



Oranjestraat 46,  
Tubbergen

“Voel jij je hier  
straks thuis?”





**“Kom binnenkijken!”**





## Kenmerken

Type woning  
**vrijstaande woning**

Bouwjaar  
**1871**

Woonoppervlak  
**340 m<sup>2</sup>**

Overig in pandig  
**100 m<sup>2</sup>**

Gebouwgebonden buitenruimte  
**-**

Inhoud  
**1900 m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlak  
**1375 m<sup>2</sup>**

Voorziening (van indeling)  
**mechanische ventilatie, jacuzzi,  
schuifpui, glasvezel kabel,  
rookkanaal**

Energielabel  
**B**

Isolatie  
**dakisolatie, muurisolatie,  
vloerisolatie**

Verwarming  
**aardwarmte**

Warm water  
**gasboiler eigendom**

CV-ketel  
**-**

## Omschrijving

Een unieke kans in Tubbergen: Het Esch huys

Dit type woningen 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 m<sup>2</sup>. 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.

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.

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 inloofdouche, 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.

#### 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 inloofdouche 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.







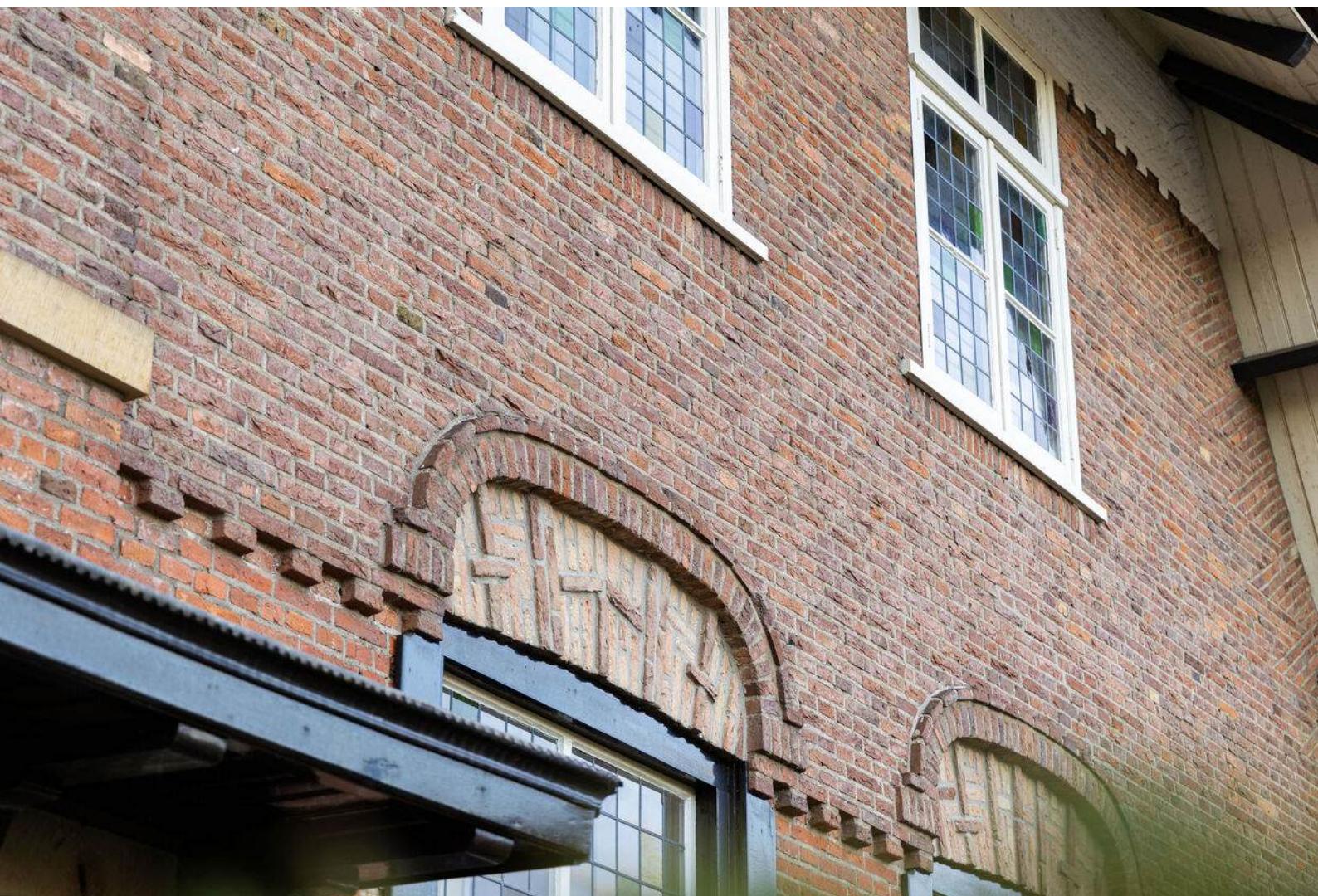












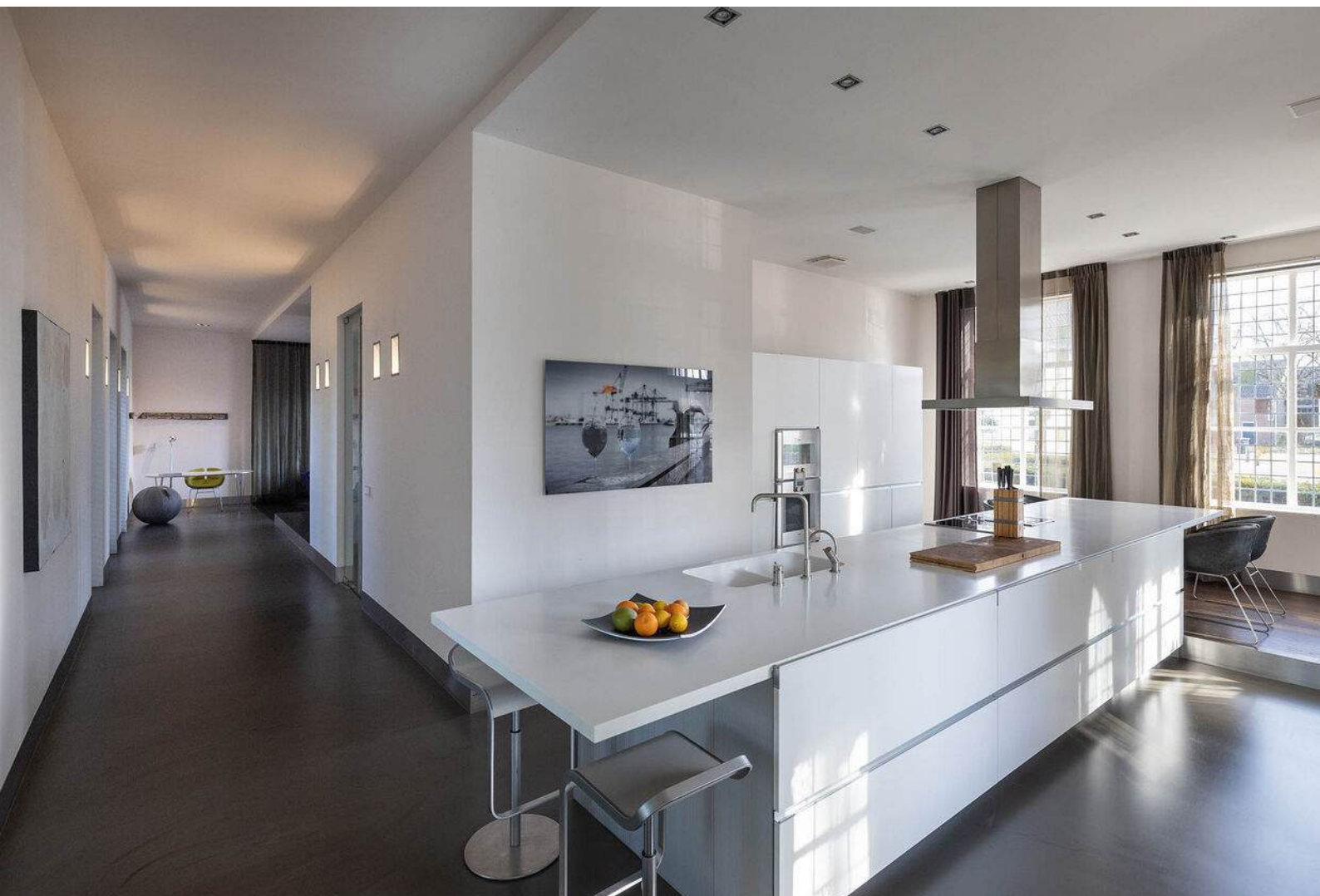
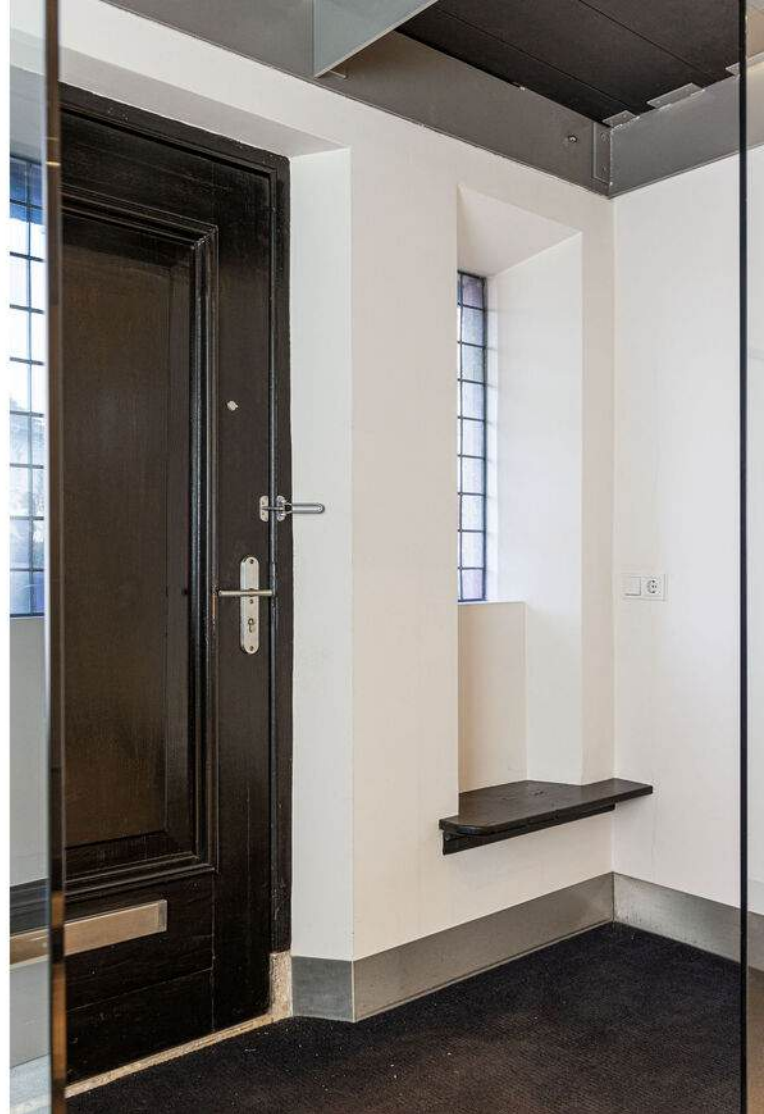
























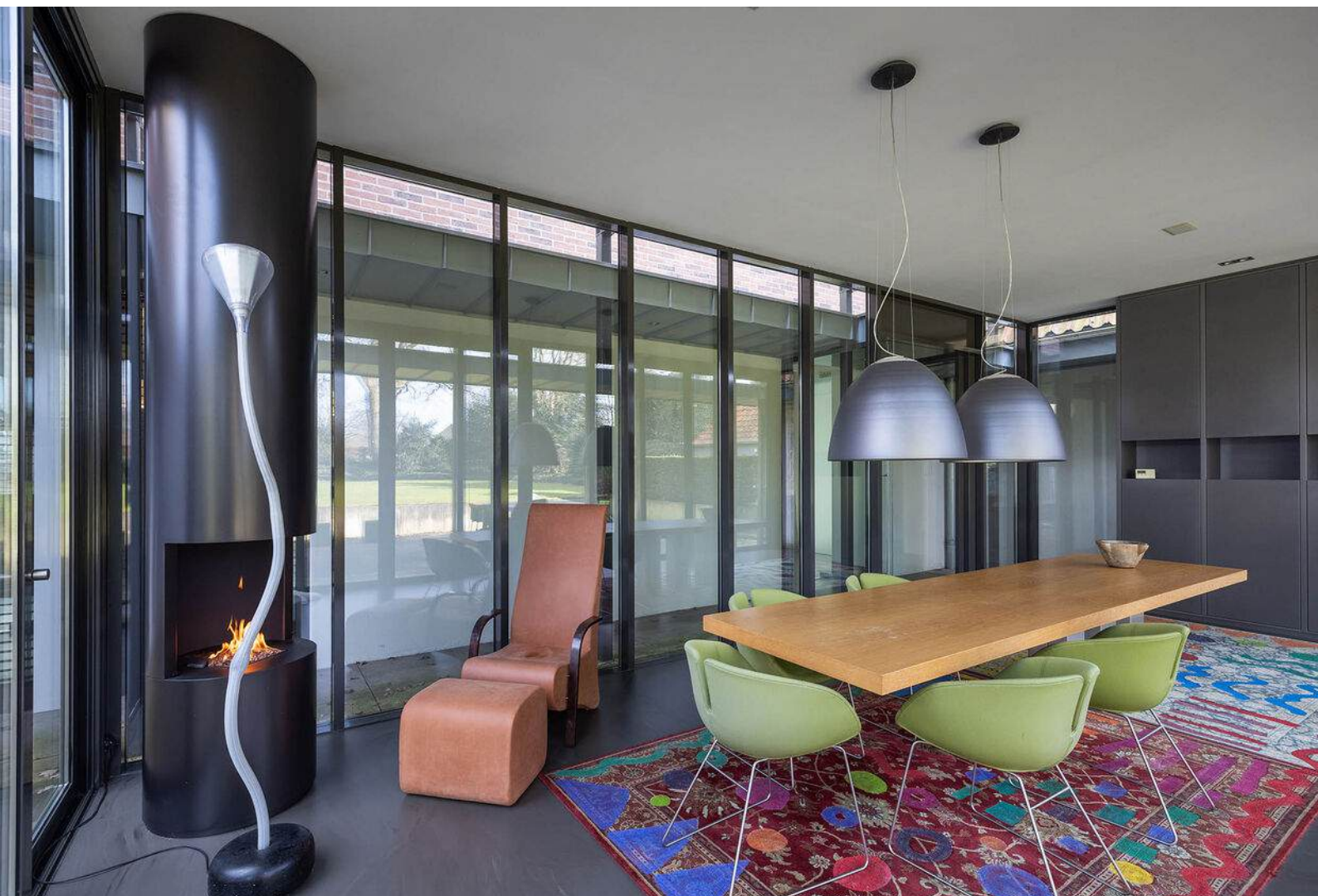








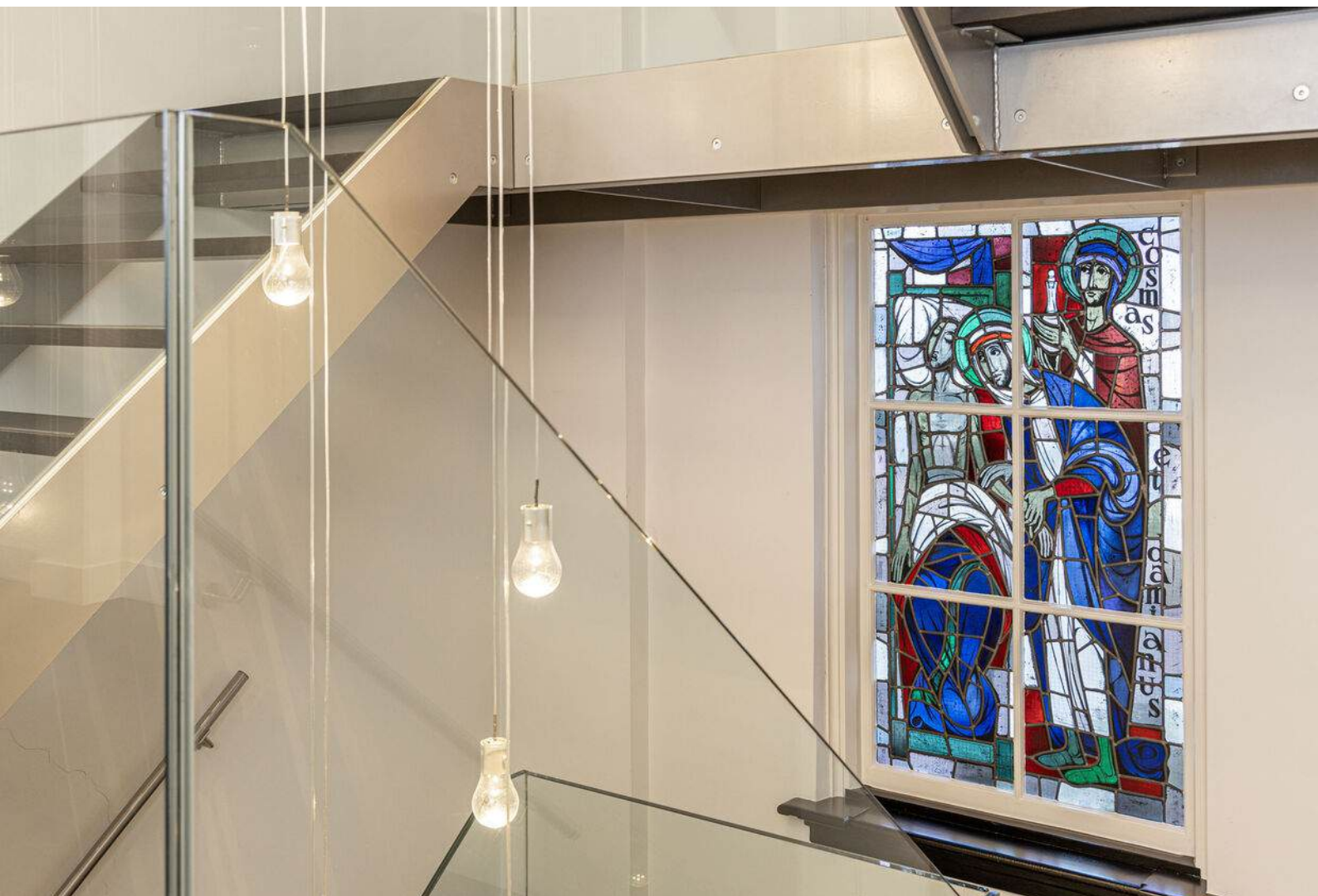




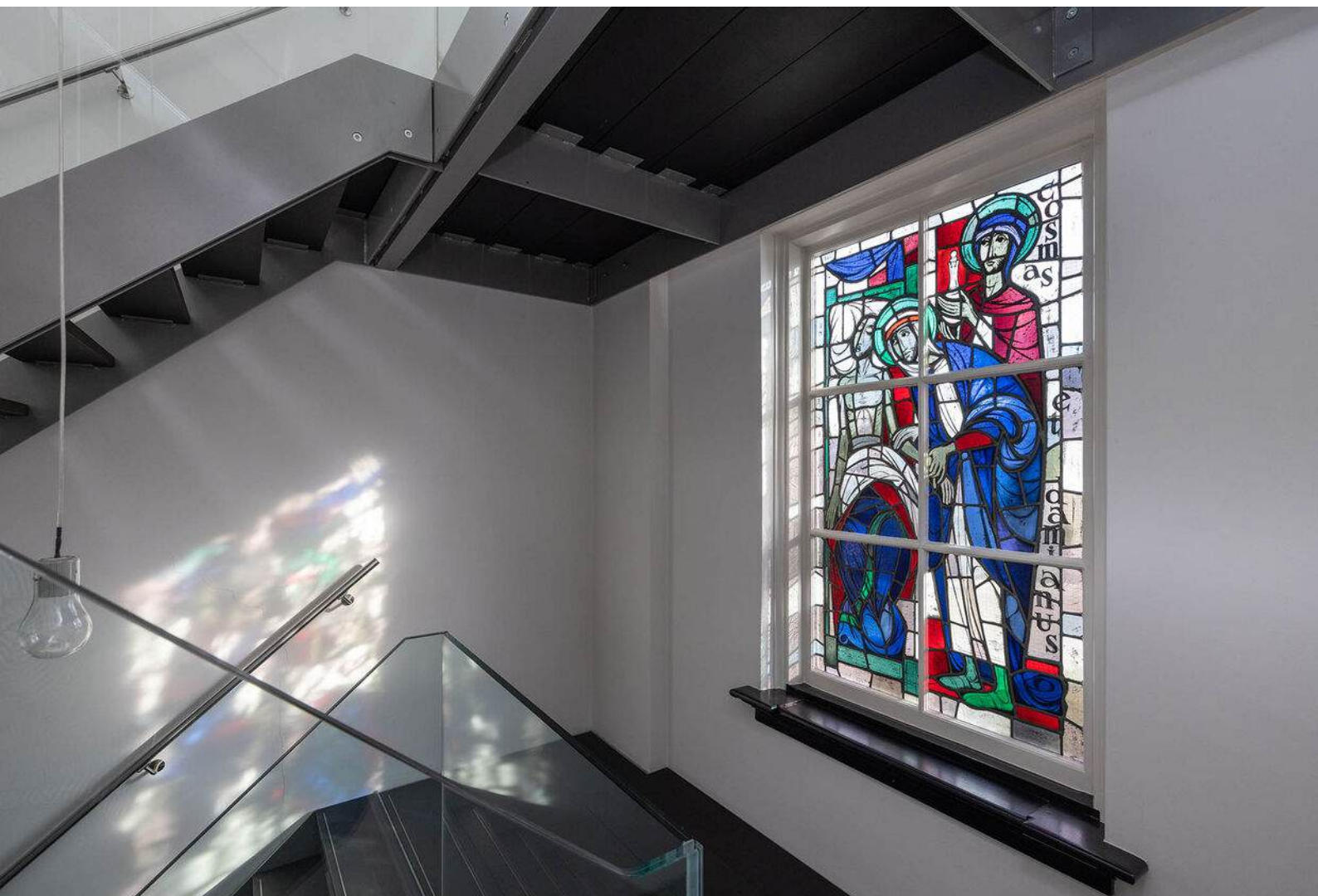
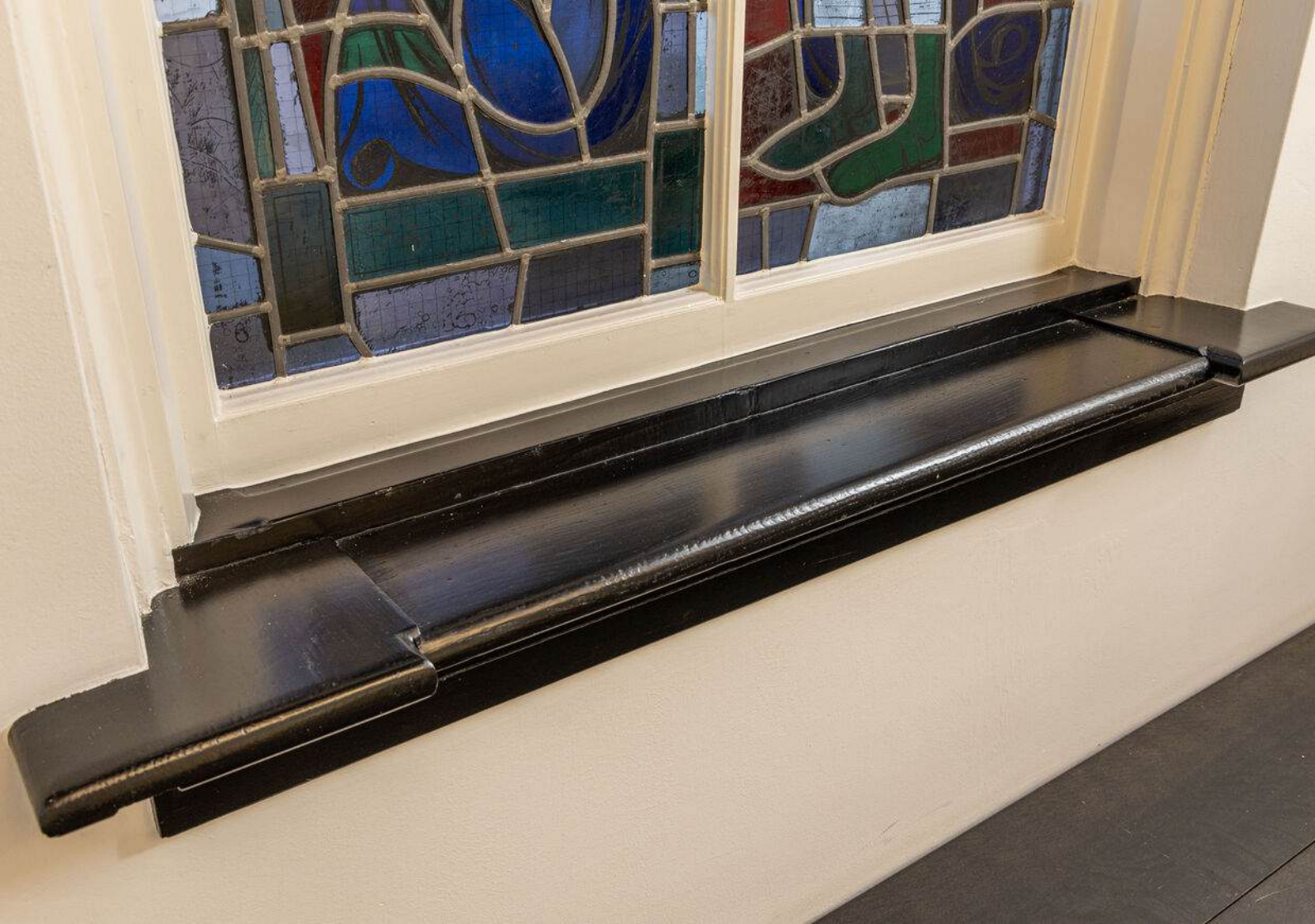








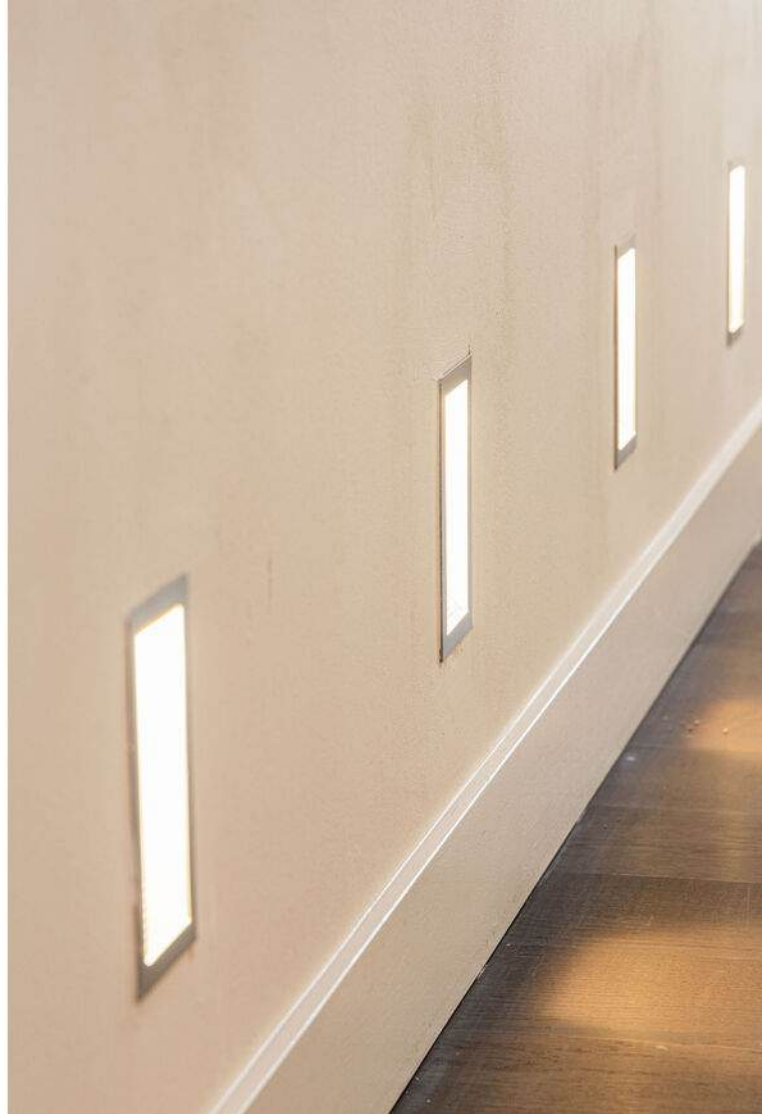




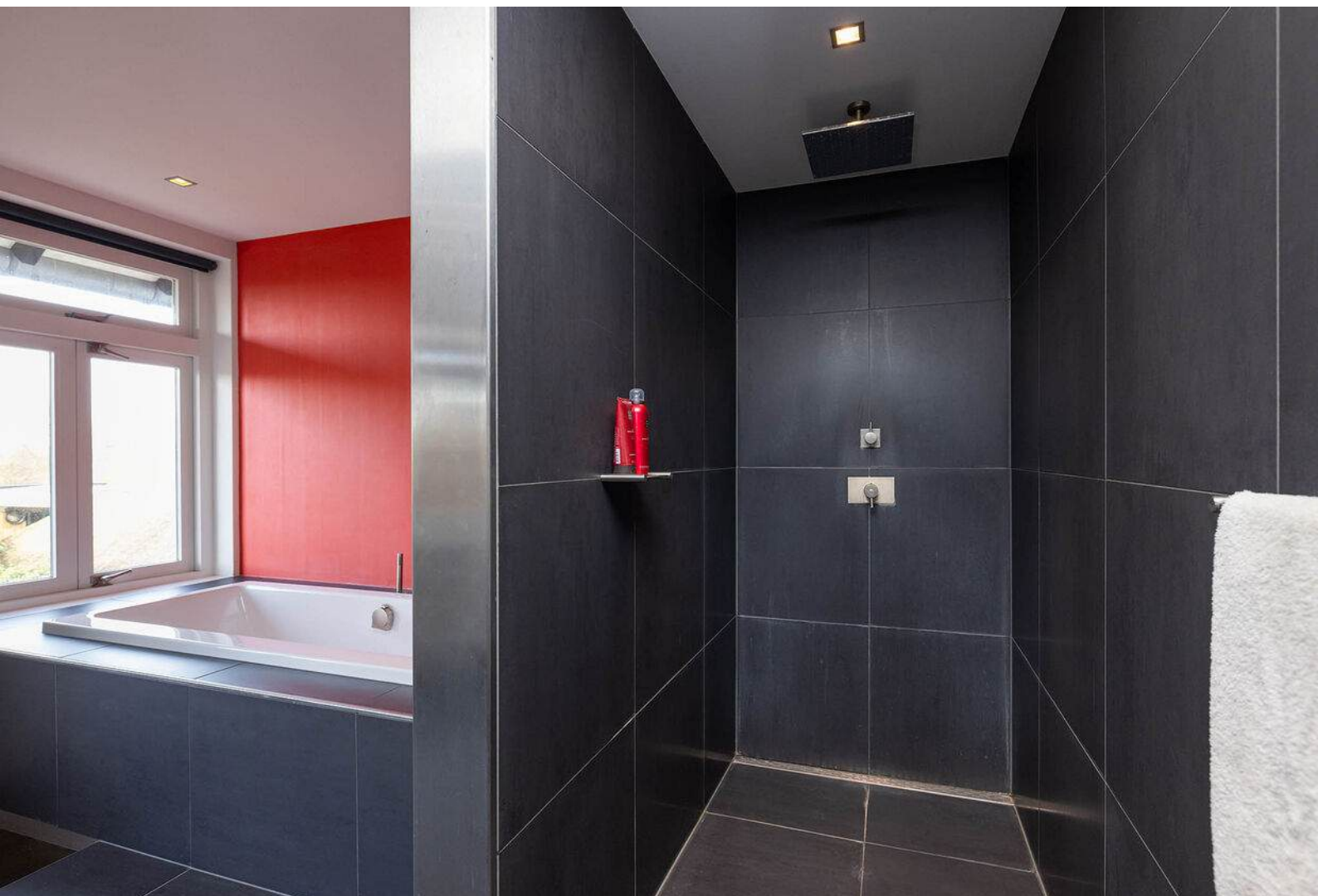




























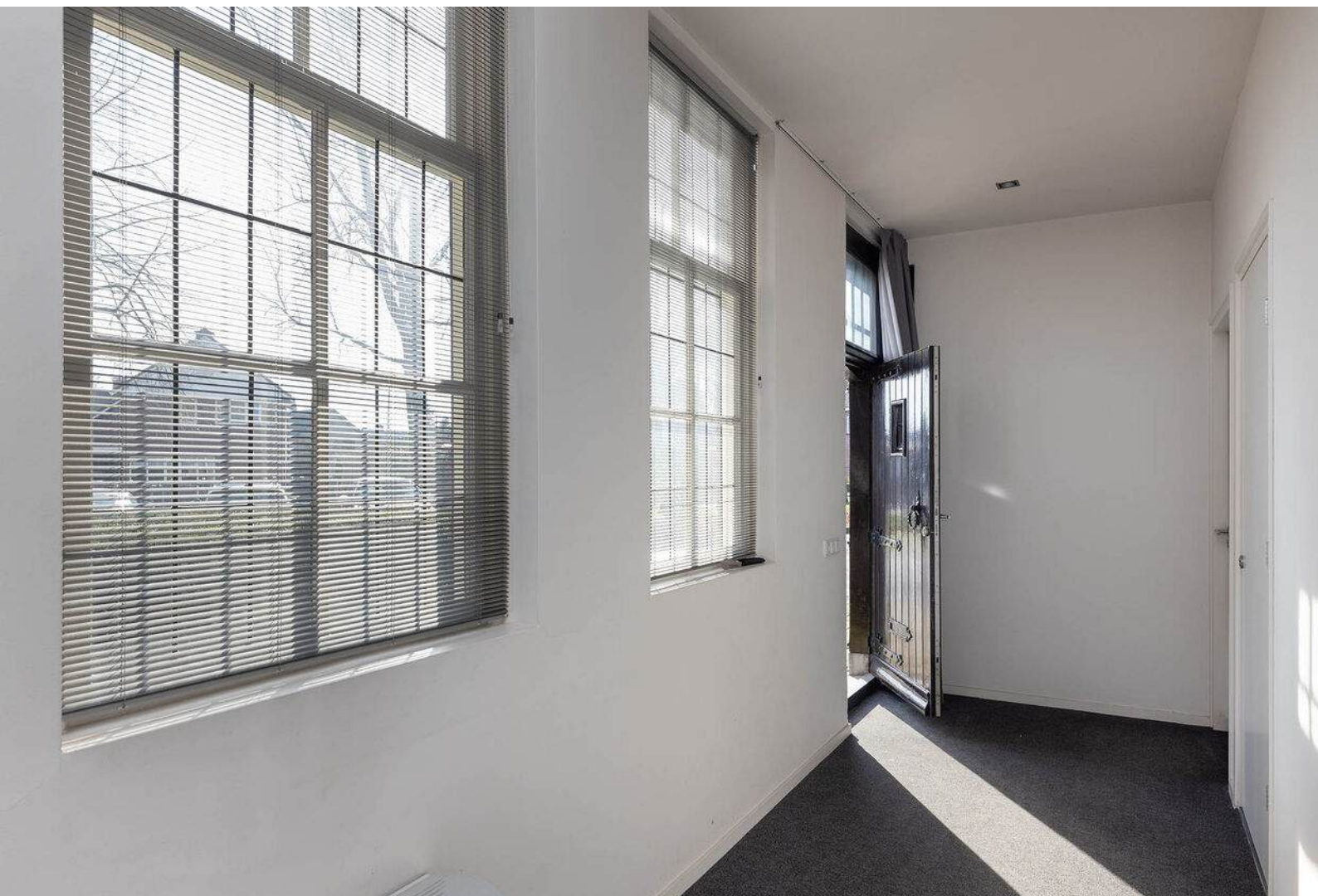
























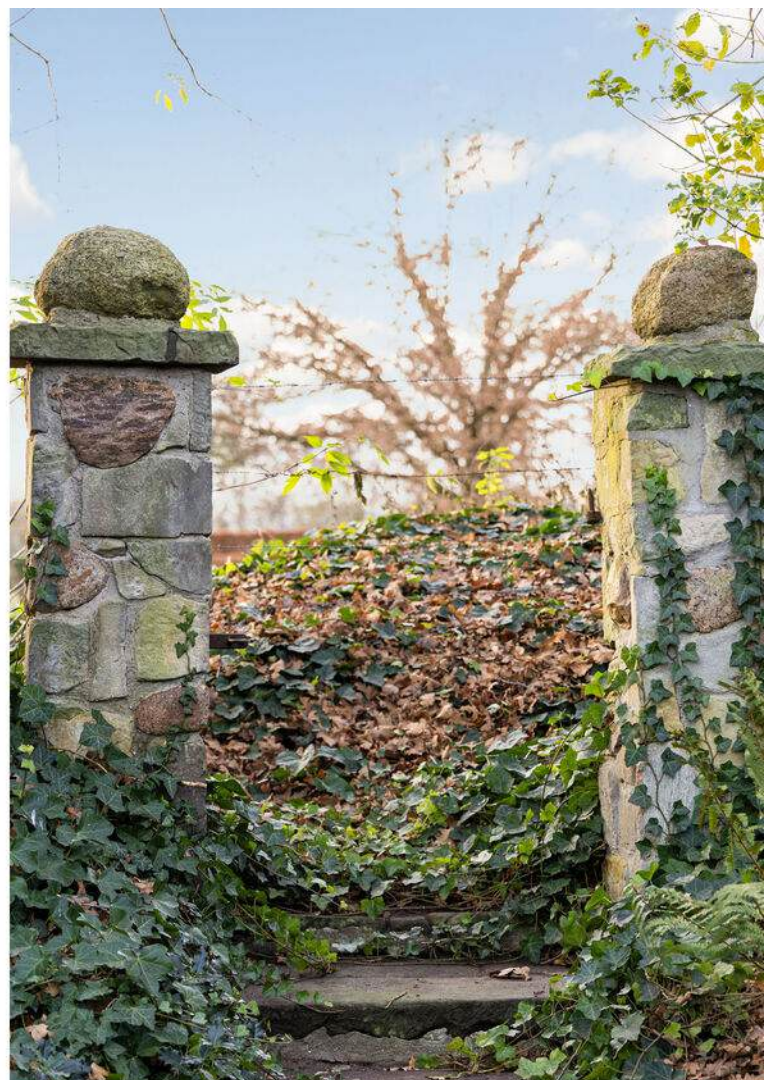


































# Plattegronden





# Plattegronden





# Plattegronden





# Plattegronden

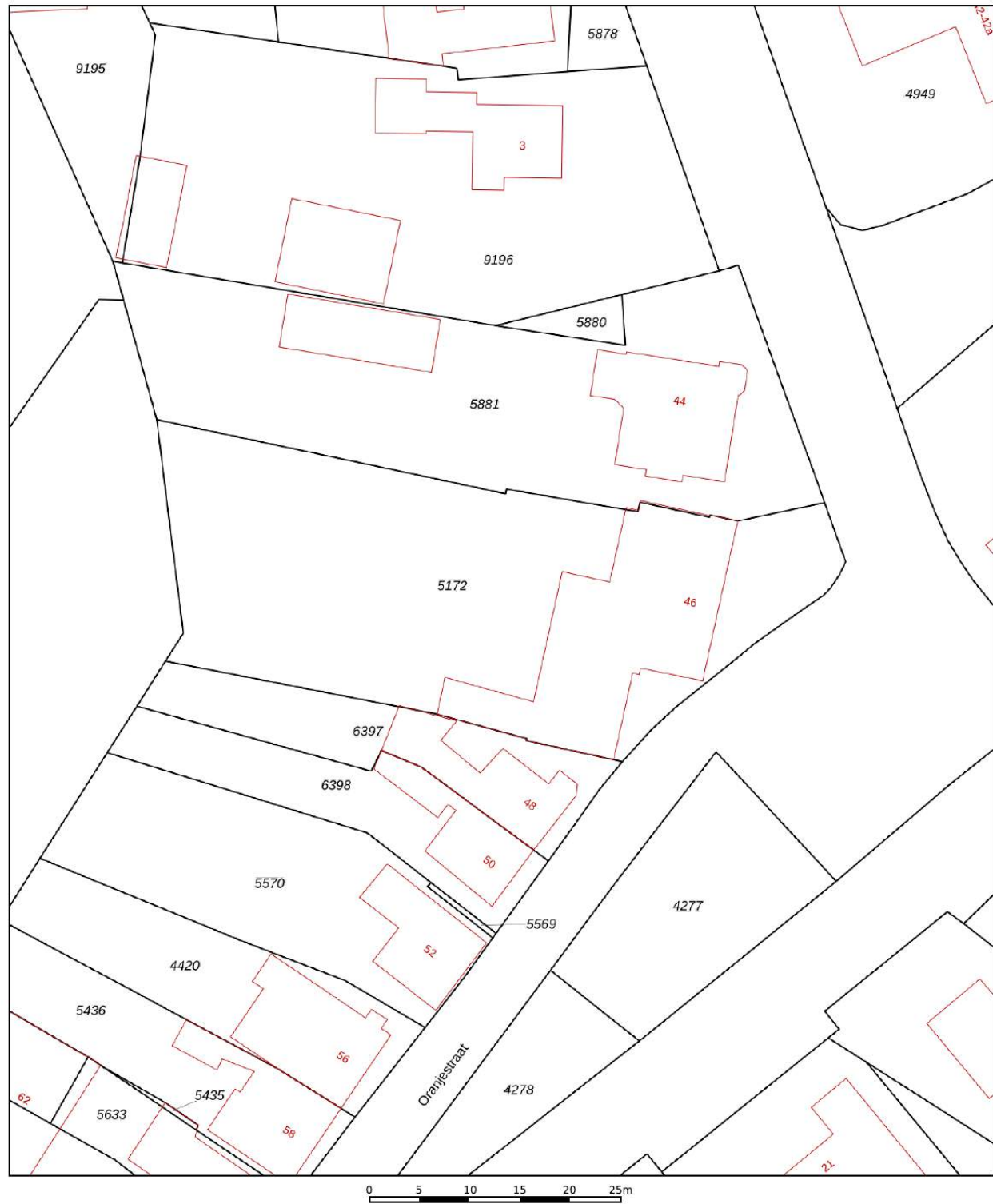




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tubbergen

Sectie L

Perceel 5172

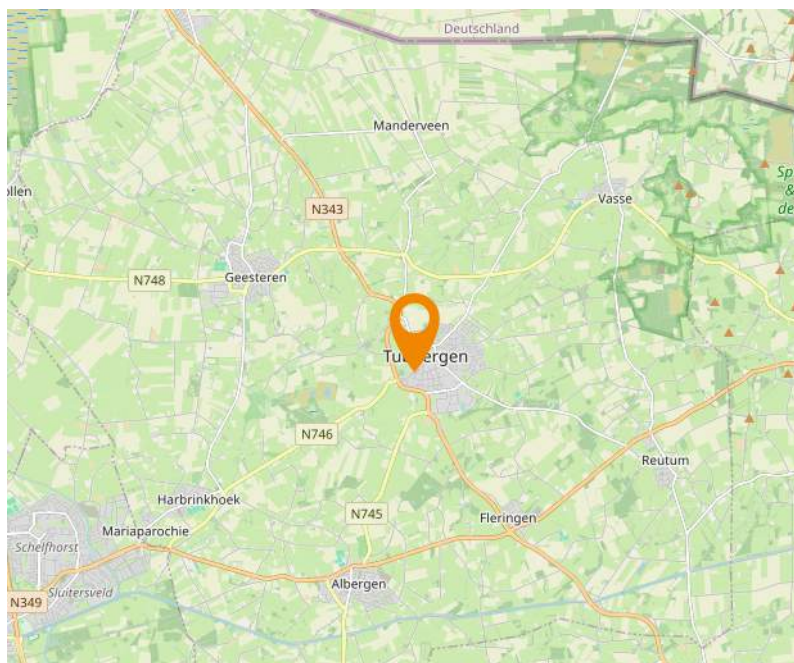
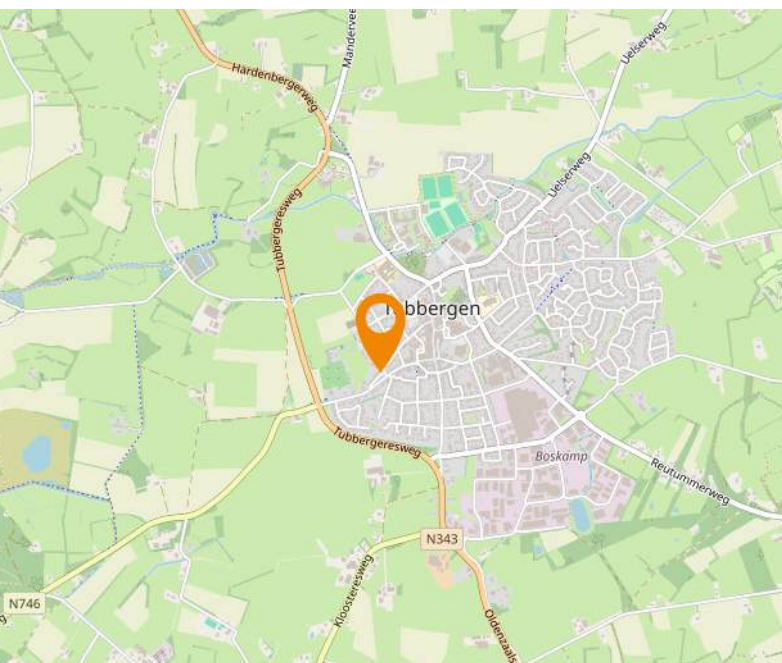
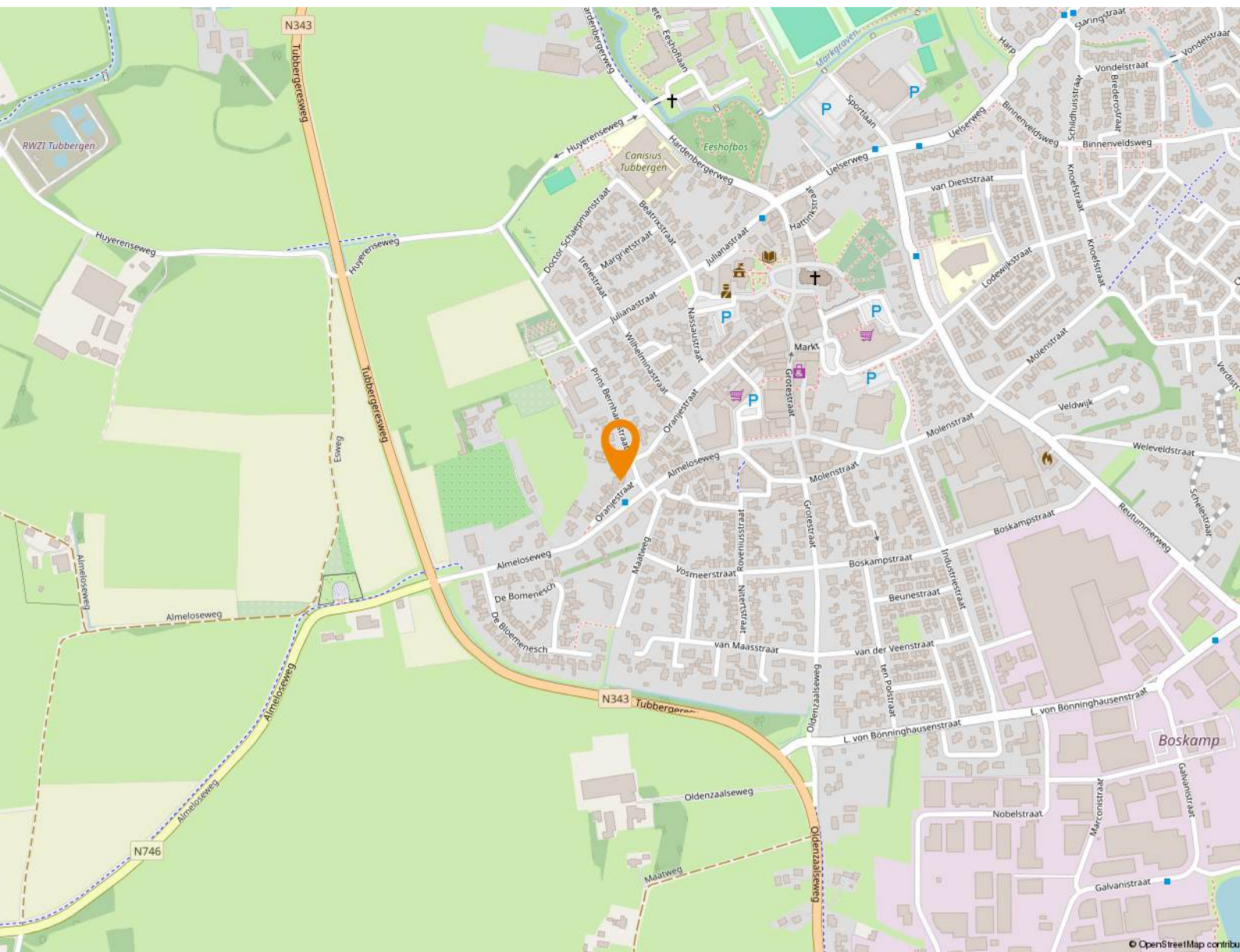
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 januari 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# Locatie





# 10 meest gestelde vragen

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Wij als NVM makelaar (Nederlandse Vereniging voor Makelaars) doen dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

## 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## 4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

## 5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.



# 10 meest gestelde vragen

## 6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

## 7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

## 8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## 9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

## 10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper.



# Verkoopvoorwaarden

## Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden. Partijen zijn gebonden aan de gemaakte afspraken, niet eerder dan dat er een schriftelijke koopovereenkomst is getekend door partijen. Tevens is op de koopovereenkomst een bedenktijd van 3 dagen van toepassing.

## Waarborgsom

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst altijd, tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper, binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10 procent van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

## Onderzoeksplicht & mededelingsplicht

Deze uitgebreide brochure van Vera Welker Makelaars heeft niet tot doel u een lijst te geven van mogelijk aanwezige gebreken in deze woning. De informatie zoals omschreven is verkregen van de eigenaar/verkoper en aangevuld met eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als doel de potentiële koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijkertijd te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek heeft de koper een onderzoeksplicht, wat inhoudt dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit die redelijkerwijs verwacht mogen worden.

## Vrijblijvende aanbieding

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Toch bestaat er de mogelijkheid dat er fouten en/of onvolledigheden in voorkomen. Alle aan u verstrekte informatie is bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en dient derhalve te worden gezien als een vrijblijvende aanbieding.

Een bieding die gelijk staat aan de vraagprijs doet niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Verkoper heeft te allen tijde het recht van gunning. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw) tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. De koper kan ook hieraan geen enkel recht ontleen. Zowel de verkoper als Vera Welker Makelaars aanvaarden in deze gevallen geen enkele aansprakelijkheid.

De opgegeven maten zijn circa maten, conform de meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op NEN 2580 en is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruikersoppervlakte. De instructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld

interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Daarnaast zijn de beschrijving en bijgevoegde plattegronden indicatief, de realiteit ziet u tijdens de bezichtiging. Alle aanbiedingen worden gedaan onder de navolgende voorwaarden:

- de aanbieding betreft niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een voorstel. Verkopers behouden zich uitdrukkelijk het recht tot gunning voor.

- het uitbrengen van een bod betekent niet automatisch dat u in onderhandeling bent.

- bij meerdere serieuze kandidaten kan tot inschrijving worden besloten na overleg met onze opdrachtgever.

## Bouwtechnische keuring

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of de grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

## Aankoopmakelaar inschakelen

Voor deze woning treedt een medewerker van Vera Welker Makelaars op als verkoopmakelaar. Wij raden u aan om bij interesse in deze woning zelf ook een makelaar in te schakelen. Uw eigen aankoopmakelaar zorgt ervoor dat u de beste deal sluit en u zich niet teveel door emoties laat beïnvloeden. Hij of zij wint belangrijke informatie in over de woning zoals (verborgen) gebreken, erfdienstbaarheden, de bouwkundige staat, de omgeving en het bestemmingsplan en geeft inzicht in de reële waarde van de woning. Uw eigen aankoopmakelaar verdient zich zonder meer terug, hij of zij zal voor u de meest voordelige aankoopprijs realiseren. U koopt zekerheid en het bespaart u tijd en geld. De makelaars van Vera Welker Makelaars bemiddelen ook graag voor uw aankoop wanneer u voor een woning kiest, die niet in onze portefeuille zit.

## Taxatie

Heeft u een nieuwe woning gekocht, wilt u uw hypotheek oversluiten of is er een andere reden waarvoor u een taxatierapport nodig heeft, Vera Welker Makelaars kan een taxatierapport voor u verzorgen. Voor het valideren van taxatierapporten is Vera Welker Makelaars aangesloten bij zowel NWWI, Taxateursunie en TVI.





“Een huis is  
meer dan een  
verzameling  
stenen”



Een (ander) huis kopen, een belangrijke beslissing waarbij je niet over één nacht ijs gaat. Een huis is namelijk zoveel meer dan een verzameling stenen. Het is jouw plek. Waar je je op je gemak wilt voelen en waar je lief en leed deelt. Natuurlijk kent mijn team de markt, de wijken en de huizen, maar nog veel belangrijker: we begrijpen je. Persoonlijke aandacht en tijd voor elkaar staan bij ons voorop.

Mijn naam is Vera Welker. In 2013 begon ik mijn eigen makelaardij met de visie 'optimale betrokkenheid'. Inmiddels heb ik een team van professionals om mij heen verzameld die met dezelfde passie voor jou klaar staan.

Uitdagingen ga ik graag aan, waarbij ik niets aan het toeval overlaat. Zowel zakelijk als privé. Want als ik op mijn wielrenfiets zit is geen tocht te lang en geen berg te hoog. Maar het allerliefst besteed ik mijn tijd met mijn twee dochters Marah en Annabelle. Bij hen heb ik een plek waar ik me helemaal thuis voel. Ik gun jou hetzelfde. Daarom ga ik samen met mijn team voor het beste resultaat voor jou: een huis waar jij je thuis voelt.

Groet,  
**Vera**





## Leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Fijn dat je een kijkje bent komen nemen in dit huis. Natuurlijk proberen wij online een zo goed mogelijk beeld te geven van de woningen die te koop staan. Maar er doorheen lopen, de sfeer voelen en de buurt bekijken, het blijft essentieel om écht een indruk te krijgen. Alleen dan weet je of dit huis echt jouw thuis kan worden.

### Is dit niet jouw droomhuis?

Soms kan een woning op de plaatjes nog zo mooi lijken... als dat verliefde gevoel er 'in het echt' niet is houdt het op. Maar dat betekent natuurlijk niet dat jouw zoektocht stopt. Vind jij een extra paar ogen fijn? Schakel Vera Welker Makelaars in als aankoopmakelaar.

We helpen je bij iedere stap in het proces. Want in de huidige markt is het fijn als je een expert naast je hebt staan die je optimaal begeleidt.

### En jouw eigen woning dan?

Een huis kopen betekent in veel gevallen ook een huis verkopen. Maar voordat je definitief beslist of er een bord in de tuin komt te staan is het wel zo fijn om te weten wat jouw woning waard is. Wij komen graag kennismaken bij jou thuis, dat is wel zo makkelijk. We doen dan meteen vrijblijvend en kosteloos een waardebeoordeling.

**Vera  
welker**  
MAKELAARS

Lasondersingel 135  
7514 BR Enschede  
T. 053 - 760 1111  
[info@verawelker.nl](mailto:info@verawelker.nl)  
[www.verawelker.nl](http://www.verawelker.nl)







# Meteen verkocht?

Soms is één blik voldoende.  
Toch nog een tweede keer kijken?  
Laat het ons weten, je bent altijd welkom.

*Team Vera Welker Makelaars*

