

TE HUUR



Drosselstrasse 11
48465 Schutterf

€ 595.000,-
Vrijstaande-woning

Interesse in deze woning?

Bel ons **055 - 579 01 20** of mobiel **06 - 165 085 82**
Kijk ook op **www.differentvastgoed.nl**



DIFFERENT
V A S T G O E D

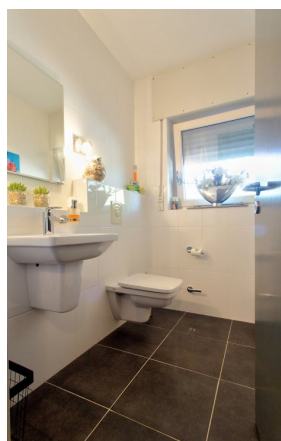
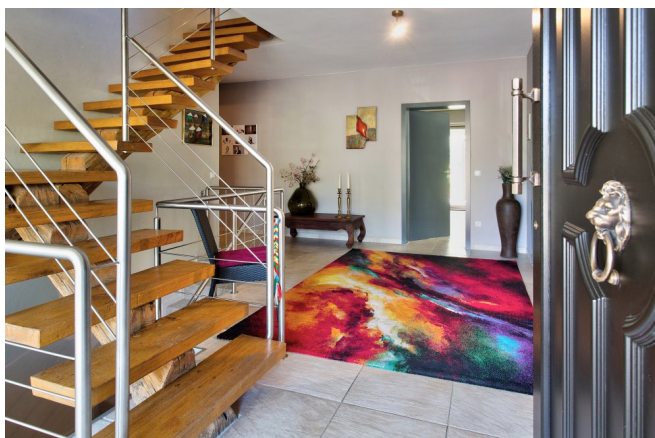
DIFFERENT VASTGOED

Telefoon 055 - 579 01 20
E-mail info@differentvastgoed.nl

FOTO'S



FOTO'S



DIFFERENT
VASTGOED

DIFFERENT VASTGOED
Telefoon 055 - 579 01 20
E-mail info@differentvastgoed.nl

FOTO'S



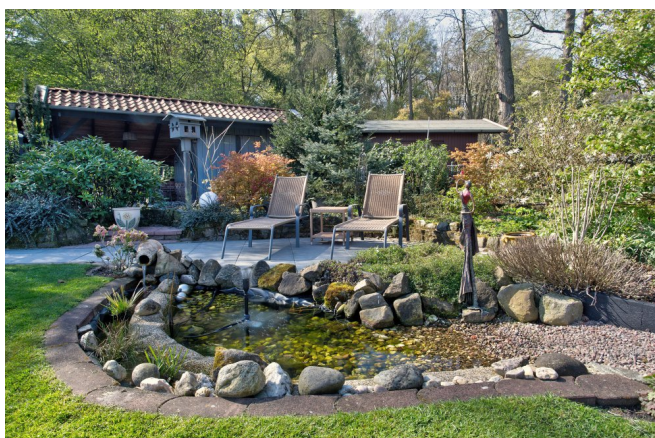
DIFFERENT
V A S T G O E D

DIFFERENT VASTGOED

Telefoon 055 - 579 01 20

E-mail info@differentvastgoed.nl

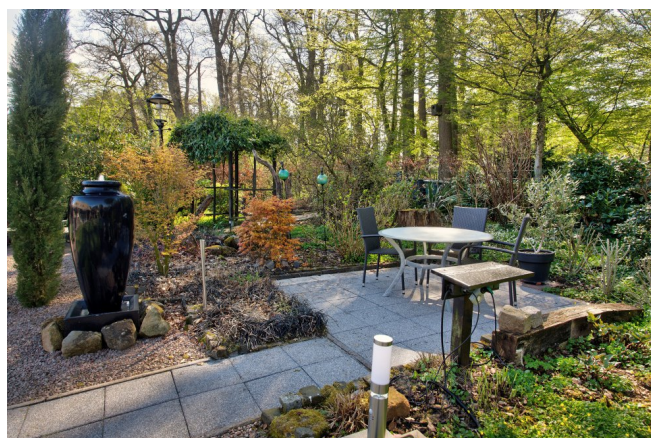
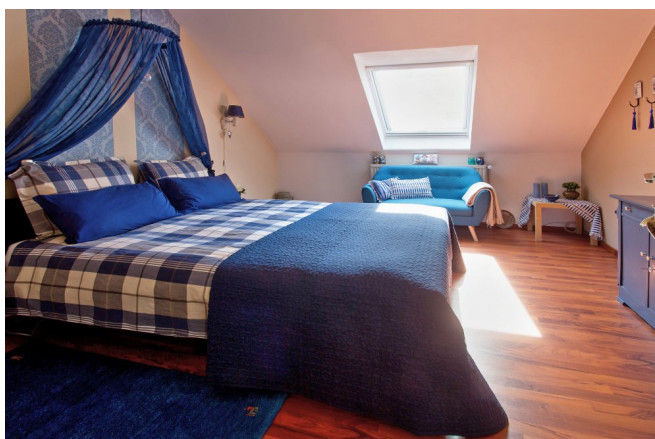
FOTO'S



DIFFERENT
VASTGOED

DIFFERENT VASTGOED
Telefoon 055 - 579 01 20
E-mail info@differentvastgoed.nl

FOTO'S



DIFFERENT
VASTGOED

DIFFERENT VASTGOED
Telefoon 055 - 579 01 20
E-mail info@differentvastgoed.nl

FOTO'S



DIFFERENT
V A S T G O E D

DIFFERENT VASTGOED
Telefoon 055 - 579 01 20
E-mail info@differentvastgoed.nl

OMSCHRIJVING

Bent u op zoek naar iets bijzonders waar u gelijkvloers kunt wonen en tegelijkertijd uw beroep kunt uitoefenen? Op het moment is dit pand een zeer goed lopende Bed & Breakfast met een kern van terugkerende klanten (B&B heeft een beoordeling van 9.7 (!) op Booking.com). Maar uiteraard is het pand ook zeer geschikt als groot comfortabel gezinshuis, een meergeneratiewoning of een huis met een geïntegreerde praktijk.?

Dit chique vrijstaande object oorspronkelijk uit 1979 is doorlopend gerenoveerd en bevindt zich in een topstaat van onderhoud. Het pand ligt met de tuin grenzend aan de bosrand en biedt veel rust en ruimte voor al uw wensen en plannen. Het huis heeft een perceeloppervlakte van 1.163 m² en een woonoppervlakte van ca. 378 m². Het pand ligt aan de rand van Schüttorf en biedt naast een zeer goede infrastructuur, de nabijheid van een meer met strand- en zwemmogelijkheden plus een attractieve gastronomie. Naast een goede infrastructuur biedt Schüttorf sport en uitgaansmogelijkheden. Voor natuurliefhebbers wordt de omgeving gekenmerkt door de vele fiets- en wandelpaden.?

De entree van het huis nodigt u meteen uit om de moderne sfeer te proeven. De entree is links voorzien van een garderobe met een gastentoilet. Van de entree uit rechts bereikt u de keuken (voorzien van een kersenhouten Leicht keuken met Miele apparatuur) met de eetkamer, die deels verbonden is met de keuken door een open ruimte met werkblad. Dit biedt een extra werkplek en ruimte aan de keuken. Zowel vanuit de keuken als vanuit de entree komt u in het ruime woongedeelte met een houtkachel hoek en aangrenzend de TV kamer en de wintertuin die veel rust en privacy biedt. De slaapvleugel bevat een studeerkamer, toegang tot de garage met branddeur en een ruime slaapkamer met kastenwand plus de toegang naar de aangrenzende licht overgoten badkamer.

Naast de wintertuin biedt de parkachtige tuin nog een tuinkoepel met open terras, een tuinhuis met een overdekt terras, diverse zitjes en een toegangshek tot het er achter liggende bosperceel. Vanuit de tuin heeft u ook een achteringang naar de tweede garage (voor camper of caravan). Door de vele (overdekte) zitmogelijkheden en de privacy in de rustige tuin op het zuiden, zijn gezellige en ontspannen uurtjes in de zon of in de schaduw op ieder uur mogelijk. Tot slot nodigt het hek naar het er achter liggende bos uit tot een kleine wandeling (met de hond).?

Indeling eerste verdieping: een rustieke trap bestaande uit verschillende boomstammen leidt naar de bovenverdieping, die momenteel in gebruik is als bed and breakfast. De eerste verdieping heeft in totaal 6 (slaap)kamers. Twee kamers hebben toegang tot het balkon aan de westzijde van het huis. De badkamer op de bovenverdieping heeft een inloop-douche. Alle kamers zijn licht en hebben een goede indeling. Een zolder met stahoogte boven de hele eerste verdieping completeert de bovenverdieping.?

De kelder heeft vier aparte kelderruimtes plus een stookruimte, een ruimte met de gemeentelijke aansluitingen en meterkast en een opslagruimte voor individueel gebruik. Het

pand belichaamt een charmant ontwerp en een hoogwaardige inrichting. Naast de toplocatie biedt het huis u talloze en vooral individuele gebruiksmogelijkheden.?

Chronologische lijst van vernieuwingen en verbeteringen:

2003 Keuken (merk Leicht met Miele-apparatuur: Inductiekookplaat (2009), oven, koffiezetapparaat (2016), vaatwasser (2022), magnetron en stoomoven.

2019 Dak geïsoleerd

2009/2012 Renovatie van de serre (wintertuin)

2009 Deuren en kozijnen op de begane grond vernieuwd (kunststof), inclusief dubbele beglazing

2009 Dakramen en schuifdeuren op de eerste verdieping vernieuwd

2009 Deur naar de praktijkruimte vervangen door een raam

2009 Balkon nieuwe tegels en nieuw hekwerk

2010 Buitenmuur aan zuidzijde geïmpregneerd (ondergronds) en tuin voorzien van drainagebuizen aangesloten op de hoofdriolering

2011 Extra garage gebouwd voor caravan of kampeerauto

2013 Vervanging van de cv-ketel en warmwaterboiler (Buderus)

2013 Radiatoren gedeeltelijk vernieuwd (begane grond heeft vloerverwarming behalve in slaapkamer en badkamer)

2014 Spouwmuur isolatie

2015 Renovatie van de schuur plus dakpannen aan de voorkant, dak aan de achterkant bekleed met zink (blijft schoon)

2016 Dakranden vernieuwd, zuidkant bekleed met zink, noordkant met kunststof

2018 Houtkachel (mag ook na nieuwe wetgeving in 2024 verder gebruikt worden)

2019 Meterkasten (elektriciteit) vernieuwd

2019 Waterleidingen vernieuwd (alle loden leidingen verwijderd)

2021 Dak van het tuinterras vernieuwd

Maandelijkse kosten (euro):

Elektriciteit 172

Gas 290

Drinkwater 15

Afvalwater 32

SWSE Duaal - 3

Onroerendezaakbelasting 75

Opstalverzekering 76

Totaal 657 euro per maand

Spreekt het huis u aan? Neem dan contact met ons op voor een nadere kennismaking en/of bezichtiging. Wij kijken ernaar uit om het pand samen met u ter plaatse te bezichtigen.

Uitrustings kenmerken:

- 2 garages met elektrische deur
- serre (grote wintertuin)
- tuinhuis
- balkon
- houtkachel
- internet: glasvezel aansluiting ligt tot in het huis, moet alleen nog vrij geschakeld worden.

Indeling:

Kelder:

- Hal
- Kelderruimte I
- Kelderruimte II
- Kelderruimte III
- Kelderruimte IV
- Kelderruimte V
- Kelderruimte VI
- Kelderruimte VII

Begane grond:

- Hal
- Keuken/eetkamer
- Woonkamer
- Open haard hoek
- TV kamer
- Wintertuin
- Badkamer I
- Studeerkamer
- Gastentoilet
- Garage

Eerste verdieping:

- Gang
- Slaapkamer I
- Balkon
- Woon/slaapkamers 2x
- Slaapkamer II
- berging
- Slaapkamer III
- Slaapkamer IV
- Badkamer

Ligging:

De stad Schüttorf is de oudste stad in de Grafschaft Bentheim en heeft ongeveer 13.000

KENMERKEN

Prijs	€ 595.000,-
Postcode	48465
Woningtype	Vrijstaande-woning
Tuin	Ja
Garage	Ja
Kamers	5
Slaapkamers	4
Woonoppervlakte	378m ²
Perceeloppervlakte	1163m ²
Oplevering	in overleg

LOCATIE