

Thuis in Twente!



Vraagprijs
€ 1.195.000 k.k.

Oranjestraat 46 Tubbergen

Een unieke kans in Tubbergen; Het Esch Huys!

weusthuismakelaar.nl

weusthuis
MAKELAARDIJ



Welkom

De makelaars die ok plat proat
Enthousiast, oprecht en betrokken

weusthuismakelaardij.nl | info@weusthuismakelaardij.nl

INTERESSE?

Voor je ligt de brochure van de woning die jouw interesse heeft gewekt.

Met deze brochure informeren wij je graag over alle kenmerken van de woning, kun je de plattegronden van alle verdiepingen bekijken en geven wij je een inkijkje in zowel het huis als de tuin.

Enthousiast geworden na het doornemen van deze brochure? Wij plannen graag een afspraak met jou om deze woning ter plekke te bekijken samen met onze makelaar. Tijdens een bezichtiging kun je het beste ervaren of dit de juiste woning is voor jou en je eventuele aanvullende vragen met de makelaar bespreken.

Heb je reeds een bezichtiging gehad, maar wil je toch nog wat meer informatie? Aarzel dan niet om contact op te nemen met Team Wonen. Wij helpen je graag verder!

*Jouw
makelaar*



Luc

06 - 10405543

l.weusthuis@weusthuismakelaardij.nl

*Jouw
binnendienst*



Marieke

0546 - 727 828

m.oudeavenhuis@weusthuismakelaardij.nl

Team wonen

Specialisten
dicht bij huis





KENMERKEN

Bouwjaar
1871

Woonoppervlakte
340 m²

Perceeloppervlakte
1375 m²

Inhoud
1900 m³

Energie label

A

Aantal kamers
10

Aantal slaapkamers
5

Oriëntatie achtertuin
zuidwest

Isolatie
**dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie**

CV ketel
(-,)



OMSCHRIJVING

Dit type woning komt maar zelden op de markt: een karaktervolle, luxe stadsvilla met historie én modern wooncomfort, gelegen op een royaal perceel met prachtig uitzicht op de Tubbergse Es. Het Esch huys combineert een rijke bouwgeschiedenis met hoogwaardige renovaties, een royale indeling en een tuin die rust en privacy biedt. Of je nu op zoek bent naar een ruime gezinswoning, een levensloopbestendige plek of een woning met de mogelijkheid tot praktijk aan huis — dit huis biedt het allemaal. Een buitenkans voor wie waarde hecht aan stijl, sfeer en ruimte.

"Het Esch-huys" is in 1871 gebouwd, waarna deze in de jaren '50 van de vorige eeuw door architect Valk (ook bekend van 't Oale Roadhoes) is verbouwd en vergroot tot dokterswoning met praktijk. In 2006 is dit monumentale pand met al haar allure onder architectuur van Kees Marcelis verbouwd tot de huidige situatie.

De stadsvilla is gelegen op een royaal perceel van 1.375 m². Deze unieke woning aan de Oranjestraat 46 in Tubbergen biedt een perfecte balans tussen haar klassieke charmes en modern wooncomfort. Oorspronkelijk gebouwd in 1871, straalt het huis warmte en karakter uit met authentieke details zoals een schitterend glas-in-loodraam bij de trap en prachtig rondboog metselwerk boven de ramen. Tegelijkertijd is de woning volledig gemoderniseerd, waardoor het voldoet aan alle hedendaagse woonwensen.



OMSCHRIJVING

Bij binnenkomst word je verwelkomd in de lichte en ruime entree. De hoge plafonds en grote raampartijen zorgen voor een open en uitnodigende sfeer. De royale tuinkamer maakt een prachtige verbinding tussen de oorspronkelijke woning en de grote tuin met uitzicht op de Tubbergse Es. Dankzij de levensloopbestendige indeling met een slaapkamer en badkamer op de begane grond is deze woning geschikt voor zowel gezinnen als mensen die comfortabel en toekomstgericht willen wonen.

De keuken is modern en praktisch ingedeeld, voorzien van hoogwaardige apparatuur en voldoende werk- en opbergruimte. Aangrenzend bevindt zich de eetkamer, een sfeervolle plek waar je kunt genieten van lange diners met familie en vrienden. Daarnaast beschikt de woning over een bibliotheek en een aparte werkruimte, ideaal voor wie graag thuis werkt of in alle rust een boek wil lezen. Op de eerste verdieping bevinden zich meerdere ruime slaapkamers met grote raampartijen die veel licht binnenlaten. De master bedroom is een luxe privéruimte met een eigen badkamer en inloopkast. Op de tweede verdieping bevinden zich nog een extra slaapkamer en badkamer, met diverse zolderruimtes. De tuin, gelegen op het zuidwesten, is een ware oase van rust en privacy. Hoge eikenbomen sieren het perceel en zorgen voor een prachtige groene omgeving. Ondanks de grootte is de tuin onderhoudsvriendelijk aangelegd, zodat je optimaal kunt genieten zonder veel werk.



OMSCHRIJVING

Ook de ligging van deze woning is ideaal: dichtbij het centrum van Tubbergen, waardoor alle voorzieningen binnen handbereik zijn, maar met het gevoel dat je in het buitengebied woont. Hier geniet je van het beste van twee werelden: de rust en ruimte van de natuur en het gemak van een centrale ligging.

Ben je op zoek naar een woning die zowel karaktervol als modern is, met een zee aan ruimte en een doordachte indeling? Dan is dit jouw kans. Neem contact met ons op voor een bezichtiging en ervaar zelf de unieke sfeer van deze bijzondere woning.



INDELING

Begane grond:

Bij binnenkomst via de hoofdentree betreedt u een royale hal met een vide en stijlvol trappenhuis, een modern toilet en toegang tot de centrale gang. Aan de rechterzijde bevindt zich de ruime en lichte woonkamer, waar een sfeervolle bibliotheekhoek met werkplek is gecreëerd. Aan de andere kant van de gang bevindt zich de riante en luxe keuken, compleet met een kook- en spoeliland, een barretje en volop werk- en bergruimte. Deze keuken vormt het hart van het huis en is ideaal voor zowel dagelijkse maaltijden als gezellige avonden met vrienden of familie. Vanuit de keuken is er directe toegang tot de tuinkamer, voorzien van een glazen taatsdeur en ingericht als eetkamer – een prachtige plek met veel lichtinval en zicht op de tuin.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich een tweede hal met een eigen entree. Deze hal biedt toegang tot een ruime slaapkamer op de begane grond met een aangrenzende, moderne badkamer voorzien van inloopdouche, wastafel en toilet. Tevens bereikt u vanuit deze hal de royale garage, uitgerust met dubbele openslaande deuren aan de voorzijde en een extra deur naar de tuin – ideaal voor hobby's, opslag of parkeren.



INDELING

Eerste verdieping:

Vanuit de ruime overloop heb je toegang tot drie royale slaapkamers en een praktische wasruimte. De masterbedroom beschikt over een grote inloopkast en een eigen badkamer, gescheiden door een elegante glazen schuifwand. De luxe badkamer is uitgerust met een dubbele wastafel, een ligbad, een inloopdouche en een toilet.

Tweede verdieping:

Deze verdieping is ook bereikbaar via het trappenhuis. Vanuit de overloop heb je toegang tot de bergzolder en een extra royale slaapkamer. Ook deze slaapkamer beschikt over een eigen badkamer, voorzien van een douche, toilet en wastafel.



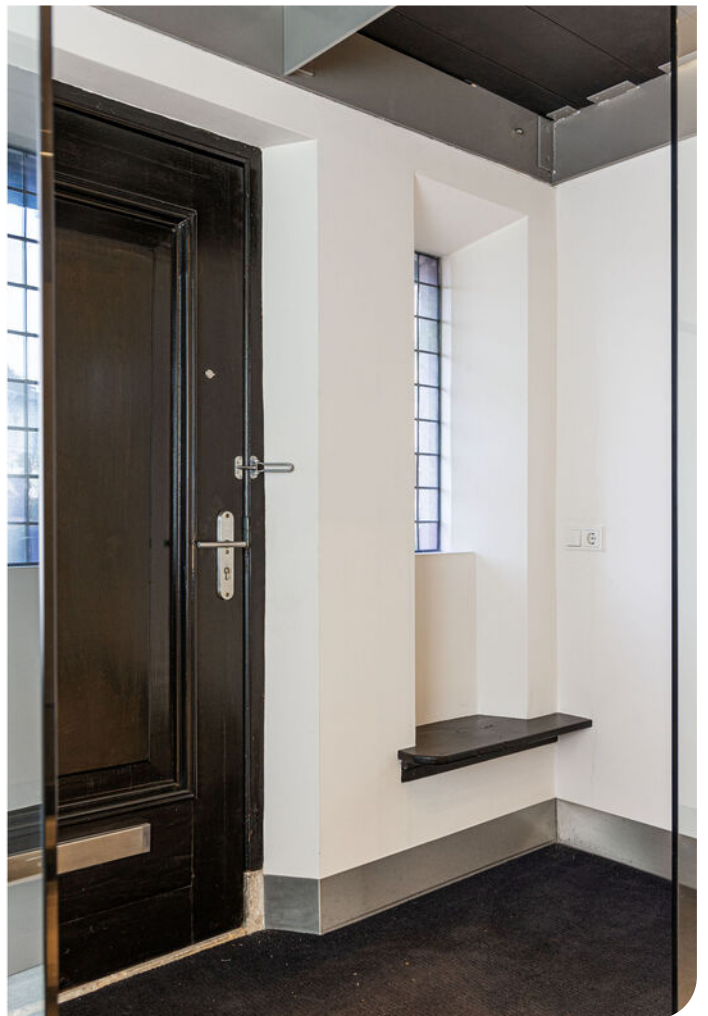
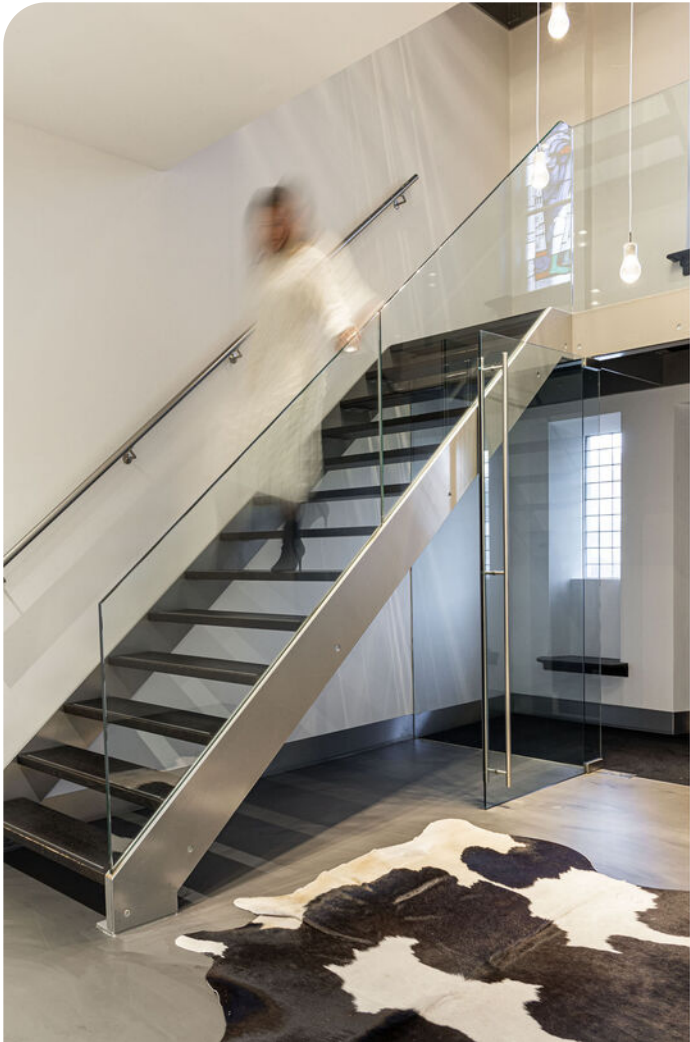
BIJZONDERHEDEN

- * Slapen en baden op de begane grond mogelijk
- * Volledig gemoderniseerd met behoud van karakter
- * Gelegen op royaal perceel met uitzicht op de Tubbergse Es
- * Aanvaarding in overleg
- * Bij koop is een waarborgsom/bankgarantie vereist van 10% van de koopsom
- * In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen
- * Dit betreft een collegiale aanmelding in samenwerking met Vera Welker Makelaars te Enschede.

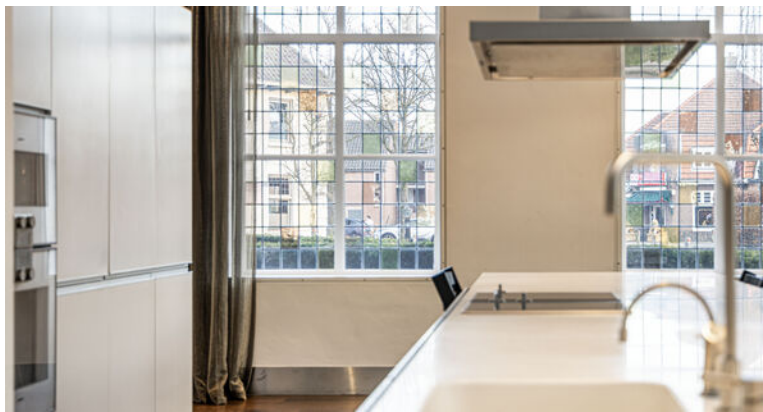
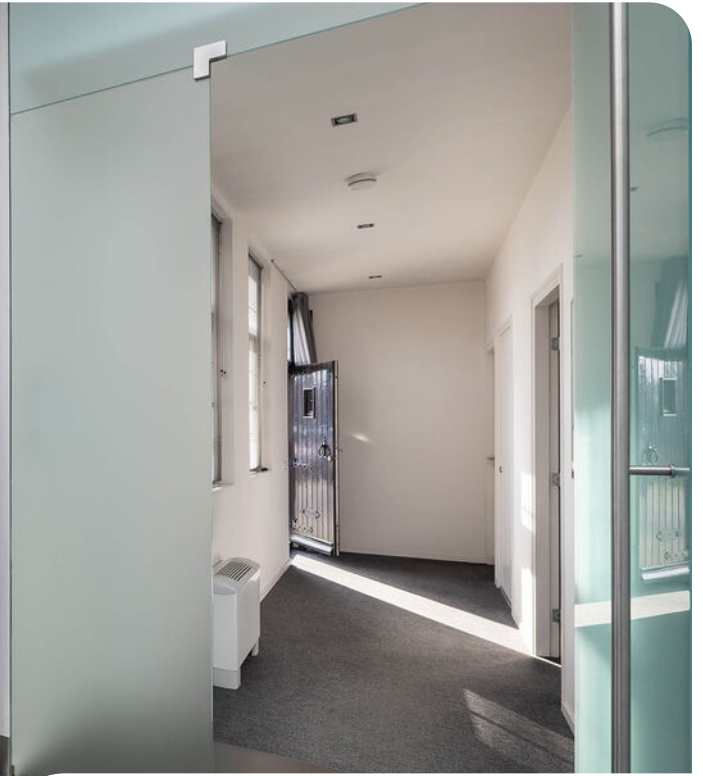










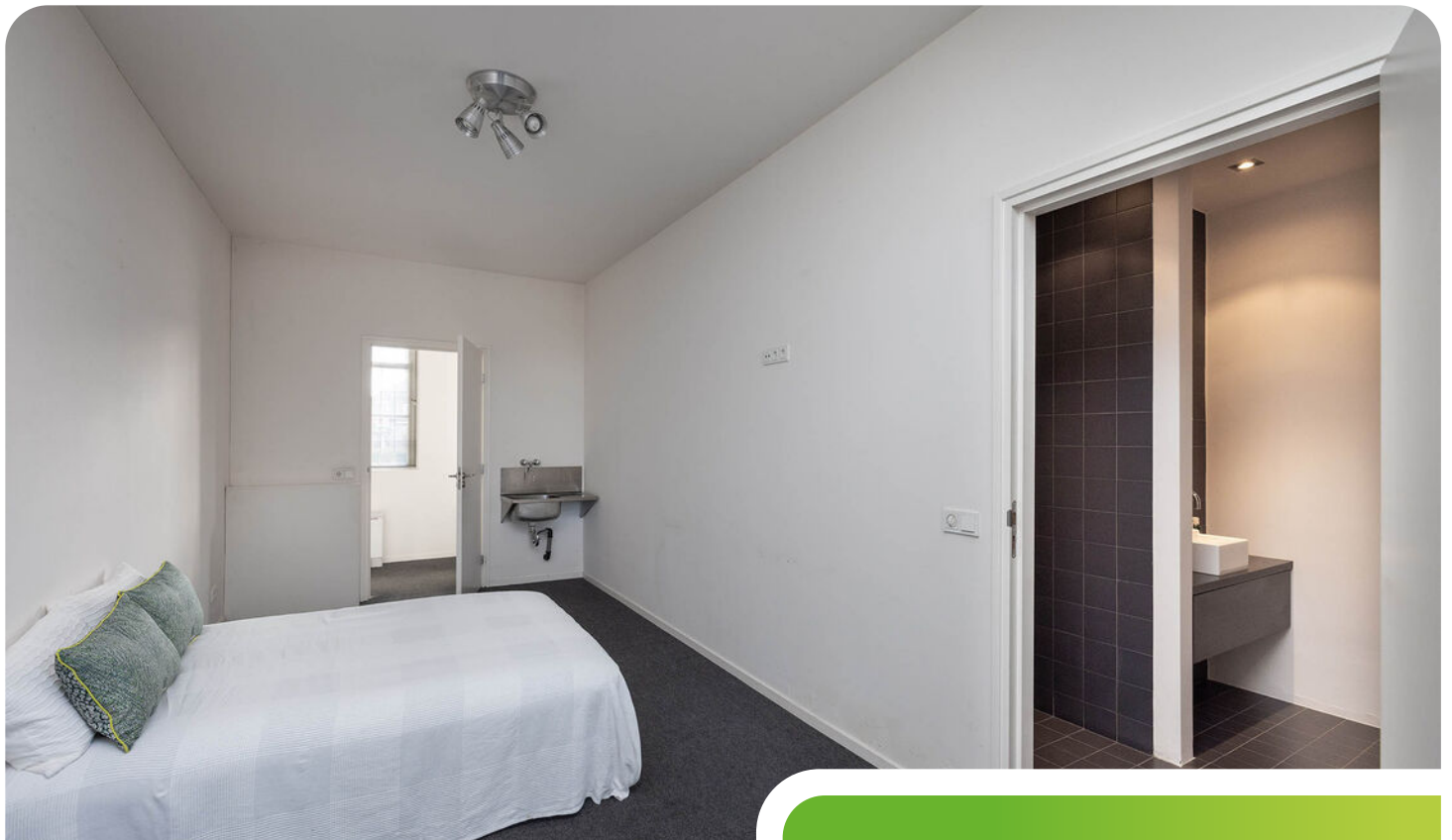




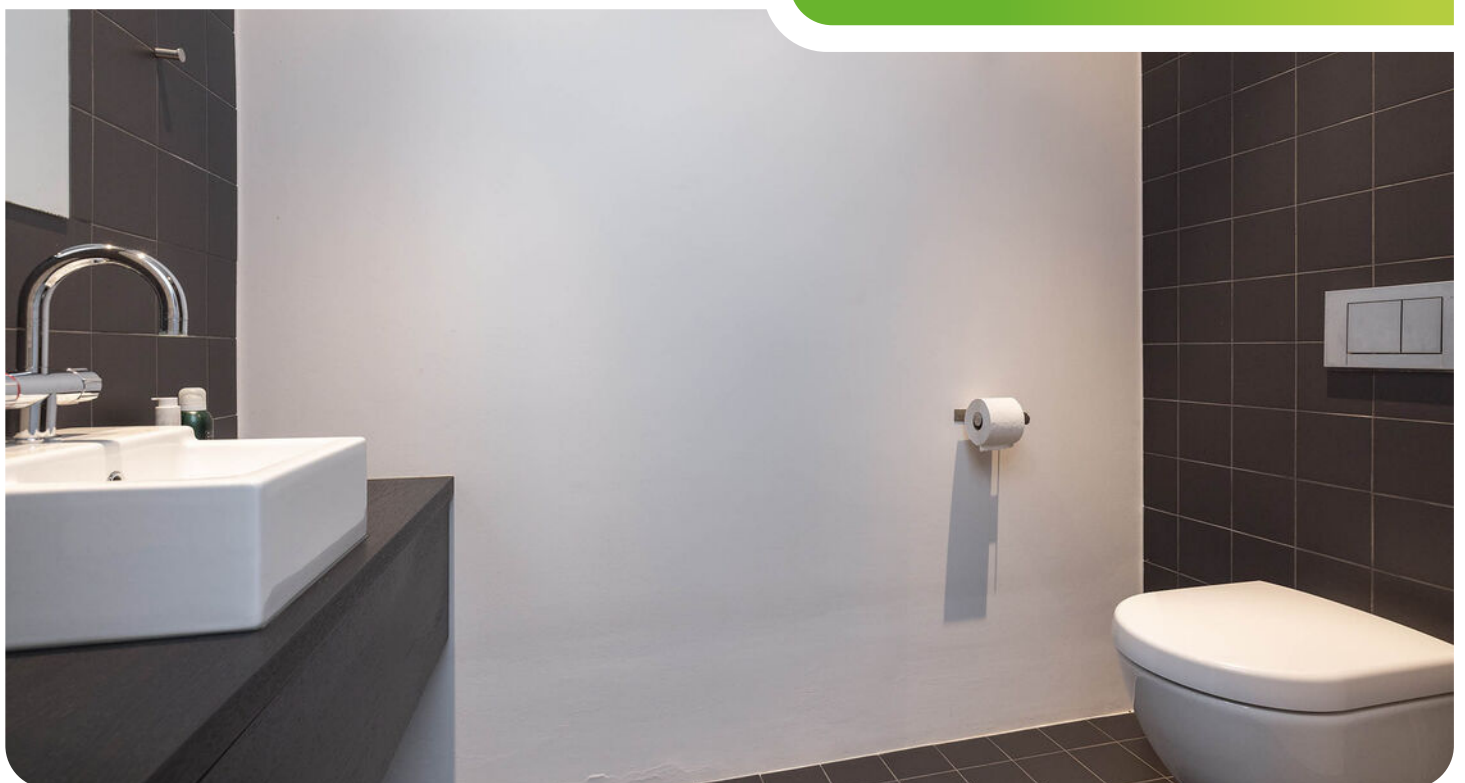


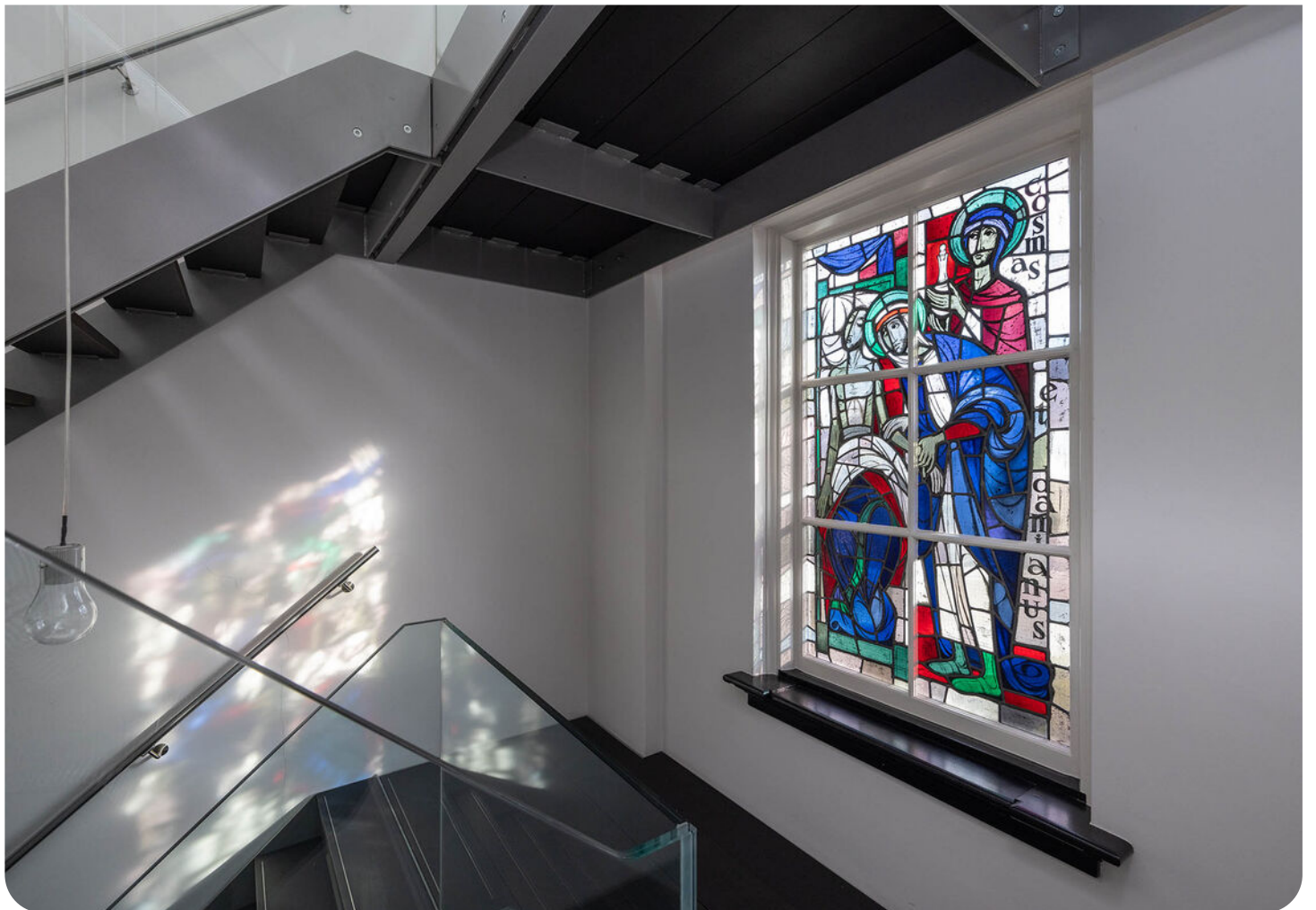




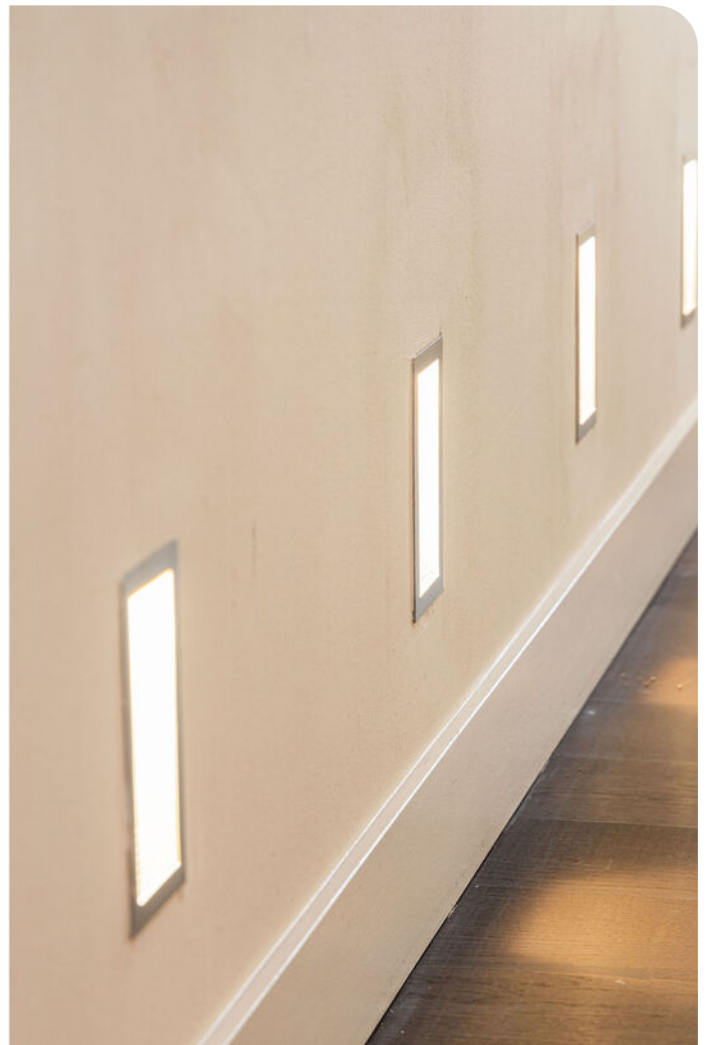


Slaapkamer met
badkamer op de begane
grond













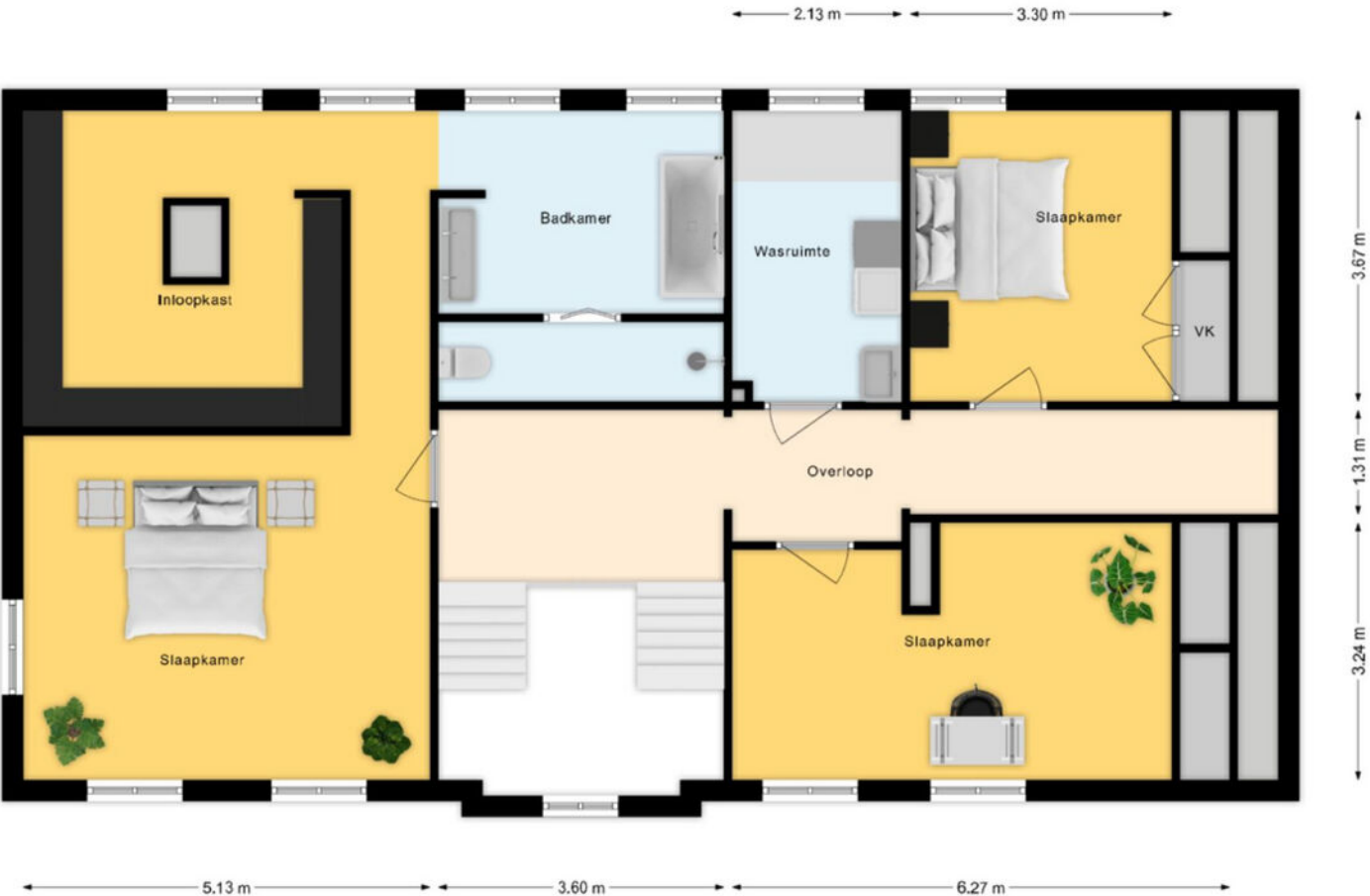




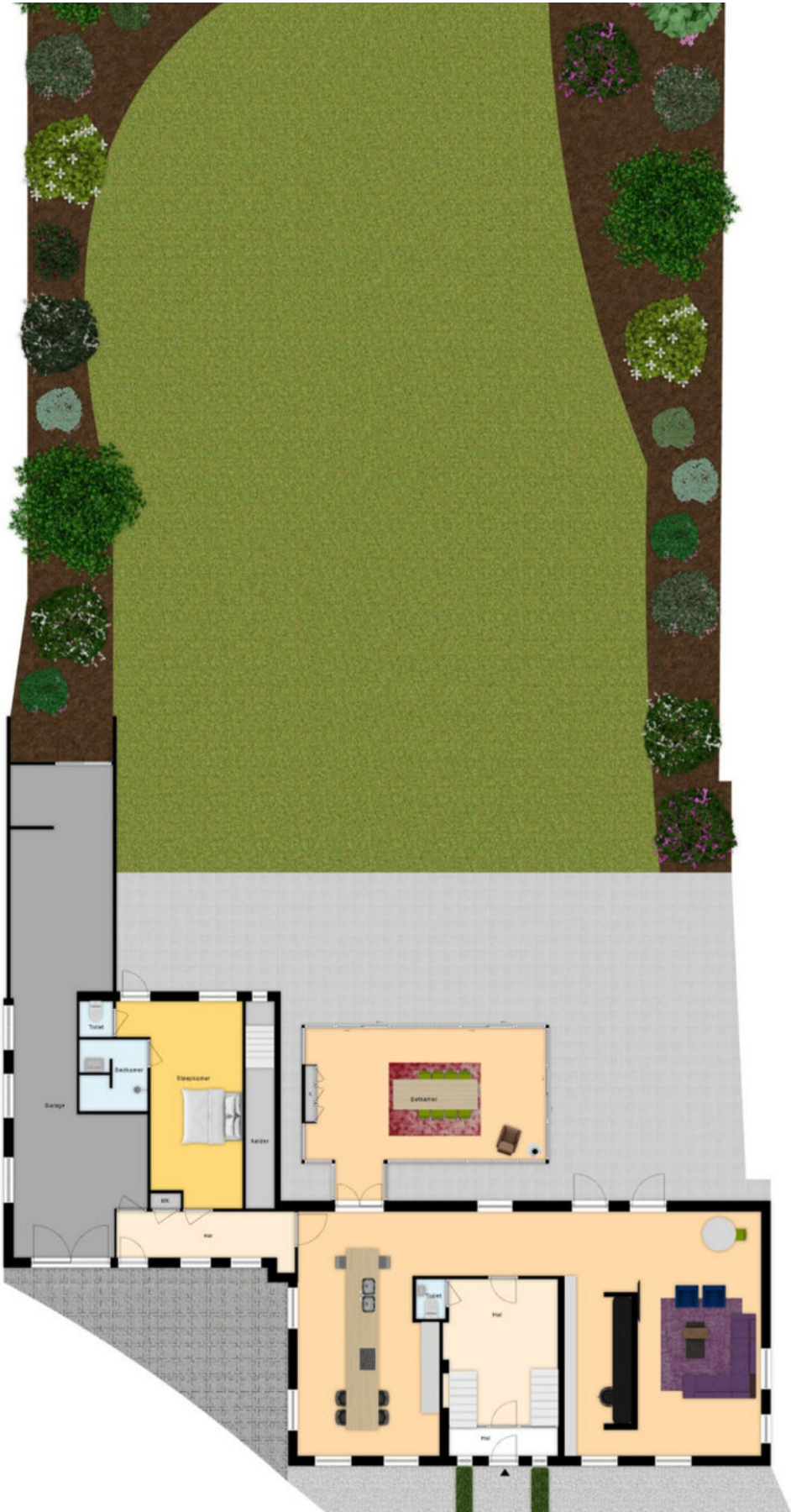


Plattegrond

Eerste verdieping



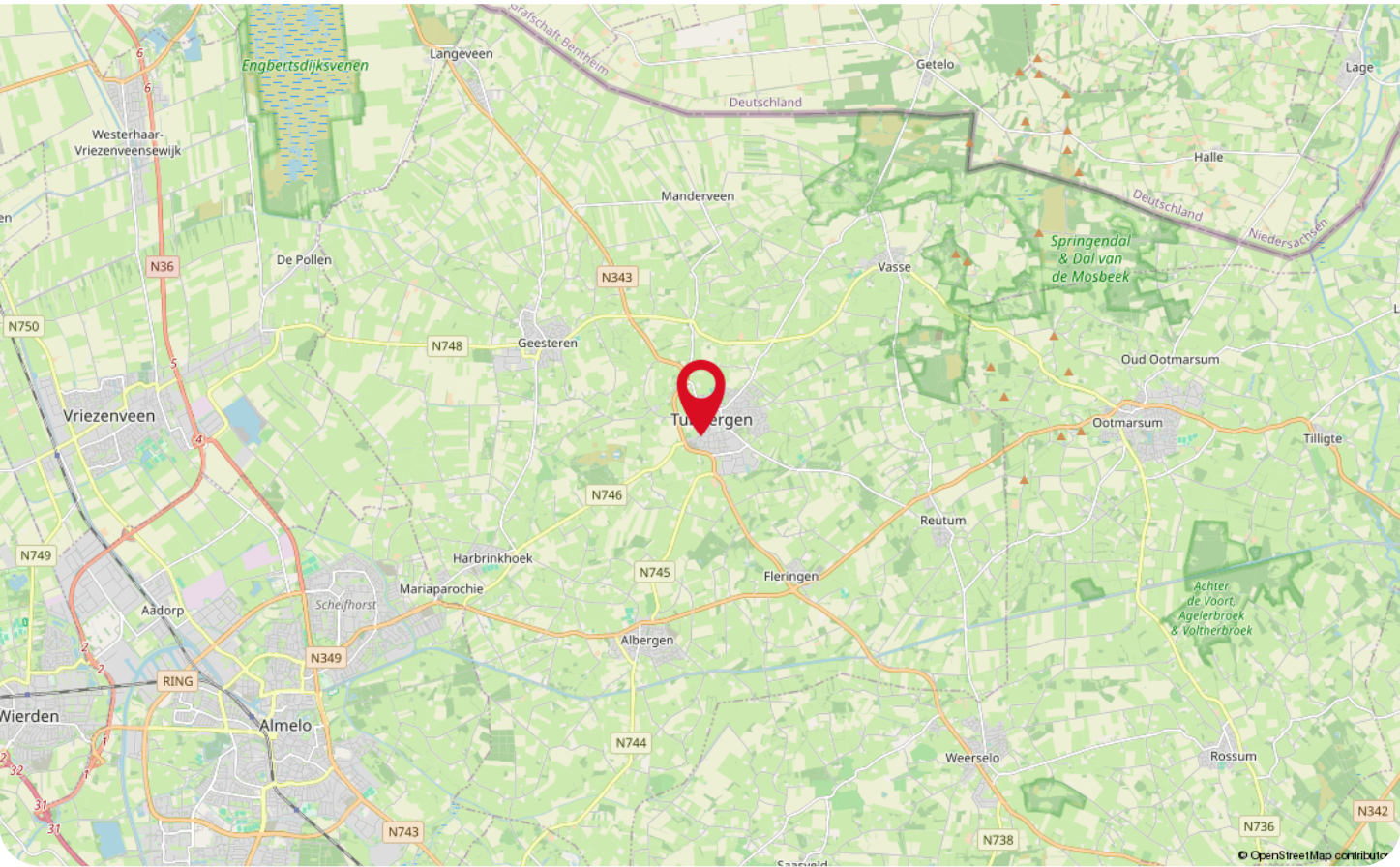
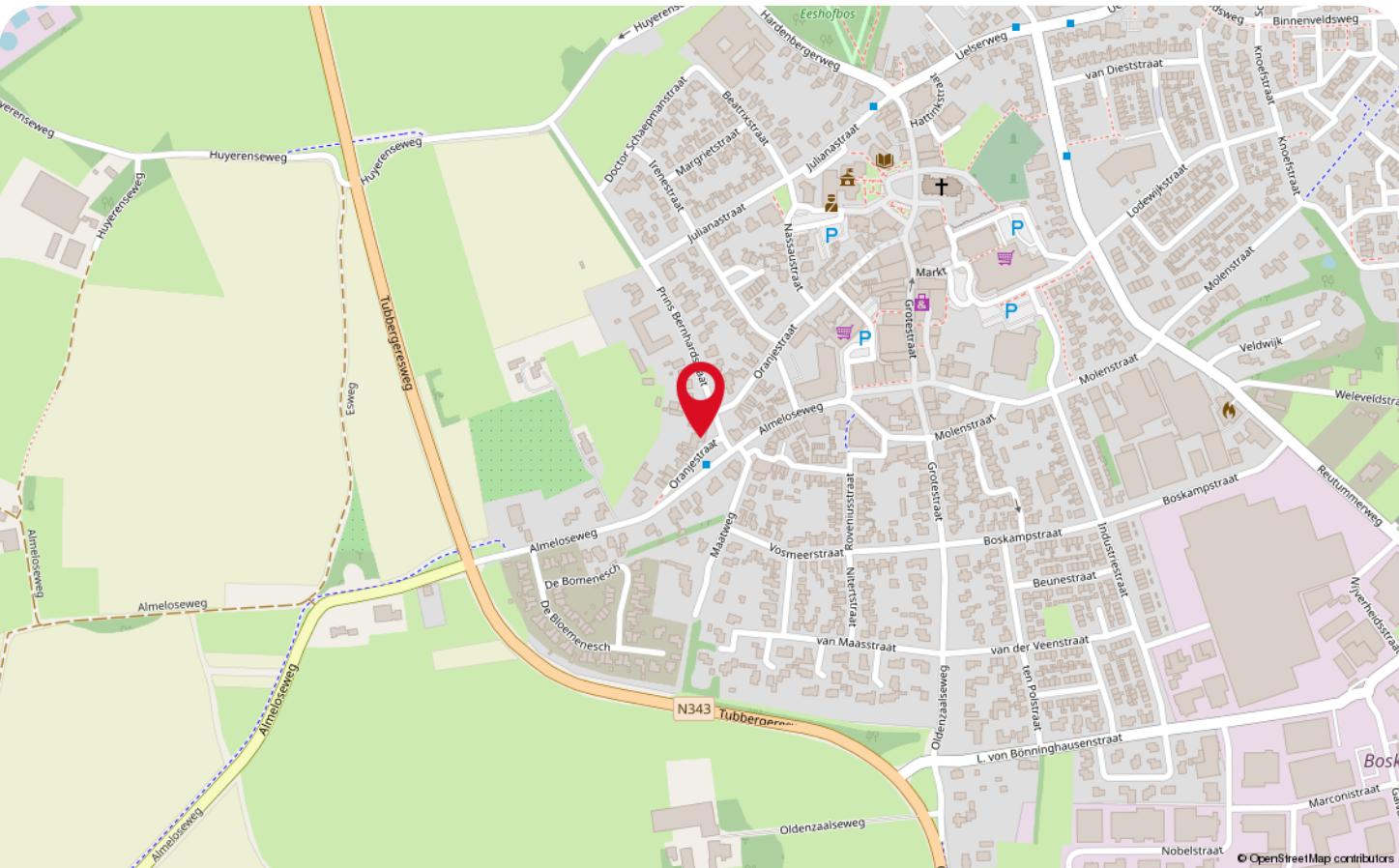




Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Wonen in Tubbergen



Tijdens het doen van de boodschappen een buurman, een vriendin of je schoonmoeder tegenkomen; dit kan maar zo in het knusse Tubbergen. Een echte Tubbergse inwoner beschikt over de Twentse nuchterheid én het noaberschap is dat wat iedereen voelt! Dit is wat een boerengemeenschap als Tubbergen kenmerkt! Wist jij dat Tubbergen zich onderscheidt door haar rijkheid aan natuur, recreatie en glaskunst?

Wandelen of fietsen in het coulisselandschap; Tubbergen heeft de prijs voor 'wandelinggemeente van het jaar' gewonnen!
Voor recreëren moet je bij uitstek in Tubbergen zijn. Gezellige campings, zwembaden of wat actiefs zoals een fietstocht waarbij je op verschillende plekken glaskunst kunt bekijken. Voor de ware glasliefebber is er de jaarlijkse internationale kunstmanifestatie Glasrijk.



Het noaberschap is nog meer voelbaar in de grote carnavalsvereniging van Tubbergen; de Schaop'n Bollkes! Kijk je toch liever toe? Dan is hun verlichte optocht vanaf de zijlijn te bewonderen.

Op zoek naar een woning in een prachtige boerengemeenschap, waar de Twentse nuchterheid en het noaberschap kenmerkend zijn? Kom dan wonen in het prachtige Tubbergen: doar muj wèèn!

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Wandlamp (hengel) werkkamer + lamp kleedkamer		X	
- Hanglampen tuinkamer + grote lamp in de hal		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Alle inbouwkasten + ladekast kleedkamer + "trap"kast werkkamer	X		
- Achterkant bed grote slaapkamer + dressoir werkkamer + nachtklasjes grote slaapkamer		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- Sluitgordijnen in woonkamer en keuken en slaapkamer bg		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- Tapijt in slaapkamer en kleedkamer + vuilvanger in hal	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
- Tafel in tuinkamer	X		
- Vloerkleden in tuinkamer		X	
- Bose audio-installatie	X		
- TV in wandmeubel kamer + bevestigingshaak		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Wijnkoelkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermbord)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Voorzetramen	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Jacuzzi (momenteel buiten werking)	X		
- Grote tuintafel	X		

Veelgestelde vragen

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. De meest voorkomende vragen hebben we voor je op een rij gezet.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbiedingen kunnen uitlokken.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, de zogenoemde schriftelijkheidsvereiste, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Ontbindende voorwaarden zijn geldige redenen, die in de koopovereenkomst zijn vastgelegd, om de koop van een woning te annuleren zoals bijvoorbeeld:

1. Financieringsvoorbehoud
2. Geen huisvestingsvergunning
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie
5. NVM No-Risk clause

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

Door de wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd kan koper zonder opgave van redenen de koop ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Wat zijn kosten koper?

Om eigenaar van de woning te worden dient de koper kosten te betalen. Denk hierbij aan notariskosten, overdrachtsbelasting (2% voor woningen) en kadasterkosten. De kosten voor een eventuele financiering vallen hier niet onder, maar komen wel voor rekening van koper.

Voor wie is de onderzoeksplicht?

Een koper heeft een onderzoeksplicht. Dat houdt in dat de koper zowel de bouwtechnische als de juridische zaken rondom de woning zelf moet onderzoeken.

Wat wordt verstaan onder de mededelingsplicht?

Als de verkoper op de hoogte is van een negatieve eigenschap van de zaak (een gebrek), terwijl hij weet of kan weten dat die eigenschap voor de koper van belang is, dient verkoper de koper van die eigenschap op de hoogte te stellen.

Meer informatie?

Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Meer weten? Wij beantwoorden je vragen graag dus neem gerust contact met ons op.

Informatie voor de kopers

Er komt veel kijken bij het kopen van een woning. Onderstaand stappenplan informeert je over elke stap in het aankoopproces en helpt je goed voorbereid het traject in te gaan.

Stap 1: Financieel inventariseren

Voordat je je zoektocht begint is het verstandig te weten wat jouw financiële mogelijkheden zijn. Met de huidige regelgeving is het mogelijk om tot 100% van de waarde van jouw nieuwe woning te financieren. Alle overige, bijkomende kosten moet je zelf financieren.

Stap 2: Geschikte woning zoeken

Zodra je inzicht hebt in je financiële mogelijkheden en je woonwensen bekend zijn, kan de zoektocht beginnen. Schrijf je hiervoor in als woningzoekende in ons zoekersbestand; hiermee word je als eerste, nog voordat de woning online gaat, op de hoogte gehouden van ons nieuwe aanbod. Houdt daarnaast onze social media-kanalen in de gaten, evenals onze eigen website. Tevens wordt al ons aanbod op de websites van Leef Twente en Funda geplaatst.

Stap 3: Een woning bezichtigen

Een woning naar jouw wens gevonden? Maak een afspraak met de verkopend makelaar om de woning te bezichtigen. Het is verstandig om naast de woning ook de locatie en de buurt te verkennen. Kijk verder met een open blik; de meubels en kleuren zijn uiteraard naar jouw wens aan te passen.

Stap 4: Extra onderzoek

Je mag verwachten dat het door jou gekochte huis geschikt is voor 'normaal gebruik'. Toch heb je als koper een onderzoeks-plicht. Zo kunnen bij de bezichtiging zichtbare gebreken later niet als verborgen gebrek worden benoemd.

Daarnaast heeft de verkoper een mededelingsplicht, waarmee hij verplicht is alle informatie te verstrekken die voor jou als koper van belang kan zijn.

Stap 5: De onderhandeling

Bij een onderhandeling wordt vaak alleen aan de koopsom gedacht, maar ook de opleverdatum, roerende zaken en ontbindende voorwaarden maken hier deel van uit.

Je bod en de voorwaarden breng je uit bij de verkopend makelaar. Als de verkoper een tegenbod uitbrengt ben je pas in onderhandeling, of als de verkoper dit expliciet meldt. Het is mogelijk dat er meerdere onderhandelingen tegelijkertijd lopen, dit zal de verkopend makelaar aangeven.

Op het moment dat er meerdere serieuze gegadigden zijn, kan er worden besloten om een verkoop bij inschrijving te starten. Hierbij krijgt iedereen een gelijke kans om een bieding uit te brengen.

Stap 6: Teken van de koopovereenkomst

Gaat verkoper akkoord met jouw bod en voorwaarden, dan is er een overeenstemming. Vervolgens wordt een koopovereenkomst opgesteld, waarin alle afspraken worden vastgelegd. De koop komt tot stand als beide partijen de koopovereenkomst hebben getekend. Daarna heb jij als koper 3 dagen bedenktijd waarin je de koop kunt ontbinden. Na deze termijn is de koop definitief, tenzij er nog ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Stap 7: Financiering

Overeenstemming bereikt? Dan is het tijd om de financiering in orde te maken. Hiervoor wordt veelal een hypotheek afgesloten. Zoals aangegeven kun je met de huidige regelgeving tot 100% van de waarde van de nieuwe woning. Dit kan, vooral bij overbieden van de vraagprijs, een ander bedrag zijn dan de koopsom. Koop je een energiezuinige woning of tref je energiebesparende maatregelen, dan kun je wellicht meer lenen. De overige kosten, waaronder overdrachtsbelasting en notariskosten, moet je zelf financieren.

Een nieuwbouwwoning wordt vrij op naam (v.o.n.) gekocht, waarbij de kosten koper bij de koopsom zijn inbegrepen.

Stap 8: Overdracht woning

Zodra de ontbindende voorwaarden niet meer van toepassing zijn en de bedenktijd is verstreken, is de koop definitief. Nu kan de overdracht bij de notaris plaatsvinden. Je krijgt een uitnodiging om de woning voorafgaand aan de overdracht samen met de makelaar en verkoper te inspecteren. Bij de notaris wordt, nadat de koopsom door hen is ontvangen, de woning op jouw naam gezet en ingeschreven bij het Kadaster. Nu ben je de eigenaar van je nieuwe woning!

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

[illegible]

WAAR VIND JE WEUSTHUIS?

Wij zijn Thuis in Twente en de grensstreek!

Weusthuis makelaardij is uitgeroepen tot de nummer 1 makelaar van Noordoost-Twente. Daar zijn wij trots op en wij zijn continue bezig met het verbeteren van de processen en onze dienstverlening. Onze makelaars kennen de lokale markt als geen ander. Met vijf vestigingen in de regio hebben we een groot werkgebied. Gecombineerd met onze Twentse nuchterheid kunnen wij elke Twentenaar blij maken.

Kantoor Tubbergen

Grotestraat 62,
7651 CK Tubbergen
0546 - 727 828
tubbergen@weusthuismakelaardij.nl

Kantoor Denekamp

Oldenzaalsestraat 34
7591 GM Denekamp
0541 - 355 771
denekamp@weusthuismakelaardij.nl

Kantoor Oldenzaal

Oliemolenstraat 2
7573 PC Oldenzaal
0541 - 727 027
oldenzaal@weusthuismakelaardij.nl

Kantoor Losser

Brinkstraat 24
7581 GD Losser
053 - 792 02 12
losser@weusthuismakelaardij.nl

Kantoor Almelo

Wierdensestraat 122
7604 BM Almelo
0546 - 727 820
almelo@weusthuismakelaardij.nl





*Neem
contact
met ons op!*

ZIJN WIJ OOK JOUW **MAKELAAR?**

Interesse in deze woning en ben je benieuwd naar de waarde van jouw woning?

Onze makelaars komen graag bij jou thuis. We geven je de ruimte om na te denken en staan je bij met deskundig en persoonlijk advies. Eigenlijk zoals we dat al jaren doen.

Wij beschikken over een enthousiast team met ervaren en goed opgeleide medewerkers. Wij zijn een betrouwbare partij en bouwen graag aan relaties voor een lange termijn. Dit doen we door de tijd te nemen voor (de verhalen van) de mensen en hun woning. We zijn oprecht geïnteresseerd en hebben een nuchtere kijk op zaken. Ons hele team gaat zorgvuldig te werk waarbij zowel de binnendienstmedewerkers als onze makelaars streven naar een succesvol verkoopresultaat met tevreden verkopers en kopers. Door de grootte van de organisatie hebben we altijd een specialist in huis.

Overweeg jij verkoop of wil je een taxatie van jouw woning? Wij komen graag bij je langs voor een vrijblijvende waardebeoordeling en een eerlijk verkoopadvies. We denken met je mee over de invulling van jouw woonwensen. Bel ons voor het maken van een afspraak. We leren jou en jouw woning graag kennen!

Almelo | Denekamp | Losser | Oldenzaal | Tubbergen
info@weusthuismakelaardij.nl | weusthuismakelaardij.nl