

Thuis in Twente!



Vraagprijs
€ 950.000 k.k.

Knooperf de Veldboer 1

Langeveen

Karakteristieke woonboerderij op het gewilde knooperf in Langeveen,
waar authentieke charme en modern wooncomfort samenkomen.

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*



Robbin

06-53378231

r.groeneveld@weusthuismakelaardij.nl

*Jouw
binnendienst*



Rosanne

0546-727828

r.maathuis@weusthuismakelaardij.nl

Team wonen

Specialisten
dicht bij huis





KENMERKEN

Bouwjaar
1890

Woonoppervlakte
227 m²

Perceeloppervlakte
4464 m²

Inhoud
1186 m³

Energie­label

A 

Aantal kamers
6

Aantal slaapkamers
3

Oriëntatie achtertuin
oost

Isolatie
dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

CV ketel
Remeha Calenta ACE (2019)



OMSCHRIJVING

Het woongedeelte is in de afgelopen jaren zorgvuldig gerenoveerd en verduurzaamd, waarbij het karakter behouden is gebleven. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming en beschikt over een royale en sfeervolle leefruimte. De woonkamer en eetkamer lopen naadloos over in de open keuken met kookeiland en diverse inbouwapparatuur. De houtkachel vormt hier een warme blikvanger. Vanuit de hal zijn tevens een kantoorruimte met eigen toilet en een praktische voorraadruimte bereikbaar, ideaal voor werken of een eigen bedrijf aan huis. De voormalige deel biedt extra ruimte en mogelijkheden en is voorzien van aansluitingen voor water en elektra. Op de eerste verdieping zorgt de speelse indeling met imposante vide voor een ruimtelijk gevoel. Hier bevinden zich drie nette slaapkamers en een luxe badkamer uit 2021. De woning is goed geïsoleerd en voorzien van onder andere HR ++ glas, kunststof kozijnen, dak- en gevelisolatie en 21 zonnepanelen.

Buitenliefhebbers komen hier volledig aan hun trekken. Het erf biedt volop ruimte voor paarden en/of het hobbymatig houden van dieren. Zo is er een paardenstal/schuur met overkapping aanwezig, waarin zich een zadelkamer bevindt evenals praktische ruimte voor hooi- en houtopslag. Daarnaast beschikt het perceel over een zand paddock en aangrenzende weilanden. Een ideale plek voor wie landelijk wil wonen met ruimte voor hobby's en gezin.



INDELING

Begane grond

De woonboerderij is op meerdere manieren te betreden. Zo bevindt zich aan de voorzijde een entree waarbij je de woning via het karakteristieke deel binnenkomt. Daarnaast is er een toegang via openslaande deuren aan de linkerzijde van de woonboerderij. Vanuit de deel bereik je de hal. Aan de linkerzijde van de hal bevindt zich een kantoorruimte met een eigen toilet en een praktische voorraadruimte. Tevens vind je hier de trapopgang naar de eerste verdieping, een extra separaat toilet en de toegang tot het leefgedeelte.

Het leefgedeelte is ruim opgezet en ingedeeld met een eetkamer en woonkamer, die naadloos overgaan in de open keuken. In de woonkamer zorgt een houtkachel voor extra sfeer en warmte. De keuken is voorzien van een kookeiland en diverse inbouwapparatuur, waaronder twee koelkasten en vriezers, combi-oven, 4-zone inductiekookplaat met afzuiging, vaatwasser en een Quooker. Aan de achterzijde van de keuken bevinden zich openslaande tuindeuren naar de zijkant van de woonboerderij, waardoor deze entree ook direct toegang geeft tot de woning.

De deel is deels geïsoleerd en ingericht met een keukenblok en aansluitingen voor water en elektra. Daarnaast bevinden zich hier de omvormers van de zonnepanelen.



INDELING

Eerste verdieping

De eerste verdieping is bereikbaar via een vaste trap die uitkomt op een ruime overloop met vide. Deze overloop biedt toegang tot de badkamer en drie slaapkamers en beschikt daarnaast over twee praktische vaste kasten. De slaapkamers zijn alle drie netjes afgewerkt. De badkamer, vernieuwd in 2021, heeft een excentrieke en eigentijdse uitstraling en is compleet uitgerust met een inloopdouche, toilet en een wastafel met bijpassend meubel.

Buiten

De woonboerderij beschikt over volop ruimte rondom de woning. Op het erf bevindt zich een paardenstal met overkapping, waarin een zadelkamer, hooiopslag en houtopslag zijn gerealiseerd. Daarnaast zijn er weilanden en een zand paddock aanwezig, waardoor deze locatie uitermate geschikt is voor het hobbymatig houden van paarden. Verder is er een extra overkapping aanwezig, ideaal voor het stallen van een camper.



BIJZONDERHEDEN

- * Gelegen op het gewilde Knooperf aan de rand van Langeveen
- * Door de jaren heen fraai gemoderniseerd, netjes onderhouden en goed geïsoleerd
- * Groot perceel met veel mogelijkheden
- * Buiten-en binnenleven lopen hier naadloos in elkaar over
- * Mogelijkheid tot hobbymatig houden van dieren
- * Aanvaarding in overleg
- * Bij koop is een waarborgsom/bankgarantie vereist van 10% van de koopsom
- * In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen

Jouw makelaar voor dit object: Robbin Groeneveld















Plattegrond

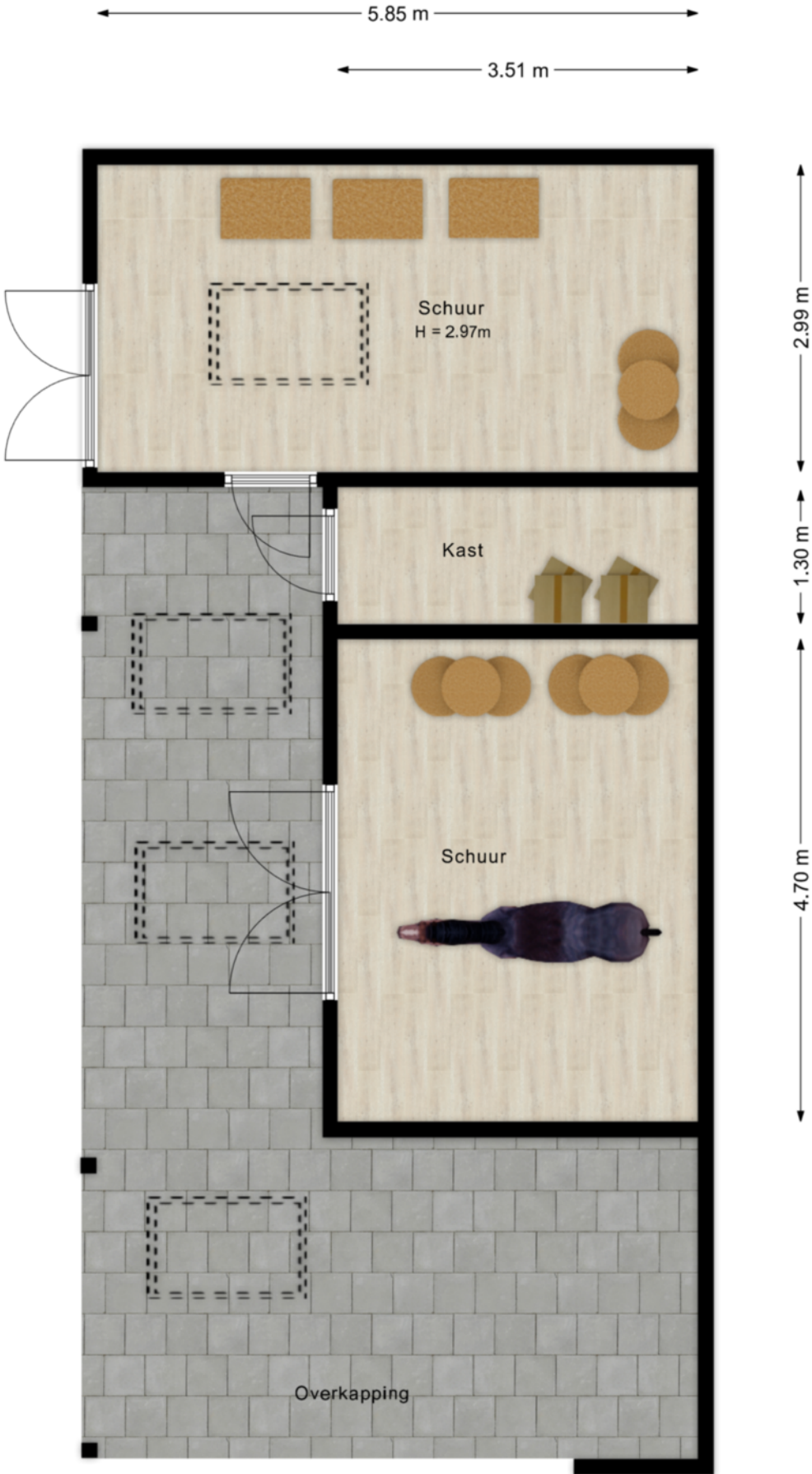
Eerste verdieping



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

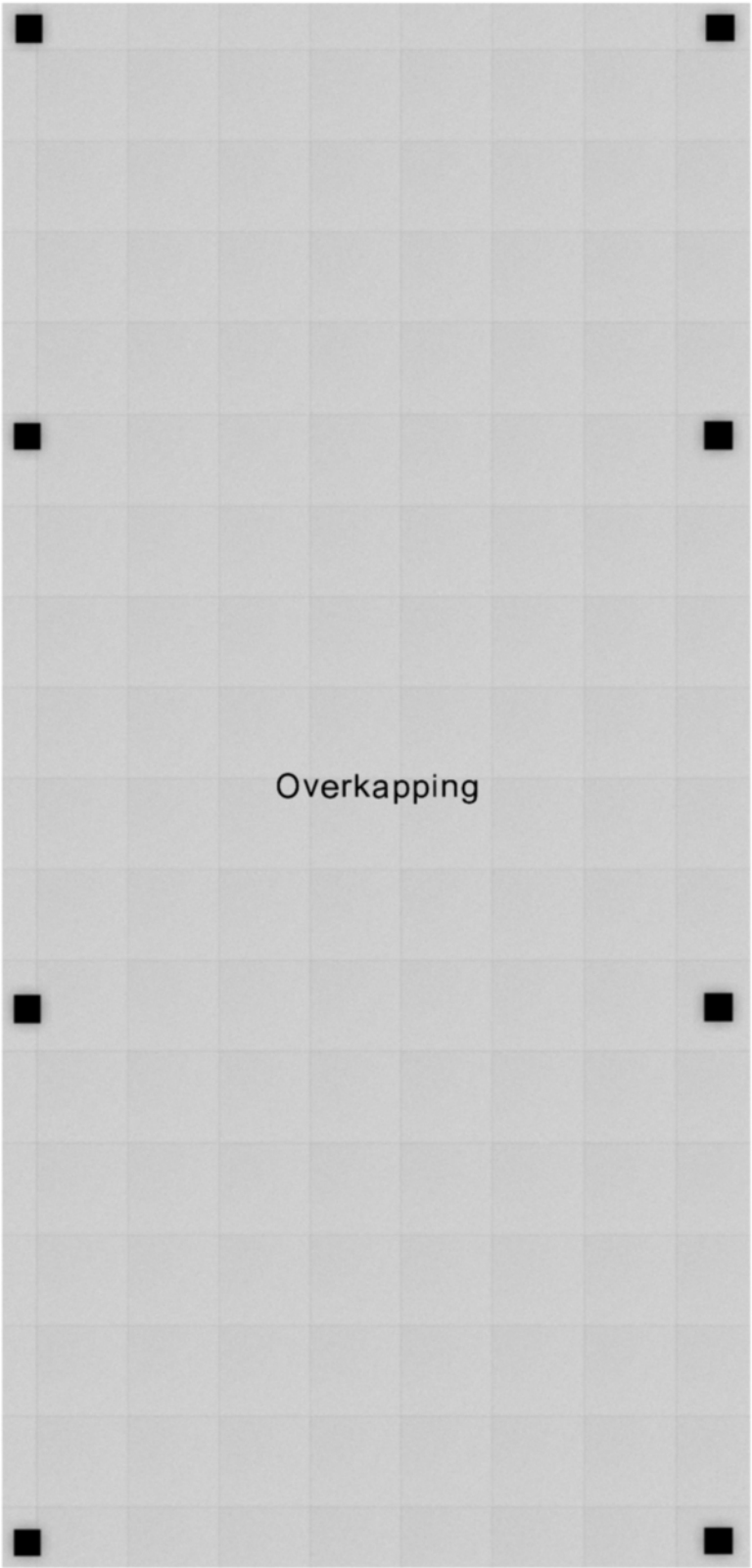
Plattegrond

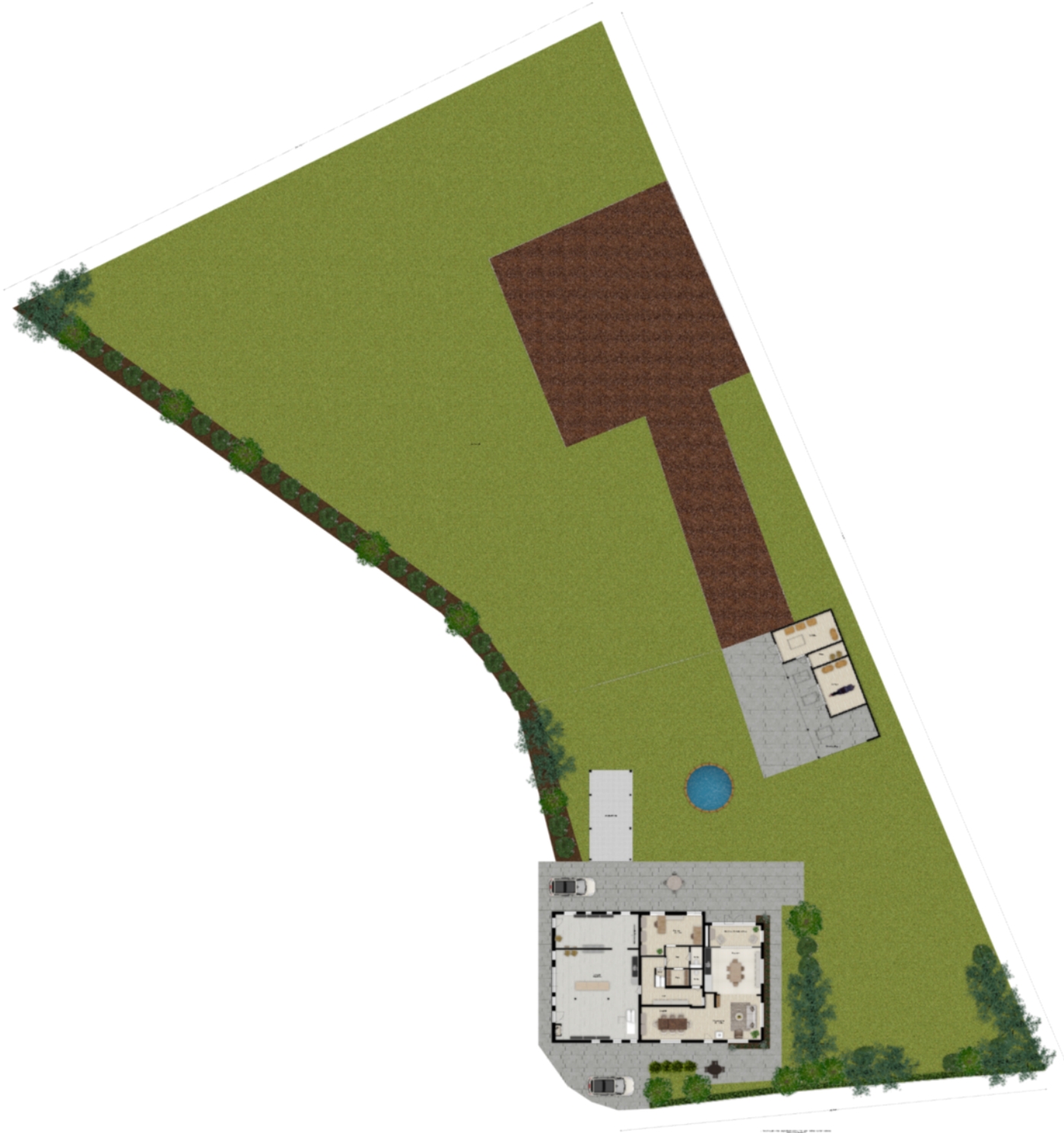
Schuur



Plattegrond

Overkapping






Kadastrale kaart

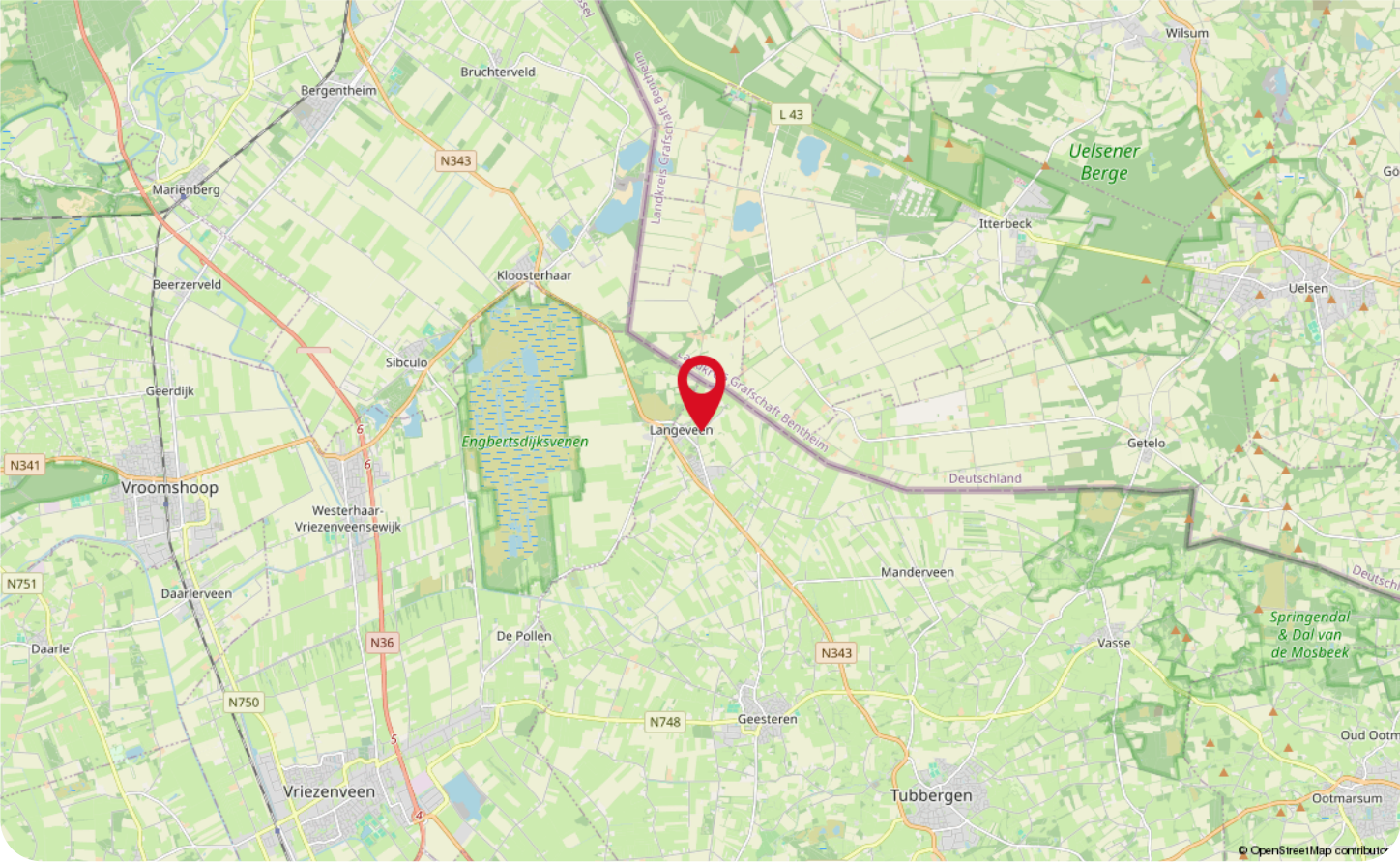
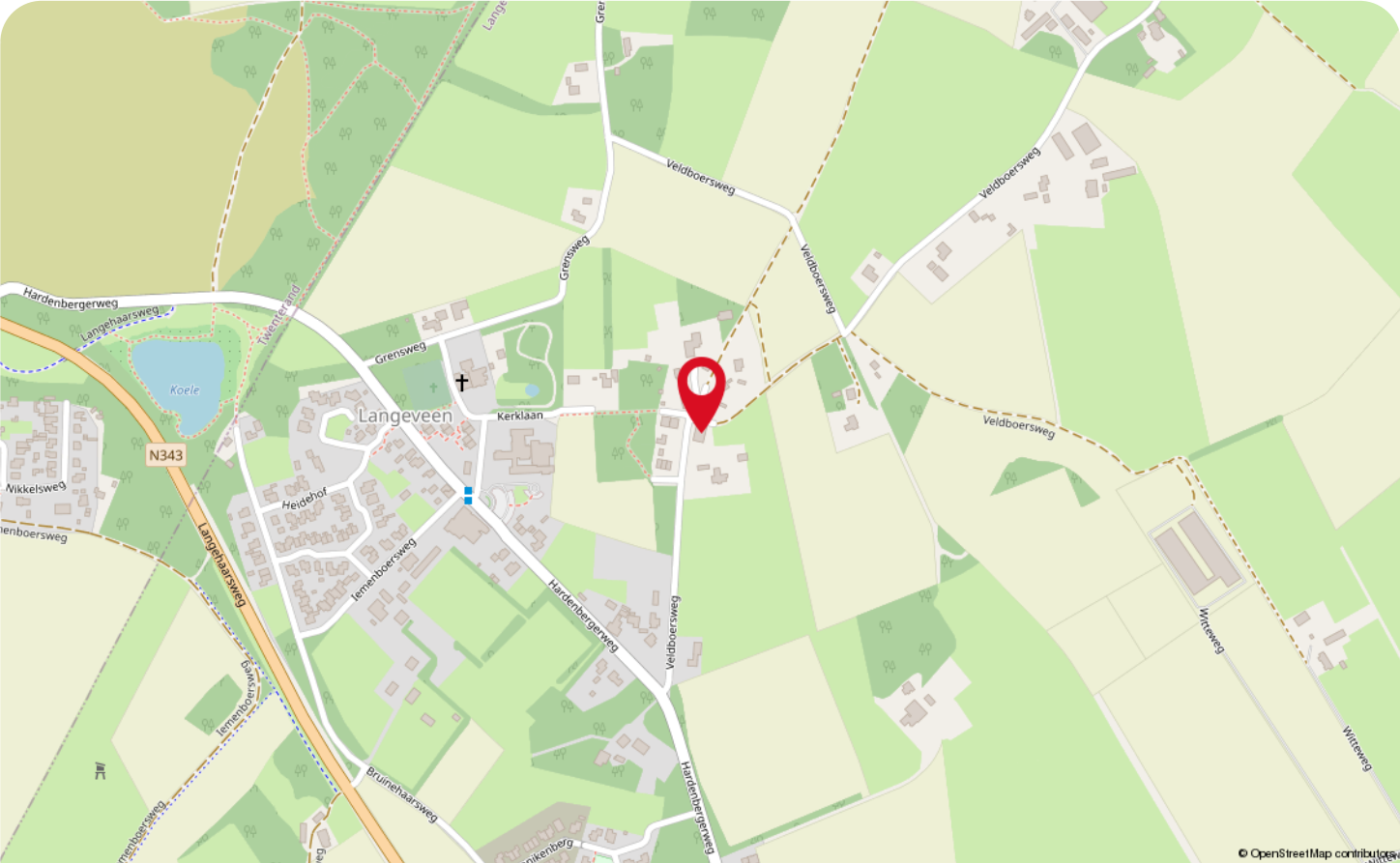
Kadastrale kaart

Uw referentie: Wonen



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>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 eensluitend uittreksel, geleverd op 16 januari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Tubbergen</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 8350</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 databankenrecht.</p>	
---	--	---

Locatie op de kaart



Wonen in Langeveen



Langeveen is een pittoresk dorp dat zich midden in de onmeunig mooie natuurgebieden van noordoost Twente bevindt. Langeveen laat jou genieten van de schoonheden van de natuur; Langeveen is namelijk omringd met deze schoonheden! Één van de schoonheden van Langeveen is toch écht wel Tuin De Weide! Dit is een landelijk gelegen siertuin van ongeveer 80 are groot met onder andere mooie vijvers omlijnt met beplanting en bloemen, gazon met standbeelden en een schelpenstrand.

Langeveen ligt tegen de bossen en heidevelden van landgoed Bruinehaar aan, die verderop overgaan in de Engbertsdijkvenen; nog zo'n prachtig gebied!

Trek je wandelschoenen aan en kom hier in maart de honderden blauwe kikkers en in de zomer de prachtige libellen tegen! Én héél misschien, spot je in de herfst de kraanvogels!



Over natuur gesproken! Wist jij dat wij Tukkers zijn vernoemd naar de 'Kneu'? Dit is een levendig zangvogeltje die in Oost-Nederland de 'Tukker' wordt genoemd!

Langeveen biedt jou de mogelijkheid om te wonen in een omgeving omringd door de schoonheden en de rust van de natuur! Klinkt jou dit goed in de oren? Dan is Langeveen wat voor jou!

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Daglichtlampen kantoor / Vliegen lampjes woonkamer		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast met verlichting slaapkamer		X	
- Grote bruine kast in grote slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- plisse gordijnen / gordijnen plus rails slaapkamers	X		
- Gordijn plus rails openslaande deuren keuken	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Brievenbus met stroompunt. Brandhout. Oude kar.	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Paardenstal en carport	X		
Opzetzwembad incl. pomp en acc.	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Houten hek om weide	X		
- Bronpomp en schrikdraadapparaat	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 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





*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