

TE KOOP

Bisschopstraat 10

Weerselo



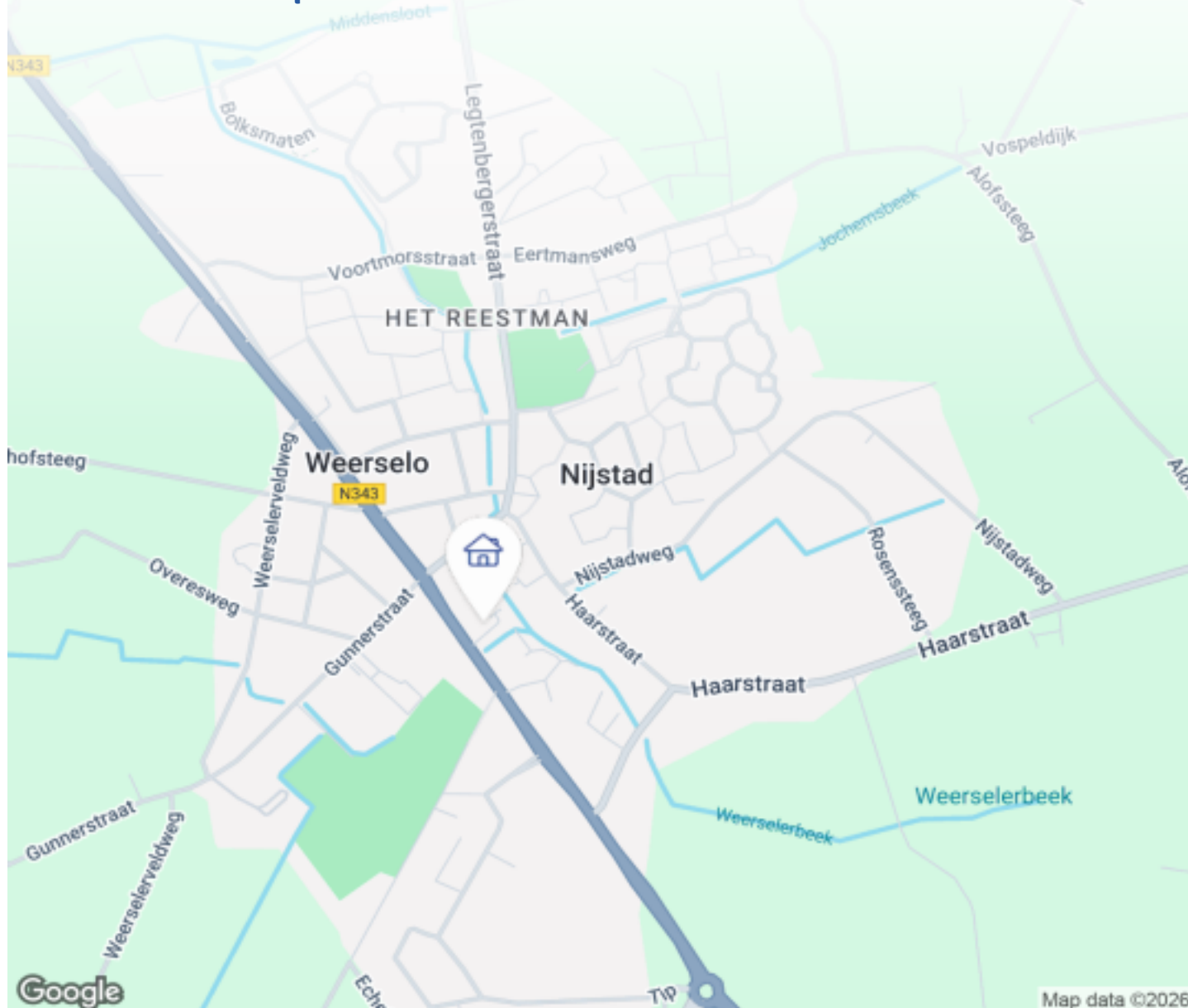
Vraagprijs

€ 649.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	14
Kenmerken	18
Zakenlijst	21
Huis op de kaart	23
Algemene informatie	24
Informatie voor kopers	25



Woningbrochure: Bisschopstraat 10, Weerselo

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Levensloop bestendige vrijstaande woning uit 2022 met een hoogwaardig afwerkingsniveau op loopafstand van winkels en andere basisvoorzieningen (zoals gezondheidscentrum, tandarts, natuur- en sportvoorzieningen, scholen, kinderopvang, openbaar vervoer). Het perceel is deels omringt door gemeenteground en heeft vrij uitzicht.

Aan achterzijde stroomt de Weerseler-beek waarlangs een voetpad loopt en dat toegang geeft tot het uitgestrekte buitengebied.

Het huis is zo ingedeeld dat u eventueel helemaal op de begane grond kunt wonen, met een zeer ruime slaap- en badkamer beneden.

Naast de Woonkamer/keuken zijn er 4 slaapkamers, 2 badkamers, 1 berging en een apart toilet.

Er bevinden zich 3 parkeerplaatsen op eigen terrein, 2 aan de voorzijde en 1 aan de achterzijde.



Woningbrochure: Bisschopstraat 10, Weerselo

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De woning heeft een landelijke uitstraling en is op traditionele manier gebouwd. Tegelijkertijd modern en voldoet aan alle eisen van duurzaamheid, isolatie en ventilatie. De degelijke kwaliteit ziet u af aan de toegepaste materialen; de steenkeuze, zinken goten en hemelwaterafvoeren, kozijndetails en dak oversteken. Deze unieke woning is gasloos en toekomstbestendig.

Ruimte, groen en voorzieningen, alles binnen handbereik dat is hier zeker van toepassing.

Weerselo is bekend als een levendig dorp in de gemeente Dinkelland met een goede middenstand, een bloeiend bedrijfsleven, vele sportverenigingen en alle nodige voorzieningen. Centraal in Twente met Oldenzaal, Hengelo, Borne, Enschede en Almelo binnen (fiets-)bereik.

Weerselo heeft een rijke geschiedenis die zijn oorsprong vindt in het in de 12e eeuw gestichte klooster. Tegenwoordig bekend als Het Stift. Nu is Het Stift beschermd dorpsgezicht en is het een bruisend centrum van activiteiten rondom geloof, cultuur en recreatie. Het maakt Weerselo tot een heel geliefde plaats om te wonen.

INDELING :

Begane grond:

Op de begane grond vindt u de woonkamer voorzien van een schuifpui met hordeur en de keuken voorzien van hoogwaardige keukenapparatuur, en wel koel-vriescombinatie, XXL vaatwasser, combimagnetron oven, 90 cm inductie kookplaat, afzuigkap en Quooker kraan. Natuurlijk ook de gang, vanaf de voordeur met een ruime toilet, de garderobe en meterkast. Tevens zijn er ook een zeer ruime slaapkamer en badkamer op de begane grond. De badkamer heeft een ruime douche en moderne inrichting. Voor de wasmachine en droger is ruimte gemaakt in de inpandige berging, waar ook de warmtepomp staat.

Verdieping:

De overloop biedt toegang tot drie ruime slaapkamers en de moderne badkamer met ruime douche en toilet.

Tevens geeft een vlizotrap toegang naar een volledig toegankelijke bergzolder met stahoogte en automatische verlichting.

TUIN:

Voortuin:

Verzorgde voortuin voorzien van diverse beplanting, sierbestrating en parkeerruimte voor 2 auto's. Bestraat pad achterom naar achtertuin.

Achtertuintuin:

Voorzien van terras- en sierbestrating en een border met diverse beplanting.

Brede openslaande dubbele poort met (eventuele) parkeerruimte voor auto.

Goed geïsoleerd Jaxx Tuinhuis (metalen sandwichpanelen en aluminium deur met HR++ glas) van 345x240cm en een ruime overkapping met dimbare spotverlichting en aansluiting voor regenton. Zijkanten en achterkant omgeven door hekwerk met hедера.

Diepte tuin ca. 7,5m en de breedte ca. 15m.

VOORZIENINGEN:

- Energiezuinige NIBE F730 ventilatieluchtwarmtepomp met geïntegreerde RVS boiler met een inhoud van 180 L;
- Gehele woning is voorzien van regelbare vloerverwarming.
- Woonkamer/keuken, slaapkamers en badkamers zijn voorzien van regelthermostaten, die ook (eventueel op afstand) te regelen zijn via het Fibaro home center 3 lite. Hierop kunnen eventueel ook andere functies worden aangesloten, zoals verlichting, beveiliging, etc.
- Op het schuine dak zijn 12 en op het platte dak zijn 8 zonnepanelen aangebracht met separate omvormers.
- De keuken is voorzien van een Quooker fusion square Combi+ kraan.
- Op de keukenmeubelen (excl. werkblad) zit garantie tot 14-11-2027.
- Op de AEG keukenapparaten zit volledige fabrieksgarantie tot 15-11-2027.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Glasvezelkabel.
- Mechanische ventilatie.
- In de woon- en slaapkamers is een Internet (UTP)-kabelaansluiting aanwezig.
- Alle opengaande ramen zijn voorzien van horren.
- Alle ramen, behalve de schuifpui, zijn voorzien van duettes (Luxaflex en Keje).
- Aan de voor- en achterkant van het huis zijn buitenstopcontacten aanwezig.
- Aan de achterzijde van het huis is een vorstvrije buitenkraan aanwezig.

BIJZONDERHEDEN:

- Hoogwaardige dak-, muur- en vloerisolatie.
- Isolierend HR++ glas.
- Energielabel A+++, hetgeen betekent dat u € 25.000,= meer hypotheek kunt krijgen tegen een lagere rente.
- De woning is vrijwel energieneutraal.
- Alle wanden en plafonds zijn glad gestuukt.
- In woonwijk en landelijk gelegen.
- Parkeren op eigen terrein.
- Aanvaarding in overleg.
- Bij koop is een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom vereist!

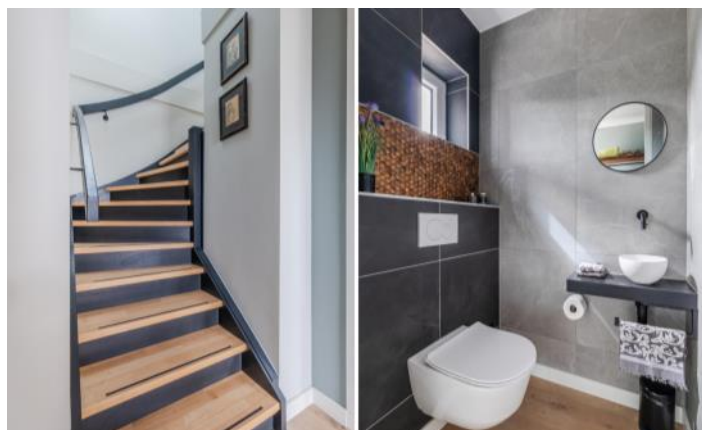
ALGEMEEN:

Foto's geven over het algemeen een beperkte weergave, dus nodigen wij u graag uit voor een vrijblijvende bezichtiging om het huis zelf te ervaren.

Disclaimer: De informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, echter aan de inhoud hiervan kunnen geen rechten worden ontleend. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief, kunnen afwijken van de werkelijke situatie en zijn uitsluitend bedoeld om een indruk te geven van de indeling. Onzerzijds wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.



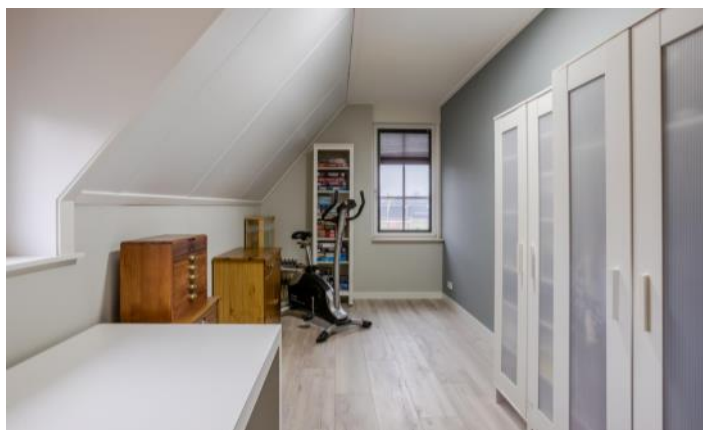
FOTO'S









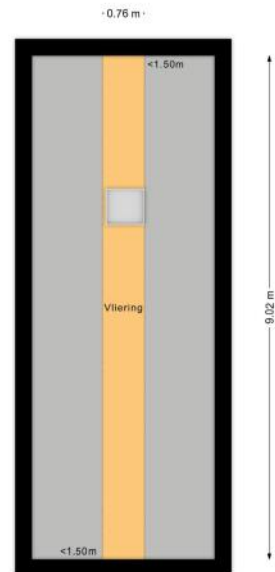
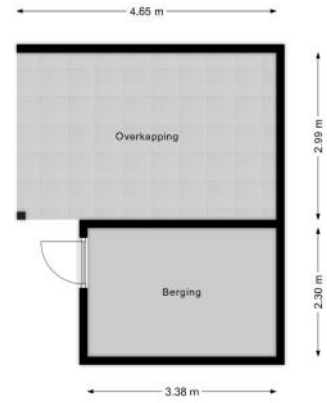


FOTO'S



FOTO'S

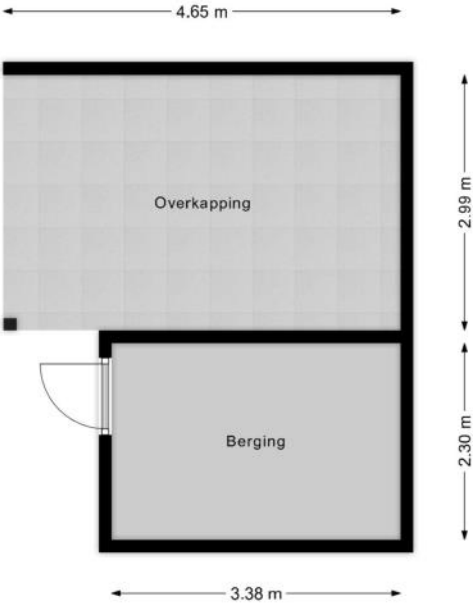




PLATTEGROND



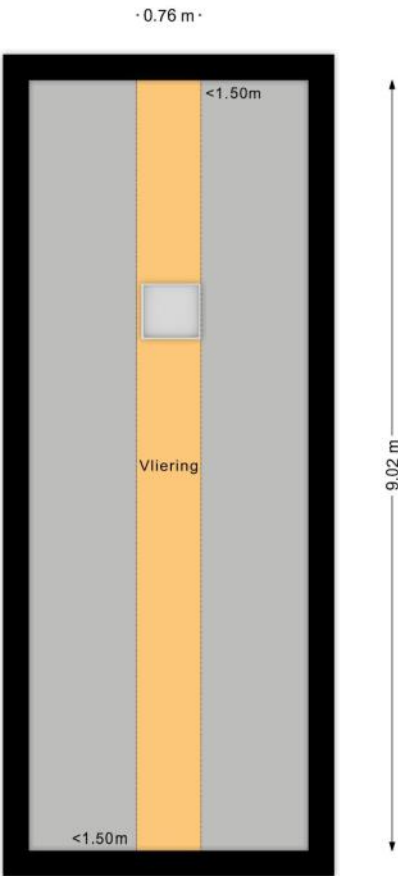
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2022
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	361 m ²
Inhoud	543 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	138 m ²
Overige inpandige ruimte	7 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	2 m ²
Externe bergruimte	8 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	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, 2 wastafelmeubels, 2 inloopdouches
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een zolder
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Schuifpui, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Energie

Energie label	A+++
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Warmtepomp
Warm water	Elektrische boiler eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In centrum, In woonwijk
Tuin	Tuin rondom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
----------------	-----------------

Isolatie	Muurisolatie
----------	--------------

Parkeergelegenheid

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

Kadastrale gegevens

Weerselo P 2284

Oppervlakte	361 m ²
-------------	--------------------

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Zonnepanelen	●		
Horren	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

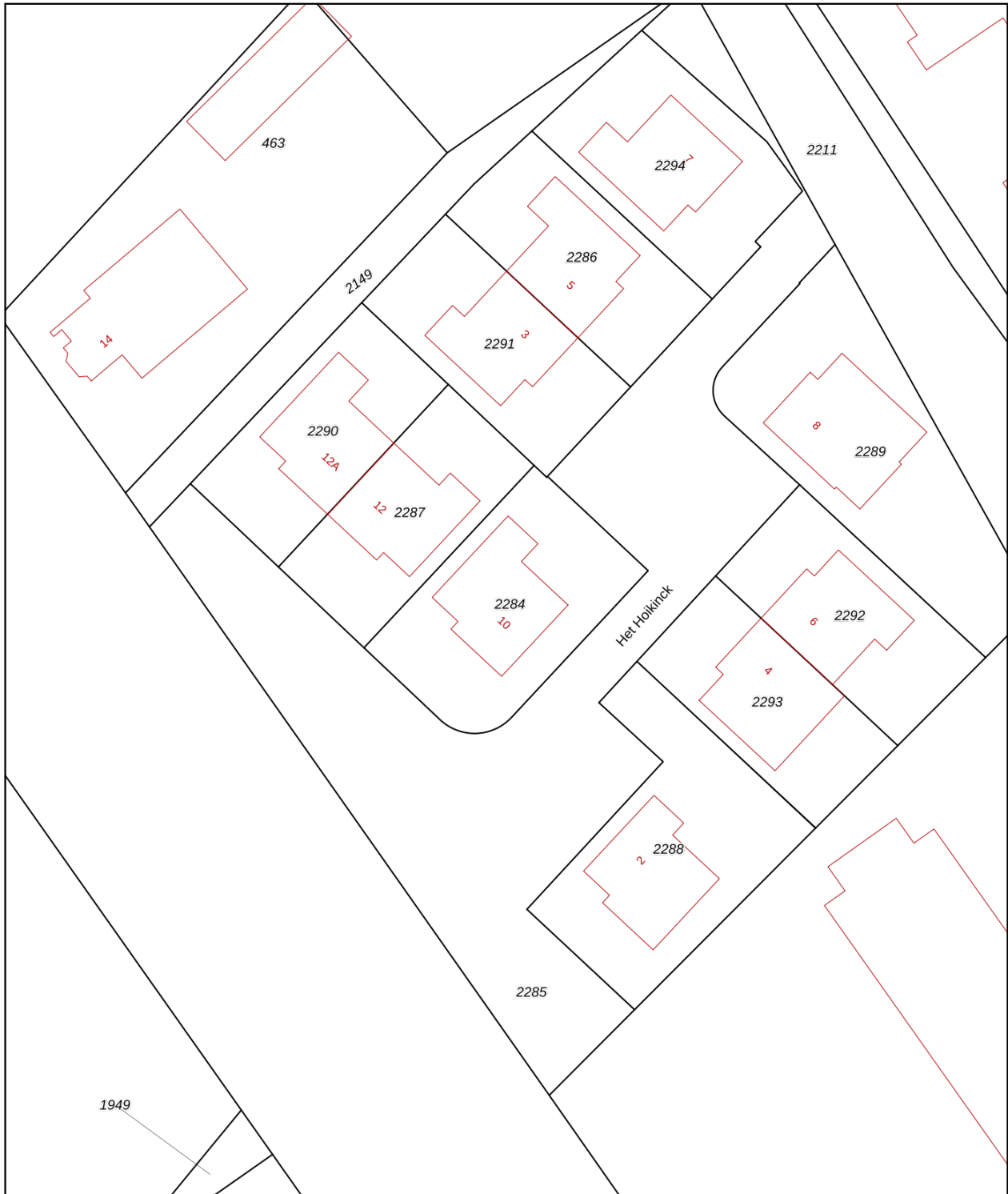



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 januari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Weerselo</p> <p>Sectie P</p> <p>Perceel 2284</p> <p><small>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.</small></p>	
--	---	---

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?

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](https://www.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](https://www.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 ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.