

## Te koop: **Voormalig Douanegebouw (Zollhaus),**

**Met 3 grensoverschrijdende wooneenheden.**

**Gelegen op de grens Ter Apel – Rutenbrock en op de grens Groningen – Drenthe, aan het Haren-Rütenbrockkanaal**

- **Prijs: € 310.000**
- **Adres:**  
Ter Apelerstrasse 18  
49733 Haren OT Rutenbrock (OT=Ortsteil)  
Duitsland
- **Grondstuk 1042 m2**  
Woonoppervlakte ca 364 m2 (exclusief kelders)  
Kiosk / Café ca 70 m2  
Tuin, parkeerplaats, schuur, veranda, carport ca 608 m2
- **Bouwjaar 1929**  
1<sup>ste</sup> renovatie: 1992/1993  
2<sup>de</sup> renovatie: 2001/2002
- **Slaapkamers: 10**
- **Keukens: 3**
- **Badkamers: 3**
- **Bouwwijze:**  
Massief met roodbruine steen, trapgevel.  
Het gebouw is destijds als douanegebouw gebouwd en gebruikt en zou later als museum behouden blijven. (Dat museum is het tot nu toe nooit geworden)
- **Verwarming en warmwatervoorziening, internet**  
Gasverwarming 2 HR ketels (1 Remeha HR ketel modulerende 21-60KW)  
Warm watervoorziening 150 liter boiler verwarmd door HR ketel. Eigen waterzuivering (=geen rioolkosten)  
2 houtkachels. (meer aansluitingen mogelijk, er zijn meer dan 10 rookkanalen)  
Aangesloten op glasvezelnet. Bliksemafleiders overal.
- **Kunststoframen en hardhoutramen**  
Alle ramen zijn met dubbelglas. Tuindeuren met 3 dubbelglas.
- **Omgeving en mogelijkheden**  
Het gebouw ligt aan verschillende wandelroutes (oa het Noaberpad), aan fietsroutes, aan natuurpark Moor, aan het Haren-Rutenbrock kanaal, met vaarroutes naar o.a. rivier de Ems. In de omgeving: Recreatiepark Schloss Dankern, Wildlands Adventure Zoo Emmen, klooster Ter Apel, vestingstad Bourtange.

Mogelijkheden van het gebouw: b.v. Bed en breakfast, appartementverhuur, vergaderruimteverhuur, escaperoom, douanemuseum, kiosk café ([Er is een horecaverunning voor kiosk café met sterke drank vergunning.](#)) De aanbouw kan

ook voor andere doeleinden worden gebruikt. Hiervoor moet een Nutzungsänderung worden aangevraagd.) Kinderopvang, huiswerkinstituut, pleegkinderen gastgezin .....

Mogelijkheid om volledig (en ruim) te wonen/slappen op de begane grond.

N.B. In Duitsland is momenteel de regeling Baukindergeld. (Eigenheimzulage)  
Bij het kopen of bouwen van een huis kan men een tegemoetkoming in de kosten aanvragen. Deze bedraagt voor elk kind € 1200, 00 per jaar (gedurende 10 jaar).  
Daarnaast bedraagt de kinderbijslag ongeveer 200 euro per kind per maand en dit wordt in Duitsland uitgekeerd tot de kinderen 25 jaar zijn.

## **Indeling van het woonoppervlak:**

### **Begane grond. Ca 181 m<sup>2</sup>**

#### **Trappenhuis ca 16 m<sup>2</sup>**

- Voordeur met 3 separate ingangen naar woning 1,2 en 3.

#### **Woning 1 ca 181 m<sup>2</sup>**

- Grote woonkeuken
- Woonkamer, met inloopkast
- Extra kamer aan de woonkamer (kantoor)
- 4 Slaapkamers
- Extra kamer aan de slaapkamer (kastenkamer)
- Badkamer met douche
- Toiletruimte met wc en urinoir

### **Eerste etage. Ca 167 m<sup>2</sup>**

#### **Woning 2 ca 110 m<sup>2</sup>**

- Keuken met inloopkast.
- Woonkamer (kan ook gebruikt worden als 2 slaapkamers)
- 2 slaapkamers
- Badkamer met toilet en bad/douche

#### **Woning 3 ca 57 m<sup>2</sup>**

- Keuken
- Woonkamer (momenteel in gebruik als slaapkamer)
- 1 Slaapkamer
- Badkamer met wc en douche

## **Tweede etage. De zolder**

- Zolder boven het hele huis. Te bereiken via opklapbare trap. (2)
- Pettendak met grote dakkapellen en trapgevel. Dak is in 1994 compleet gerenoveerd.

## **De Kelder. Het hele woonhuis is onderkelderd.**

- Overwegend gemetselde massieve keldermuren, deels oorlogskelder.
- Gang met 8 verschillende kelderruimtes
- Vanuit kelder 6 is een extra uitgang naar buiten.

## **Aanbouw. Ca 70 m<sup>2</sup>**

### **Kiosk / Café**

- Keuken
- Kiosk /café ruimte
- Magazijn, voorraadruimte
- Toiletruimte, 2 toiletten met voorportaalje met wastafel.

## **Tuin, terras, parkeerplaats. Ca 608 m<sup>2</sup>**

Waarvan:

**Schuurtje** ca 23m<sup>2</sup>, met 2 ingangen

**Veranda** ca 25 m<sup>2</sup>, te bereiken via tuindeuren van de woonkamer van woning 1

**Carport** ca 24 m<sup>2</sup>

NB Voor afmetingen zie bouwtekeningen en beschrijving.