

Thuis in Duitsland!



Vraagprijs
€ 298.000,- k.k.

Brandenburger Straße 1 ong **Wietmarschen**

Deze ruime semi-bungalow met vrijstaande garage en carport is gesitueerd op een perceeloppervlakte van maar liefst 735 m².

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
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
205 m²

Perceeloppervlakte
735 m²

Inhoud
644 m³

Energieausweis

C

Aantal slaapkamers
4

Oriëntatie achtertuin
zuid

Isolatie
muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

CV ketel
Junkers (2011, eigendom)



OMSCHRIJVING

Deze ruime semi-bungalow met vrijstaande garage en carport is gesitueerd op een perceeloppervlakte van 735 m² en is gelegen in een kleine en kindvriendelijke woonwijk nabij het dorpje Füchtenfeld op ca. 7 km afstand van de plaats Wietmarschen.

De semi-bungalow biedt volop ruimte en comfort en is ideaal voor gezinnen die op zoek zijn naar een ruime en goed onderhouden woning in een rustige omgeving. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en toch voorzien van veel lekkers. Zo beschikt de tuin over meerdere fruitbomen en struiken, waaronder appelbomen, kersenbomen, een perenboom maar ook frambozenstruiken, rode en zwarte bessenstruiken, en nog veel meer. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een overdekte veranda, ideaal voor gezellige avonden buiten.

Wietmarschen is een gemeente in het Landkreis Graftschaft Bentheim in de Duitse deelstaat Nedersaksen. De gemeente telt ca. 12.000 inwoners. Wietmarschen ligt tussen de plaatsen Nordhorn en Lingen en ligt op ongeveer 20 minuten rijden van de Nederlandse grens. De plaats biedt een scala aan bezienswaardigheden en activiteiten die de moeite waard zijn om te verkennen. Zo heb je o.a. de Freizeitsee, een populair recreatiemeer met een zandstrand waar je kunt zwemmen, zonnebaden en beachvolleyballen. Wil je liever wat meer rust? Neem dan eens een kijkje bij het Lohner Sand Nature Reserve. Dit natuurreservaat biedt je de mogelijkheid om uren te wandelen of fietsen door een prachtige natuur.



INDELING

Begane grond:

Bij binnenkomst aan de voorzijde van de woning tref je een lichte en ruime hal aan met aan de rechterzijde de trap naar de eerste verdieping. Door middel van een deur aan de linkerzijde betreed je de open keuken en de ruime living. De nette inbouwkeuken is uitgerust met een oven, keramische kookplaat, vaatwasser, koelkast en afzuigkap. Vanuit de woonkamer heb je via twee openslaande deuren toegang tot de tuin aan de achterzijde. De begane grond biedt een zeer ruim ingedeelde badkamer, voorzien van o.a. douche, ligbad en bidet. Naast de badkamer bevindt zich nog een berging die praktisch is ingericht met aansluitingen voor een wasmachine en droger. Verder vindt u hier nog een royale slaapkamer met tuindeuren die toegang geven tot het overdekte terras aan de achterzijde van de woning. De gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen.



INDELING

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie zeer ruime slaapkamers en een licht betegelde badkamer. Deze badkamer is voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor extra comfort. Alle slaapkamers op de bovenverdieping zijn uitgerust met dakramen, waardoor er een overvloed aan natuurlijk lichtinval is.

Tweede verdieping:

Via een vlizotrap te bereiken bergzolder.



BIJZONDERHEDEN

- * Baden & slapen op de begane grond;
- * 2 ruime badkamers;
- * Dubbele bewoning mogelijk;
- * 34 zonnepanelen;
- * Kunststof kozijnen;
- * Woonkamer, keuken en badkamer v.v. vloerverwarming;
- * Glasvezel aanwezig;
- * Pannen gedekte garage met bergzolder en met een kleine hobby-/stallingsruimte;
- * Energielabel/Energieausweis: C, Endenergieverbrauch: 92,8 kWh/(m².a);
- * Onderhoudsvriendelijke tuin;
- * Overdekte veranda met zicht op de achtertuin v.v. diverse fruitbomen;
- * Kosten koper: 5,00% Grunderwerbsteuer (overdrachtsbelasting), makelaarscourtage ca. 3,00% en ca. 2,00% notariskosten.

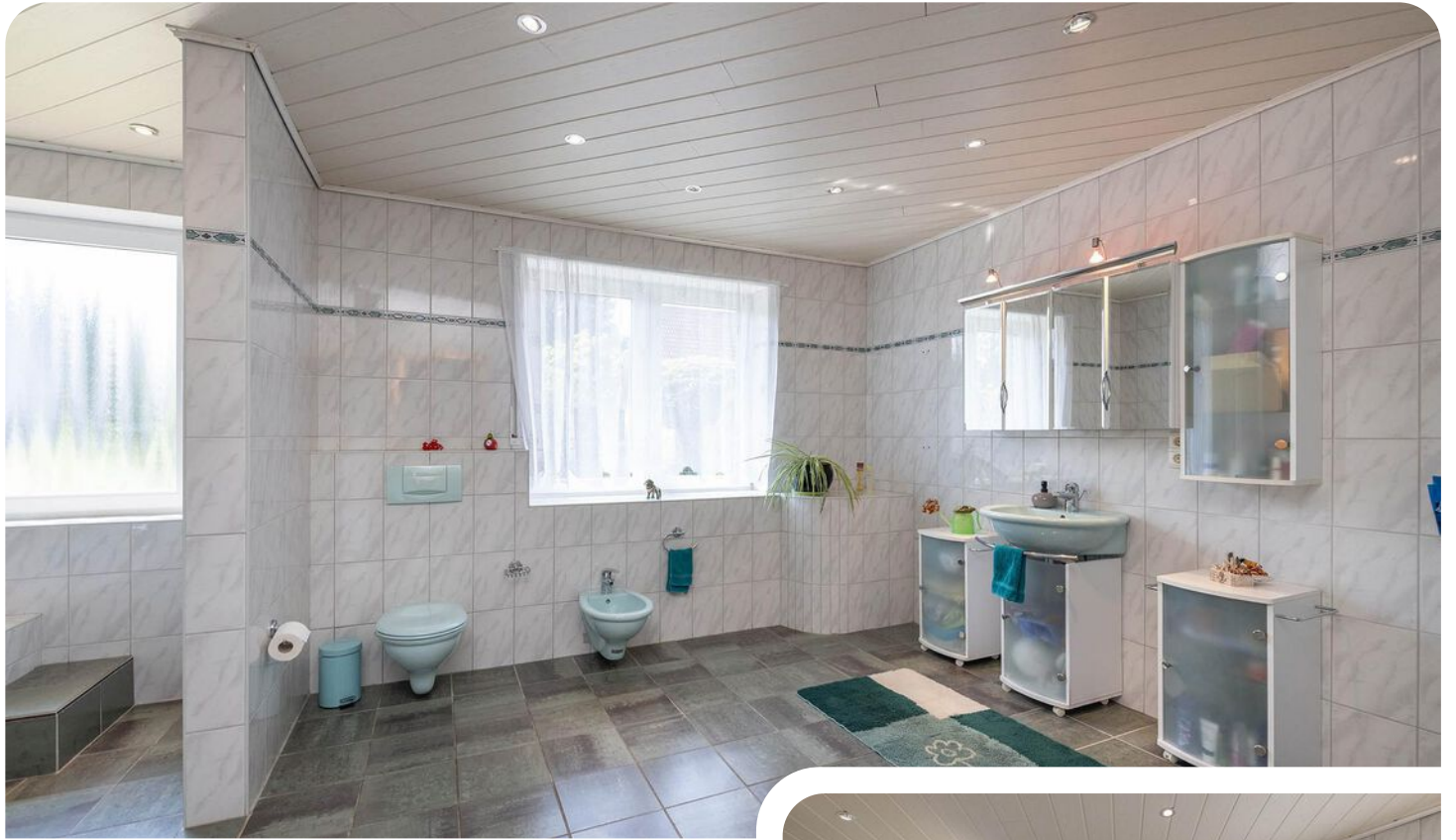


Welkom aan
Brandenburger
Straße 1





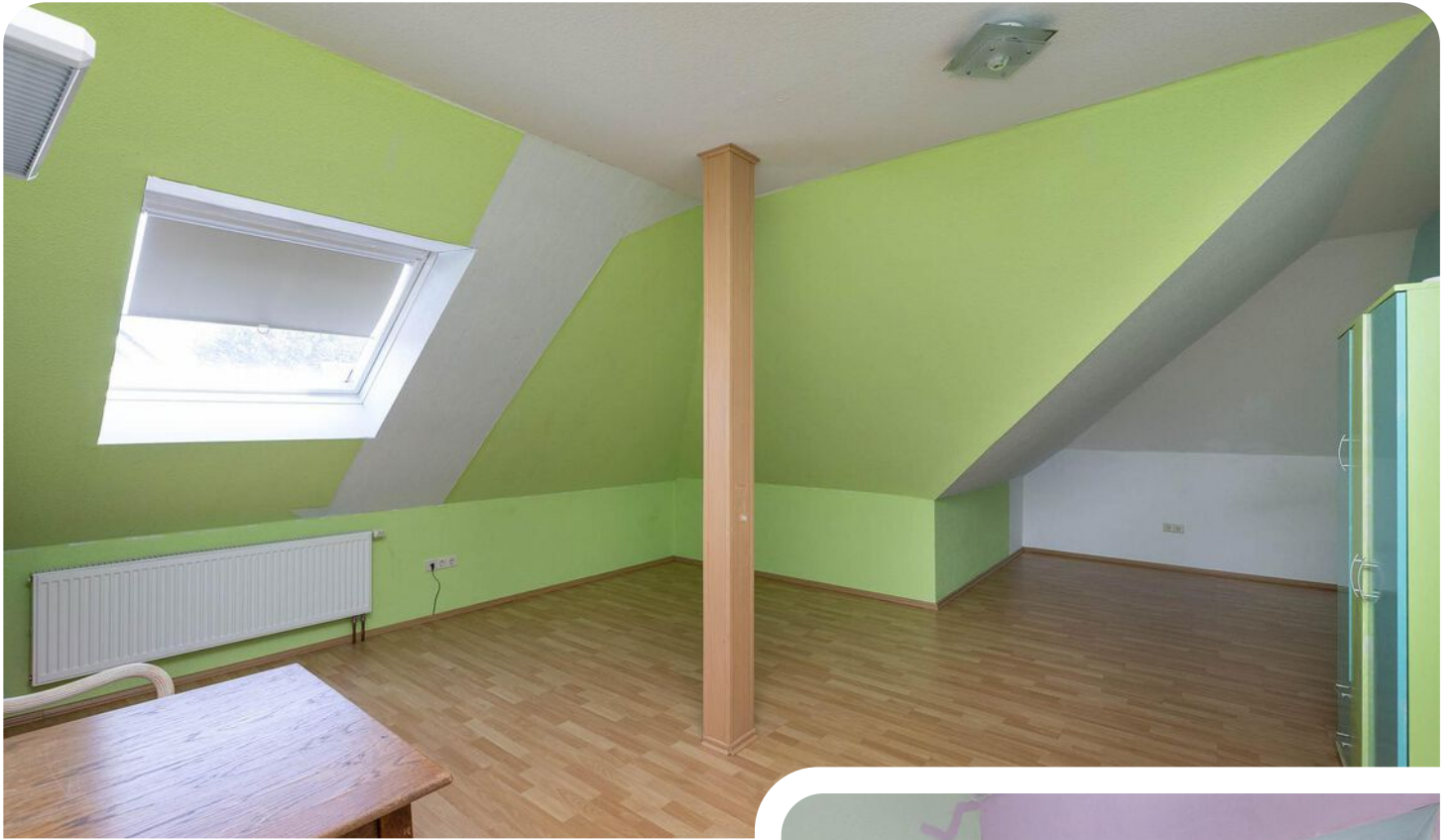






3 slaapkamers
op de eerste
verdieping









Plattegrund



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Wietmarschen
Gemarkung: Wietmarschen
Flur: 16 Flurstück: 18/32

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 30.07.2024
Aktualität der Daten 27.07.2024

N = 5824916



N = 5824916

Maßstab 1:1000



Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

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

Bereitgestellt durch:

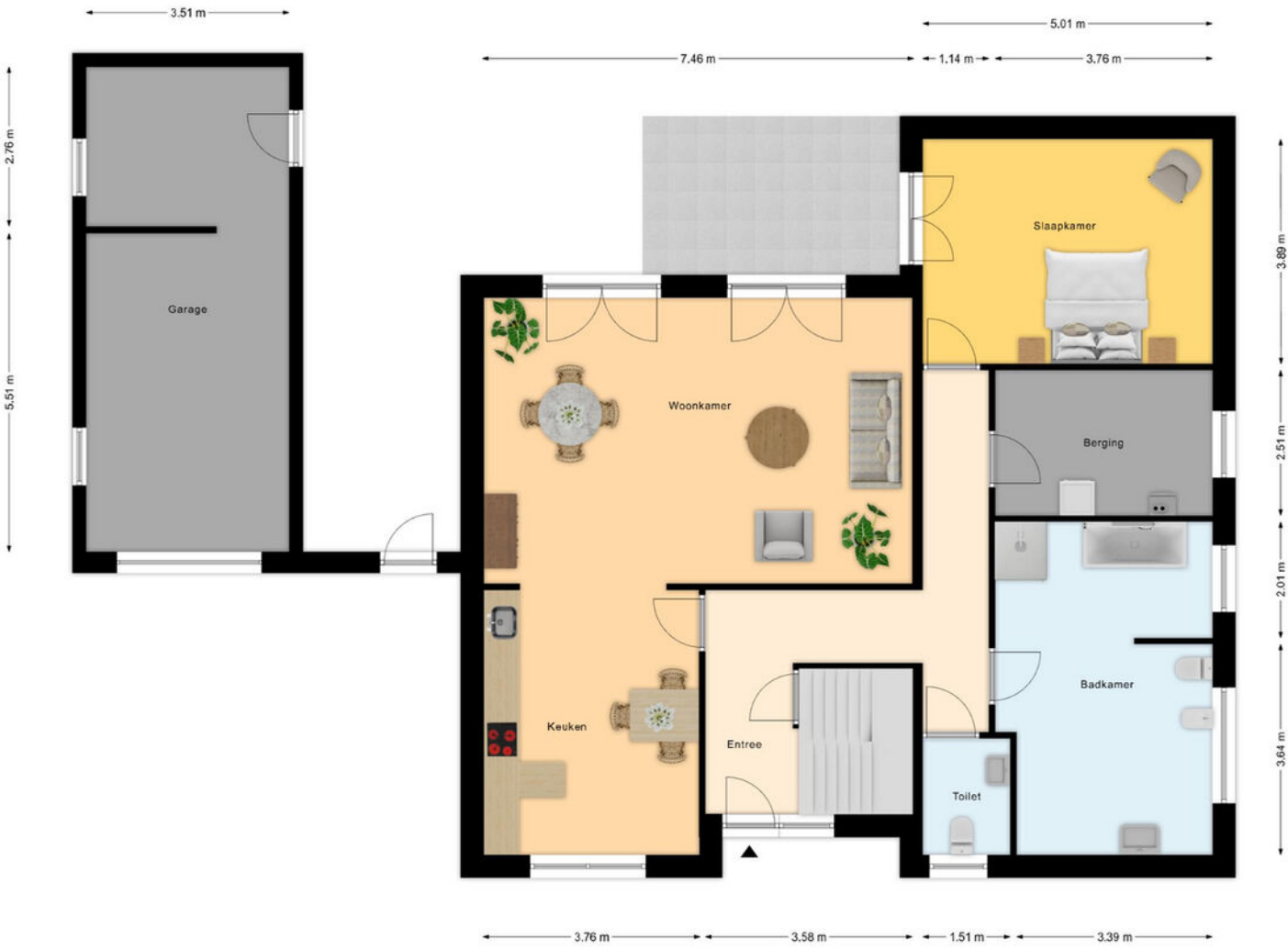
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Nordhorn -
Schilfstraße 6
48529 Nordhorn

Zeichen: A-593/2024

Bei einer Verwertung für nichtelgene 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.

Plattegrond

Begane grond

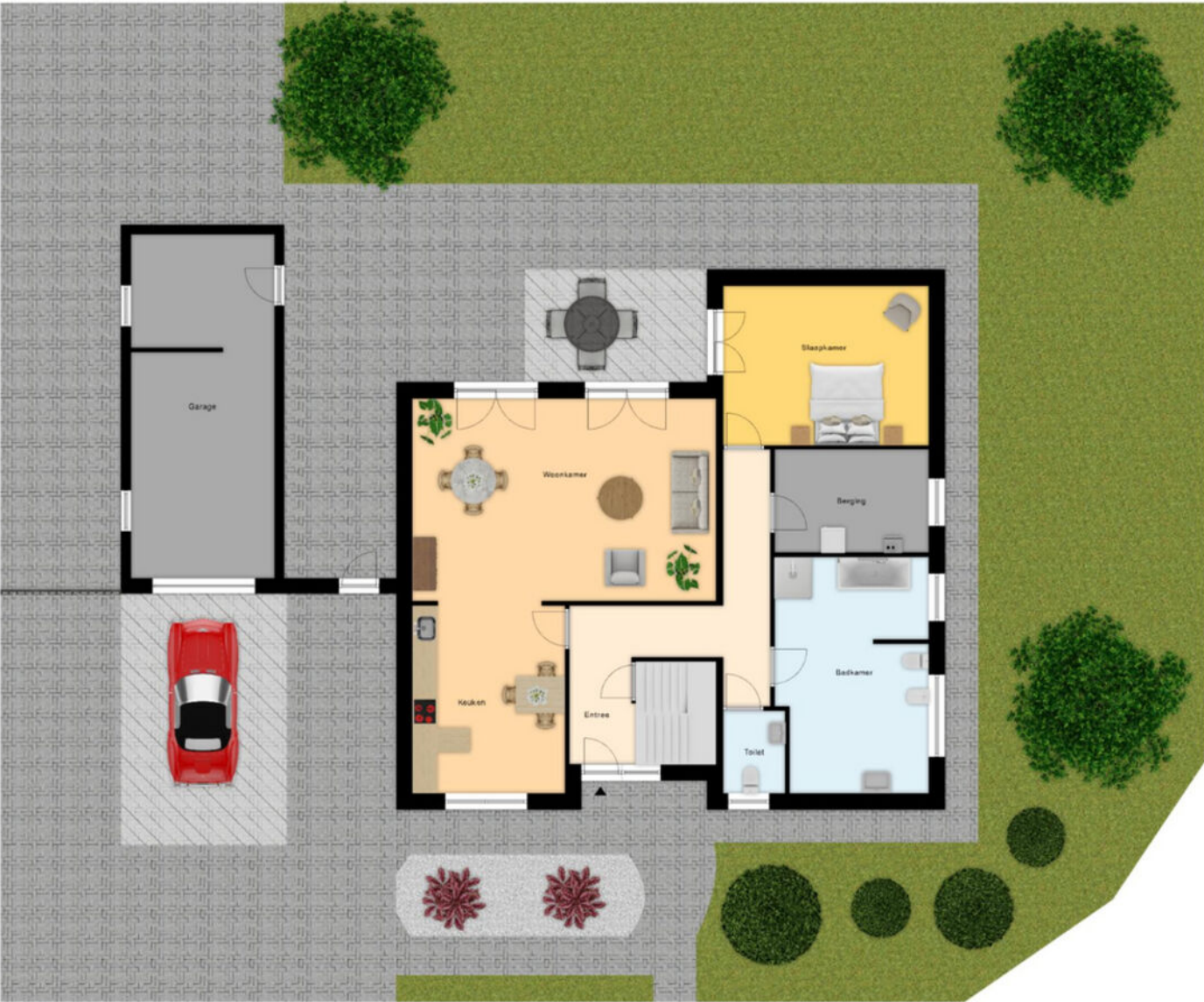


Plattegrond

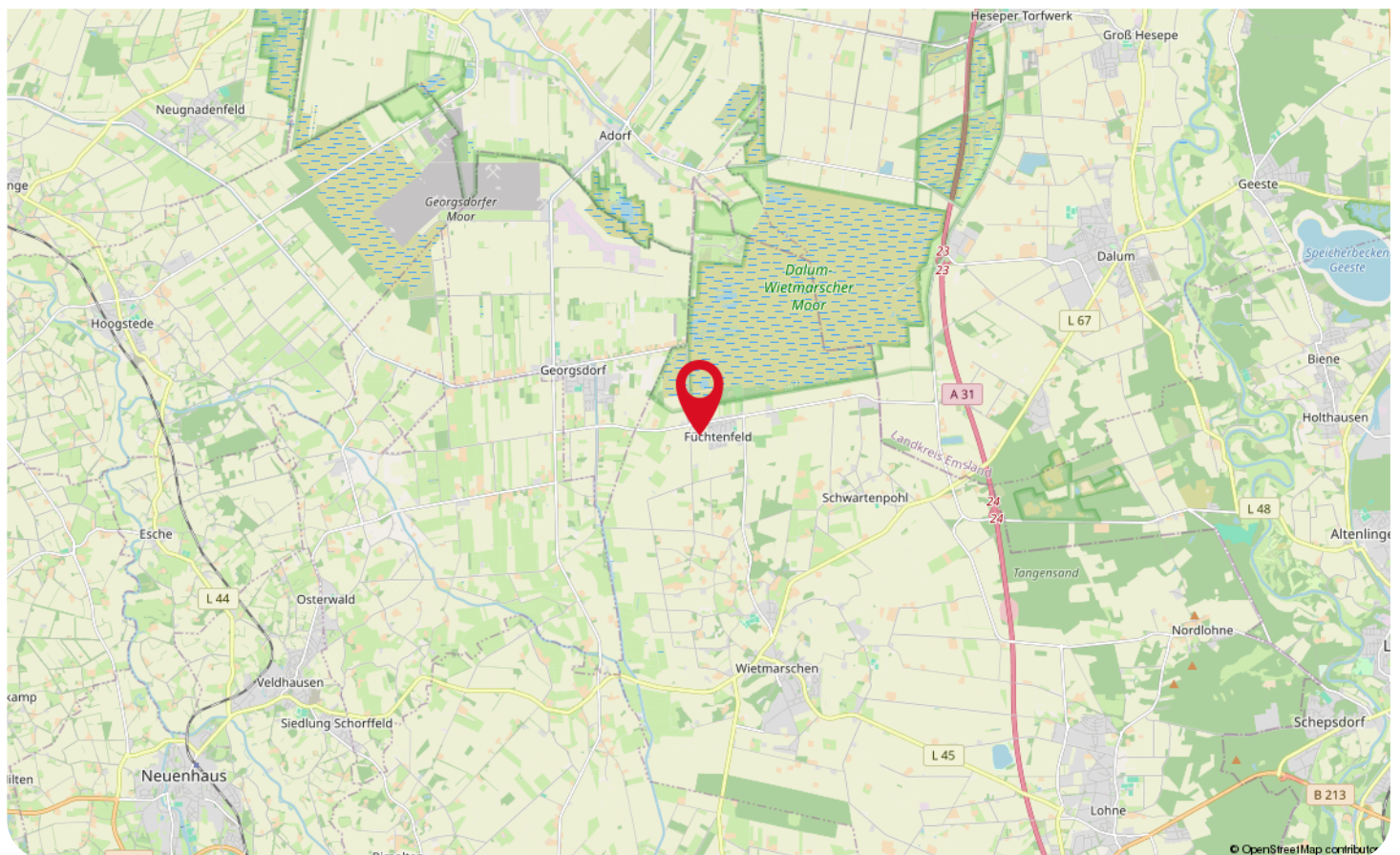
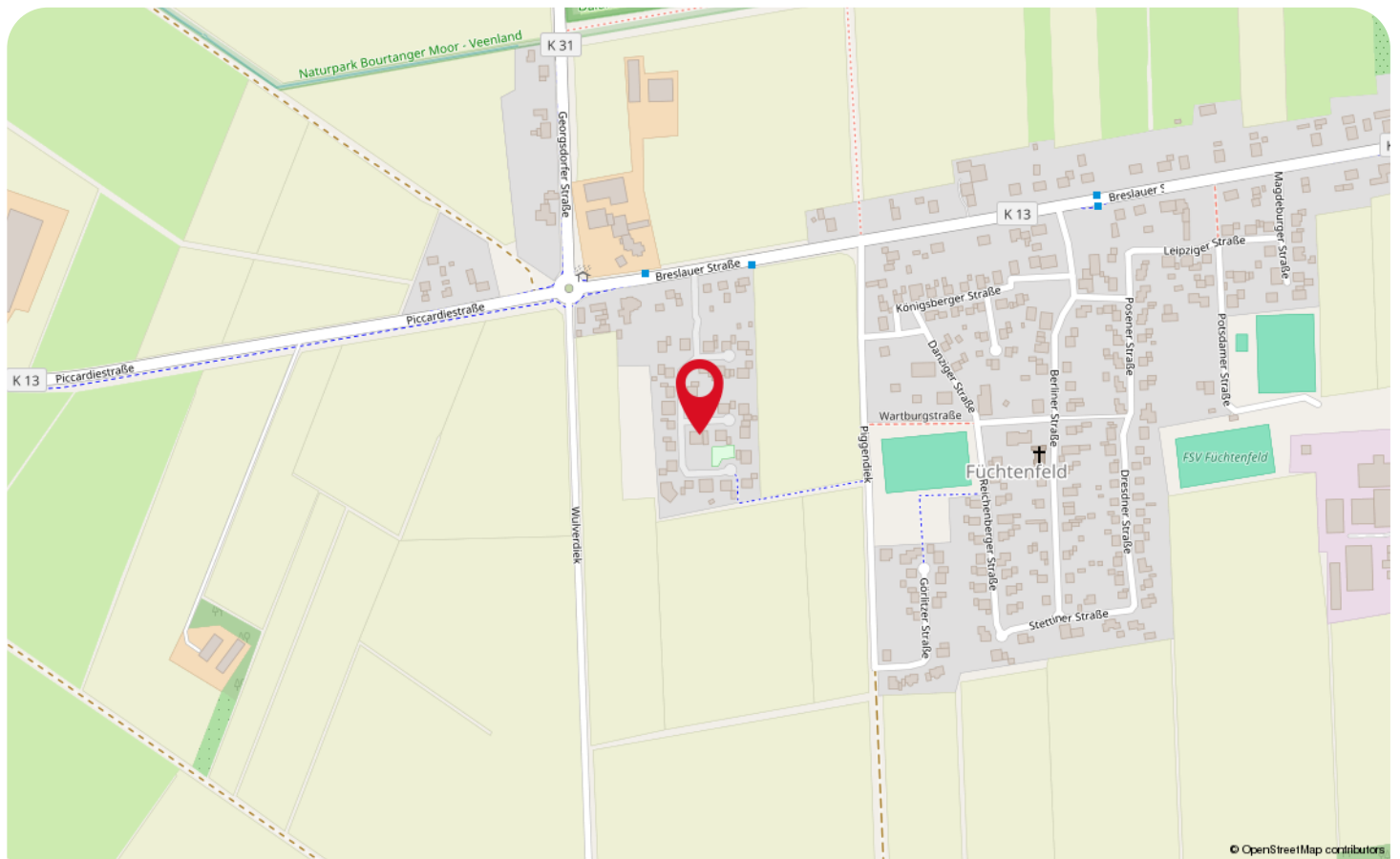
Eerste verdieping



Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Wonen in Wietmarschen



Jouw toekomstige woonplaats is Wietmarschen! Welkom op dit prachtige plattelanddorp met voorzieningen voor jouw dagelijkse boodschappen. Dit dorp is ook nog eens gunstig gelegen, namelijk nabij Nordhorn met al zijn denkbare en uitstekende voorzieningen. Ook Nederland vervult jouw behoeftes; Oldenzaal, Almelo en Tubbergen zijn namelijk op weinig rijminuten te bereiken, waar een diversiteit aan voorzieningen worden aangeboden!

Ontdek de wijde van het landschap in het Dalum-Wietmarscher Moor! Het is een zeer mooi gebied, welke over een zeer groot oppervlakte beschikt! Naast de groene oppervlaktes voorzien van een groot weidegebied, berken, dopheide-, struikheide en pijpestro, beschikt dit gebied ook over prachtige wateroppervlakten; neem eens een kijkje!



De omgeving van Wietmarschen is landelijk, glooiend en bosrijk! Dit biedt de recreant volop vertier. De natuur, waar ruimte en rust de boventoon voeren, is prachtig en nodigt uit om te wandelen en te fietsen.

Op zoek naar een woning in een rustige groene omgeving, waarbij alle denkbare voorzieningen op weinig minuten rijden te vinden zijn? Dan ben je in Wietmarschen helemaal op je plek!



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders		X	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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

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





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