TE KOOP



Oeveringer Querstraße 19, Emlichheim

Vraagprijs € 795.000 K.K.

Duijndam Makelaardij
Van Echtenskanaal NZ 147 F
7891 AH Klazienaveen

0591-745283
duijndammakelaardij.nl
info@duyndamwonen.nl

> Kenmerken

Overdracht	
Vraagprijs	€ 795.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw	
Type object	Woonhuis, woonboerderij, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1994
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Muurisolatie

Oppervlaktes en inhoud	
Perceeloppervlakte	5.937 m^2
Gebruiksoppervlakte wonen	300 m^2
Inhoud	1.100 m^3
Oppervlakte externe bergruimte	330 m^2

Indeling	
Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	10 (waarvan 8 slaapkamers)
Aantal badkamers	3

Locatie

> Kenmerken

Ligging	Afgelegen Buiten bebouwde kom Open ligging Platteland

CV ketel	
CV ketel	Vaillant
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2023
Eigendom	Eigendom

Uitrusting	
Warm water	CV-ketel Elektrische boiler
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

Kadastrale gegevens	
Eigendom	Eigen grond



> Omschrijving

Exclusief landelijk wonen met dubbele bewoning en paardenfaciliteiten.

Op een uitzonderlijk mooie, vrije locatie in het buitengebied van Emlichheim bevindt zich dit stijlvol gerenoveerde dubbele woonhuis, bestaande uit twee volledig zelfstandige woningen, gelegen op een royaal perceel van 5.937 m^2. De woningen zijn met zorg gemoderniseerd, waarbij comfort, functionaliteit en duurzaamheid centraal staan. Een zeldzame combinatie van rust, ruimte, privacy en multifunctionaliteit, met weids uitzicht over omliggende landerijen.

Dit object biedt ongekende mogelijkheden voor wie royaal wil wonen: ideaal voor dubbele bewoning, een groot gezin, mantelzorg, verhuur of een kleinschalige B&B, ook paardenliefhebbers vinden hier een uitstekend uitgeruste thuisbasis. Het erf is compleet ingericht met hoogwaardige bijgebouwen, waaronder een dubbele garage, een ruime schuur met 3 paardenboxen, een feest- of recreatieruimte, diverse overkappingen en stallingsmogelijkheden en een volledig omheinde paardenweide. Dankzij het 24/7 camerabeveiligingssysteem en snel internet is ook veiligheid en moderne connectiviteit gewaarborgd.

Woonoppervlakte:
- Woning 1: ca. 140 m^2
- Woning 2: ca. 160 m^2

Indeling:
Woning 1: Entree/hal met toilet en trapopgang, woon/eetkamer met uitzicht over landerijen, keuken, bijkeuken, berging met toegang tot de garage.
1e verdieping: Overloop, 4 slaapkamers, badkamer.

Woning 2: Entree/hal met toilet en trapopgang, woonkamer, keuken, slaapkamers, badkamer, berging met cv-installatie.
1e verdieping: Overloop, 3 slaapkamers, badkamer.

Bijgebouwen & voorzieningen:
- Dubbele garage ca. 50 m^2





- Schuur ca. 150 m² met 3 paardenboxen
- Feest-/recreatieruimte ca. 40 m²
- Overdekte stallingsruimte ca. 90 m²
- Volledig omheinde paardenweide
- 24/7 camerabewaking
- Snel internet (WiFi)
- Verwarming middels cv-installatie (gas, december 2023)
- Energielabel in voorbereiding, gedeeltelijk dakisolatie

De ligging is bijzonder aantrekkelijk: volledig vrij, zonder directe buren of storende invloeden zoals verkeer of windmolens en toch op korte afstand van voorzieningen, uitvalswegen en de Nederlandse grens (Schoonebeek/Coevorden). Emlichheim en Emmen zijn vlot bereikbaar, evenals de A31 en A37.

Een object van dit kaliber – met deze combinatie van woonkwaliteit, perceelgrootte en gebruiksmogelijkheden – komt zelden op de markt.
Beschikbaar: gaat in overleg
Een unieke kans voor wie exclusief, landelijk en toekomstbestendig wil wonen.

Heeft dit object uw interesse gewekt, dan nodigen wij u graag uit voor een bezichtiging.
Wij kijken ernaar uit u deze bijzondere woning persoonlijk te mogen tonen.

Geen makelaarsprovisie voor de koper.

> Plattegrond

Begane grond



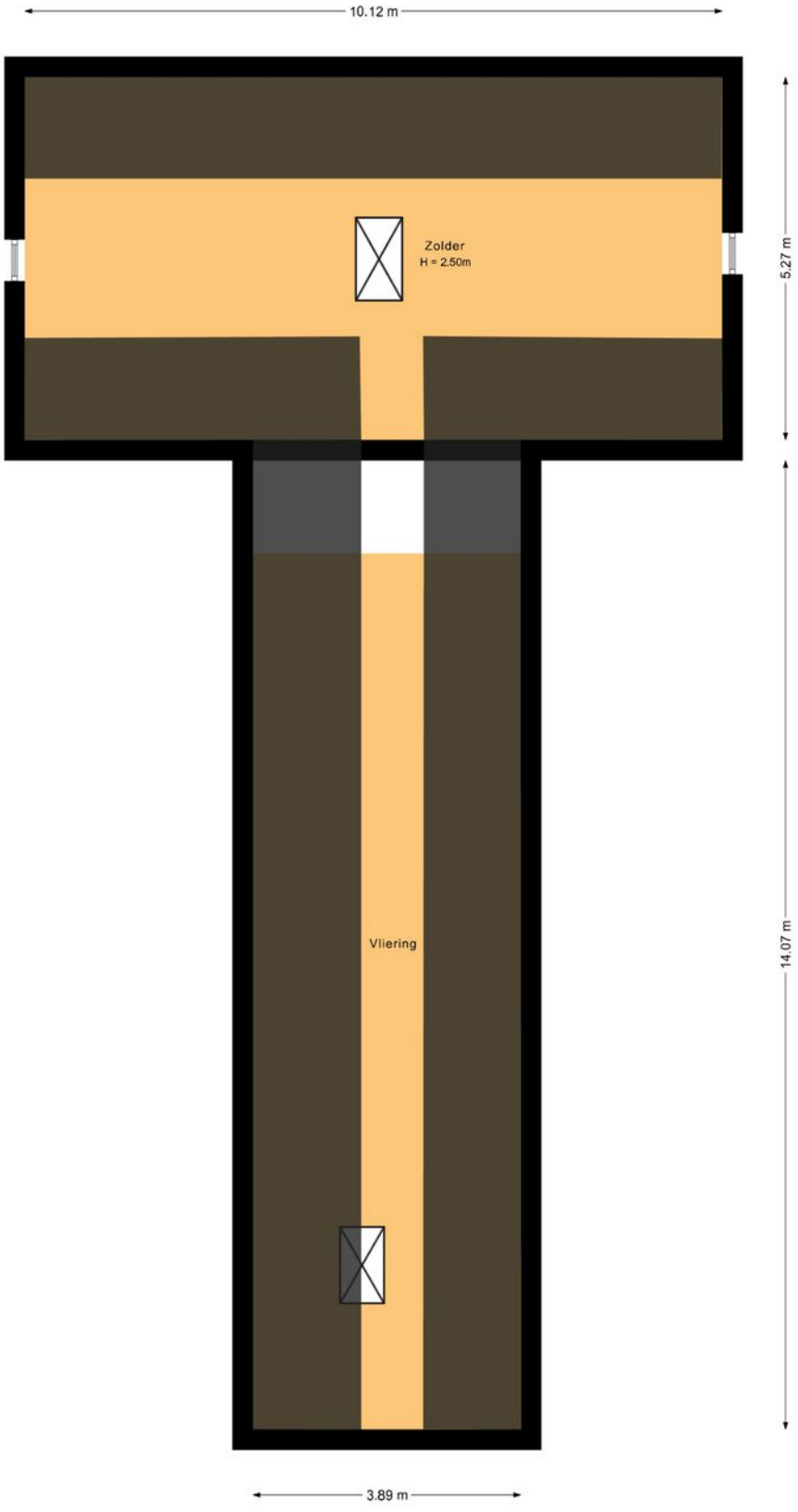
> Plattegrond

Eerste verdieping



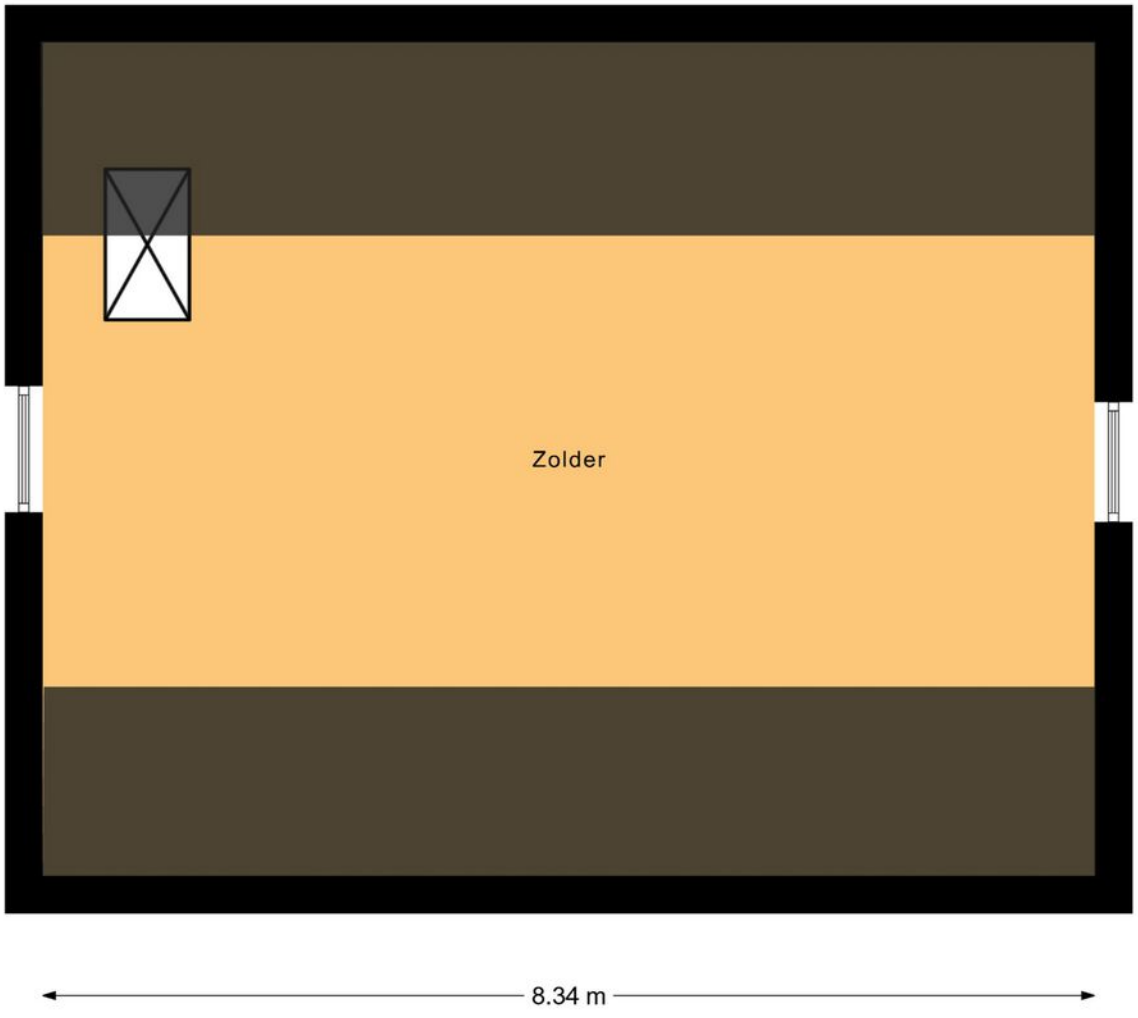
> Plattegrond

Tweede verdieping



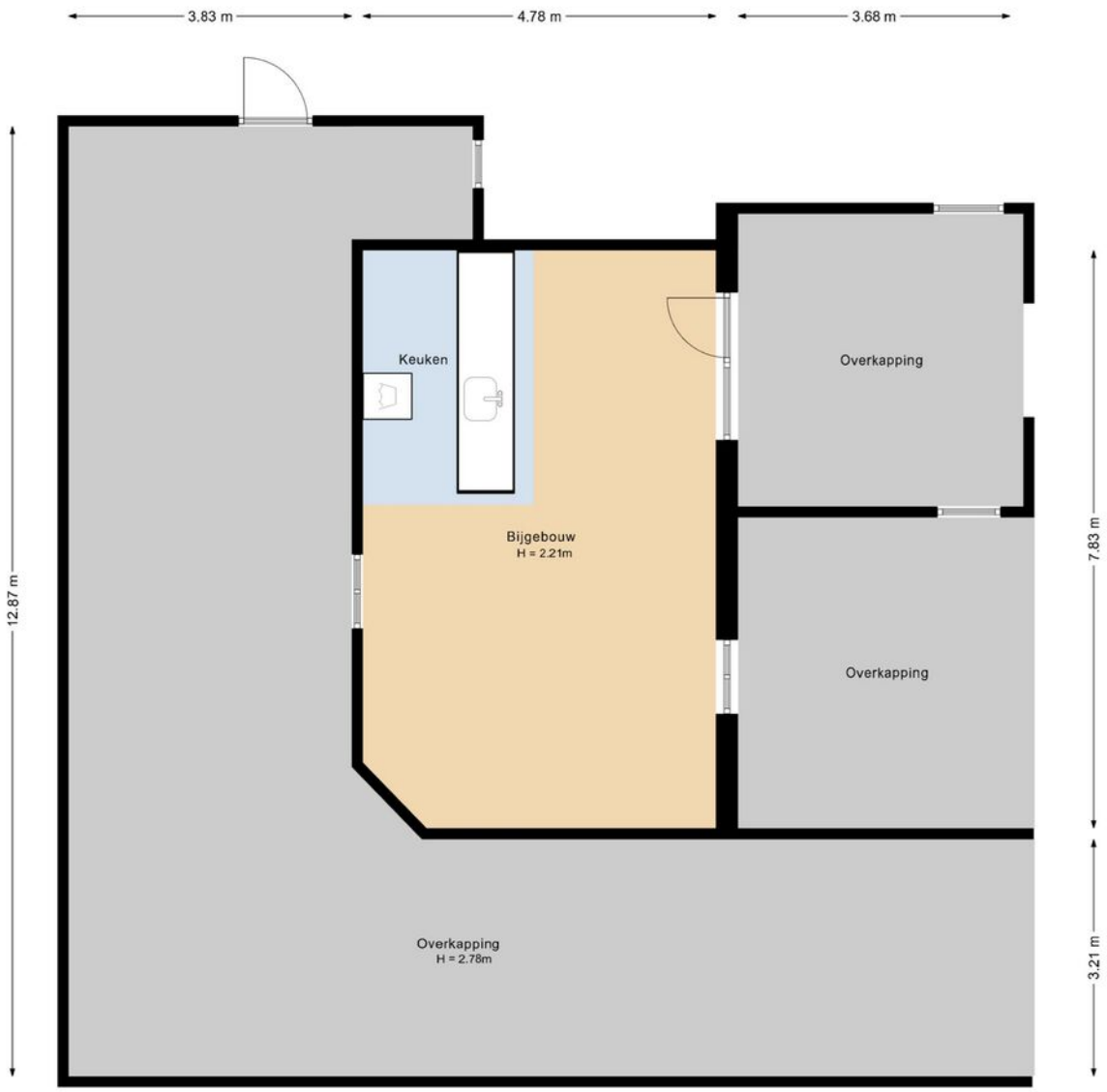
> Plattegrond

Zolder



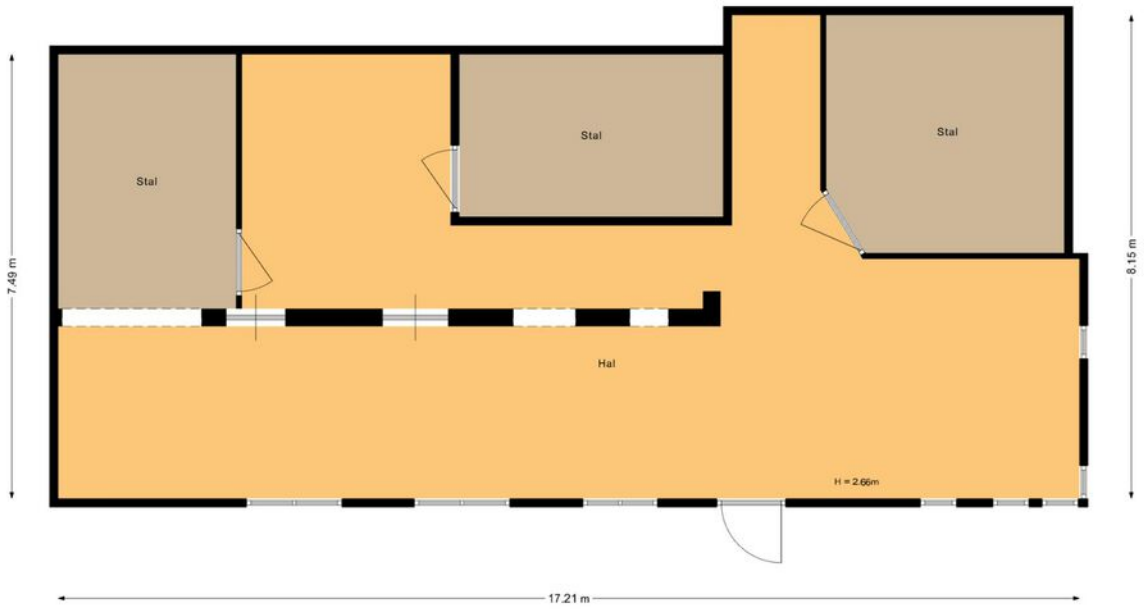
> Plattegrond

Bijgebouw



> Plattegrond

Stal



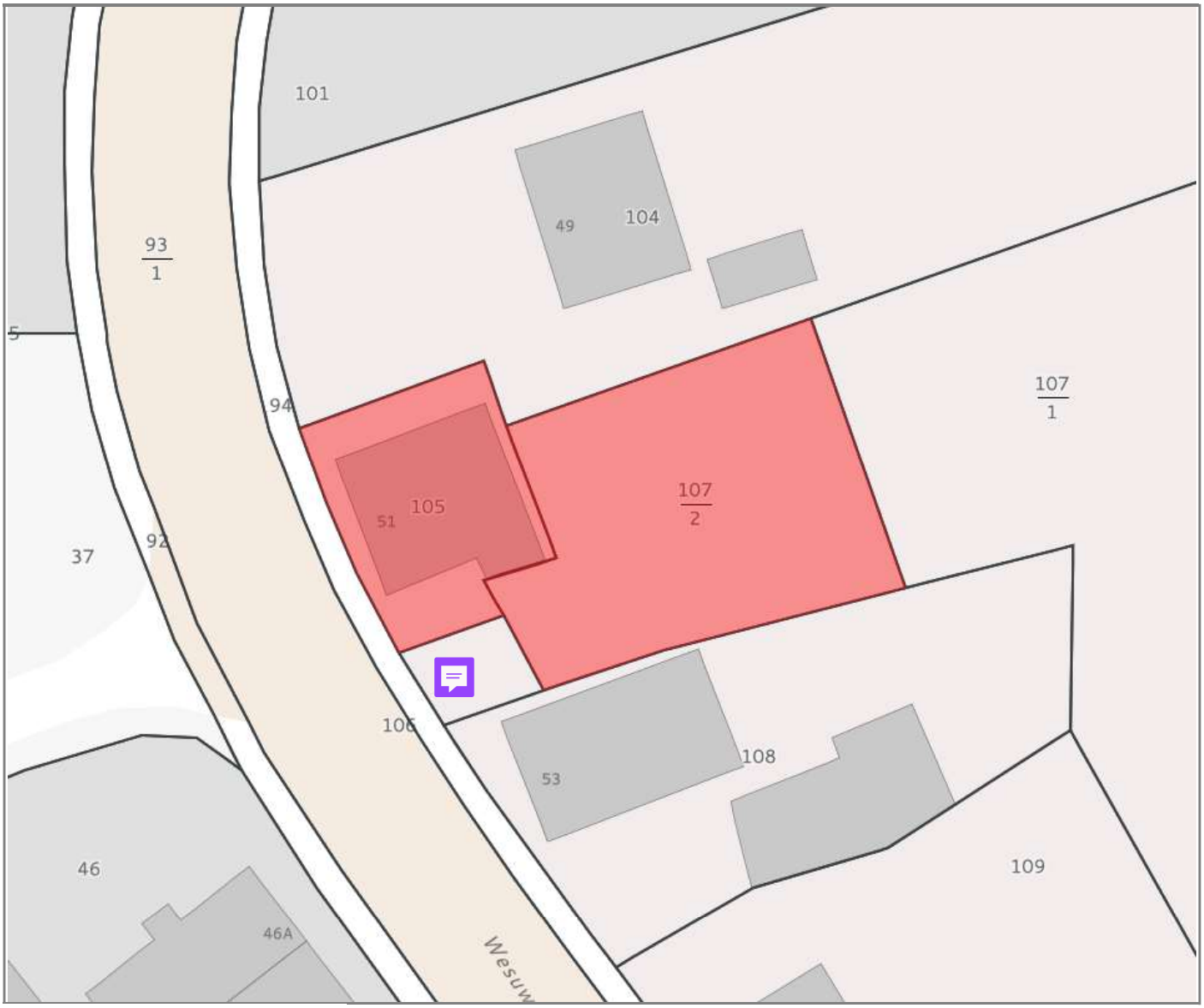
Landesamt für Steuern
Niedersachsen

Auszug aus dem Grundsteuer-Viewer

(Erstellt am 23.03.2026)

Lagebezeichnung zum Stichtag: Gemeinde Haren (Ems), Stadt (Emsland)
Wesuweer Hauptstraße

Hauptfeststellungszeitpunkt: 01.01.2022
Stichtag der Katasterangaben: 01.01.2025



© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

Landesamt für Steuern
Niedersachsen

Die orange unterlegten Felder sind in die Anlage Grundstück zu übernehmen.

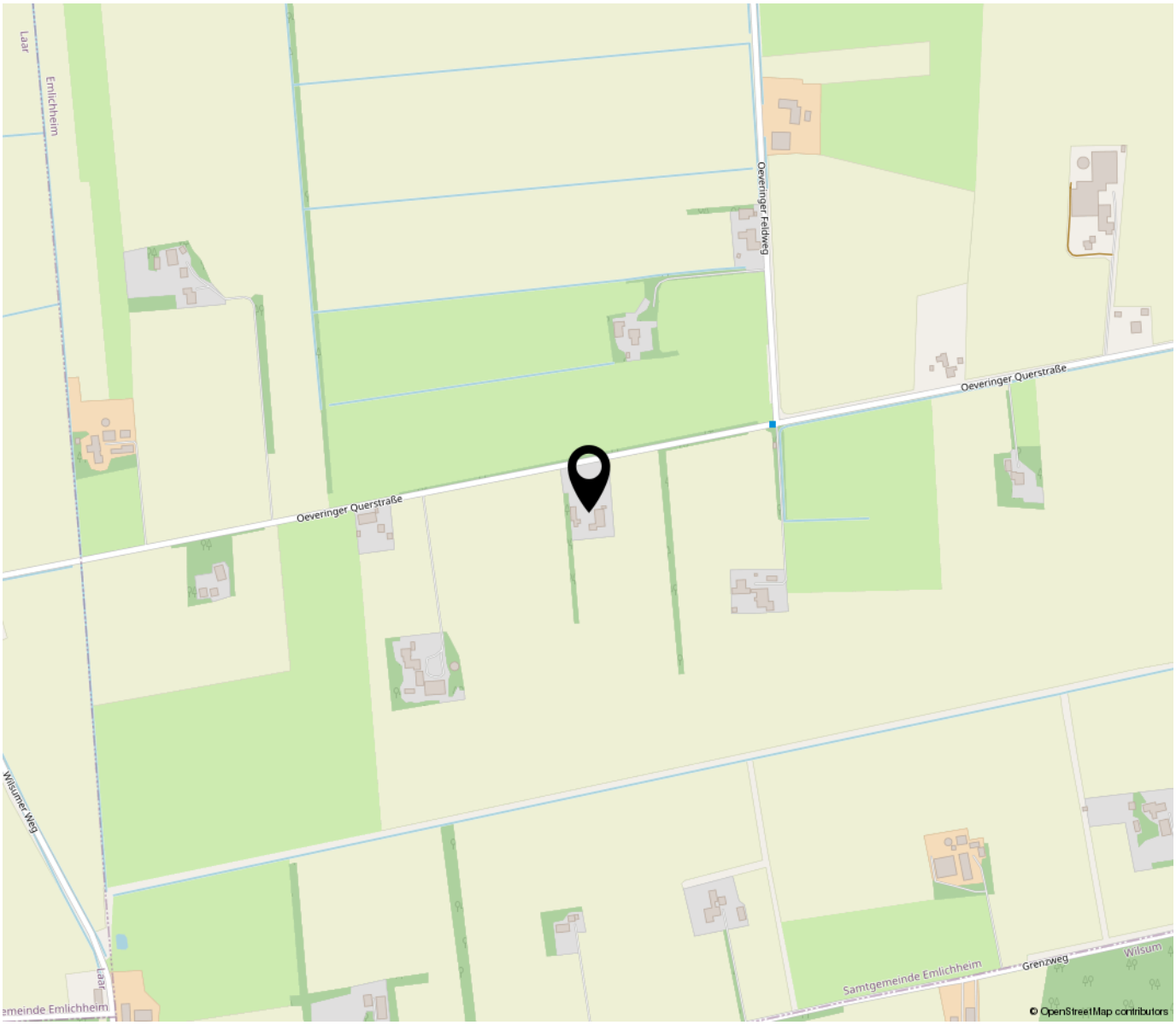
#	Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Bodenrichtwert [1]
1	Wesuwe [4] Wesuweer Hauptstraße	55 [4]	107/2 [4]	500 m² [4]	68 €/m²
2	Wesuwe [4] Wesuweer Hauptstraße 51	55 [4]	105 [4]	232 m² [4]	68 €/m²
Angaben zum Grundstück				**732 m²**	**68 €/m² [2]**
Durchschnittlicher Bodenrichtwert der Gemeinde					**90 €/m²**
Lagefaktor					**0,91 [3]**

1. Amtlicher Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022.
2. Der Bodenrichtwert des Grundstücks ergibt sich als flächengewichteter Bodenwert aus den amtlichen Bodenrichtwerten der Flächen bzw. Teilflächen. Dieser Wert ist nicht in der Anlage Grundstück zur Feststellung des Äquivalenzbetrages einzutragen.
3. Der Lagefaktor ergibt sich aus folgender Formel:
   (steuerlicher BRW des Grundstücks / durchschnittlicher Bodenrichtwert der Gemeinde)^{0,3}
4. Dieses Feld ist in die Anlage Grundstück zu übernehmen.

Der ausgewiesene Lagefaktor dient lediglich zur Nachvollziehbarkeit des Faktors im Steuerbescheid. Er ist rechtlich nicht bindend.

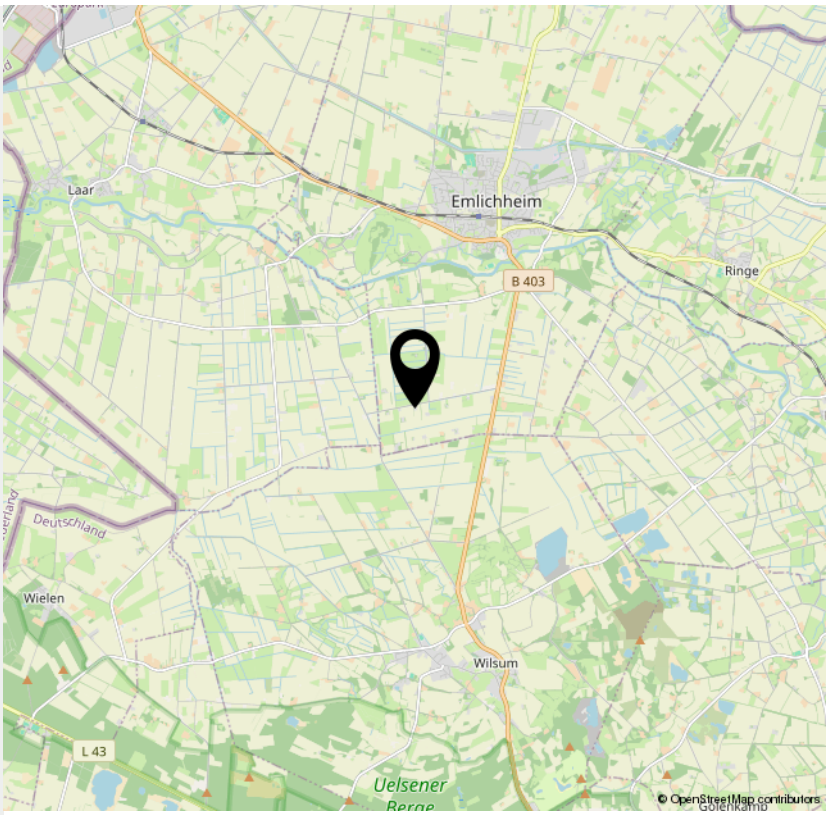
Die Inhalte der Grundsteuer-Viewer Auskunft können Sie auch online über diesen QR-Code oder Link einsehen:

https://grundsteuer-viewer.niedersachsen.de/b?center=52.75698756516863%2C7.212085639999941&zoom=19.00&marker=52.756987565%2C7.212185385&stichtag=2024&flurstuecke=3102055001070002%2C310205500105____



“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

Tekst





“Kom binnenkijken!”





















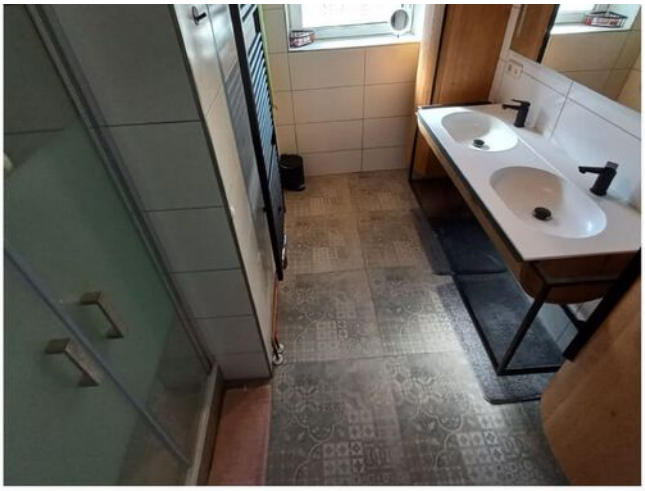






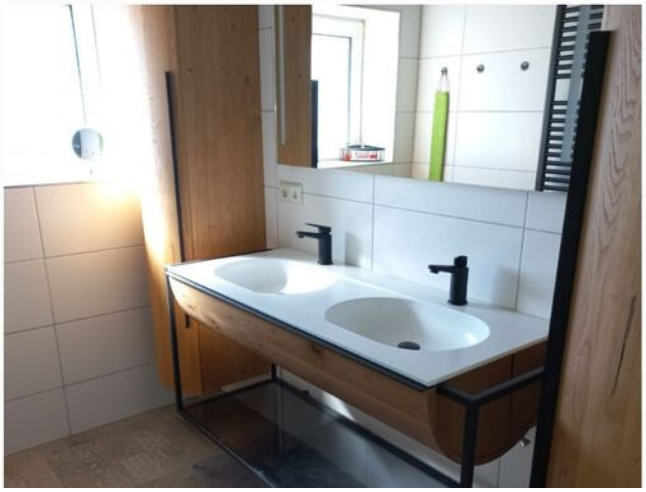




























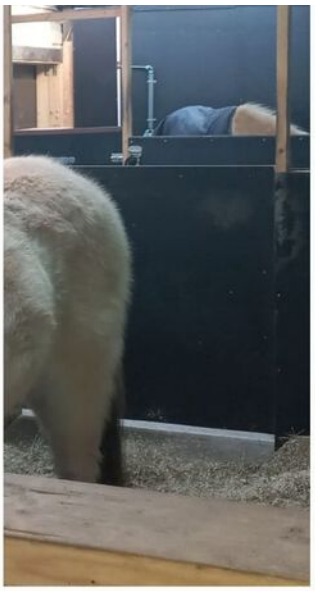


























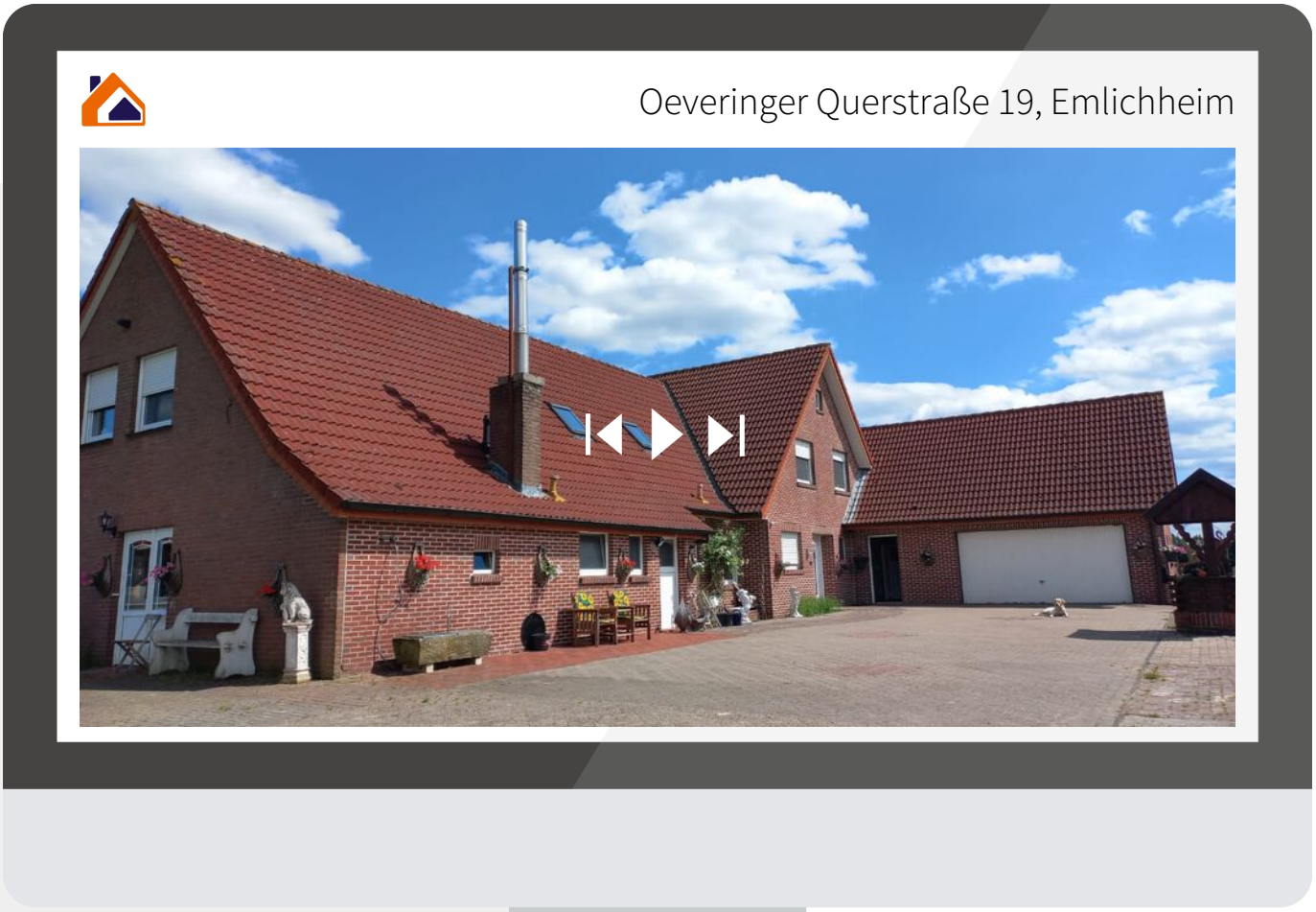






> Bekijk deze woning online!

oeveringer querstraße19.nl



Scan deze code en bekijk de woning op je mobiel!

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Duijndam Makelaardij
Van Echtenskanaal NZ 147 F
7891 AH Klazienaveen

0591-745283
duijndammakelaardij.nl
info@duyndamwonen.nl