



Emsstrasse 10, Steinbild-Kluse

Vraagprijs € 599.500,00 kosten koper



Oost Makelaardij B.V.
Waanderweg 152
7812 HZ, EMMEN
Tel: +31 591-221683
E-mail: info@oostmakelaardij.nl
www.oostmakelaardij.nl

Omschrijving

Emsstrasse 10, Steinbild-Kluse

Unieke locatie voor dubbele bewoning, bed & breakfast, kantoor aan huis of groepsaccommodatie!!

Op een heerlijke locatie aan de rand van het dorp met veel privacy en op loopafstand van de Ems bieden wij deze markante, comfortabele, vrijstaande woning met aanliggende woning aan. De woning is gelegen op een zeer royale kavel van maar liefst 6620 m² met veel groen en privacy en is compleet omsloten door een hekwerk.

Het huis is in 1933 gebouwd.

Vanaf 2007 is het geheel zeer omvangrijk gemoderniseerd en gerestaureerd en zijn de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

Beide woningen zijn voorzien van geïsoleerde betonvloeren.

Hoofdhuis:

- gehele woning voorzien van spouwisolatie 2007
- aardwarmtepomp 2007
- complete renovatie zolder 2016
- nieuwe kunststof kozijnen en voordeur 2022
- benedenverdieping verwarmd met vloerverwarming, bovenverdieping wordt verwarmd via 'Deckenstrahlenheizung' (plafond verwarming)

Bijhuis:

- verbouwd onder leiding van een architect 2009
- kunststof kozijnen boven 2009. Beneden is van vroegere datum
- gasgestookte cv ketel (lease 2017)
- woon-/eetkamer voorzien van vloerverwarming.

Het hoofdhuis is als volgt ingedeeld.

Begane grond: entree via bordestrap, ruime hal met toilet, riante woonkamer met veel lichtinval, smaakvolle natuurstenen vloer, speksteen-houtkachel en indirecte verlichting via spotjes. Vanuit de huiskamer kom je via de openslaande deuren op het ruime op het zuiden gelegen terras.

Aan de huiskamer zit een zijkamer, thans in gebruik als atelier.

Vanuit de huiskamer is een deur naar een kleine hal waaraan zich een ruime ouderslaapkamer, kleedkamer en luxe afgewerkte badkamer met whirlpool, douche, toilet en badmeubel met vaste wastafel bevinden.

Via zowel hal als woonkamer is er toegang tot de dichte keuken. Deze complete en moderne inbouwkeuken is voorzien van diverse apparatuur, waaronder een quooker (2022), stoomoven en koffiemachine (2022). De keuken is voorzien van een granieten vloer.

Vanuit de keuken kun je via een klein halletje naar het bijhuis.

De gehele begane grond wordt verwarmd via vloerverwarming en is vrijwel geheel voorzien van een prachtige marmeren vloer.

Eerste verdieping: overloop, 2 kleine kinderkamers, moderne badkamer met inloopdouche, toilet, badmeubel met



Oost Makelaardij B.V.
Waanderweg 152
7812 HZ, EMMEN
Tel: +31 591-221683
E-mail: info@oostmakelaardij.nl
www.oostmakelaardij.nl

vaste wastafel en wasmachine en drogeraansluiting, 2 ruime slaapkamers waarvan één met toegang naar het balkon en grote hobbyruimte die op dit moment als bibliotheek in gebruik is. De gehele verdieping is voorzien van een hoogwaardige laminaatvloer, verwarming geschiedt via "Deckenstrahlenheizung" (plafond verwarming).

Tweede verdieping: via vaste trap te bereiken zolder, bestaande uit twee ruimtes. De zolder is een van de vele verrassende ruimtes in het huis. Door de bruikbaarheid en de fantastische lichtinval, perfect als atelier of ontspanningsruimte te gebruiken.

Tweede woning/bijhuis:

Begane grond: deze woning is via een eigen ingang aan de voor- en achterzijde of via de tussenhal van het hoofhuis te bereiken. De indeling is in samenwerking met de architect tot stand gekomen en is als volgt.

Via de ingang aan de voorzijde kom je in een grote keuken die voorzien is van een complete inbouwkeuken. De naastgelegen badkamer heeft een douchecabine, vaste wastafel en toilet. Tevens is hier een wasmachine aansluiting.

Vanuit de keuken komt men in de lange hal met toegang tot een ruime woon-/eetkamer in U/vorm. In de woon-/eetkamer is de marmeren vloer voorzien van vloerverwarming.

Eerste verdieping: overloop, 4 ruime slaapkamers, kleine berging die ook als "schnuckelige" slaapkamer is ingericht, 2 x douche (inloop) met vaste wastafel, toilet.

Het bijhuis heeft een eigen ruim terras.

Buitenruimte:

De kavel is in totaal 6620 m² groot en heeft een groot bomenbestand van zowel loofbomen als naaldbomen. De gehele tuin is parkachtig aangelegd met de mogelijkheid voor zelfvoorzienend tuinieren. In de moestuin is een tuinkas en er zijn meerdere fruitbomen.

Op het perceel bevindt zich nog een ruime schuur met werkplaats, twee carports en een geïsoleerde kippenren. Via het hek aan achter-ingang is een tweede inrit met een bestrate parkeerplaats.

In de tuin zijn er twee vijvers. De tuin biedt meerdere mogelijkheden om in de zon of in de schaduw te zitten.

Extra info:

- de woning is voorzien van Energielabel D
- de woning is voorzien van een kleine kelder met een cv-ruimte en bergruimte
- goede verbindingen naar Nederland en de Duitse Autobahn
- rookkanaal is voorzien van RVS pijp en wordt jaarlijks door schoorsteenveger geveegd

Vraagprijs € 599.500,-- k.k.

Makelaarskosten voor de koper 3,57%



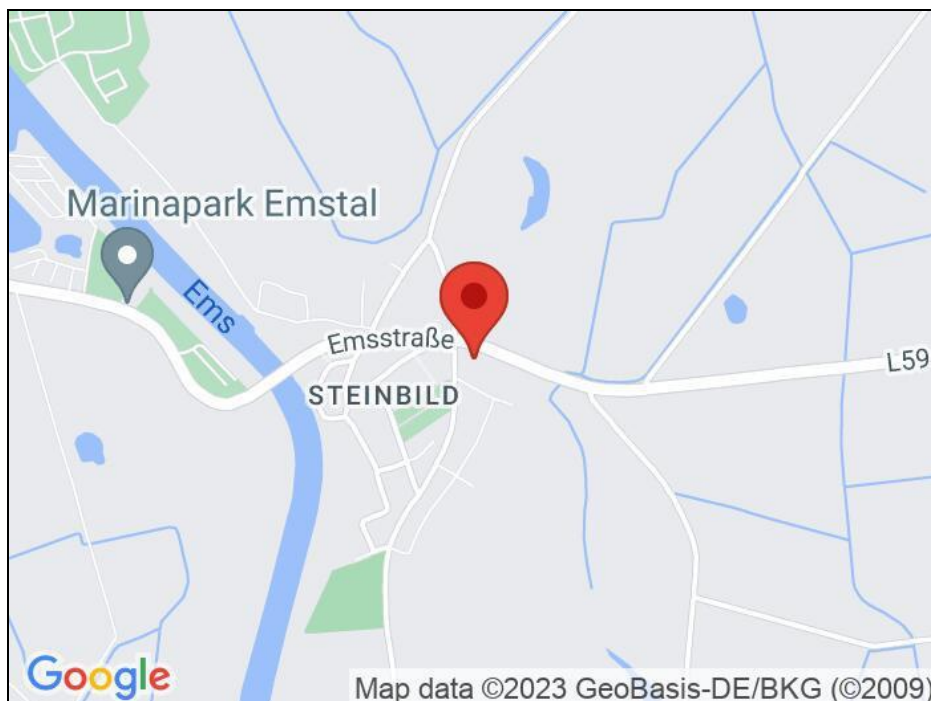
Oost Makelaardij B.V.
Waanderweg 152
7812 HZ, EMMEN
Tel: +31 591-221683
E-mail: info@oostmakelaardij.nl
www.oostmakelaardij.nl

Kenmerken

Vraagprijs	: € 599.500,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 14 kamers waarvan 11slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 2.500 m ³
Perceel oppervlakte	: 6.620 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 409 m ²
Soort woning	: Herenhuis
Bouwjaar	: 1933
Ligging	: Aan rustige weg, buiten bebouwde kom
Tuin	: Tuin rondom
Garage	: Carport
Energielabel	: D
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	: Gas gestookt uit 2017, lease

Locatie

Emsstrasse 10
26892
STEINBILD-KLUSE
Duitsland



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





Oost Makelaardij B.V.
Waanderweg 152
7812 HZ, EMMEN
Tel: +31 591-221683
E-mail: info@oostmakelaardij.nl
www.oostmakelaardij.nl

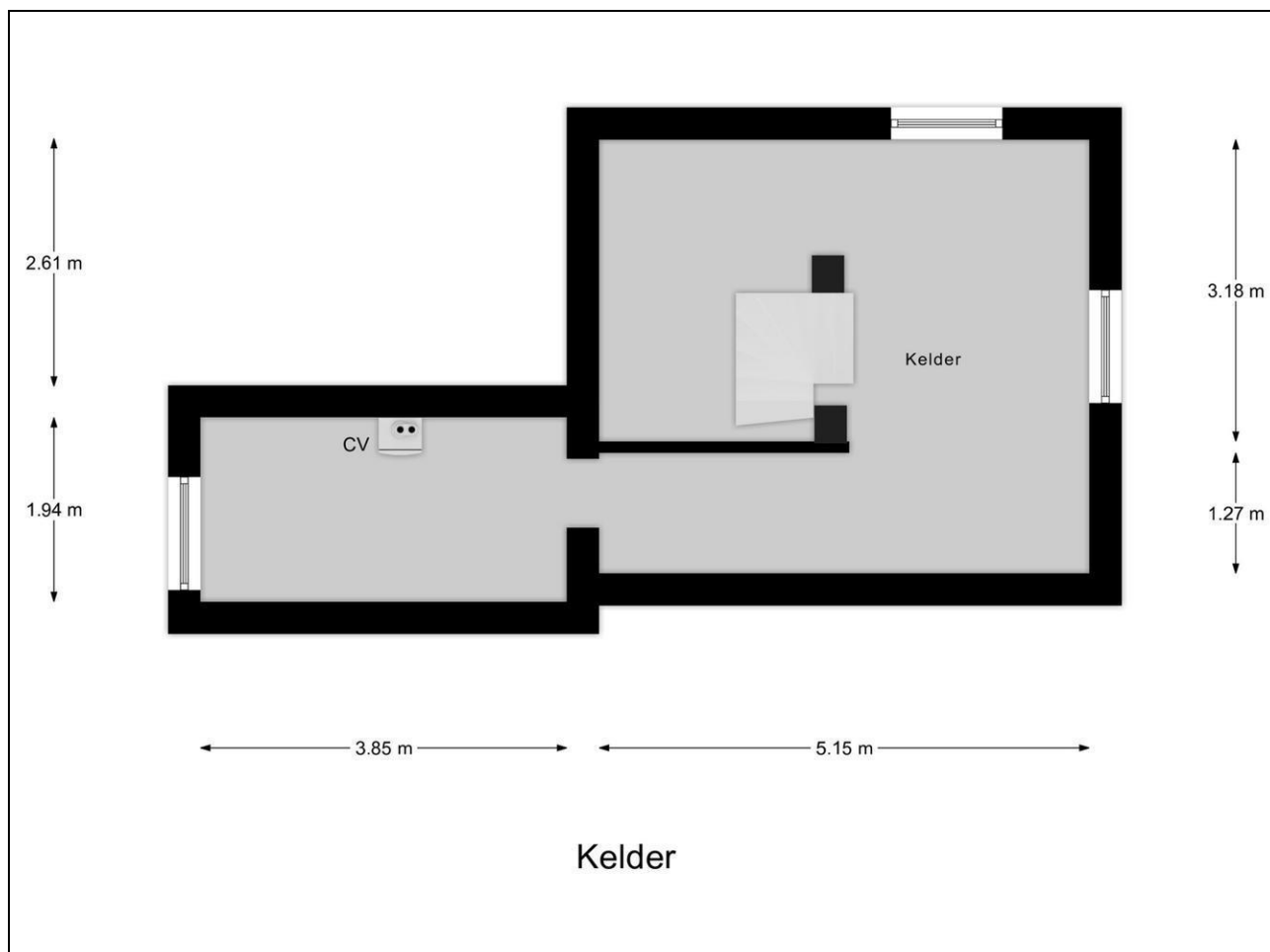
Foto's



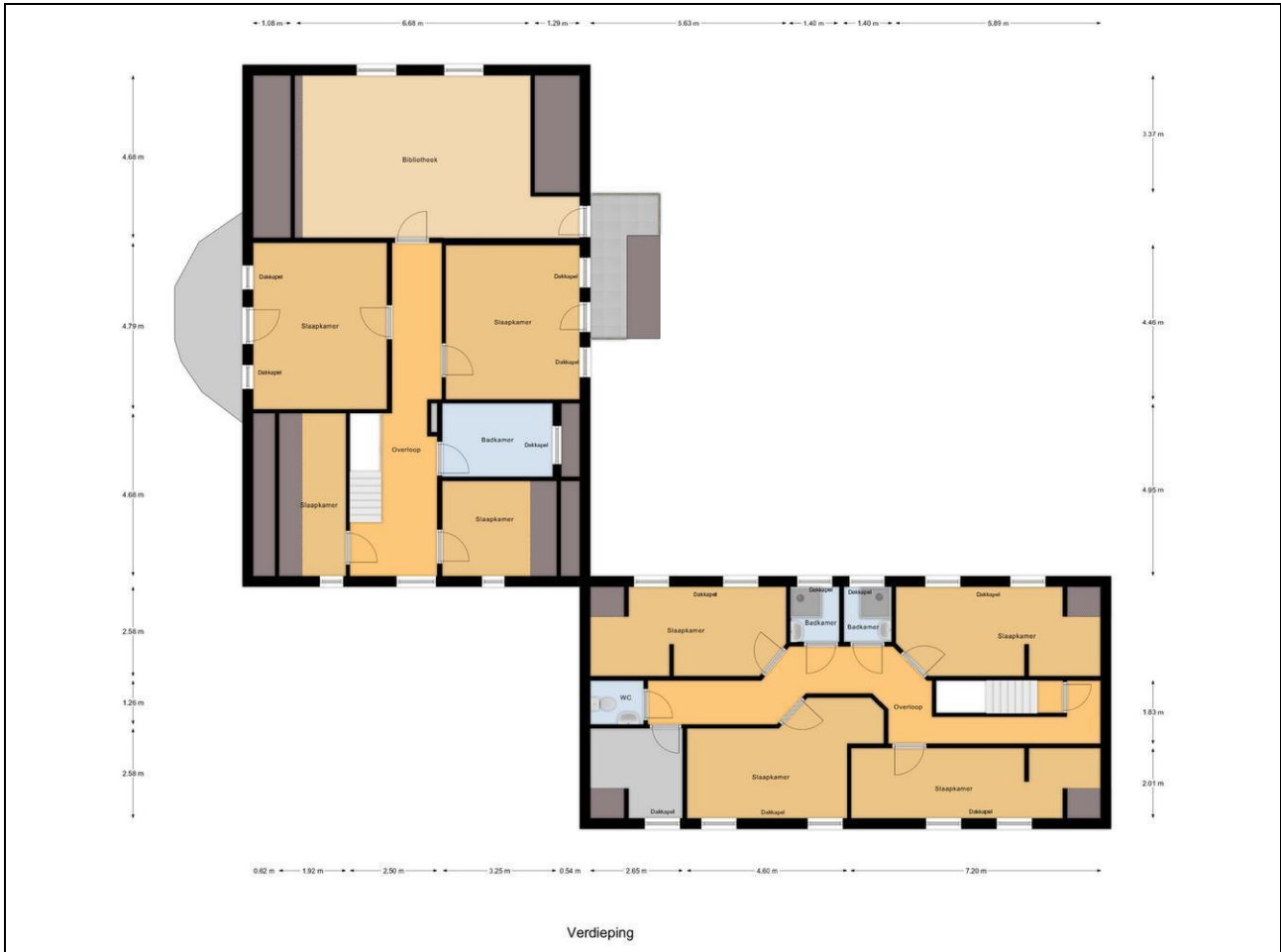
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond





Oost Makelaardij B.V.
Waanderweg 152
7812 HZ, EMMEN
Tel: +31 591-221683
E-mail: info@oostmakelaardij.nl
www.oostmakelaardij.nl

CMS Titel

Deze brochure is met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. De verstrekte informatie is verkregen via de verkoper. Voor eventuele onjuiste of onvolledige informatie zijn wij niet aansprakelijk.

Oost Makelaardij B.V.
Waanderweg 152
7812 HZ, EMMEN
Tel: +31 591-221683

E-mail: info@oostmakelaardij.nl