

Thuis in Twente!



Koopsom
€ 695.000 k.k.

Wilgenkamp 46

Losser

Karaktervolle vrijstaande woning met volop ruimte, privacy en mogelijkheden op een ruim perceel van maar liefst 793 m2!

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*



Penny

06-47401636

p.kuiper@weusthuismakelaardij.nl

*Jouw
binnendienst*



Maartje

0541-355771

m.dalhoeven@weusthuismakelaardij.nl

Team wonen

Specialisten
dicht bij huis





KENMERKEN

Bouwjaar
1971

Woonoppervlakte
190 m²

Perceeloppervlakte
793 m²

Inhoud
813 m³

Energielabel

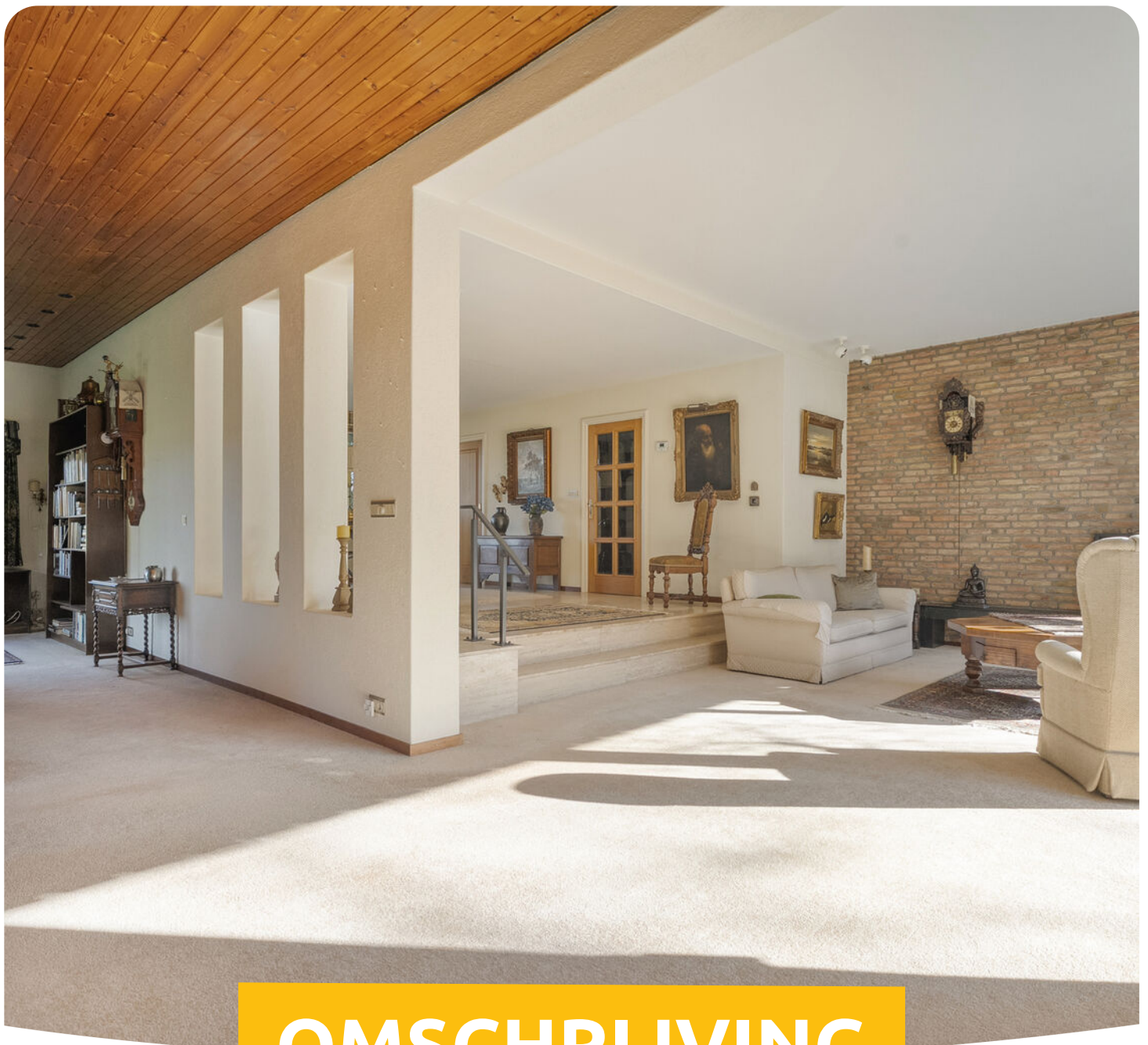
D

Aantal kamers
8

Aantal slaapkamers
3

Isolatie
**dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel
glas**

CV ketel
**Vaillant Ecotech Exclusive (2020,
eigendom)**



OMSCHRIJVING

Aan de rand van Losser staat deze karaktervolle vrijstaande woning met volop ruimte, privacy en mogelijkheden op een ruim perceel van maar liefst 793 m². Hier komen rust, ruimte en vrijheid op een unieke manier samen. Met een speelse indeling, veel leefruimte en een prachtig vrij uitzicht op omliggende natuur is het een ideale kans voor kopers die hun eigen woonideeën willen realiseren en op zoek zijn naar een huis dat volledig naar eigen smaak en stijl kan worden ingericht.

De woning is gebouwd met een speelse indeling, grote raampartijen en een schuifpui naar de tuin. Dit zorgt voor veel lichtinval, een ruimtelijk gevoel en een prettige verbinding tussen binnen en buiten. De tuingerichte woonkamer biedt een fijne plek om te ontspannen en de aangrenzende eetkamer aan de voorzijde leent zich perfect voor lange diners en gezellige momenten. Als verlengstuk van de leefruimte beschikt de aanbouw aan de zijkant over extra gebruiksruimte als lees-, werk- of speelhoek. Een bijzonder element aan de aanbouw is de ondergelegen riante kelder met een goede stahoogte die zich uitstekend leent voor bijvoorbeeld een hobbyruimte, opslag of een wijnkelder. Op de eerste verdieping bevinden zich de complete badkamer en drie royale slaapkamers die stuk voor stuk veel licht en ruimte bieden. De inpandig te bereiken grote garage biedt volop plaats voor een auto, fietsen en extra bergruimte.



OMSCHRIJVING

Rondom de woning ligt een ruime parkachtige tuin, met een besloten achtertuin waar je op ieder moment van de dag van zon of schaduw kunt genieten. Dankzij de vrije ligging aan de rand van het dorp met zicht op natuur ervaar je hier rust, ruimte en privacy, waardoor je altijd een fijne plek hebt om buiten te zitten en van het uitzicht te genieten. Op de eigen oprit is bovendien voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Het dorp Losser staat bekend om zijn gemoedelijke sfeer en er bevindt zich een buitengebied op korte afstand, waar je heerlijk kunt wandelen en fietsen door het mooie Twentse landschap. Ook in het centrum van Losser vind je alle dagelijkse voorzieningen, zoals diverse winkels, supermarkten en horecagelegenheden. Daarnaast zijn er onder andere een basisschool en een sportcentrum aanwezig.

Ben jij op zoek naar een vrijstaande woning met karakter, ruimte en eindeloze mogelijkheden aan de rand van Losser? Dan is dit jouw kans om hier iets bijzonders van te maken! Wacht daarom niet langer en neem vandaag nog contact met ons voor het plannen van een bezichtiging.



INDELING

Begane grond

Nadat je je auto op eigen terrein hebt geparkeerd, betreed je de woning via de overdekte royale entree. Bij binnenkomst kom je in de ruime hal, die direct een prettig eerste indruk geeft. Hier bevinden zich de trapopgang naar de eerste verdieping, garderobe en een toiletruimte. Vanuit de hal heb je toegang tot verschillende vertrekken met de begane grond.

Aan de voorzijde van de woning ligt de ruime eetkamer, een fijne plek voor gezellige momenten met vrienden en familie. De dichte keuken staat in korte verbinding. De U-vormige keuken biedt volop werk- en opbergruimte en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur. Zo beschikt de keuken over een vaatwasser, over, combi-oven en een inductiekookplaat. De woonkamer bevindt zich aan de achterzijde en is speels verlaagd aangelegd, wat zorgt voor een ruimtelijke en sfeervol karakter. De woonkamer is voorzien van een knusse gashaard die voor extra warmte en sfeer zorgt. Via de schuifpui heb je direct toegang tot de achtertuin, waardoor je binnen en buiten op een prettige manier met elkaar worden verbonden. De grote raampartijen zorgen bovendien voor een aangename hoeveelheid natuurlijk licht, wat bijdraagt aan de lichte en open uitstraling van de leefruimtes. Aan de zijkant bevindt zich de aanbouw met extra leefruimte en toegang tot de kelder.



INDELING

Eerste verdieping

Via de overloop heb je toegang tot maar liefst drie royale slaapkamers. Twee van de slaapkamers zijn voorzien van een eigen wastafel en alle slaapkamers bieden toegang tot het balkon. De badkamer is compleet uitgevoerd en beschikt over een dubbele wastafel met meubel, ligbad, inloopdouche met massage douchestralen en toilet. Daarnaast is de badkamer voorzien van mechanische ventilatie, rolluik en comfortabele vloerverwarming.

Kelder

Een bijzonder pluspunt aan deze woning is de ruime, volledig betegelde kelder welke zich onder de aanbouw bevindt. Met een tussenhal, is deze opgedeeld in twee afzonderlijke ruimtes, heeft een goede stahoogte en biedt daardoor veel mogelijkheden. Één deel is ingericht als wijnkelder, terwijl de andere ruimte uitstekend gebruikt kan worden als atelier, hobbyruimte of extra opslagruimte.



BIJZONDERHEDEN

- * Ruime en vrije parkachtige tuin met veel privacy rondom de woning en vrij uitzicht op natuur en weiland
- * Voorzien van balkon aan voor- en achterzijde van de woning
- * Speelse split-level indeling van de tuingerichte woonkamer met grote schuifpui
- * Aanbouw aan de zijkant over de volle lengte van de woning welke de leefruimte op de begane grond extra royaal maakt
- * Kelder onder de aanbouw met goede gebruiksmogelijkheden
- * De woning beschikt over een riante garage met elektrisch bedienbare roldeur en vloering
- * De royale ouderslaapkamer biedt, indien gewenst, mogelijkheid om opgesplitst te worden zodat er een extra kamer ontstaat
- * Optioneel: aankoop van het tegenover gelegen weidje van 2.133 m²
- * Aanvaarding in overleg
- * Bij koop is een waarborgsom/bankgarantie vereist van 10% van de koopsom
- * In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule en niet-zelf-bewoningsclausule opgenomen



Ruim
opgezette
entree!











Badkamer
voorzien van alle
gemakken!





betegeld
kelder, naar wens
in te richten!







Vrije ligging
met uitzicht op de
natuur



Plattegrond

Begane grond

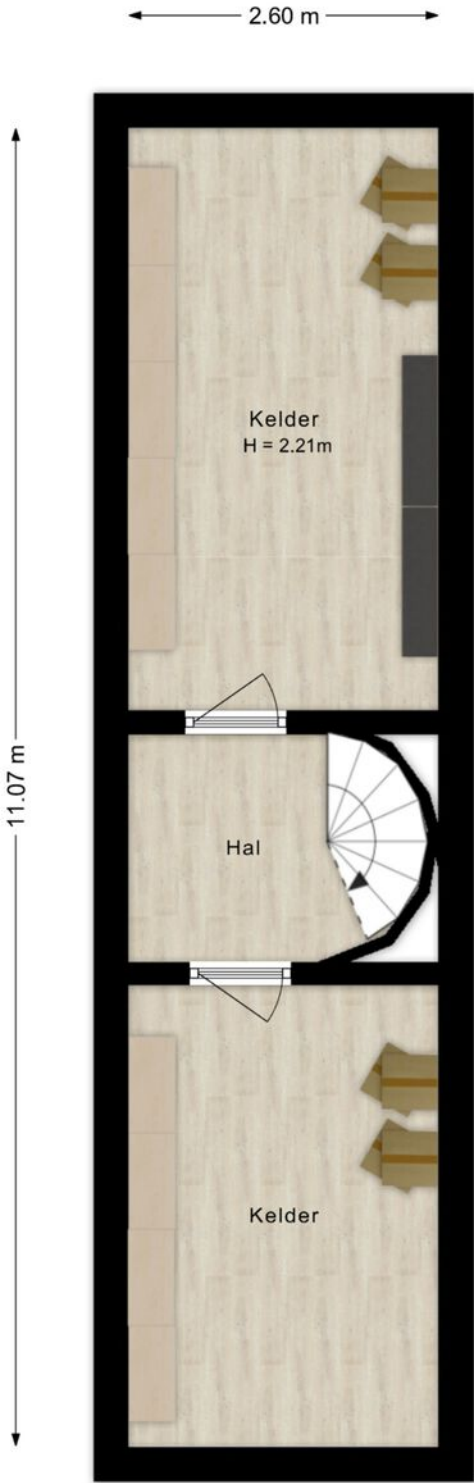


Plattegrond

Eerste verdieping



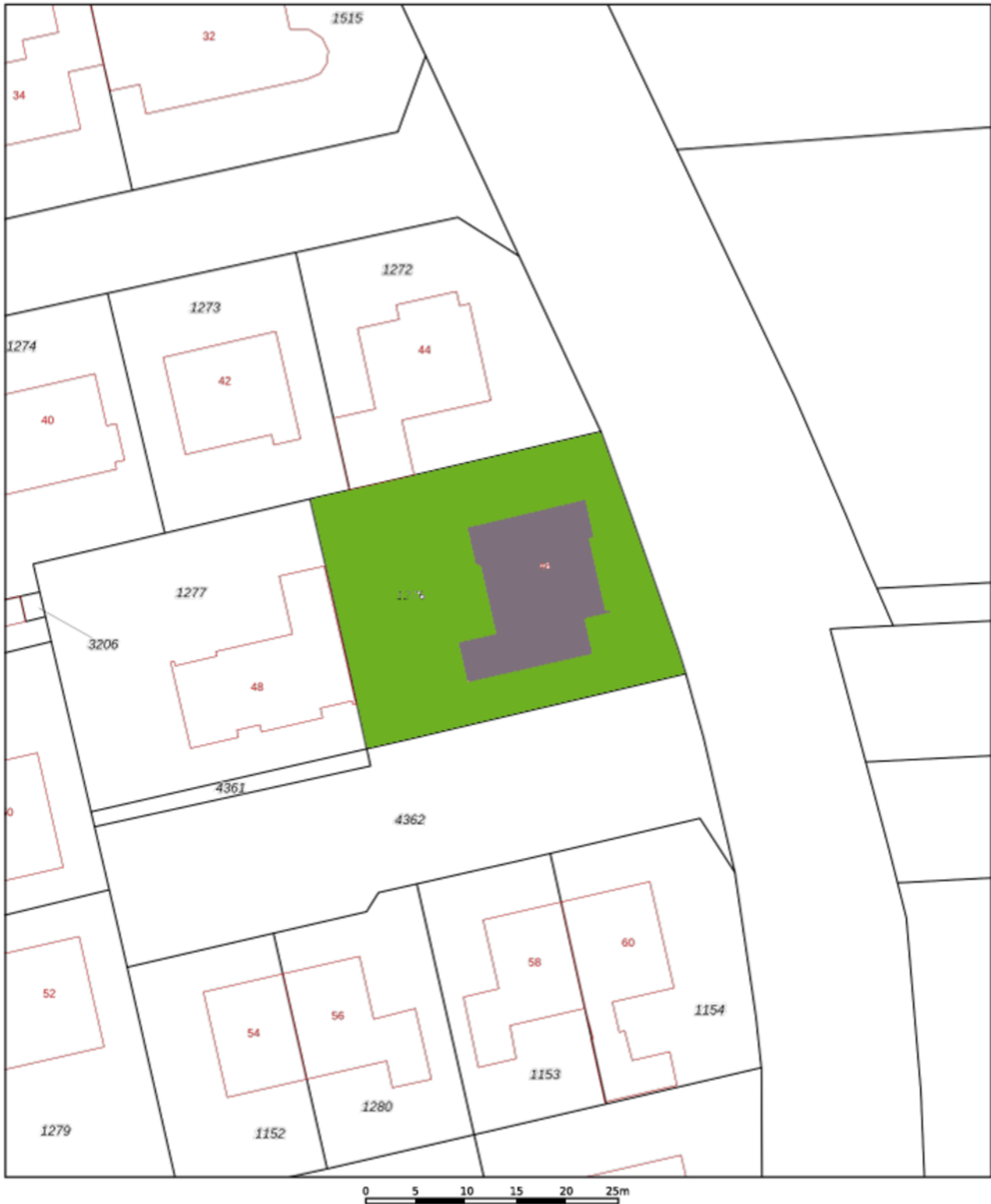
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl






©HomeVisuals - Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

Kadastrale kaart

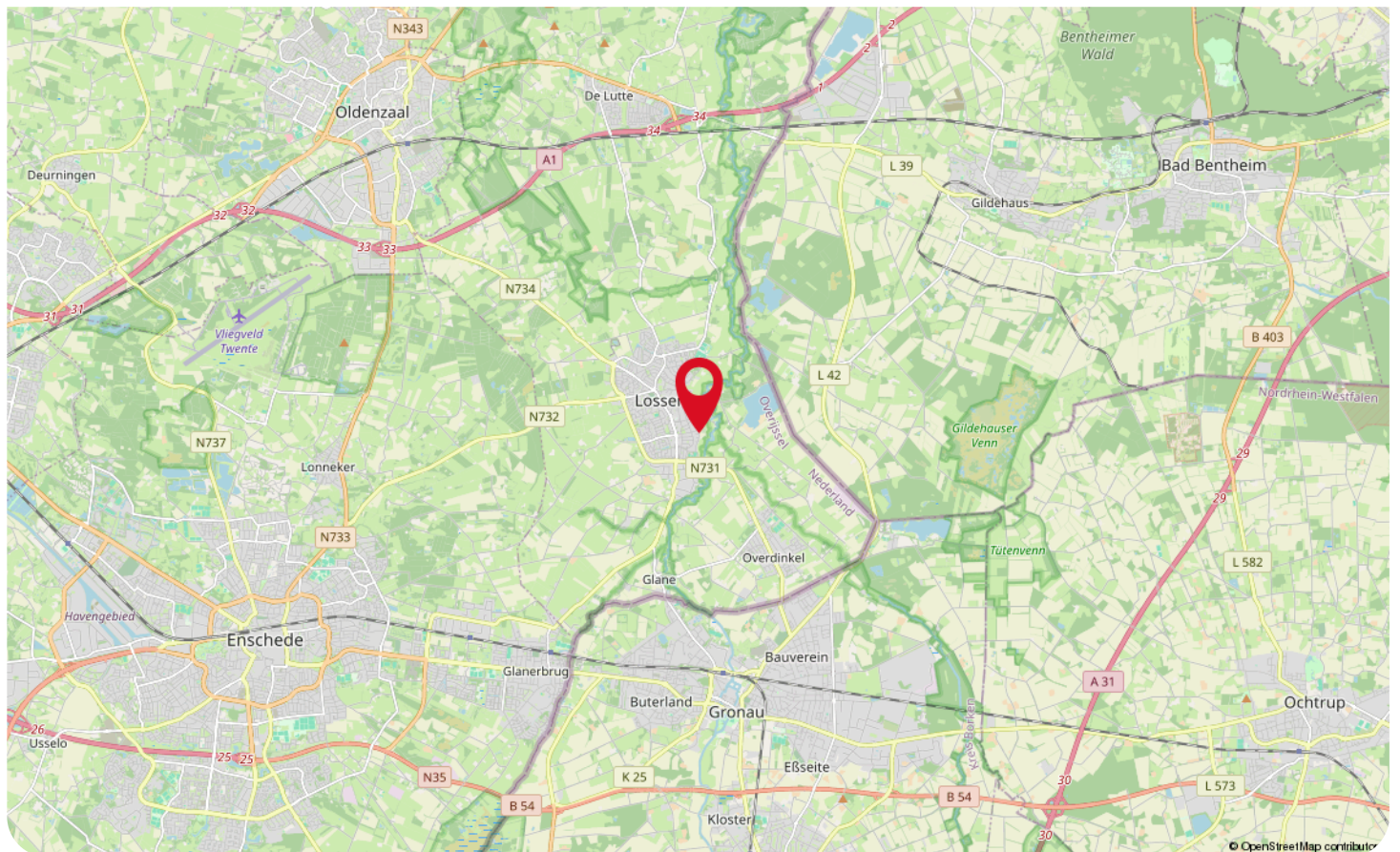
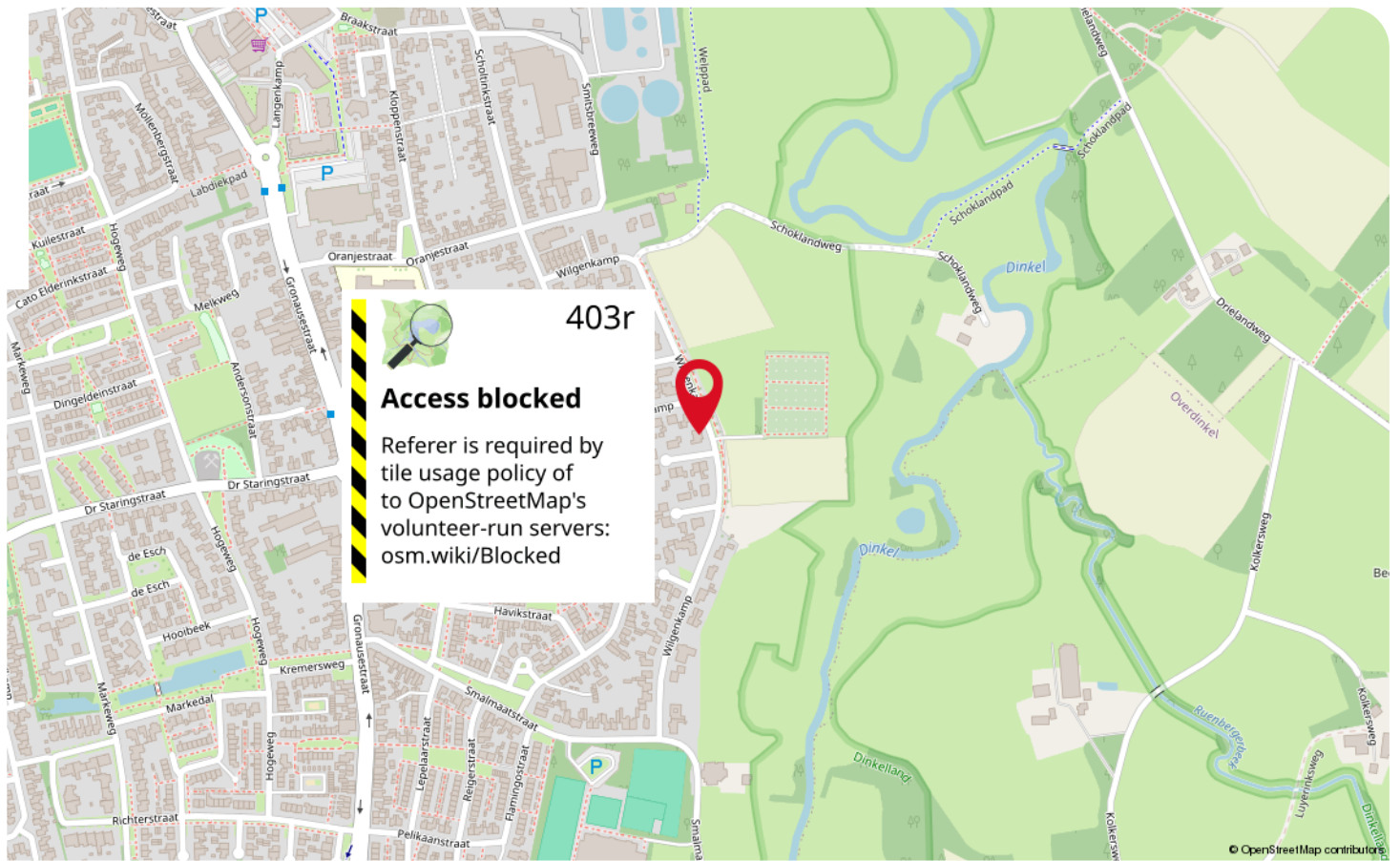


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
—	Huisnummer	Sectie	N
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1276
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 februari 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 databankrecht.

Locatie op de kaart



Wonen in Losser



Wonen in een dorp, waarbij alle voorzieningen binnen no time te bereiken zijn? Dit is het gezellige Losser; hier is van alles te beleven! Zo zijn er historische locaties om te bezoeken, zoals de Staringroeve, het zeventiende-eeuwse boerenerv Erve Kraesgenberg en steenfabriek De Werklust. Zin in een activiteit? Neem deel aan één (of alle) van de vele sportfaciliteiten of bezoek eens een voorstelling in het Openluchttheater Brilmandennen.

Naast dat jouw agenda vol komt te staan met allerlei leuke activiteiten, welke een dorp als Losser jou te bieden heeft, staat ook de agenda van Losser het hele jaar bomvol!

Losser organiseert allerlei muzikale, culturele, sportieve en feestelijke evenementen waarvan het jaarlijkse Bruegheliaans Festijn aan het einde van de zomervakantie wel de meest bekende is. Kortom, je hoeft te echt niet te vervelen in Losser!



Losser wordt de Schatkamer van Twente genoemd. Zowel het dorp als de omgeving zijn rijk voorzien van bos, zandverstuivingen en heidevelden. Losser maakt dit waar door de vele wandel-, en fietspaden.

Wonen in een dorp met meer dan genoeg voorzieningen, Twentse gezelligheid en een prachtige natuur in je achtertuin?

De Schatkamer van Twente biedt het allemaal!

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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 opgaf 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 onderzoeksplicht. 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!

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





ZIJN WIJ OOK JOUW MAKELAAR?

*Neem
contact
met ons op!*

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