

Thuis in Twente!



Vraagprijs
€ 720.000 k.k.

Rosmolen 8

De Lutte

Wilt u bijzonder wonen?

Welkom bij deze duurzame, geschakelde nieuwbouwwoning in De Lutte.

[weusthuismakelaardij.nl](https://www.weusthuismakelaardij.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*



Marlou

06 - 20285970

m.oudeweernink@weusthuismakelaardij.nl

*Jouw
binnendienst*



Britney

0546-727828

b.austermann@weusthuismakelaardij.nl

Team wonen

Specialisten
dicht bij huis





KENMERKEN

Bouwjaar
2024

Aantal kamers
5

Woonoppervlakte
167 m²

Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte
359 m²

Oriëntatie achtertuin
zuid

Inhoud
730 m³

Isolatie
volledig geïsoleerd

Energielabel

A +++



OMSCHRIJVING

Welkom bij deze duurzame, geschakelde nieuwbouwwoning in De Lutte

In de prachtige, groene omgeving van De Lutte staat deze stijlvolle en duurzame nieuwbouwwoning. Het doordachte ontwerp en de hoogwaardige materiaalkeuze zorgen voor een eigentijdse en luxe uitstraling.

Deze woning biedt het beste van twee werelden: comfortabel gelijkvloers wonen met de slaapkamer en badkamer op de begane grond, en extra ruimte op de verdieping voor een gezin, gasten of een werkplek aan huis.

Met een royale woonkamer, een ruime woonkeuken, vier slaapkamers, een praktische berging en een kelder is dit een woning die volledig klaar is voor de toekomst. De zonnige, op het zuiden gelegen achtertuin zorgt bovendien voor een heerlijke lichtinval in zowel de tuin als de woonkamer.

Naast de moderne architectuur geniet je hier van een groene en rustige woonomgeving. De Lutte staat bekend om haar schitterende natuur, met het nabijgelegen Lutterzand en rivier de Dinkel op korte afstand. Ook de bereikbaarheid is uitstekend – met de A1 om de hoek en steden als Oldenzaal, Enschede en Hengelo in de directe omgeving.



INDELING

Begane grond:

Entree met hal, meterkast, toiletruimte, trap naar de kelder en eerste verdieping. Vanuit de hal toegang tot de royale, tuingerichte woonkamer met veel lichtinval en toegang tot het terras. Aan de voorzijde bevindt zich de ruimte voor de keuken (nog te realiseren). De slaapkamer en badkamer op de begane grond maken de woning geschikt voor gelijkvloers wonen.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en een moderne, volledig betegelde badkamer met inloopdouche, dubbele wastafel, toilet en designradiator. Dankzij twee dakkapellen is er volop licht en ruimte.

Tweede verdieping:

Via een vlizotrap bereik je de royale bergzolder.

Kelder:

De kelder is bijzonder ruim en biedt volop mogelijkheden. Deze ruimte is ideaal te gebruiken voor opslag, als hobbyruimte of



Afwerking

Deze woning wordt nagenoeg instapklaar opgeleverd. Je hoeft alleen nog je verhuisdozen te vullen en de keuken uit te zoeken. De begane grond is voorzien van een stijlvolle PVC visgraatvloer, terwijl op de verdieping een rechte PVC plankvloer ligt. Zowel beneden als boven zijn de plinten al netjes afgewerkt. De muren zijn strak gestuct, voorzien van glasvliesbehang en geschilderd, waardoor de woning direct een verzorgde en eigentijdse uitstraling heeft.

De badkamer is volledig betegeld en uitgerust met modern sanitair, een inlopdouche met glazen wand, een badkamermeubel en een toilet. Ook het separate toilet is volledig betegeld en hoogwaardig afgewerkt.

De keuken is nog niet geplaatst, zodat je deze geheel naar eigen wens kunt samenstellen. Indien gewenst kan de keuken worden uitgevoerd conform de modelwoning (zie afbeeldingen); plan gerust een bezichtiging in om inspiratie op te doen.



BIJZONDERHEDEN

- *Bouwjaar: 2024;
- *Inhoud: ca. 730 m³;
- *Woonoppervlakte: ca. 167 m²;
- *Kaveloppervlakte: 359 m²;
- *Slaap- en badkamer op de begane grond;
- *Luxe afwerking: vloeren, muren en sanitair zijn al gerealiseerd;
- *Alleen de keuken nog te plaatsen – geheel naar eigen smaak;
- *Comfortabele vloerverwarming op begane grond en 1e verdieping;
- *Voorzien van 10 zonnepanelen en Nefit warmtepomp;
- *Ruime woonwijk met diverse speelplekken, nabij natuur, school en winkels;
- *Projectnotaris: Kienhuis Legal;
- *Aanvaarding in overleg;
- *Waarborgsom/bankgarantie: 10% van de koopsom;





Optioneel





Trapopgang









Kelder





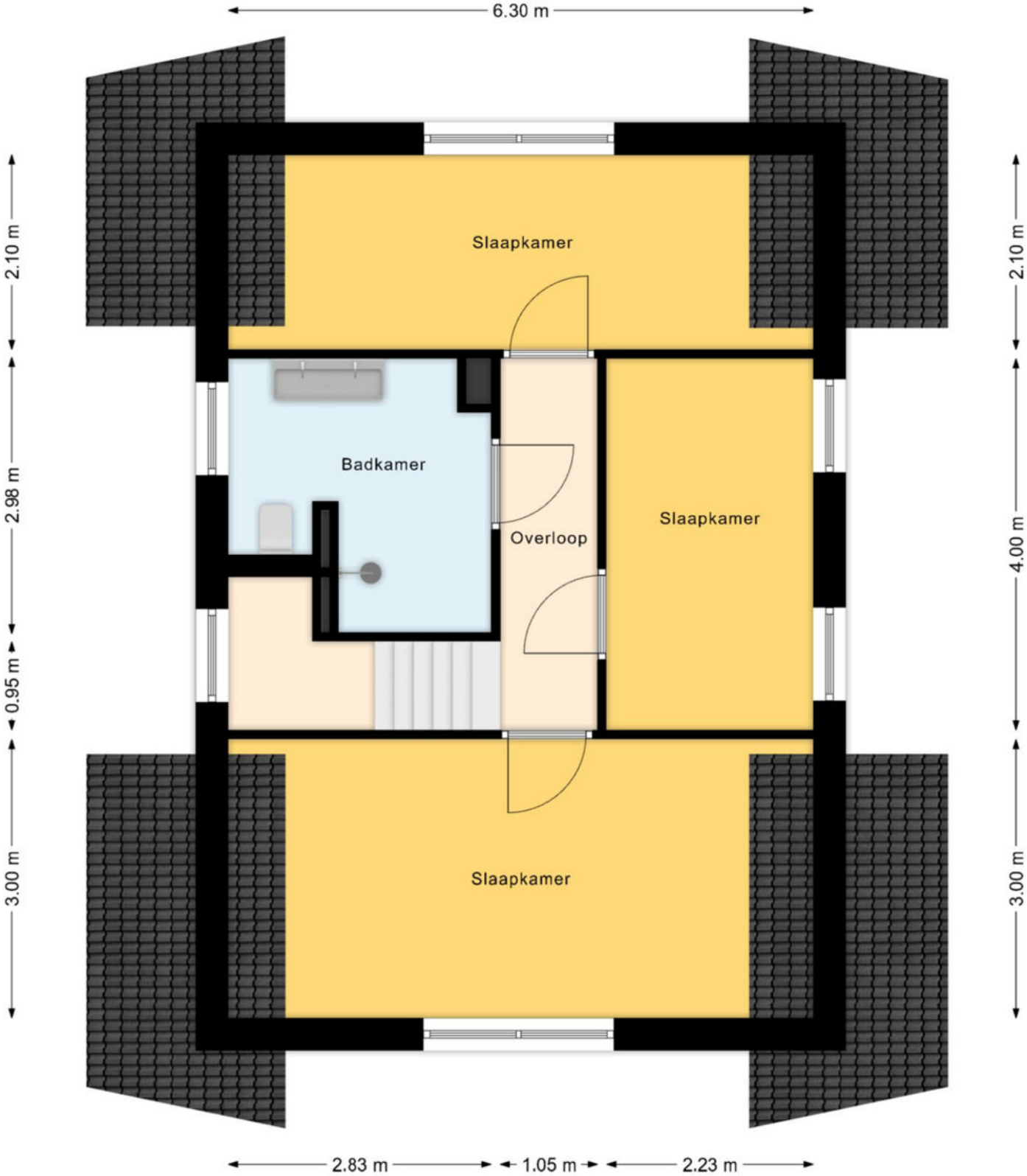
Plattegrond

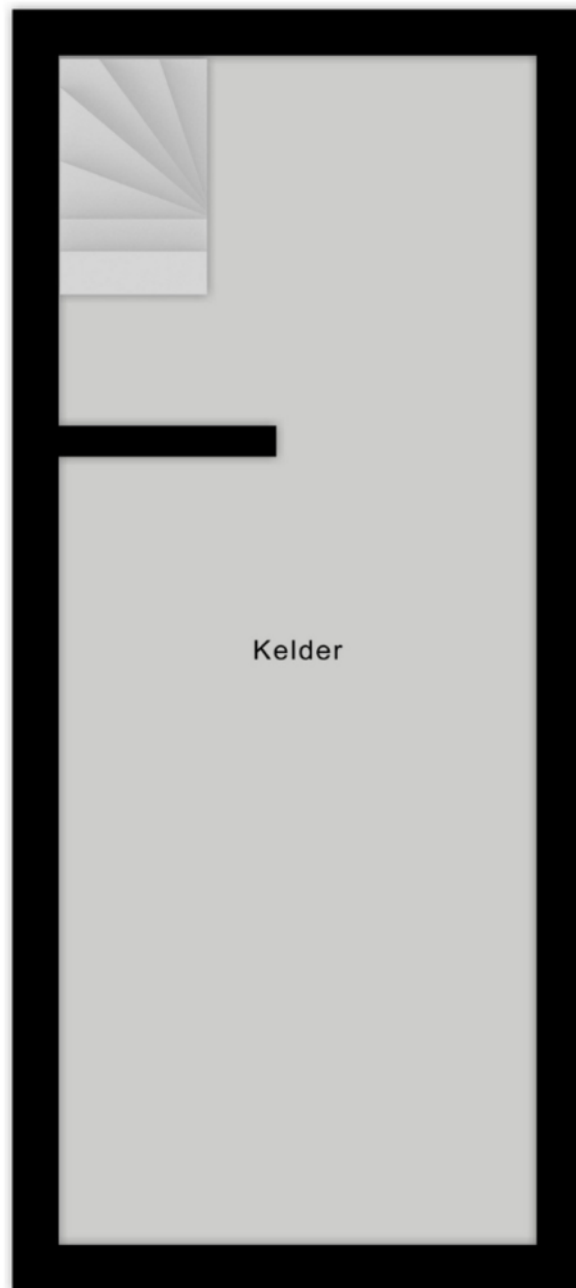
Begane grond



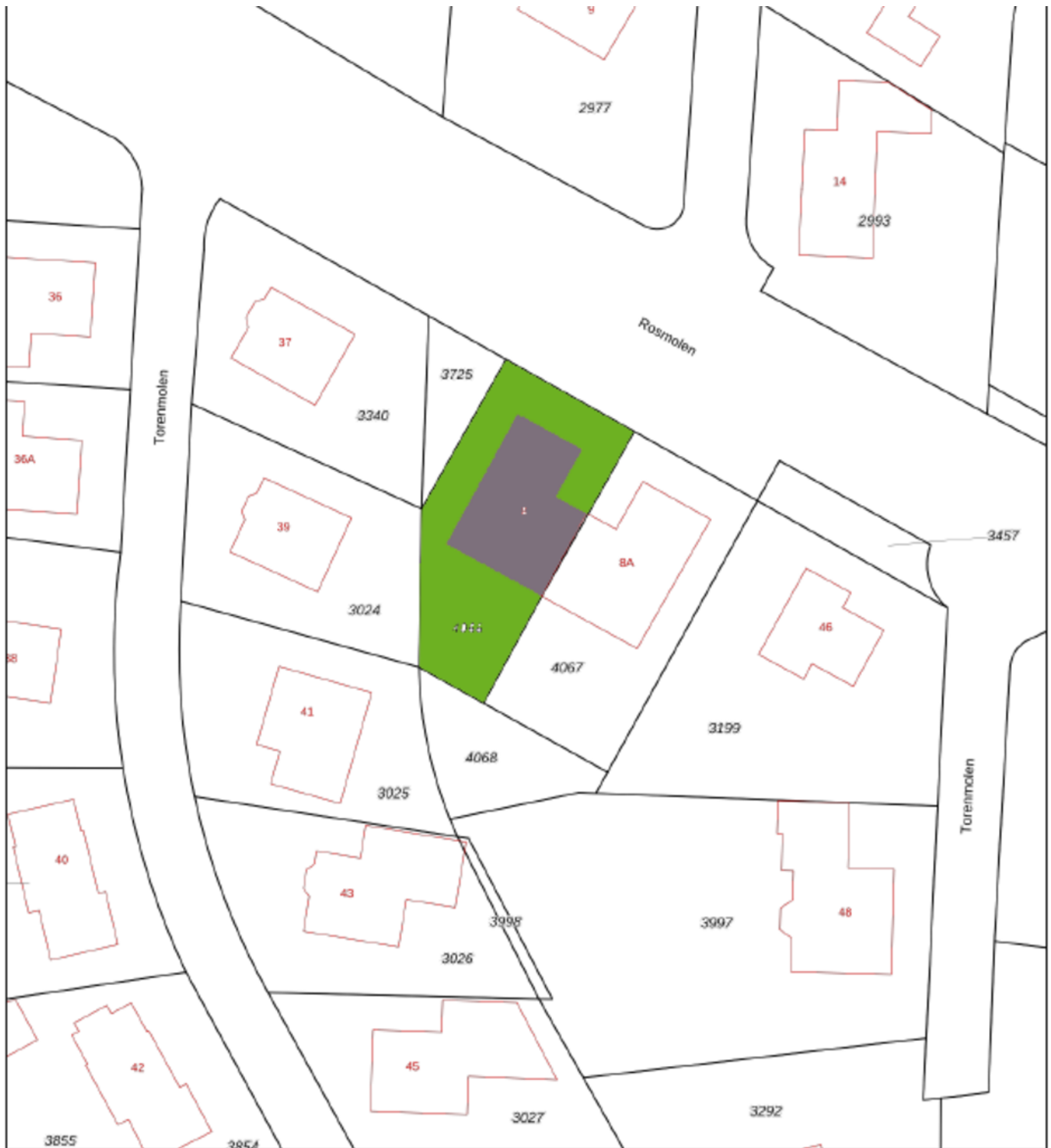
Plattegrond

Eerste verdieping



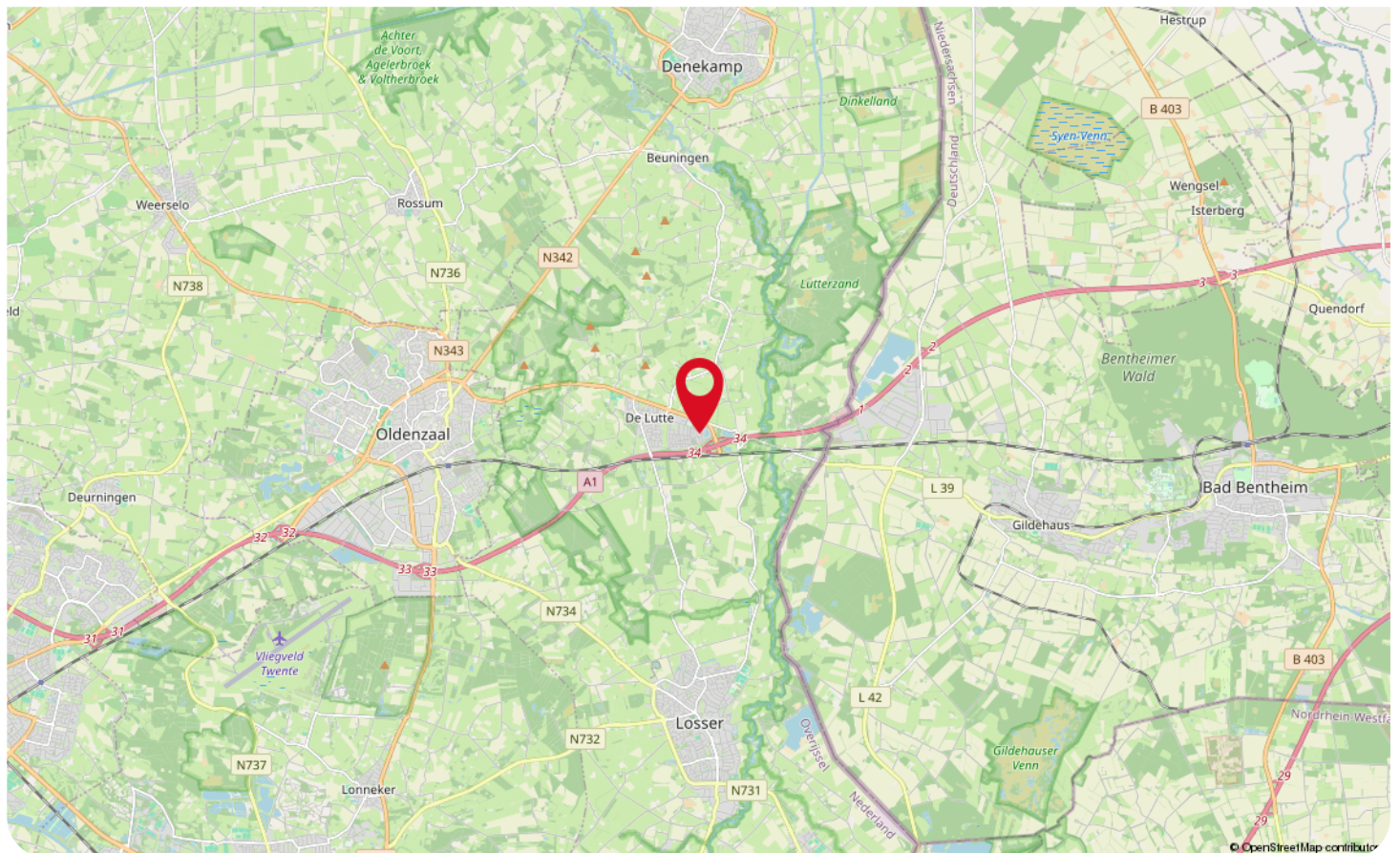
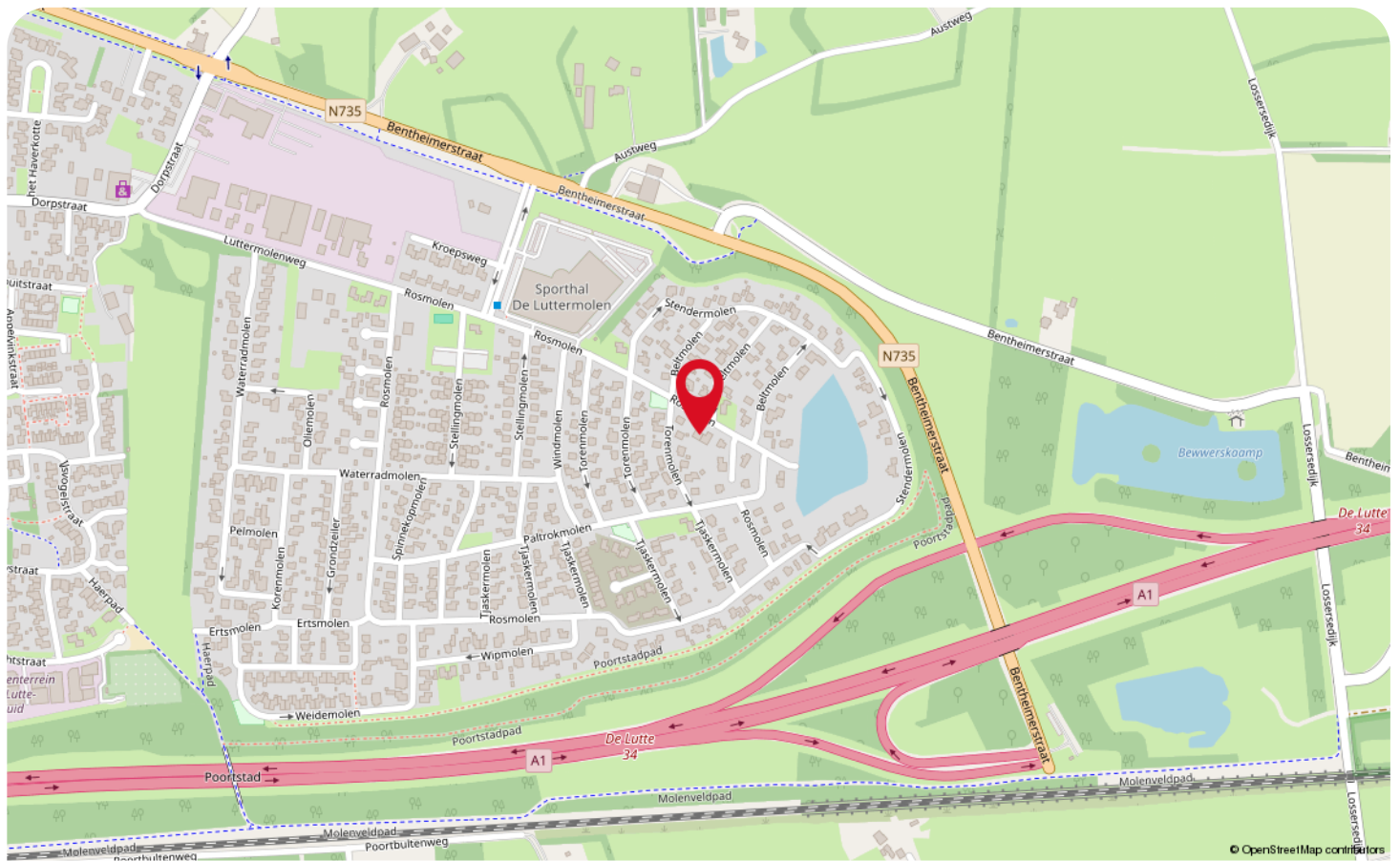


Kadastrale kaart



<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>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 mei 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers:</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Losser</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 4066</p> <p>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.</p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Locatie op de kaart





De Lutte is een knus en gezellig dorp waar éénheid en verbondenheid op nummer 1 staan; hier staat De Lutter vlag symbool voor! Op De Lutter vlag staat de Helle hond afgebeeld, waarvan het standbeeld midden in het dorp staat; dit is een Twentse sage! De éénheid en verbondenheid wordt terug gezien in de mentaliteit van de bewoners. Bezoek de gezellige dorpskern met haar cafés of restaurantjes en je merkt het gelijk!

De Lutte is zo gelegen dat de dorpen en steden eromheen goed te bereiken zijn!
Voor een uitgebreide winkelsessie is Oldenzaal makkelijk te bereiken! Wil je de natuur opzoeken en trek je je liever even terug, dan is het Arboretum Poortbulten met de slingerende wandelpaden en bijzondere bomen en heesters een uitkomst.



Deze prachtige omgeving dwingt je om te stoppen en te genieten van al het moois dat de natuur te bieden heeft! Tevens is het Lutterzand met haar mooie zandverstuivingen zeker een bezoek waard!

Op zoek naar een woning met deze prachtige gebieden zo ongeveer in je achtertuin en burens waarbij éénheid en verbondenheid hoog in het vaandel staan? Da moej in De Lutte Weez'n!

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.

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 waardebepaling 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