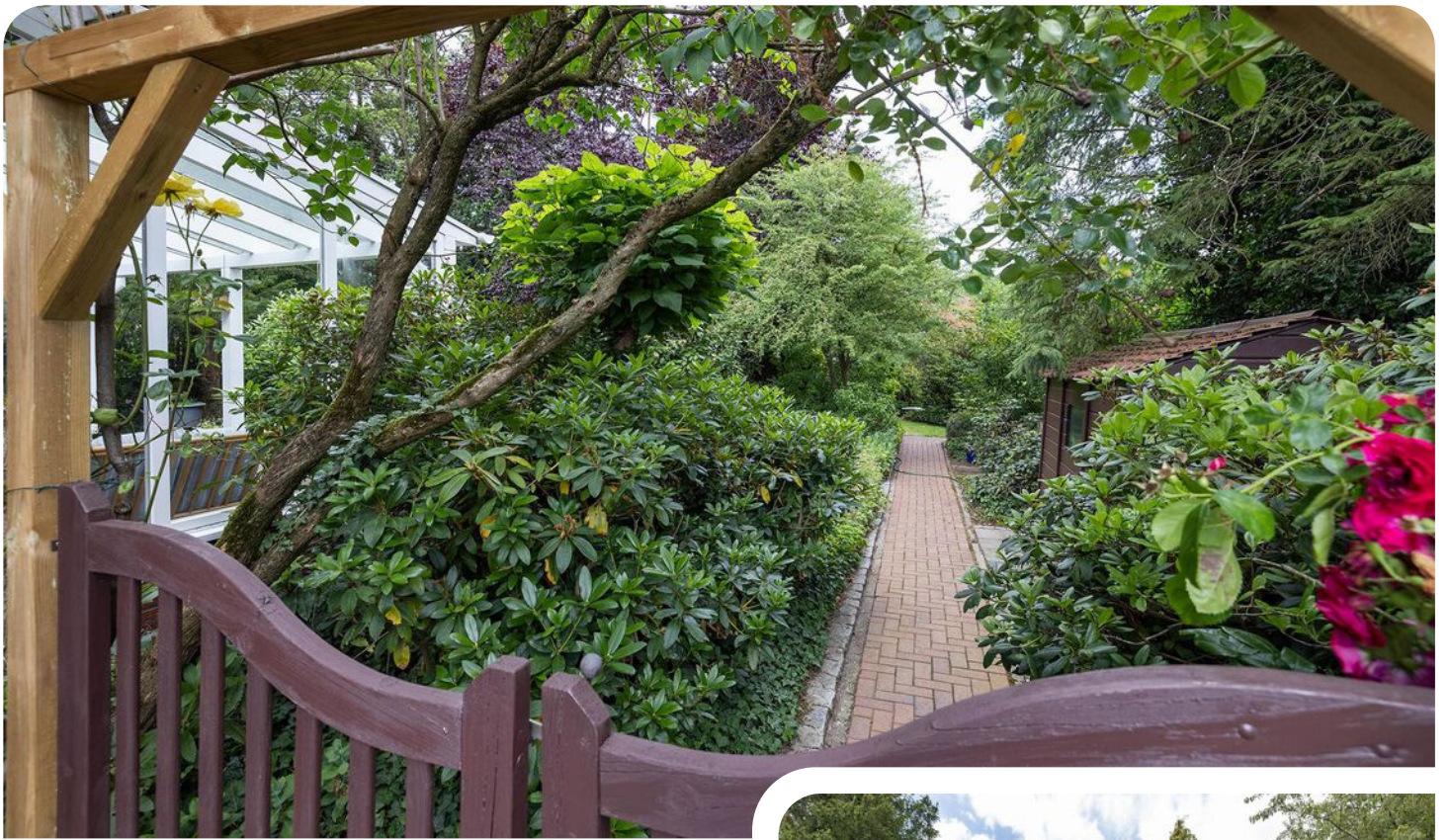


















# Plattegrond

Kelder







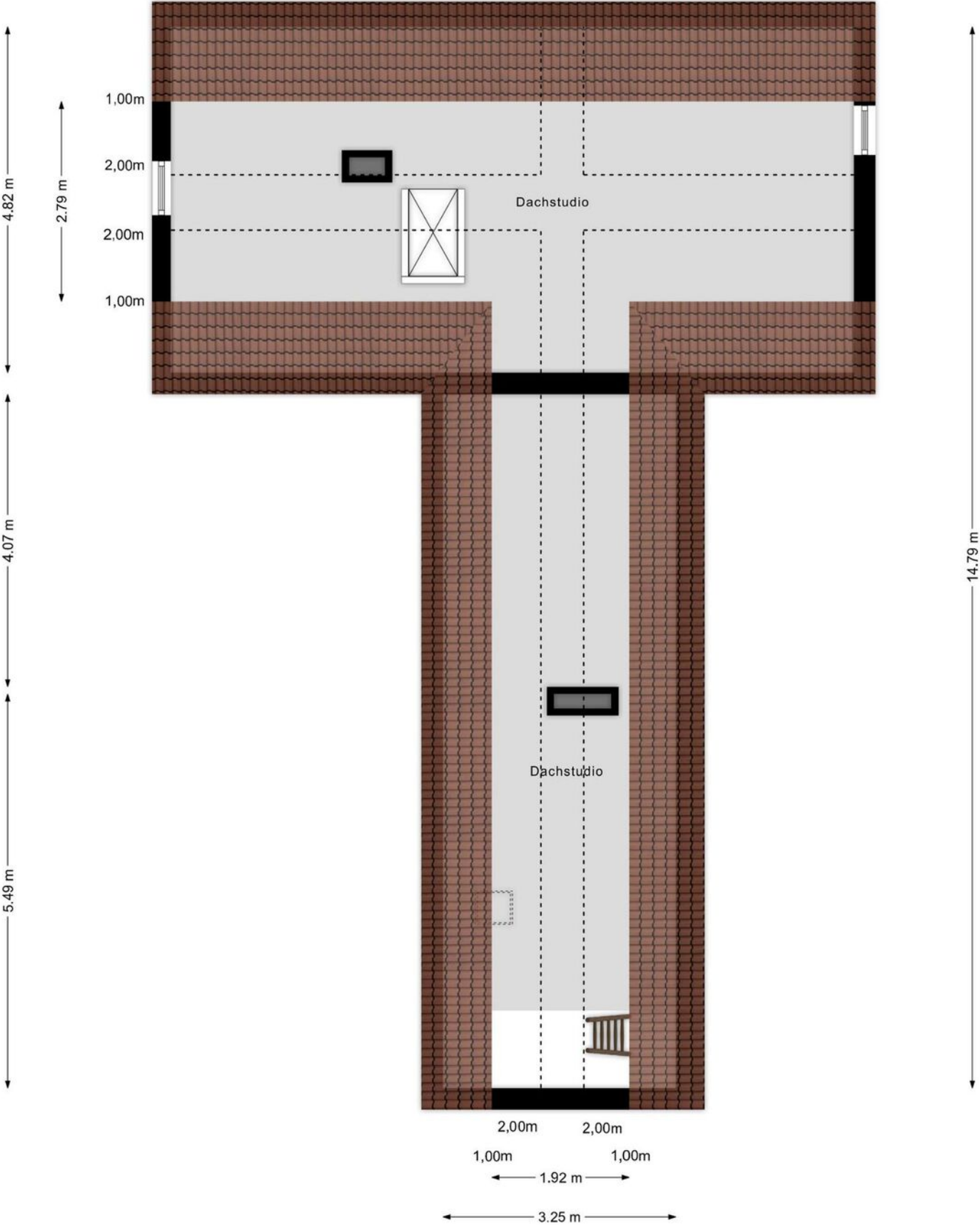


Plattegrond

Eerste verdieping









# Kadastrale kaart



## Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Uelsen  
Gemarkung: Uelsen  
Flur: 12 Flurstück: 23/31

## Liegenschaftskarte 1:1000 Standardpräsentation

Erstellt am 26.06.2025  
Aktualität der Daten 21.06.2025



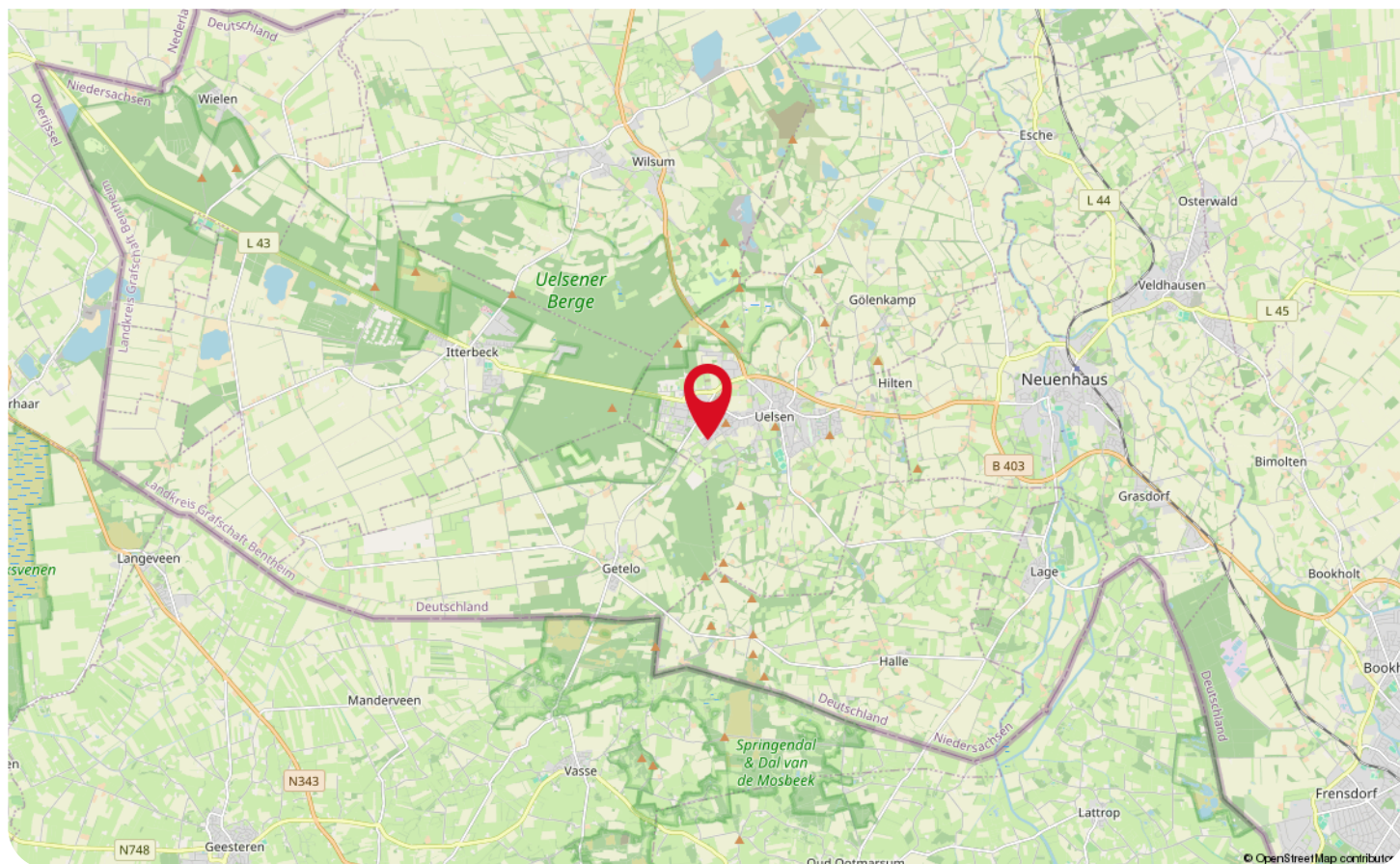
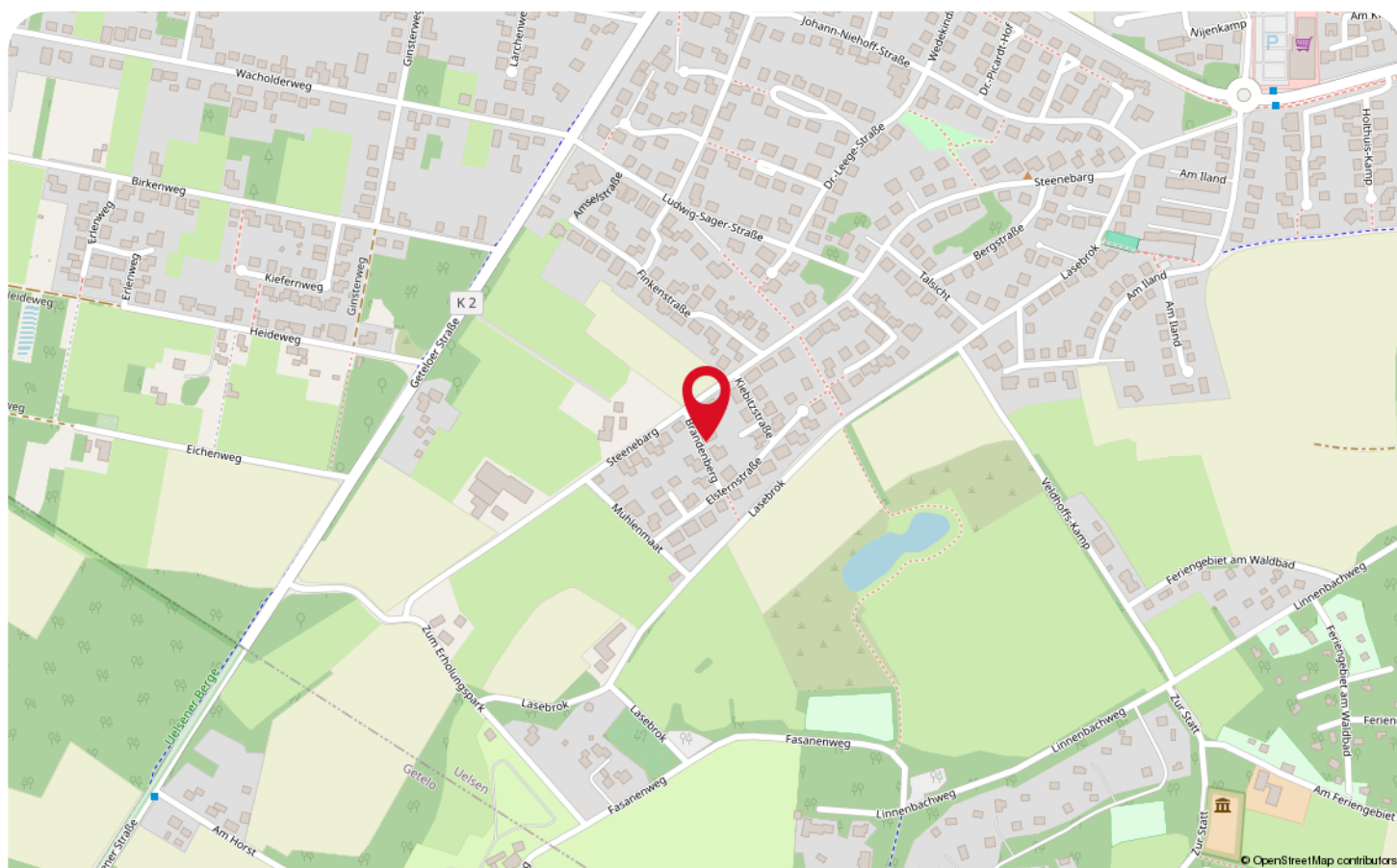
Verantwortlich für den Inhalt:  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Nordhorn -  
Schiffstraße 6  
48529 Nordhorn

Bereitgestellt durch:  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
- Katasteramt Nordhorn -  
Schiffstraße 6  
48529 Nordhorn  
Zeichen: A 430/2025

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 |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Designradiator(en)                       | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - Slaapkamers                            | X             |          |              |
| - Werkkamer                              | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              | X             |          |              |
| - overgordijnen                          | X             |          |              |
| - vitrages                               | X             |          |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - (gas)fornuis                           | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - oven                                   | X             |          |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                   | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| 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                         |               |          |              |
| - ligbad                                                    | X             |          |              |
| - douche (cabine/schermb)                                   | X             |          |              |
| - wastafel                                                  | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                            | X             |          |              |
| - planchet                                                  | X             |          |              |
| - toiletkast                                                | X             |          |              |
| - toilet                                                    | X             |          |              |
|                                                             |               |          |              |
| Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing |               |          |              |
| Schotel/antenne                                             | X             |          |              |
| Brievenbus                                                  | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                               | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie             | X             |          |              |
| Rookmelders                                                 | X             |          |              |
| Rolluiken                                                   | X             |          |              |
| Zonwering buiten                                            | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                     | X             |          |              |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                           | X             |          |              |
| Zonnepanelen                                                | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                              |               |          |              |
| - CV-installatie                                            | X             |          |              |
| - Olie                                                      | 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             |          |              |
| - Robot grasmaaier Stihl                                    | X             |          |              |
| - Benzine grasmaaier                                        | X             |          |              |
|                                                             |               |          |              |



[illegible]



[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 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