

TE KOOP

Sportlaan 32

Losser



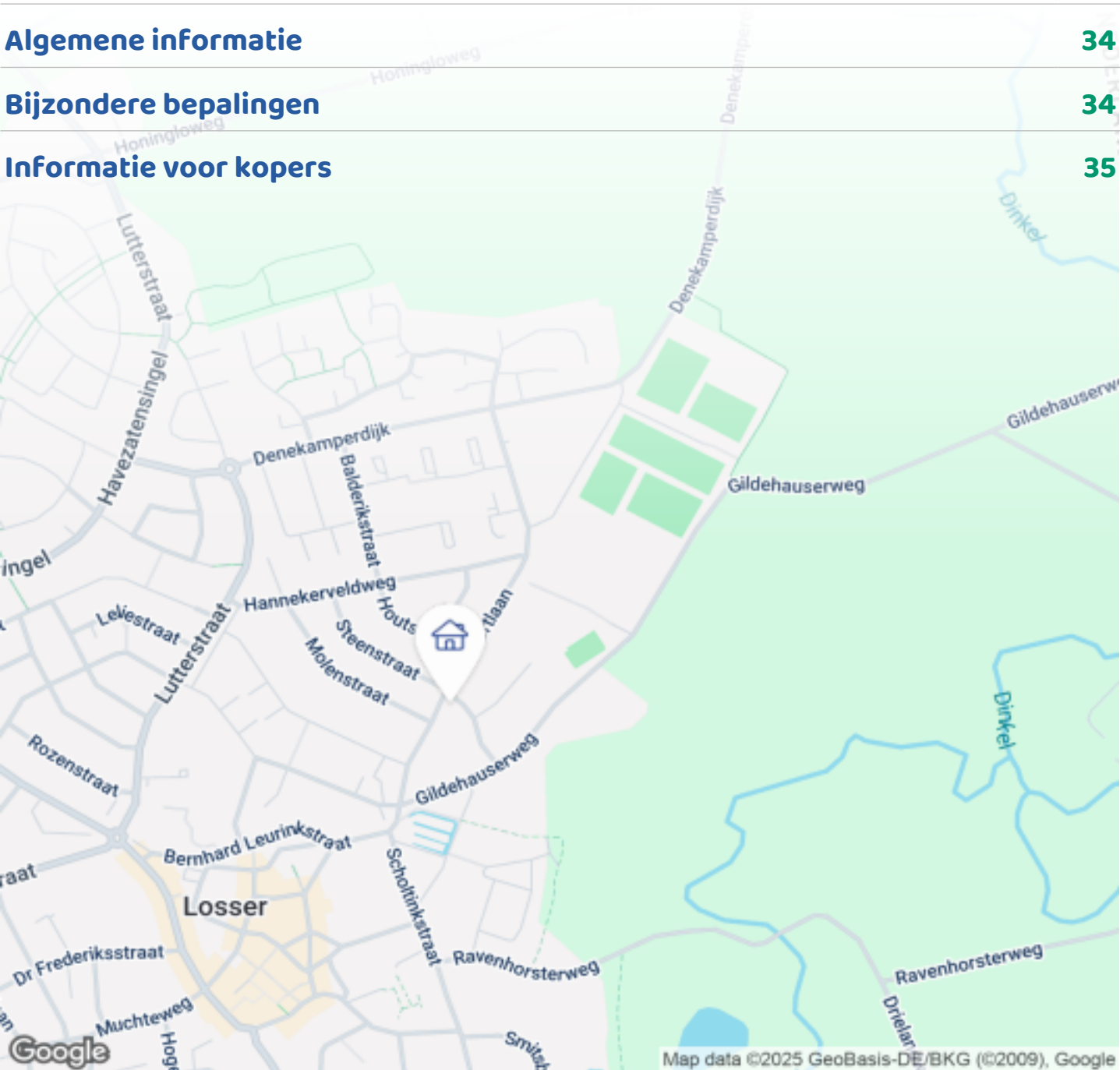
Vraagprijs

€ 924.500

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	24
Kenmerken	28
Zakenlijst	31
Huis op de kaart	33
Algemene informatie	34
Bijzondere bepalingen	34
Informatie voor kopers	35



Woningbrochure: Sportlaan 32, Losser

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

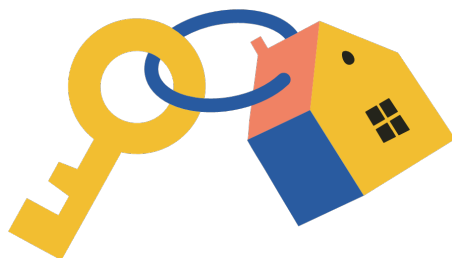


Bescheiden van buiten, verrassend van binnen – ruime instapklare semi-bungalow met nieuwe keuken en mediterrane sfeer

Achter de ingetogen gevel van deze semi-bungalow aan de geliefde Sportlaan schuilt een woning die je verrast zodra je binnenstapt. Licht, ruim en tot in detail verzorgd — met een nieuwe luxe keuken (2024) voorzien van Siemens/Liebherr inbouwapparatuur en een uniek natuurstenen blad met verhoogde eettafel, zeven (slaap)kamers en een ruime tuin waar binnen en buiten in elkaar overvloeien. Een huis met karakter, comfort en een verfijnde look & feel.

Volledige woningomschrijving

Aan de Sportlaan in Losser, centraal gelegen nabij winkels, scholen en natuur, ligt deze stijlvolle semi-bungalow die veel meer biedt dan je aan de voorzijde vermoedt. De voorgevel oogt bescheiden, maar achter de deur ontvouwt zich een verrassend ruime woning met een serene, luxueuze uitstraling. Binnen heerst



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

een warme rust, versterkt door de lichte marmeren vloer die het huis een tijdloze elegantie geeft en visueel doorloopt naar het natuurstenen terras buiten.

Indeling

De ruime entree leidt naar een sfeervolle woonkamer met grote raampartijen en een fijne lichtinval.

De lichte marmeren vloer (m.u.v. slaapkamers) zorgt voor harmonie en een gevoel van continuïteit.

De keuken, in juni 2024 volledig vernieuwd, ligt deels afgescheiden van de woonkamer en vormt het stijlvolle hart van het huis. Het pronkstuk is het unieke natuurstenen werkblad met daaraan een verhoogde eettafel voor meerdere personen — een elegante oplossing waar koken, borrelen en samen zijn samenkomen. De keuken is afgewerkt met hoogwaardige apparatuur en combineert design met functionaliteit op een manier die direct sfeer en kwaliteit uitstraalt.

De lichte serre, ingericht als tuinkamer, grenst aan zowel de woonkamer als de keuken en vormt een sfeervolle uitbreiding van het leefgedeelte. De ruimte ademt rust en geborgenheid, met een natuurlijke lichtinval die de warme sfeer van het huis versterkt. Dankzij de intieme opzet voelt deze plek als een eigen cocon binnen het geheel – een heerlijke ruimte om in elk seizoen te genieten, met een boek, een kop thee of simpelweg een moment van stilte.

De begane grond biedt daarnaast maar liefst vijf (slaap)kamers, deze zijn flexibel in te delen (logeer, kantoor, sport, atelier). Tevens is er een moderne badkamer met neutrale afwerking.

De royale masterbedroom, gelegen op de mezzanine, vormt een volledig eigen gedeelte van het huis met een aangrenzende badkamer en separaat toilet. Deze lichte en serene privé-suite ademt rust en verfijning, met een houten vloer, maatwerk inbouwkasten en op maat gemaakte shutters (2023/Jasno). Een warme, elegante ruimte die uitnodigt om je terug te trekken en tot rust te komen.

De woning beschikt daarnaast over een extra ingang via een voorportaal, waardoor een praktijk of kantoor aan huis uitstekend mogelijk is. Deze tweede entree zorgt voor privacy en flexibiliteit, zonder het wooncomfort te beïnvloeden.

Onder het huis bevindt zich een ruime, gemakkelijk bereikbare kelder, ideaal voor extra opslag of als praktische voorraadruimte. De woning beschikt daarnaast over een inpandige (split-level)garage, direct vanuit het huis toegankelijk – een prettige combinatie van comfort, gemak en functionaliteit.

Buitenleven met mediterrane charme

De lichte marmeren vloer binnen loopt visueel door naar de achterkant van de woning en het nieuw aangelegde terras (2024) aan de zijkant wat zorgt voor een vloeiende overgang tussen binnen en buiten.

Aan de zijkant ligt tevens een ruime sfeervolle tuin met diverse zithoekjes tussen het groen — intieme plekken voor zon, rust of een goed gesprek. Aan de achterzijde vormt de royale overkapping, in combinatie met de lichte natuurstenen tegels en de jacuzzi (2020) het hart van het buitenleven. Hier geniet je van een warme, mediterrane sfeer waarin rust en comfort elkaar ontmoeten — een plek die je letterlijk omarmt.

Bijzonderheden

- >Bescheiden van buiten, verrassend van binnen
- >Royale semi-bungalow met speelse indeling
- >Nieuwe luxe keuken (juni 2024) met inbouwapparatuur:
 - Vaatwasser Siemens, Combi-oven/magnetron Siemens, (stoom)oven Siemens, warmhoudlade Siemens, koffiezetapparaat Siemens, wijnklimaatkast Liebherr, koelvriescombinatie Siemens, Quooker cube
- >Marmeren vloer op de begane grond (m.u.v. slaapkamers)
- >Zes (slaap)kamers waarvan Masterbedroom met eigen badkamer en zevende slaapkamer op zolder met veel bergruimte
- >Moderne badkamer op de begane grond
- >Extra ingang via voorportaal, ideaal voor praktijk of kantoor aan huis

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- >Nieuw aangelegd terras (2024) aan zijkant
- >Aan achterkant groot terras met royale overkapping
- >40 zonnepanelen en warmtepomp
- >Waterontharder (2021)
- >Ruime kelder en inpandige garage
- >Centrale ligging in een geliefde wijk van Losser
- >Goed onderhouden en instapklaar

Tot slot

Sportlaan 32 is een woning die je niet begrijpt door erlangs te rijden — de ingetogen gevel verbergt een interieur vol ruimte, licht en beleving. De nieuwe keuken en de sfeervolle achterkant met overkapping geven dit huis een look & feel die rust, stijl en karakter ademt. Een huis dat je niet alleen bekijkt maar ervaart.



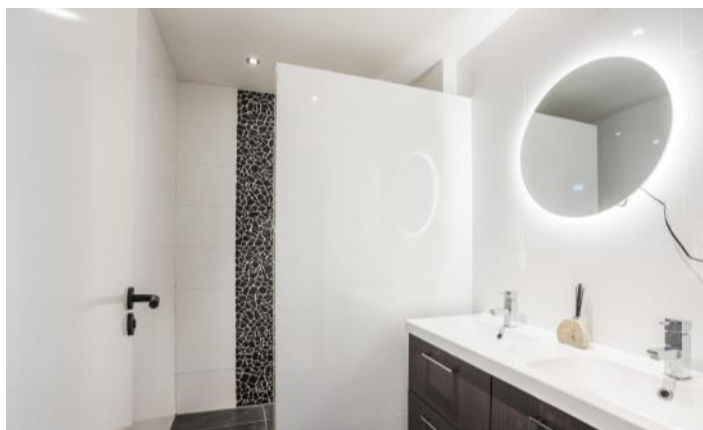


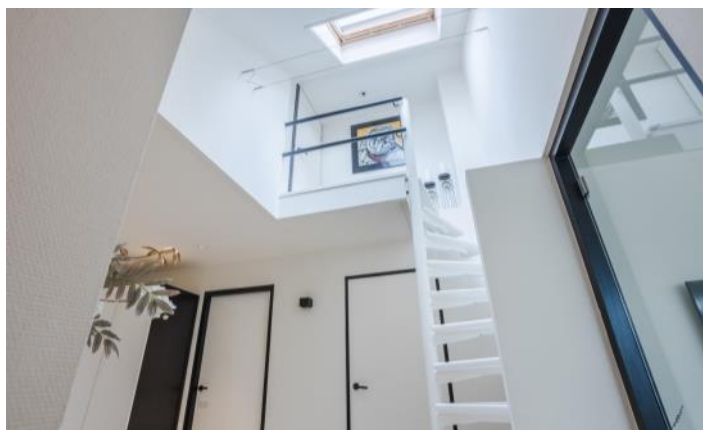
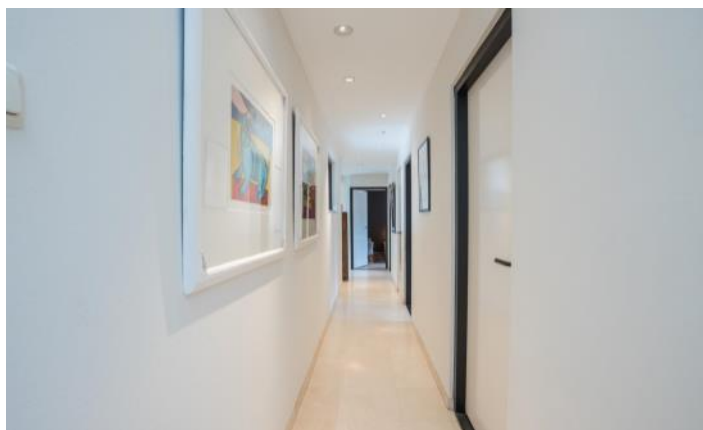


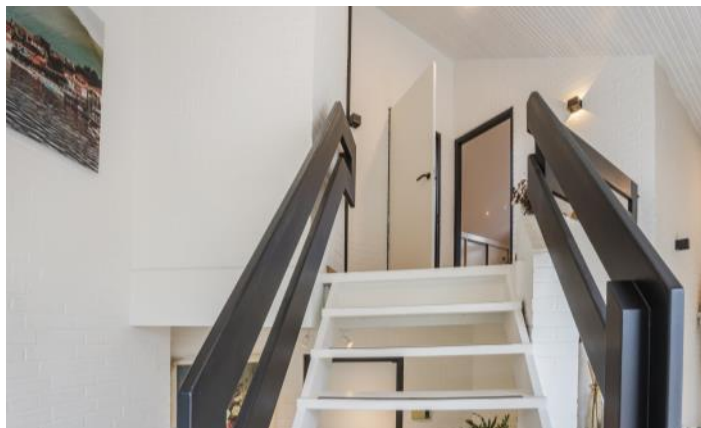
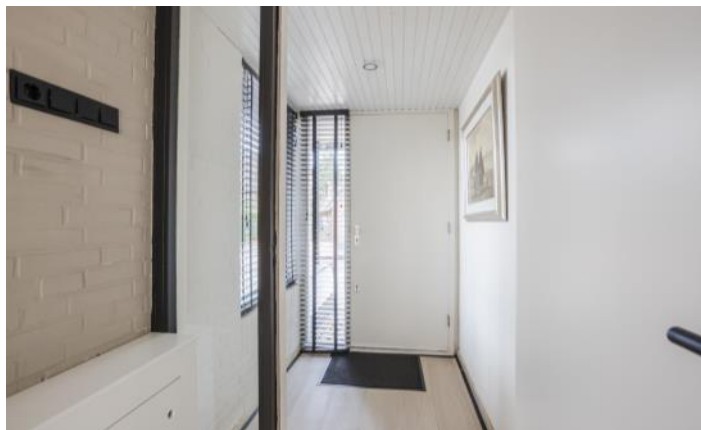




















FOTO'S









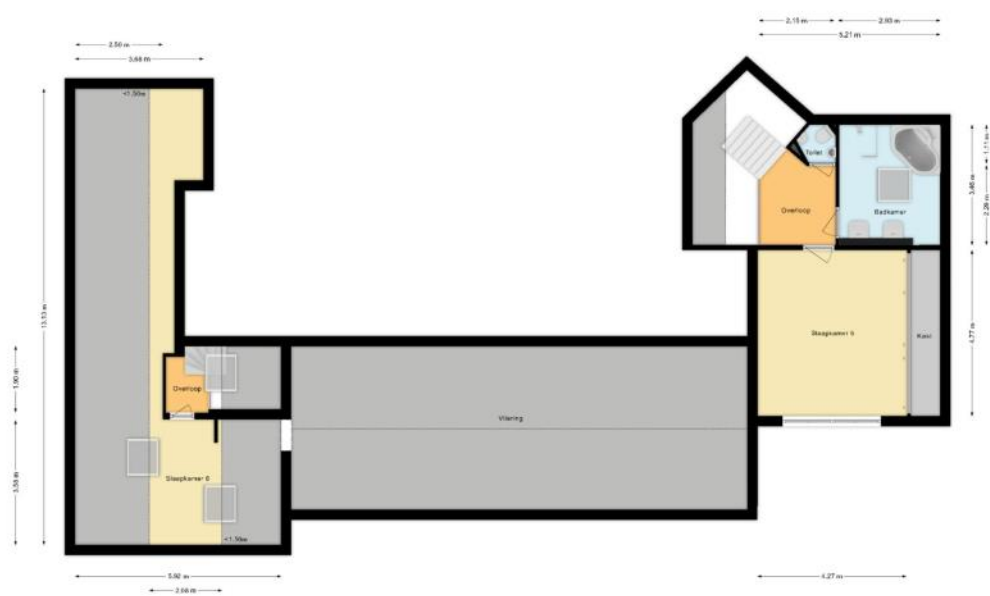




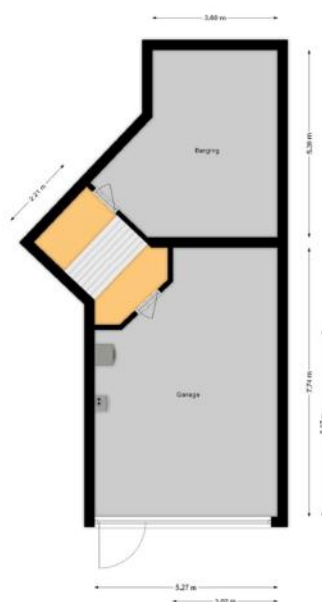
PLATTEGROND



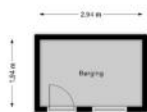
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1968
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	987 m ²
Inhoud	1411 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	288 m ²
Overige inpandige ruimte	60 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	39 m ²
Externe bergruimte	6 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	8 kamers (waarvan 6 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Ligbad, 2 dubbele wastafels, 2 inloofdouches
Aantal woonlagen	3 woonlagen en een kelder
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Alarminstallatie, TV kabel, Airconditioning, Rookkanaal, Schuifpui, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp, Gashaard
Warm water	Cv-ketel, Elektrische boiler eigendom
Merk/type cv-ketel	Intergas
Bouwjaar cv-ketel	2022
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin, Zijtuin
Zijtuin	330 m ² (11m diep en 30m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noordoosten

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
Voorzieningen	Voorzien van verwarming, Voorzien van elektra, Voorzien van water

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein
--------------------------	------------------

Kadastrale gegevens

Losser H 5381

Oppervlakte	987 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Alarminstallatie	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur		●	
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten			●
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Binnenverlichting; inbouwspots blijven achter, losse lampen gaan mee

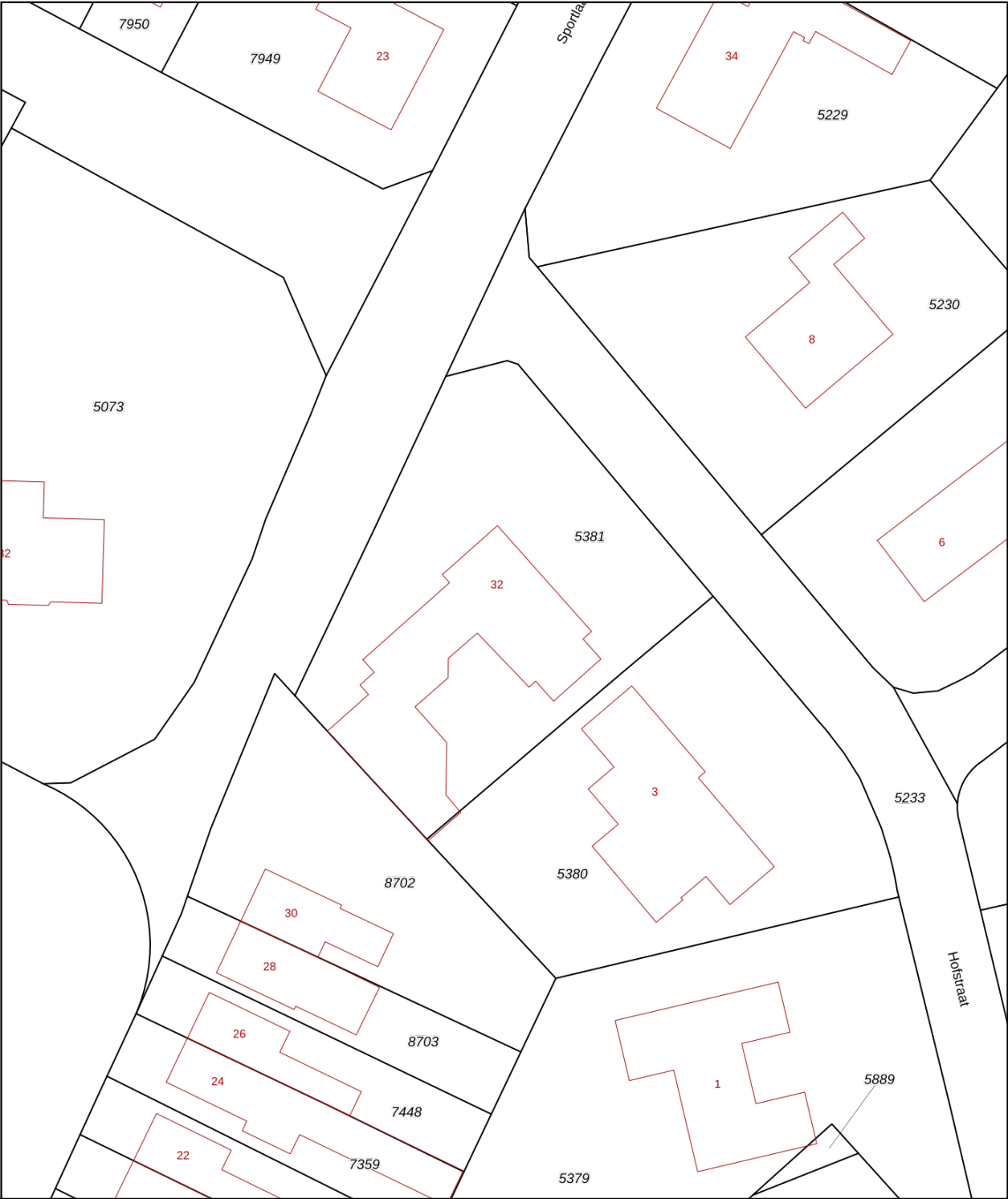
Hogedrukoven in de bijkeuken gaat mee

Beeld zijtuin blijft staan, stenen 'huisje' achtertuin gaat mee, prieel voortuin gaat mee

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Losser

H

5381

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 september 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.