

Thuis in Twente!



Vraagprijs
€ 595.000 k.k.

Meerstal 3 Kloosterhaar

Vrijstaand wonen met A+++ label en levensloopcomfort!

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*



Penny

06-47401636

p.kuiper@weusthuismakelaardij.nl

*Jouw
binnendienst*



Maartje

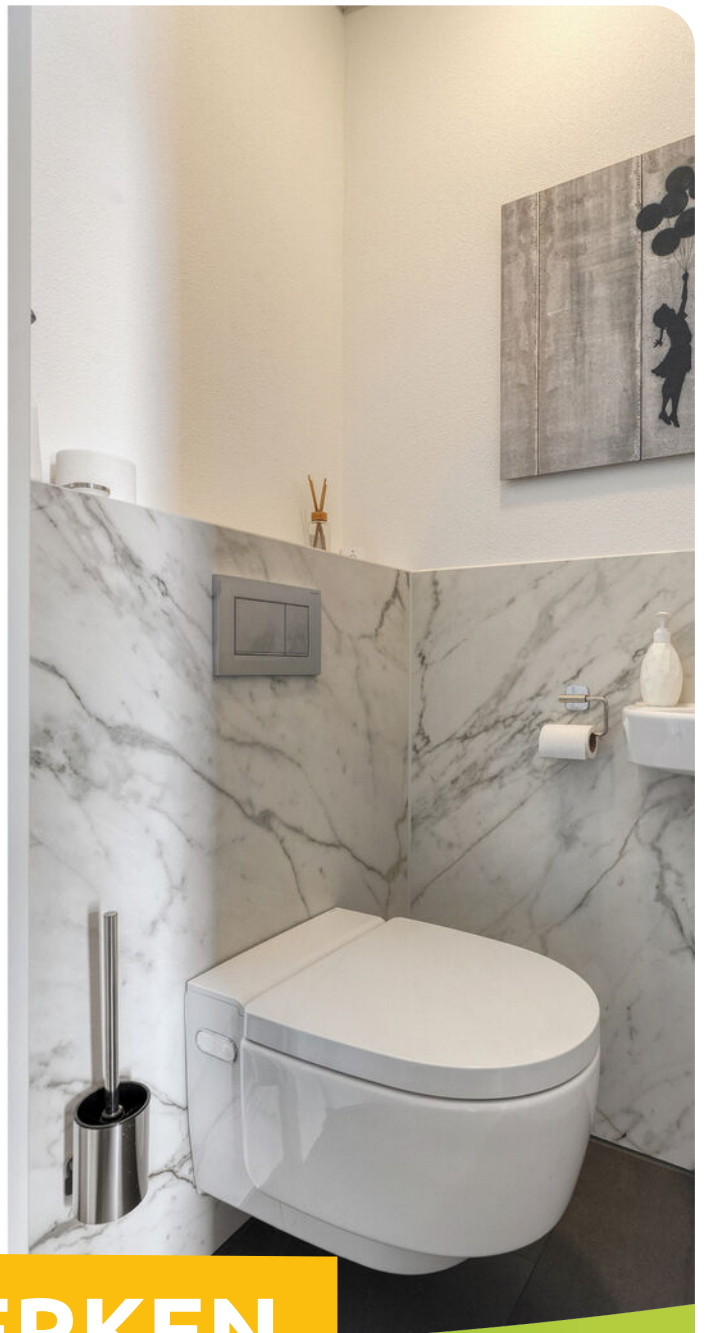
0541-355771

m.dalhoeven@weusthuismakelaardij.nl

Team wonen

Specialisten
dicht bij huis





KENMERKEN

Bouwjaar
2022

Aantal kamers
7

Woonoppervlakte
144 m²

Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte
565 m²

Oriëntatie achtertuin
zuidwest

Inhoud
527 m³

Isolatie
volledig geïsoleerd

Energie label

A ++++



OMSCHRIJVING

Deze instapklare, vrijstaande woning aan de Meerstal 3 in Kloosterhaar is volledig klaar voor nieuwe bewoners! Gebouwd in 2022 en afgewerkt met oog voor detail, biedt deze woning een hoogwaardig woonniveau en optimale comfort. Daarnaast voldoet de woning aan de duurzaamheidseisen van deze tijd en beschikt zij over een uitstekend energielabel A++++. Met een warmtepomp en maar liefst 27 zonnepanelen ben je verzekerd van een energiezuinige en toekomstbestendige woning. Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is de volledige levensloopbestendigheid. Dankzij de aanwezigheid van zowel slapen en baden op de begane grond en de eerste verdieping is de woning geschikt voor iedere levensfase.

De woning is gelegen in de populaire nieuwbouwwijk aan de zuidwestelijke rand van Kloosterhaar. Deze moderne wijk wordt gekenmerkt door recente bouwprojecten, met nog volop ontwikkeling in fase II. Kloosterhaar zelf is een rustig en gemoedelijk dorp binnen de gemeente Hardenberg, ideaal voor wie rust waardeert. Voor de dagelijkse boodschappen en voorzieningen zijn de omliggende dorpen snel bereikbaar via de nationale weg, en ook de Duitse grens is eenvoudig te bereiken. Omgeven door uitgestrekte groene gebieden biedt de omgeving volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en te ontspannen in de natuur.

Kortom: een moderne, duurzame en volledig levensloopbestendige woning in een rustige en groene omgeving, ideaal gelegen



INDELING

Begane grond:

Via de voordeur betreed je de ruime entree, waar zich de trapopgang naar de eerste verdieping, het toilet en de meterkast bevinden. Vanuit hier loop je door naar de woonkamer, die aan de voorzijde van de woning is gesitueerd. Dankzij de erker met grote raampartijen geniet je hier van een prettige lichtinval. Daarnaast is de erker uitgerust met markiezen en screens, wat zorgt voor aangename zonwering. De woonkamer staat in open verbinding met de woonkeuken, waardoor er een fijn, open leefruimte ontstaat. De massieve op maat gemaakte keuken is ruim opgezet en vormt een echte eyecatcher dankzij het grote kookeiland. Daarnaast is de keuken voorzien van diverse Miele inbouwapparatuur. Ook hier zorgen de vele raampartijen voor een aangename lichtinval. Vanuit de keuken bereik je de slaapkamer op de begane grond, gelegen aan de achterzijde van de woning. Aansluitend vind je de badkamer, die is uitgerust met een inloofdouche en een wastafel met meubel. Tot slot beschikt de woning over een praktische berging, bereikbaar via de carport, waar zich ook de laadpaal bevindt. De berging biedt volop ruimte voor het stallen van fietsen en het opbergen van diverse spullen. Hier bevindt zich tevens de warmtepomp en geïntegreerde boiler.



INDELING

Eerste verdieping:

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping. Vanaf de overloop heb je toegang tot de verschillende vertrekken. Op deze verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers, allen ruim opgezet en voorzien van raampartijen, wat zorgt voor een prettige lichtinval. De badkamer is praktisch ingericht en beschikt over een douchecabine en een wastafel met meubel. Daarnaast is er op deze verdieping een aparte berging aanwezig, waar onder andere de omvormer voor de zonnepanelen is geplaatst en de mechanische ventilatie.

Tweede verdieping:

Middels een vlizotrap is de praktische bergzolder te bereiken, ideaal voor het opbergen van spullen.

Tuin:

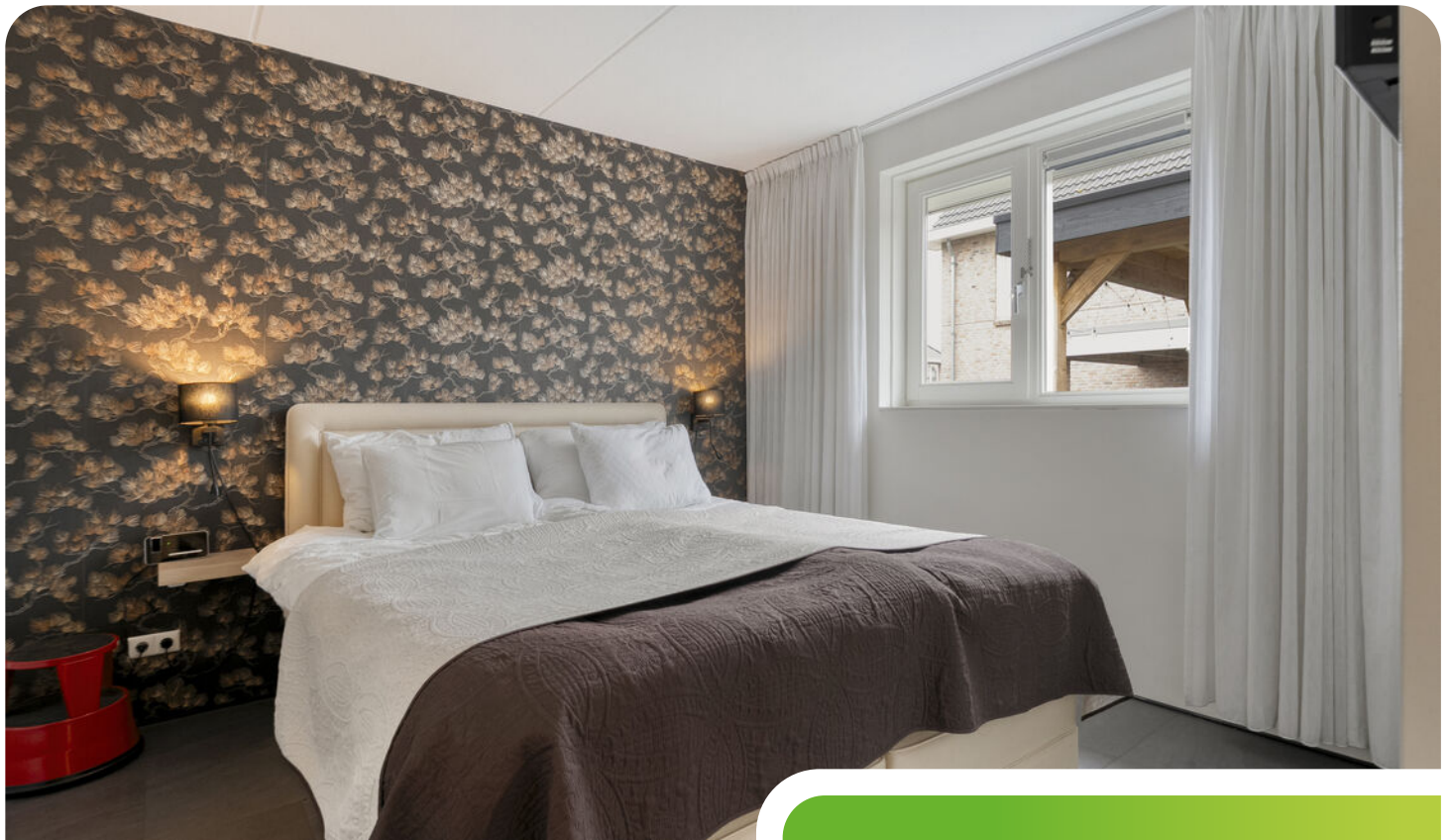
Via openslaande deuren in de keuken bereik je de verzorgde tuin. De tuin is rondom de woning gelegen, met een voor-, zij- en achtertuin, en is volledig afgesloten middels een degelijk hekwerk. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en voorzien van fraai en hoogwaardig royalgrass kunstgras, waardoor je het hele jaar door geniet van een strak en verzorgd gazon zonder intensief onderhoud. Aan achterzijde bevindt zich een fraaie overkapping waar je zowel bij mooi als minder goed weer comfortabel kunt genieten van het buitenleven. Aansluitend vind je een berging welke ideaal is voor het opbergen van tuingereedschap.



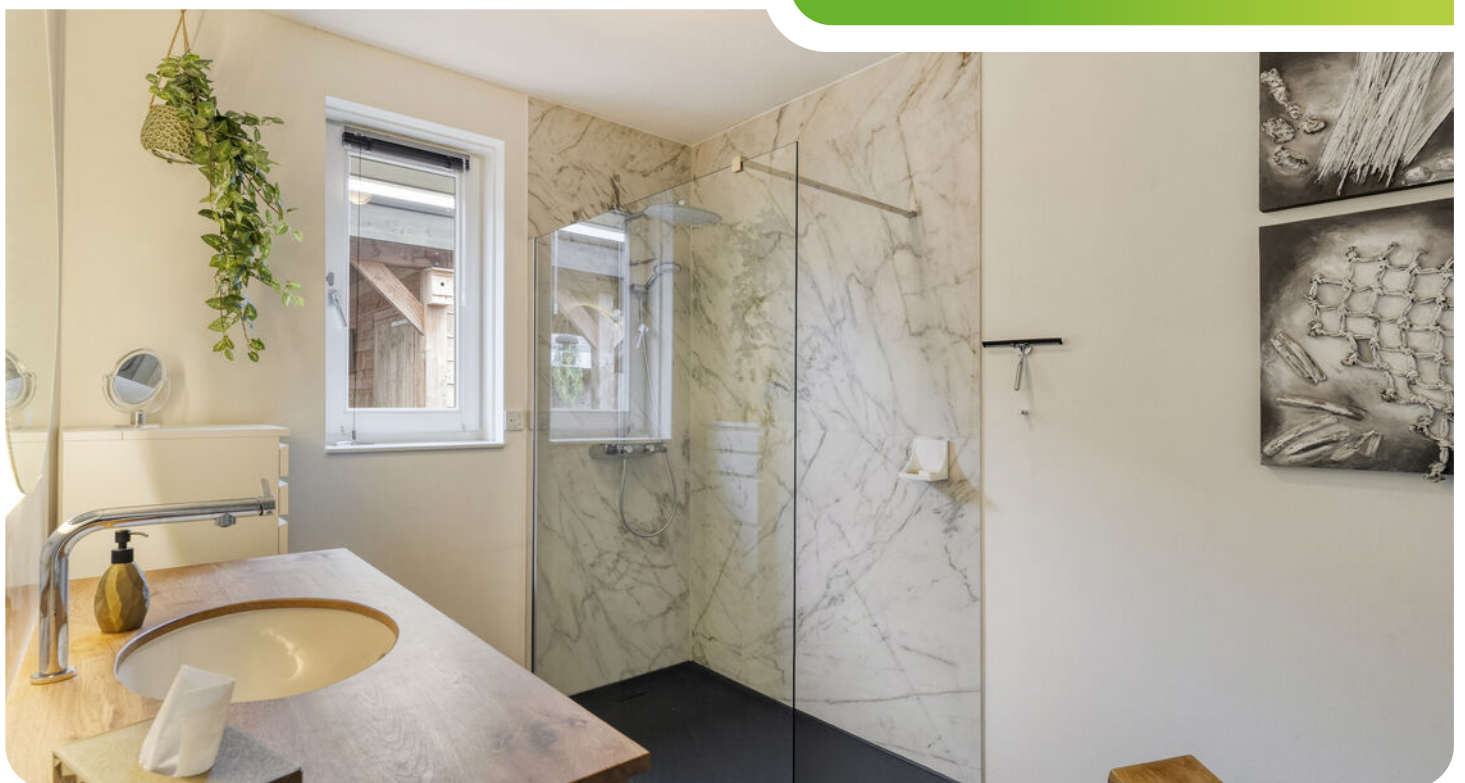
BIJZONDERHEDEN

- * Verwarming en warmwater middels warmtepomp Ecodon Mitsubishi en 300 liter boiler;
- * 27 zonnepanelen, vermogen ruim 11.000 kWh;
- * Levensloopbestending met slaap- en badkamer op de begane grond en extra slapen en baden op de verdieping;
- * Begane grond voorzien van een COREtec vloer;
- * Hoogwaardige en fraaie op maat gemaakte woonkeuken v.v. granieten werkblad en Miele inbouwapparatuur;
- * Waterontharder in de berging;
- * Onderhoudsvriendelijke tuin rondom, met fraai en hoogwaardig kunstgras in de voortuin;
- * Bron voor het besproeien van de tuin aanwezig;
- * Royaal parkeren met ruimte voor meerdere auto's op eigen terrein;
- * Extra ruimte voor het veilig stallen van een camper of caravan op eigen terrein achter een degelijk af te sluiten hekwerk;
- * Inpandige berging en een vrijstaande houten berging aanwezig;
- * Aanvaarding in overleg;





Volledig
levensloopbestendig
dankzij de aanwezigheid
van een slaap- en
badkamer op de begane
grond!







Tuin gedeeltelijk
voorzien van
kunstgras!



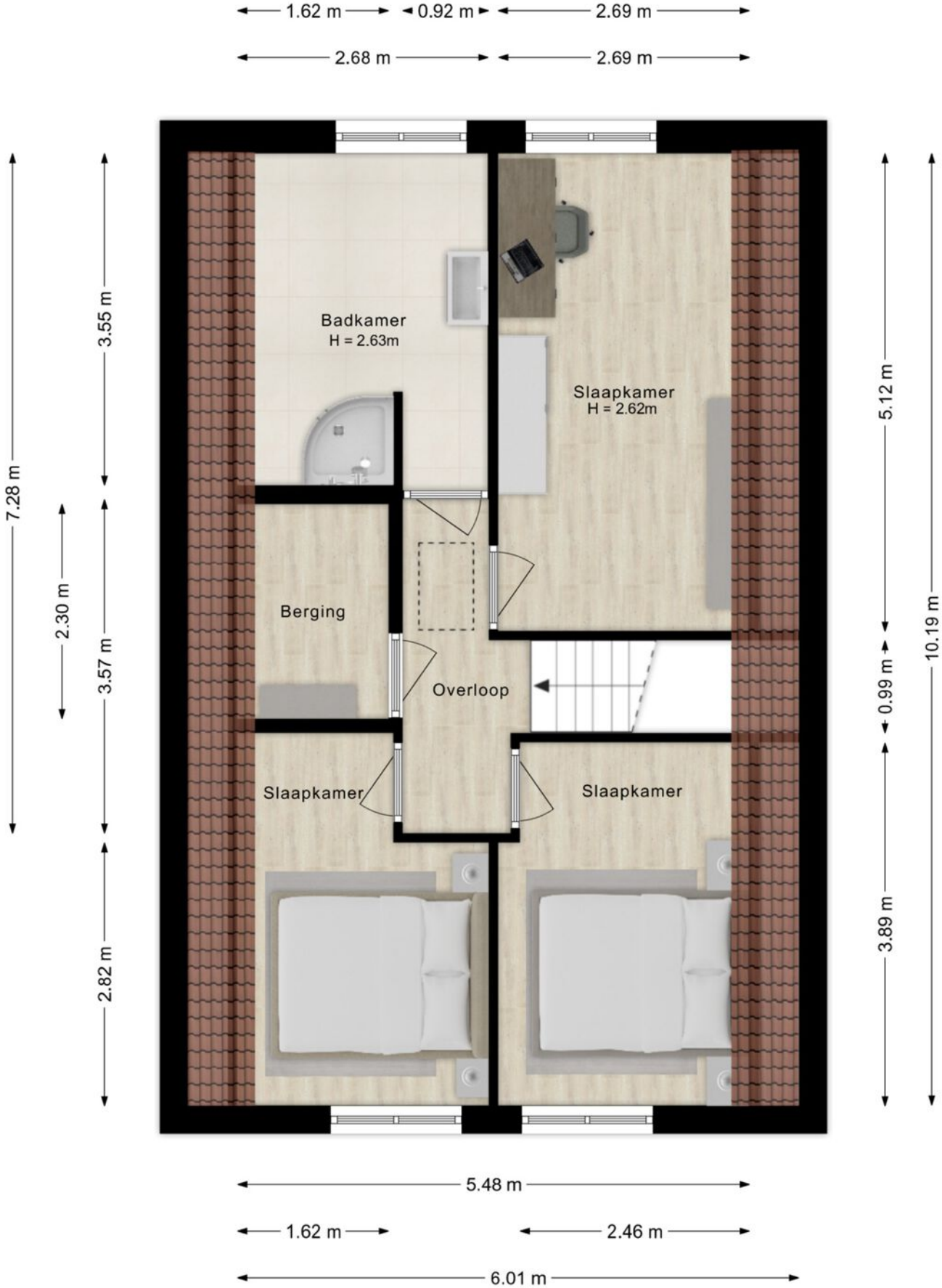
Plattegrond

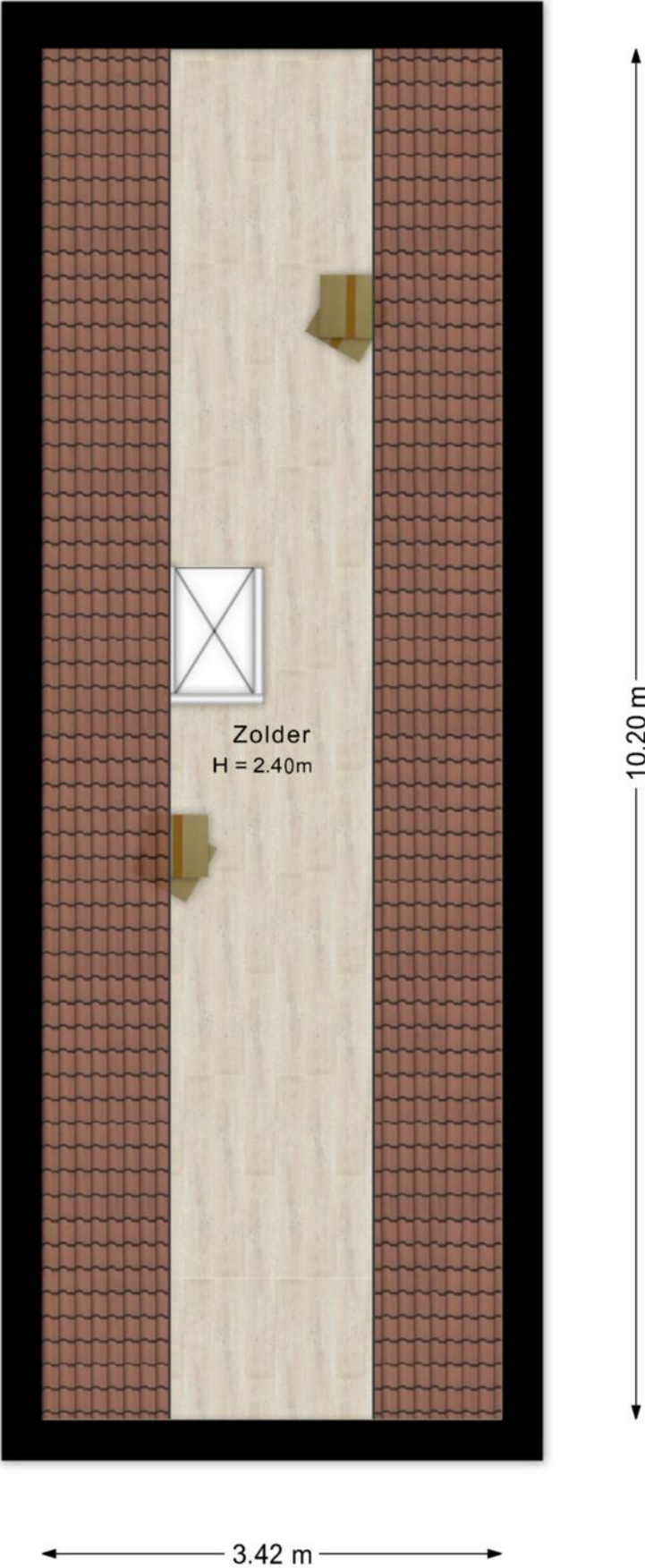
Begane grond

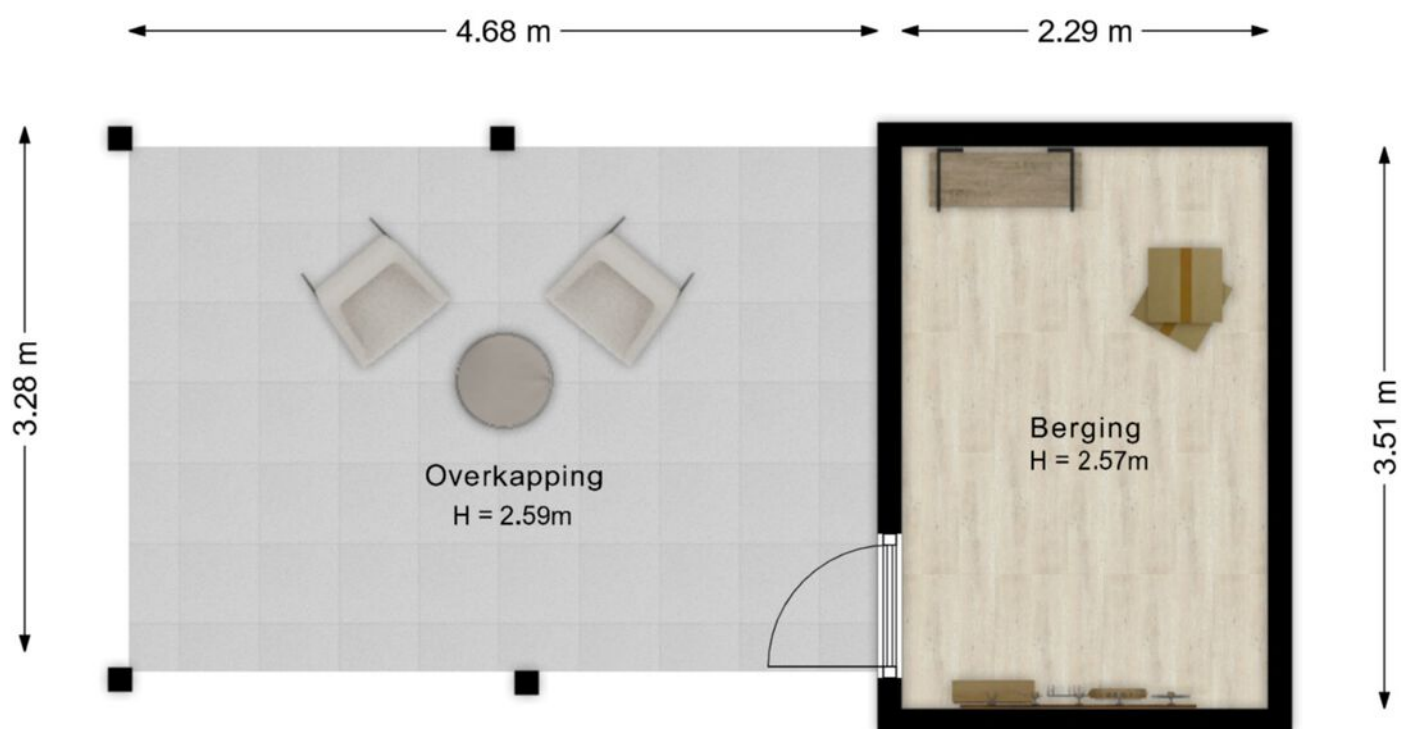


Plattegrond

Eerste verdieping





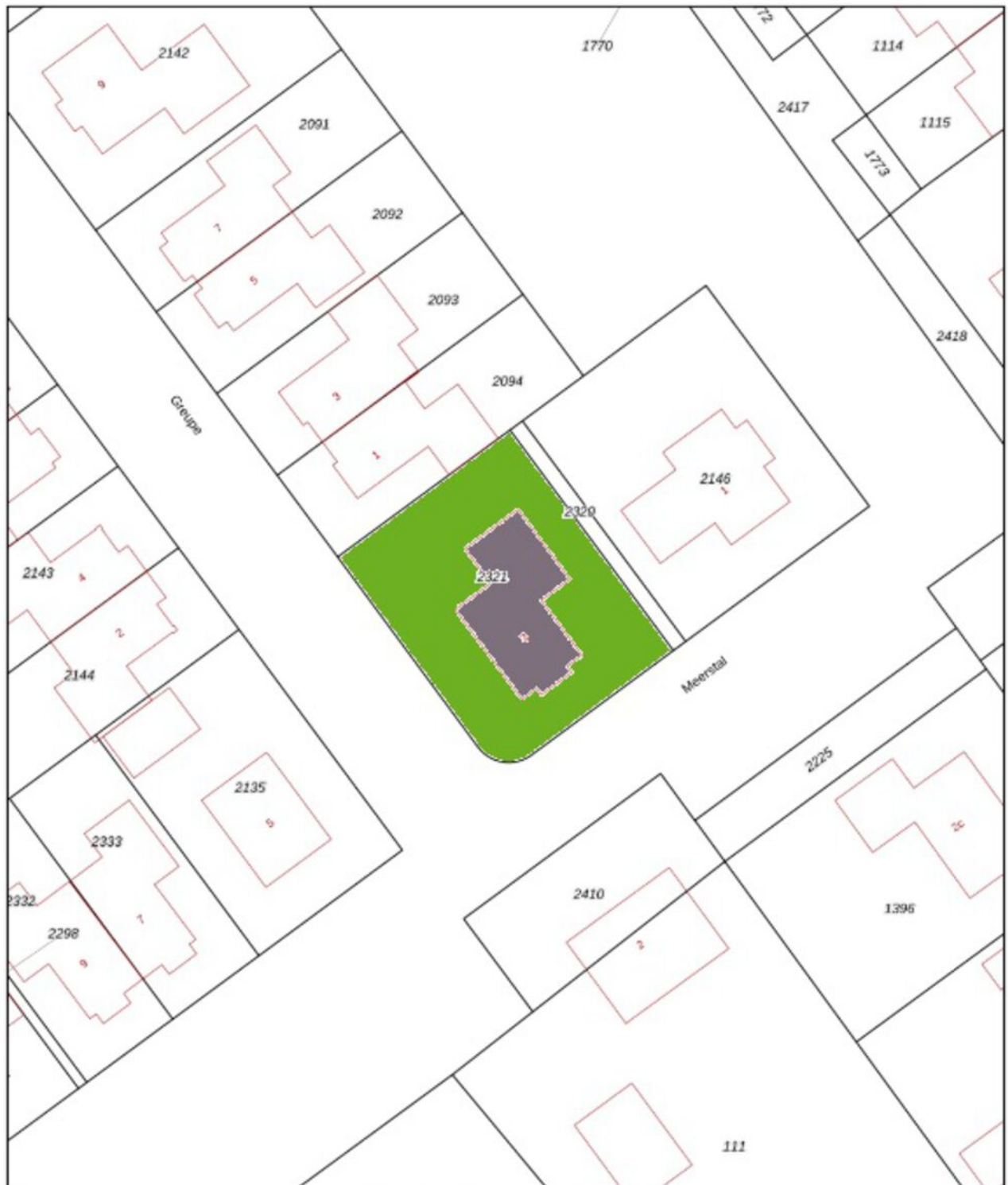


Plattegrond


Situatie



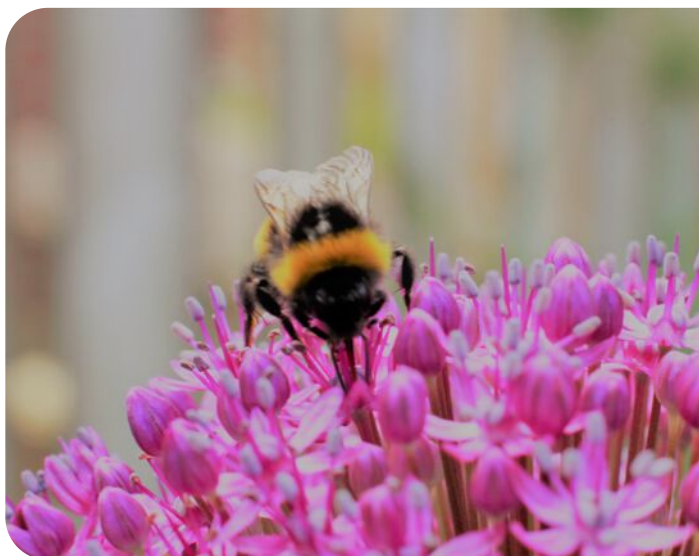
Kadastrale kaart



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht.</p> <p>Perceelnummer</p> <p>26 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een zensluitend uittreksel, geleverd op 30 januari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Ambt-Hardenberg</p> <p>Sectie T</p> <p>Perceel 2321</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>	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Wonen in Kloosterhaar



Welkom in Kloosterhaar! Dit knusse dorp is gelegen op een hoge zandrug én tussen twee prachtige veengebieden in. Kloosterhaar beschikt over een hechte gemeenschap, waar de ons-kent-ons mentaliteit kenmerkend is. Verbinden doet men onder andere door het jaarlijks organiseren van een muziekfestival in de warme zomerdagen; hoe gezellig is dat?!

Bezoek ook eens het streekmuseum van Kloosterhaar-Balderhaar; een karakteristieke boerderij zoals déze zie je niet vaak meer! Ontdek de geschiedenis van Kloosterhaar-Balderhaar en die van de familie die hier gewoond hebben ten tijde van de Tweede Wereldoorlog! Hierdoor leer je jouw toekomstige woonplaats pas écht kennen!



Een prachtig veengebied is natúúrlíjk het natuurreservaat 'Engbertsdijkvenen', ook wel in de volksmond "De Plus" genoemd! Wandel over dit stille, uitgestrekte veenlandschap, welke bijzondere planten en dieren aantrekt.

Op zoek naar een woning in een knus dorp met een hechte gemeenschap, nabij prachtige veengebieden en rijk aan geschiedenis? Laat ons jou dan helpen naar het zoeken van jouw droomwoning!

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren			X
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen			X
- Douchespiegel met ontwaseming en verlichting			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plisséhordeuren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Siemens wasdroger			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			X
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Somfy smartcontrol			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- Warmtepomp	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)		X	
- Bronpomp	X		
- Robotmaaier			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 koper 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 clausule

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