

Thuis in Duitsland!



Vraagprijs
€ 419.000,- k.k.

Ridderskamp 5

Wilsum

Op zoek naar een woonhuis met veel privacy, welke geschikt is voor dubbele bewoning én gelegen is op een royaal perceel? Zoek niet verder!

weusthuismakelaardij.nl


weusthuis
MAKELAARDIJ



Welkom

De makelaars die ok plat proat
Enthousiast, oprecht en betrokken

weusthuismakelaardij.nl | denekamp@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
2006, inwoongedeelte 2009

Woonoppervlakte
205 m²

Perceeloppervlakte
953 m²

Inhoud
840 m³

Energieausweis

C

Aantal slaapkamers
5

Oriëntatie achtertuin
rondom

Isolatie
muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

CV ketel
Valliant combiketel met boiler, 2006



OMSCHRIJVING

Op zoek naar een woonhuis met privacy, welke geschikt is voor dubbele bewoning én gelegen is op een royaal perceel? Wij mogen jou deze riante woning met inwoongedeelte in het Duitse plaatsje Wilsum aanbieden! Het groene perceel van maar liefst 953 m², met achtertuin gelegen op het zuiden, biedt de vrijheid om te genieten van het buiten zijn. Wilsum is gelegen nabij de Nederlandse grens, op ca. 10 autominuten van Hardenberg, en de dagelijkse voorzieningen zijn op ca. 5 autominuten afstand gelegen, daarnaast is het buitengebied op steenworpafstand.

Het woonhuis beschikt over zeer veel inpandige ruimte, zo is zowel via buiten als binnen het inwoongedeelte met keuken/ woonkamer, badkamer en slaapkamer op de eerste verdieping bereikbaar. De hoofdwoning beschikt over een extra slaap-/ hobbykamer op de begane grond, ideaal voor verschillende doeleinden. Op de eerste verdieping bevinden zich vier goed bemeten slaapkamers en een ruime badkamer. Ruimte in overvloed!

Ook buiten is deze ruimte rondom aanwezig! Aan de voorzijde is er voldoende parkeermogelijkheid op de oprit welke doorgelegd is tot aan het inwoongedeelte. Tevens bevindt zich hier een houten tuinhuis voor bijvoorbeeld het stallen van tuingereedschap of de fietsen. Het zonneterras aan de achterzijde geeft een mooi zicht op de groene grasmatten met rondom diverse bomen en struiken. Inkijk van omliggende percelen is hier niet tot nauwelijks aanwezig, wat maakt dat privacy hier midden in de wijk een groot pluspunt is.



INDELING

Begane grond: Via de aan de voorzijde te betreden overdekte entree kom je binnen in de hal met trapopgang en toiletruimte voorzien van een wandcloset en fonteintje. De straatgerichte woonkeuken beschikt over 2 erkers, beide zorgen voor veel lichtinval en de connectie met het buitenleven. De U-vormige nette inbouwkeuken voorziet in diverse inbouwapparatuur, daarnaast is er extra bergruimte in de vaste provisiekast. Via de bijkeuken met verhoogde opstelplaats voor de wasmachine/droger en de C.V.-opstelplaats is het inwoongedeelte te bereiken.

De riante en lichte woonkamer beschikt ook over een erker, met zowel tuindeuren en ramen tot aan de grond. Op de vloer liggen plavuizen met comfortabele vloerverwarming, daarnaast is het op de koudere dagen heerlijk vertoeven rondom de hout gestookte haard (2011). Aan de voorzijde van het woonhuis is een van de pluspunten terug te vinden, de extra werk-/slaapkamer.

Eerste verdieping: Via de stenen vaste trap te bereiken overloop met dezelfde plavuizenvloer als beneden, vanuit hier zijn de 4 slaapkamers te betreden. De 2 kamers aan de achterzijde beschikken over een toegang naar het balkon, een lekker plekje in de ochtend. Van alle gemakken voorzien is de geheel betegelde badkamer, een inloopdouche, ligbad, dubbele wastafels, wandcloset, bidet en vloerverwarming.

Tweede verdieping: Door middel van een vlizo trap is de bergzolder bereikbaar.



INDELING

Inwoongedeelte

Begane grond: Het inwoongedeelte bevindt zich links "achter" de woning. Via een aparte entree kom je binnen in de woonruimte voorzien van openslaande tuindeuren en een plavuizenvloer met vloerverwarming. Een net keukenblok met lichte fronten en een houtlook werkblad complementeert de ruimte. De badkamer met daglichttoegang voorziet in een inloopdouche, wastafel en wandcloset.

Eerste verdieping: Via de hal met loopdeur naar de achtertuin is de eerste verdieping te bereiken. De ruimte bestaat uit een overloop, een mooi formaat slaapkamer met een vaste kast en een toiletruimte met wandcloset, fonteintje en dakraam.



BIJZONDERHEDEN

- * Warmwater en verwarming middels Valliant combiketel met boiler (2006);
- * Woning is grotendeels v.v. vloerverwarming;
- * Inwoongedeelte v.v. slaapkamer, badkamer, woonkamer/keuken v.v. magnetron, 4-pits elektrisch kooktoestel, koelkast;
- * Glasvezelaansluiting aanwezig;
- * Grondfilterpomp met beregeningsinstallatie aanwezig;
- * Tuin op het zuiden met veel privacy;
- * Rondom de woning diverse stopcontacten;
- * Energielabel/Energieausweis: C, Endenergieverbruik: 79,0 kWh/(m².a);
- * Meerdere parkeerplekken op eigen terrein;
- * Kosten koper: 5,00% grunderwerbsteuer (overdrachtsbelasting), de makelaarscourtage ca. 3,00% en ca. 2,00% notariskosten;
- * Aanvaarding in overleg.



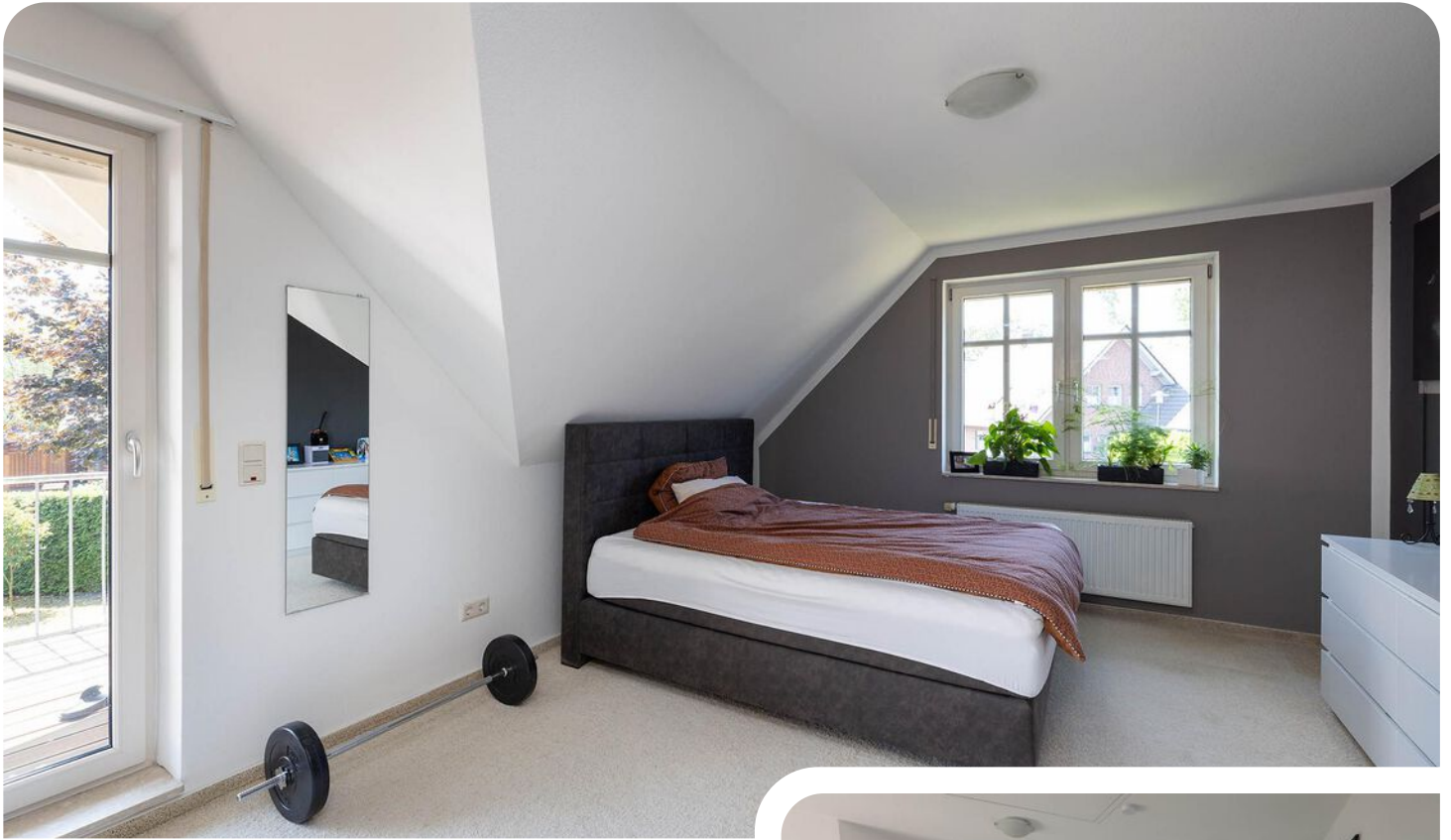
Welkom aan
Ridderskamp 5







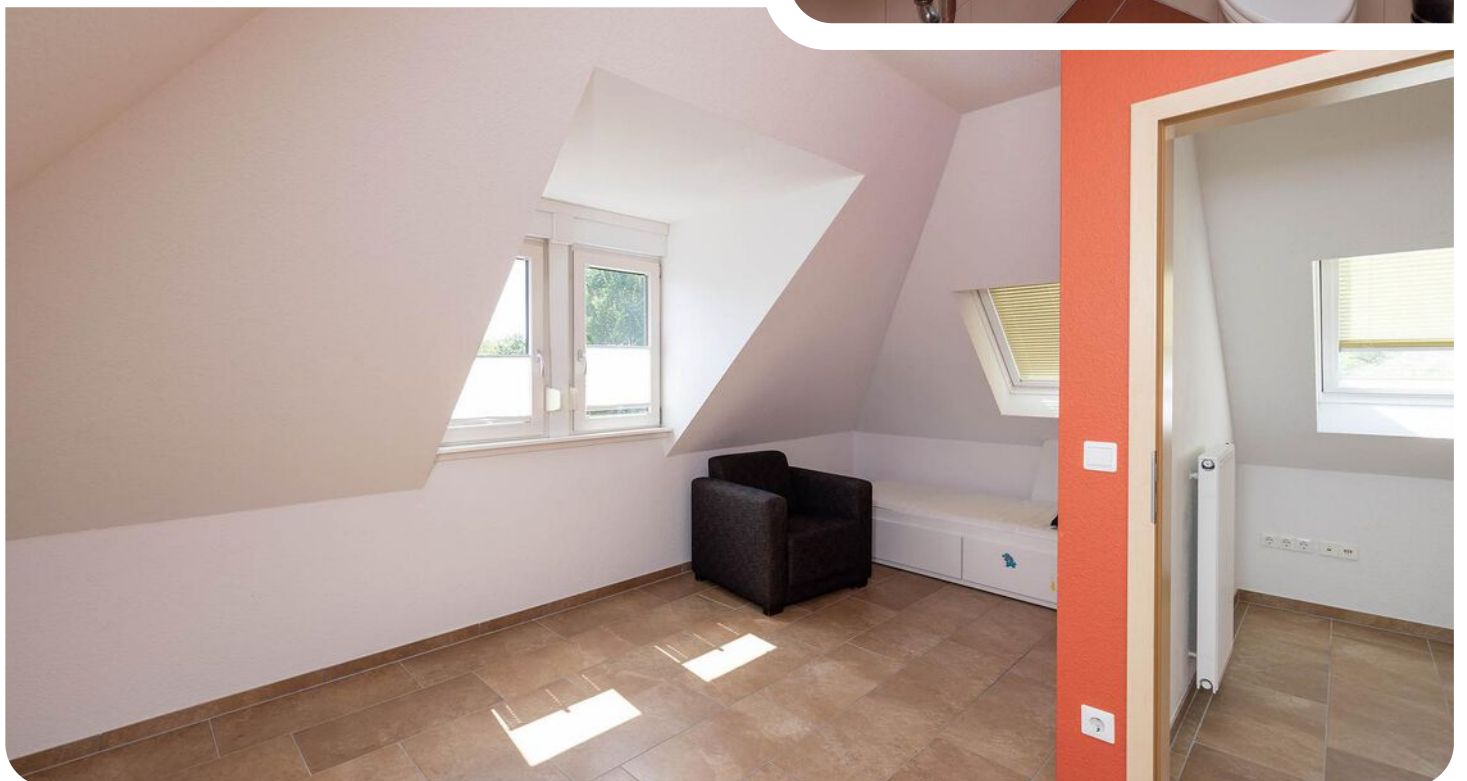






4 slaapkamers
op de eerste
verdieping



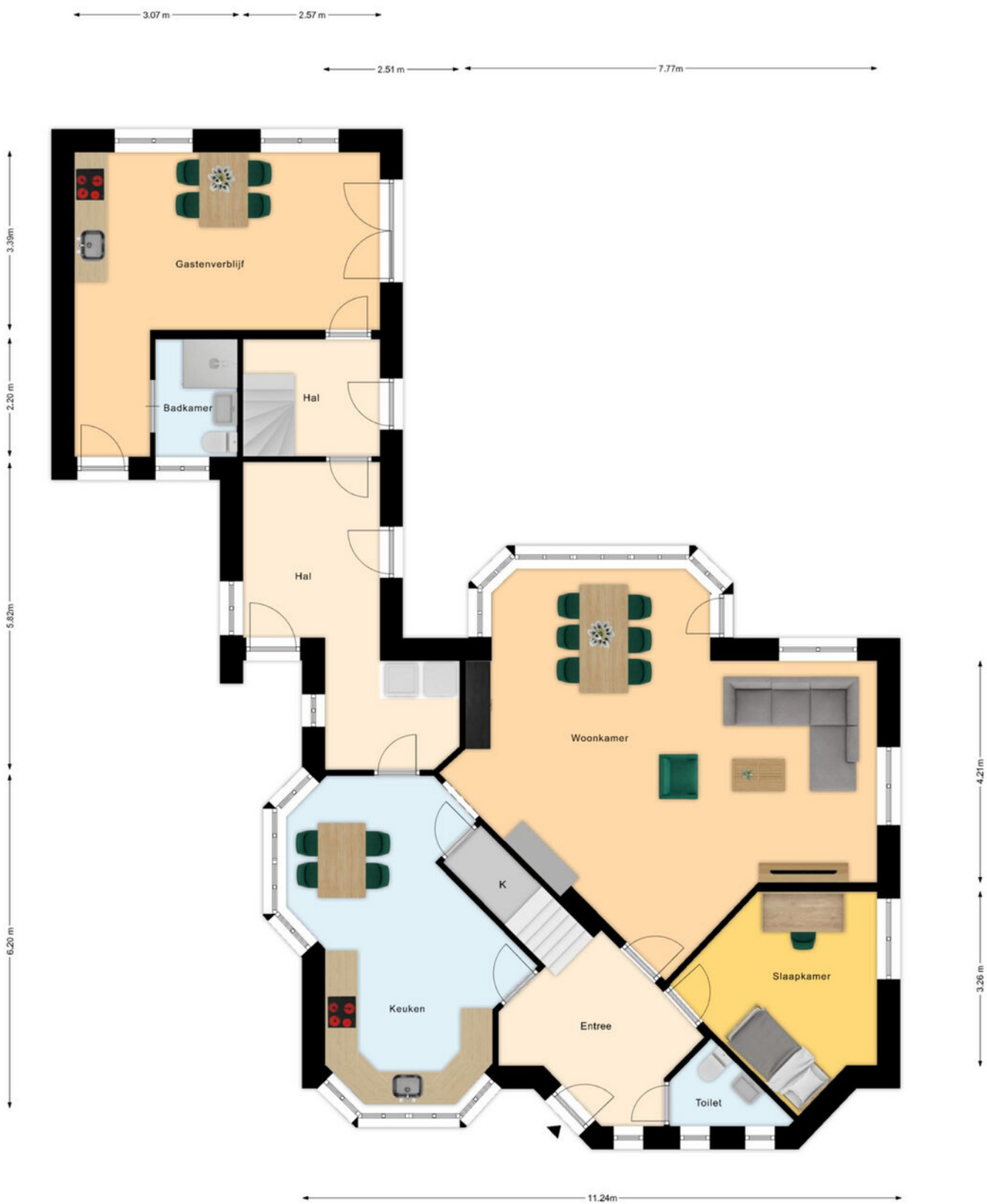


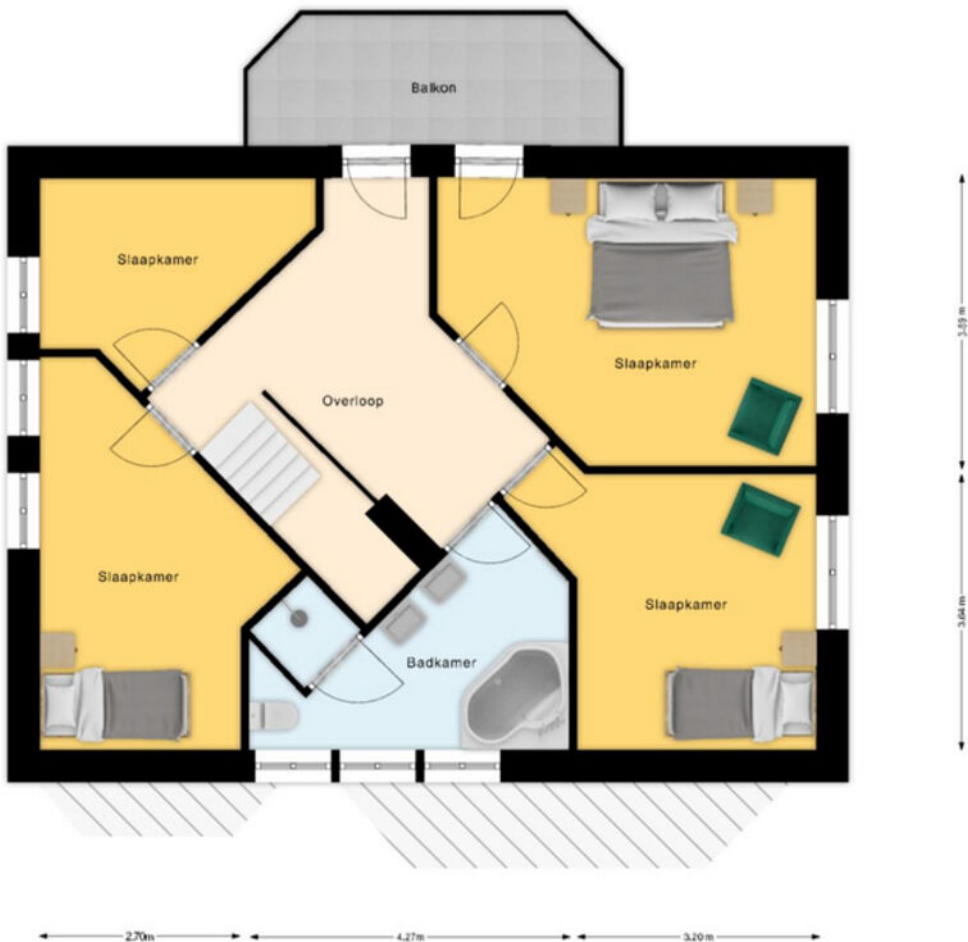
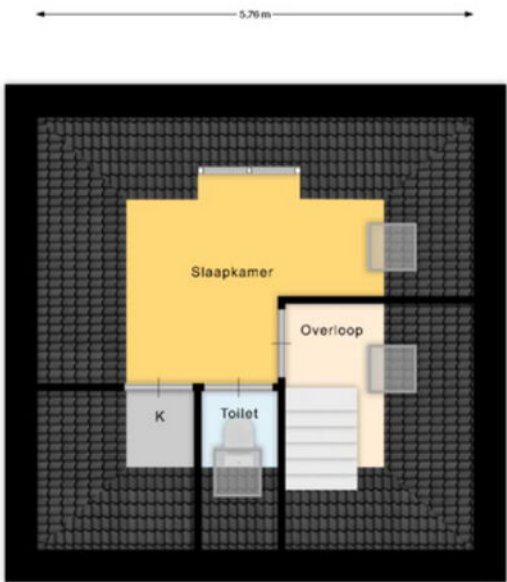




Plattegrond

Begane grond









Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

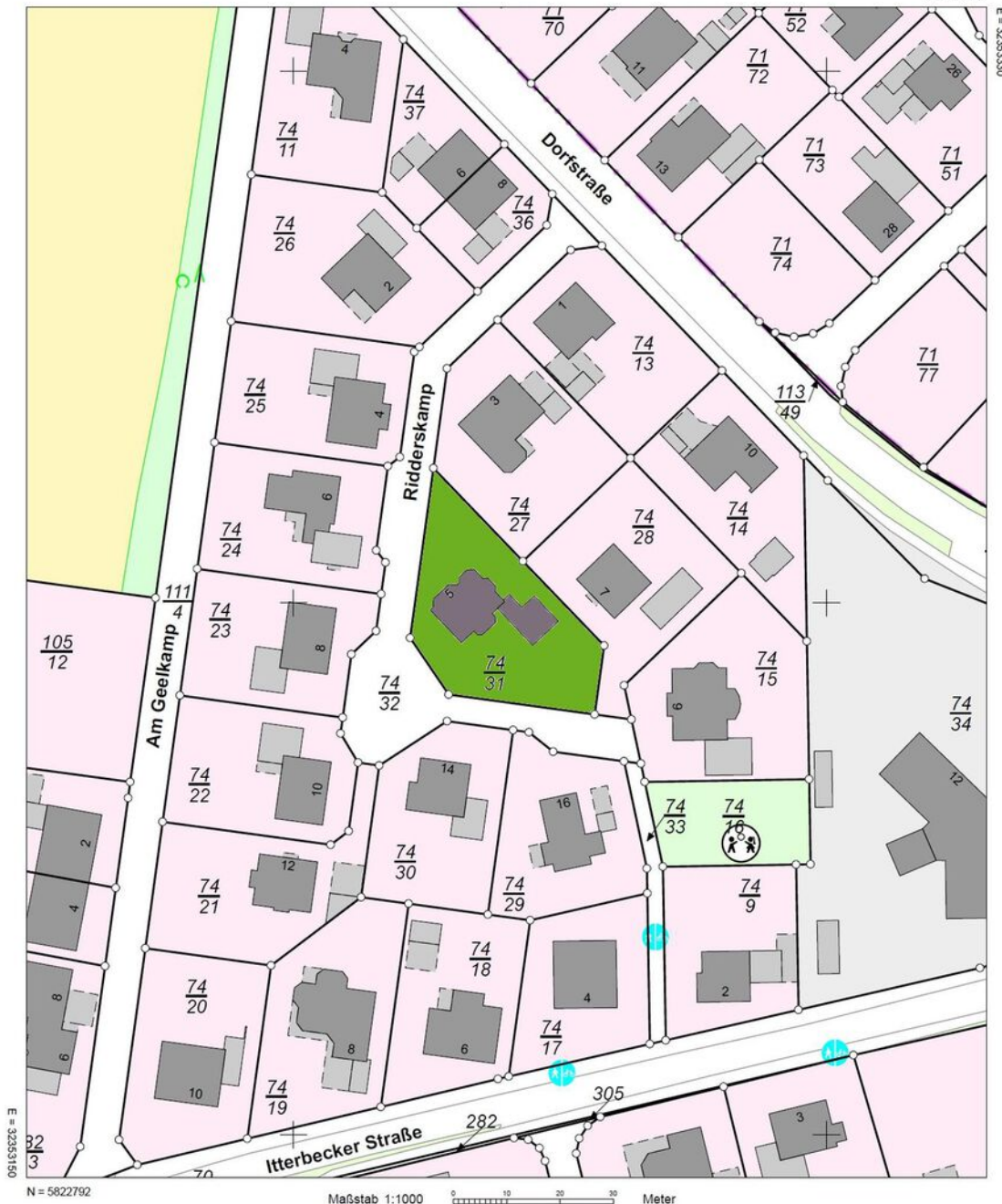
Gemeinde: Wilsum
Gemarkung: Wilsum
Flur: 20 Flurstück: 74/31

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 12.06.2023
Aktualität der Daten 10.06.2023

N = 5823012



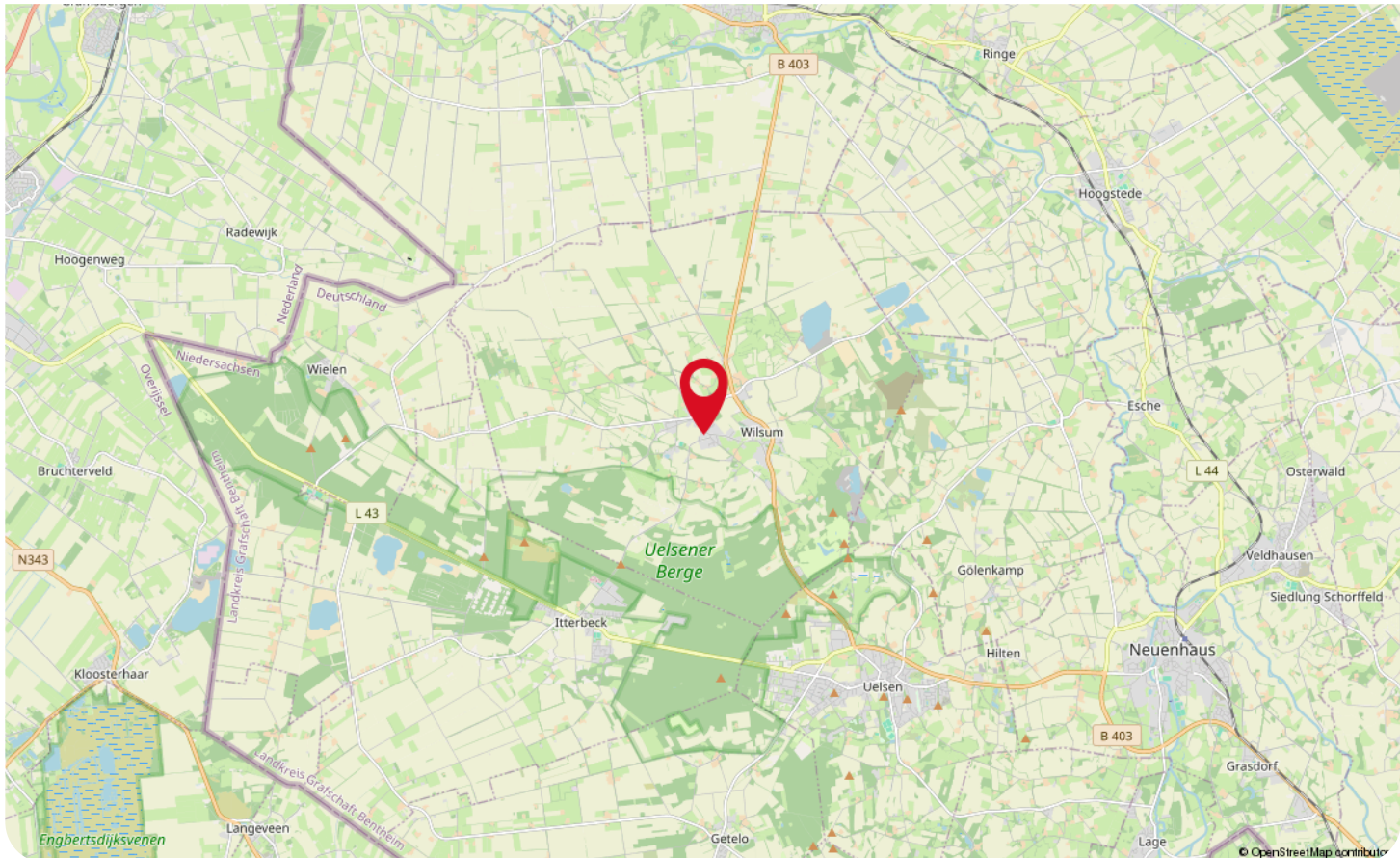
Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Nordhorn -
Schilfstraße 6
48529 Nordhorn

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

Zeichen: A_574_2023

Bei einer Verwertung für nichtlegene 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.

The map displays a residential area in Riga, Latvia. A red location pin is placed on a street near the center of the map. The map includes labels for streets such as Ratzeler Straße, Dorfstraße, and Itterbecker Straße. A red pin is placed on a street near the center of the map. The map also shows a church, a school, and a cemetery.



Wonen in Itterbeck



Direct gelegen aan de Nederlandse grens is de plaats Itterbeck gelegen. Wist jij dat Itterbeck deze naam te danken heeft aan de beek 'Itter', welke door het hele dorp stroomt? De Itter leent zich uitstekend voor recreatie; lachende kinderen in overvloed bij de terrassencamping Schlossberg Itter!

Itterbeck beschikt over dorpse voorzieningen, maar door zijn prachtige omgeving doet die zéker niet onder aan de omliggende plaatsen!

Itterbeck is zo gelegen dat de dorpen en steden eromheen goed te bereiken zijn! 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 Itterbecker Heide met de mooie wandelpaden, duinen en bloeiende heide 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 Itterbeck See het bezoeken waard, dit is een grindgroeve die wordt gebruikt als zwembijver.

Op zoek naar een woning met de beek 'Itter', een groene omgeving zo ongeveer in je achtertuin én omliggende dorpen en steden die makkelijk te bereiken zijn? Wij helpen jou graag!





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