

**Thuis in Twente!**



Vraagprijs  
€ 420.000 k.k.

## **Berghumerstraat 5**

### **Denekamp**

Welkom aan de Berghumerstraat 5: een verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning op één van de mooiste locaties van Denekamp!

[weusthuismakelaardij.nl](http://weusthuismakelaardij.nl)

**weusthuis**  
MAKELAARDIJ



# Welkom

**De makelaars die ok plat proat**  
Enthousiast, oprecht en betrokken

[weusthuismakelaardij.nl](http://weusthuismakelaardij.nl) | [info@weusthuismakelaardij.nl](mailto: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*



**Bart**

06-51055307

[b.bulter@weusthuismakelaardij.nl](mailto:b.bulter@weusthuismakelaardij.nl)

*Jouw  
binnendienst*



**Maartje**

0541-355771

[m.dalhoeven@weusthuismakelaardij.nl](mailto:m.dalhoeven@weusthuismakelaardij.nl)

## Team wonen

Specialisten  
dicht bij huis





## KENMERKEN

Bouwjaar  
**1959**

Woonoppervlakte  
**112 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**570 m<sup>2</sup>**

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

Energie­label

**F**

Aantal kamers  
**9**

Aantal slaapkamers  
**3**

Oriëntatie achtertuin  
**noordoost**

Isolatie  
**Dakisolatie, muurisolatie,  
vloerisolatie**

CV ketel  
**Nefit Plus 16-23 (1995, eigendom)**



## OMSCHRIJVING

Deze ruime twee-onder-een-kapwoning biedt volop mogelijkheden voor wie op zoek is naar een woning met karakter en potentie op een prachtige plek in het dorp Denekamp. De woning beschikt over een lichte woonkamer met erker, een sfeervolle serre waar je het hele jaar door kunt genieten, een badkamer op de begane grond en een diepe achtertuin met veel privacy. Hoewel de woning diverse aantrekkelijk kenmerken heeft, dateert deze uit 1959 en is modernisering wenselijk. Dit maakt het object geschikt voor kopers die graag hun eigen woonwensen werkelijkheid willen laten worden.

De ligging is bijzonder: aan een rustige straat aan de rand van het dorp én met de achtertuin direct grenzend aan een bos. Hier geniet u dagelijks van rust, privacy en een groen uitzicht, terwijl het centrum, scholen en sportvoorzieningen zich op korte afstand bevinden. Een perfecte balans tussen landelijk wonen en de gemakken van het dorp. Daarnaast is de woning gunstig gelegen ten opzichte van de N342. Via deze weg ben je snel in de omliggende plaatsen en bereik je eenvoudig de Duitse grens. Het dorp Denekamp staat bekend om zijn gemoedelijke sfeer en prettige leefomgeving. Voor natuurliefhebbers biedt de omgeving volop mogelijkheden om te wandelen en fietsen. Zo kunt u genieten van de mooie routes langs de Dinkel en het nabijgelegen Landgoed Singraven. Daarnaast zijn steden als Oldenzaal en Enschede eenvoudig te bereiken.



# INDELING

## **Begane grond:**

Bij binnenkomst betreedt je de entree met trapopgang en toiletruimte. Vanuit hier heb je direct toegang tot zowel de woonkamer als de keuken. De woonkamer beschikt over een erker en grote raampartijen aan de voorzijde, wat zorgt voor een prettige lichtinval en een sfeervolle leefruimte. Aangrenzend aan de woonkamer bevindt zich de eetkamer, waar voldoende ruimte is voor een royale eettafel. De dichte keuken is functioneel ingericht, beschikt over een vaste kast en is voorzien van de dagelijkse gemakken. Aansluitend aan de keuken bevindt zich een achterportaal met C.V./bergkast en met toegang tot de badkamer op de begane grond en de serre. De badkamer is uitgerust met een wastafel en een ligbad. De serre vormt een heerlijke extra leefruimte en biedt direct toegang tot de ruime achtertuin met vrijstaande houten berging en overkapping.

## **Eerste verdieping:**

Via de vaste trap bereikt u de eerste verdieping. Vanaf de overloop heeft u toegang tot drie ruime slaapkamers, allen voorzien van een vaste kast. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt bovendien over een balkon. De tweede badkamer is praktisch ingericht en voorzien van een wastafel en een inloopdouche.



# INDELING

## **Tweede verdieping:**

De zolder is bereikbaar via een vlizotrap en biedt praktische bergruimte.

## **Tuin:**

De achtertuin is een absoluut pluspunt: ruim, zonnig en direct grenzend aan een bos. Hier ervaart u optimale privacy en een vrij gevoel. De tuin beschikt over een houten schuur met overkapping en een terras – perfect voor zonliefhebbers en lange zomeravonden. Aan de voorzijde vindt u een onderhoudsvriendelijke tuin en ruime parkeergelegenheid op eigen terrein, onder de carport. Achterin de tuin bevindt zich een schuur, welke perfect kan worden omgetoverd tot een mooie tuinkamer.



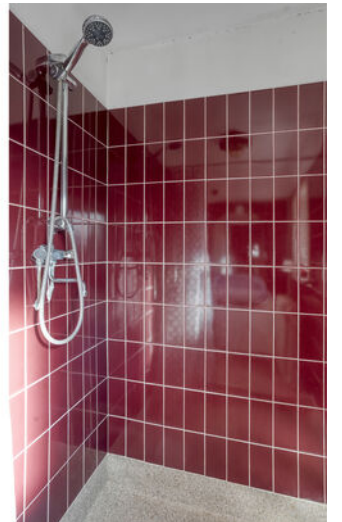
## BIJZONDERHEDEN

- \* Badkamer op de begane grond;
- \* Sfeervolle serre;
- \* Grenzend aan een bosperceel;
- \* Aanvaarding in overleg;
- \* Bij koop is een waarborgsom/bankgarantie vereist van 10% van de koopsom;
- \* Mogelijkheid tot hypotheek met NHG (Nationale Hypotheek Garantie);
- \* In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule en een niet-zelf-bewoningsclausule opgenomen.

Jouw makelaar voor dit object: (Bart Bulter)









Ruime, zonnige  
achtertuin direct aan het  
bos met volop privacy.  
Voorzien van een terras,  
overkapping en schuur  
met mogelijkheid tot  
tuinkamer!



# Plattegrond

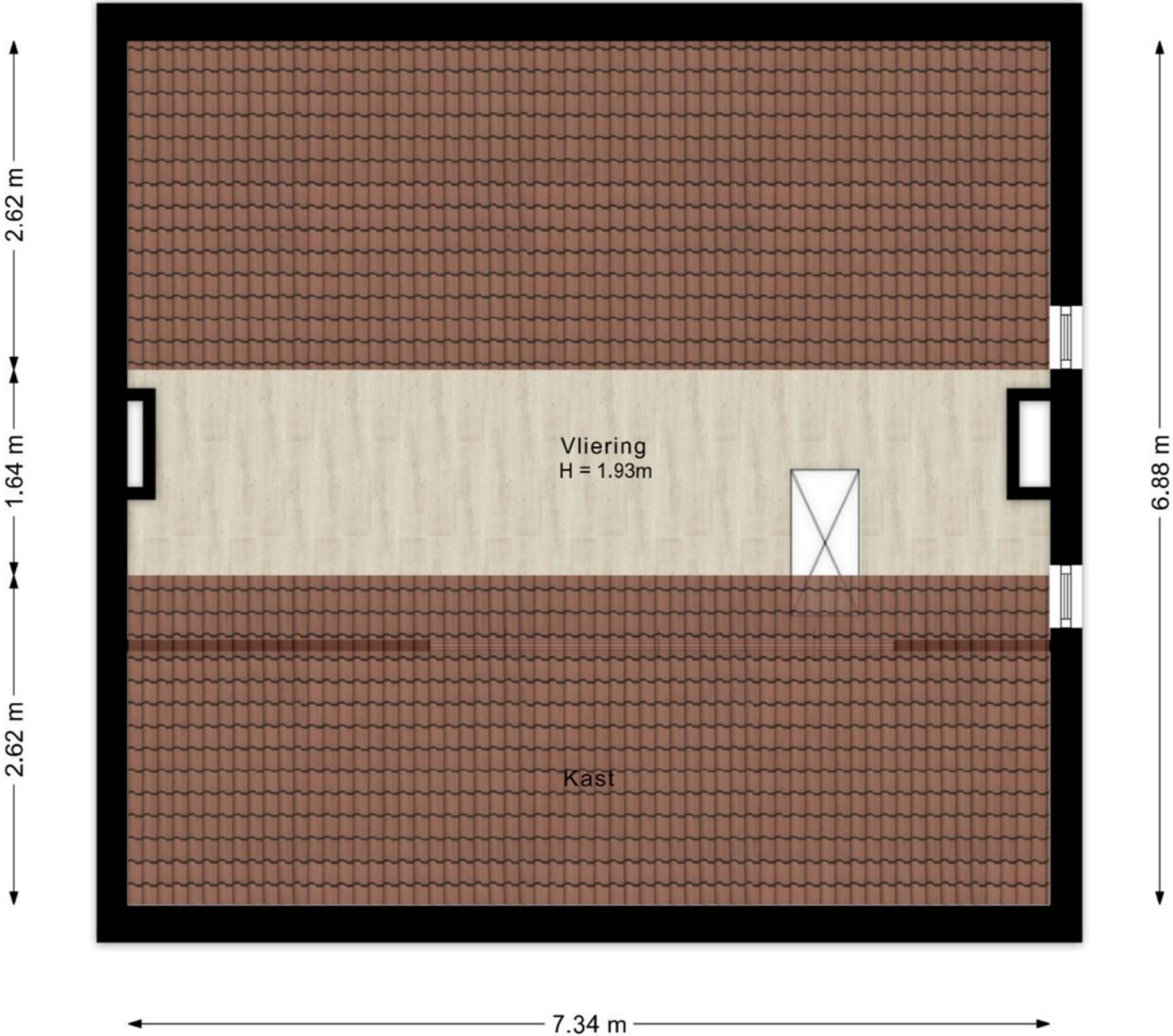
Begane grond



# Plattegrond

## Eerste verdieping

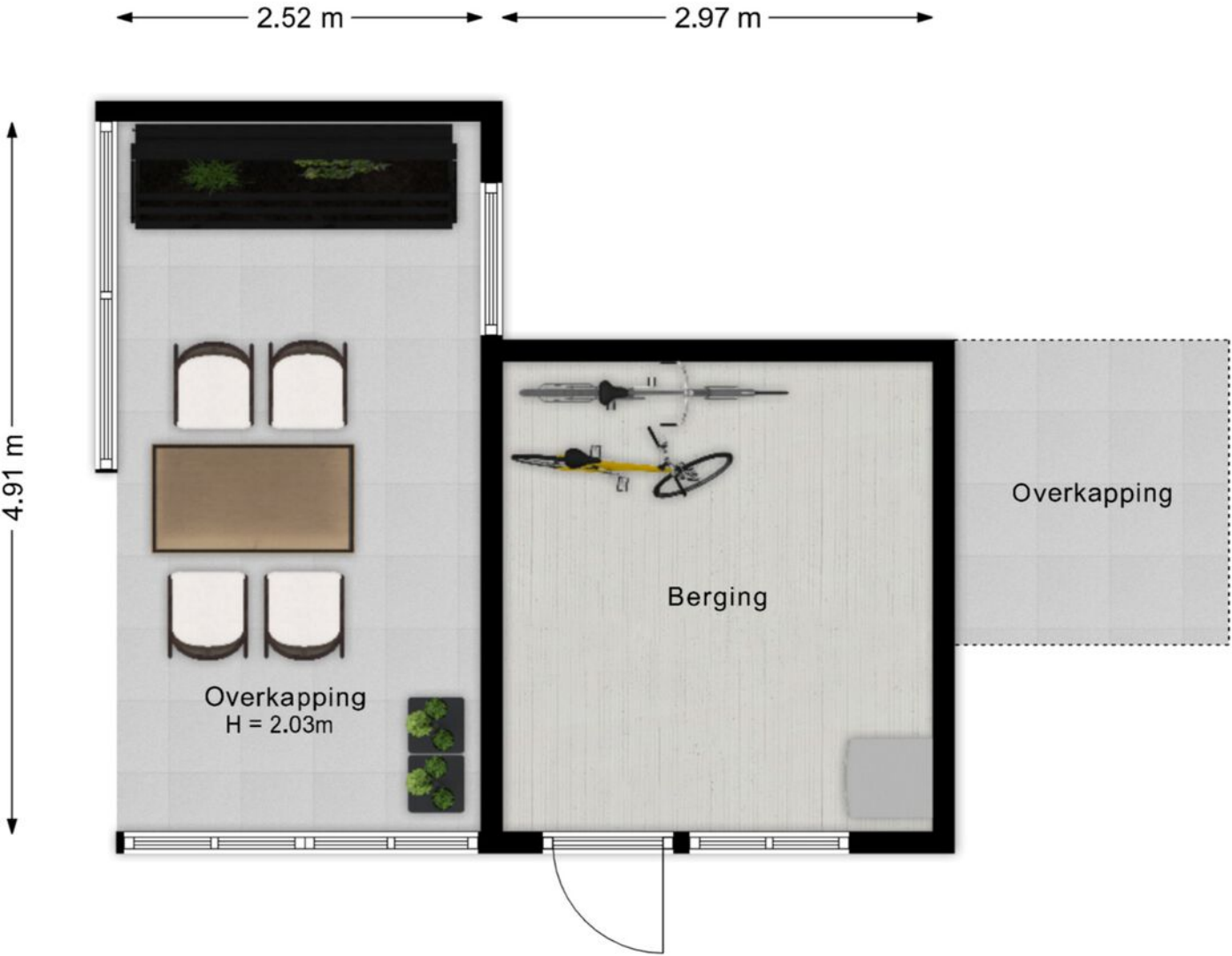




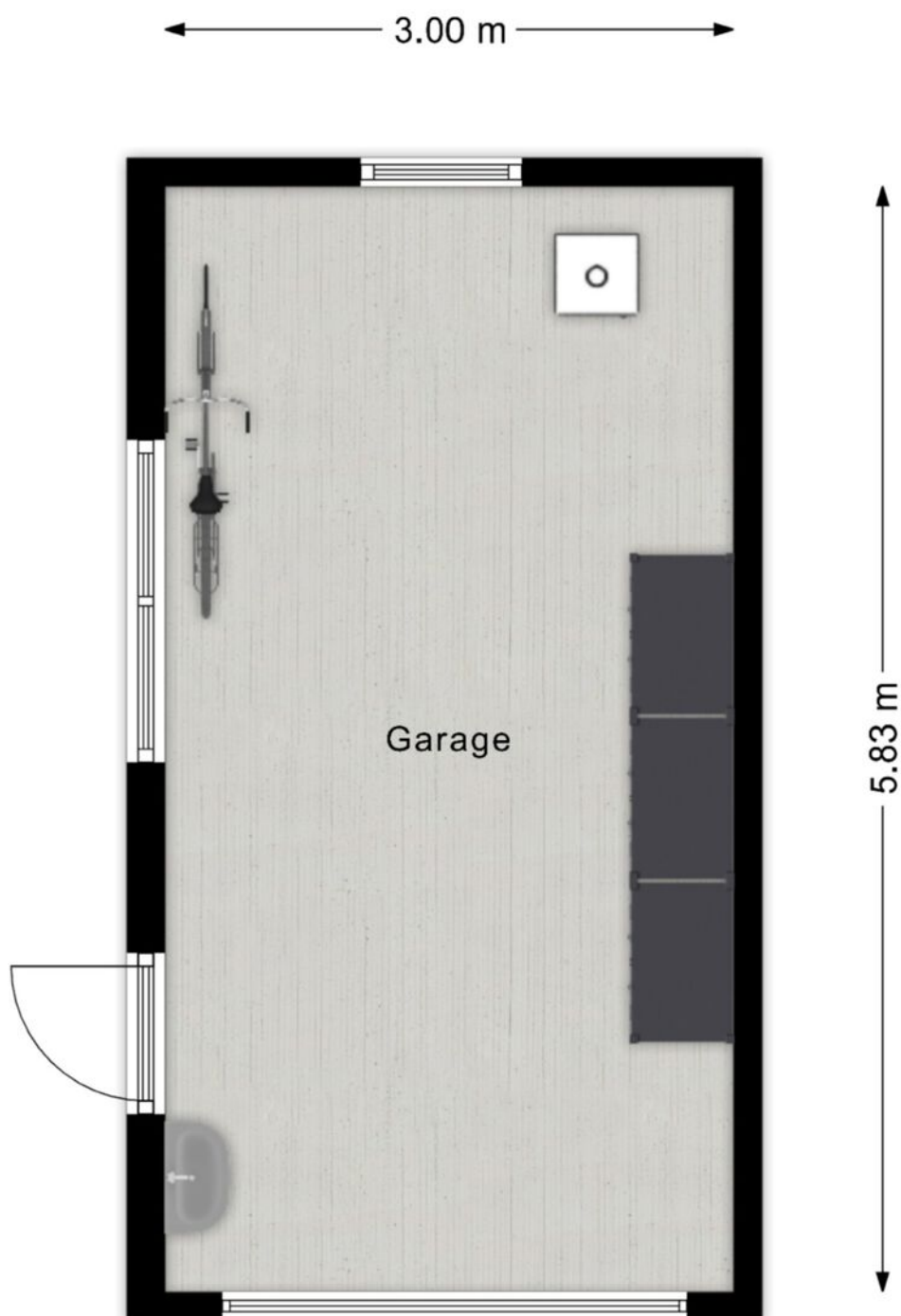
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.home-visuals.nl](http://www.home-visuals.nl)

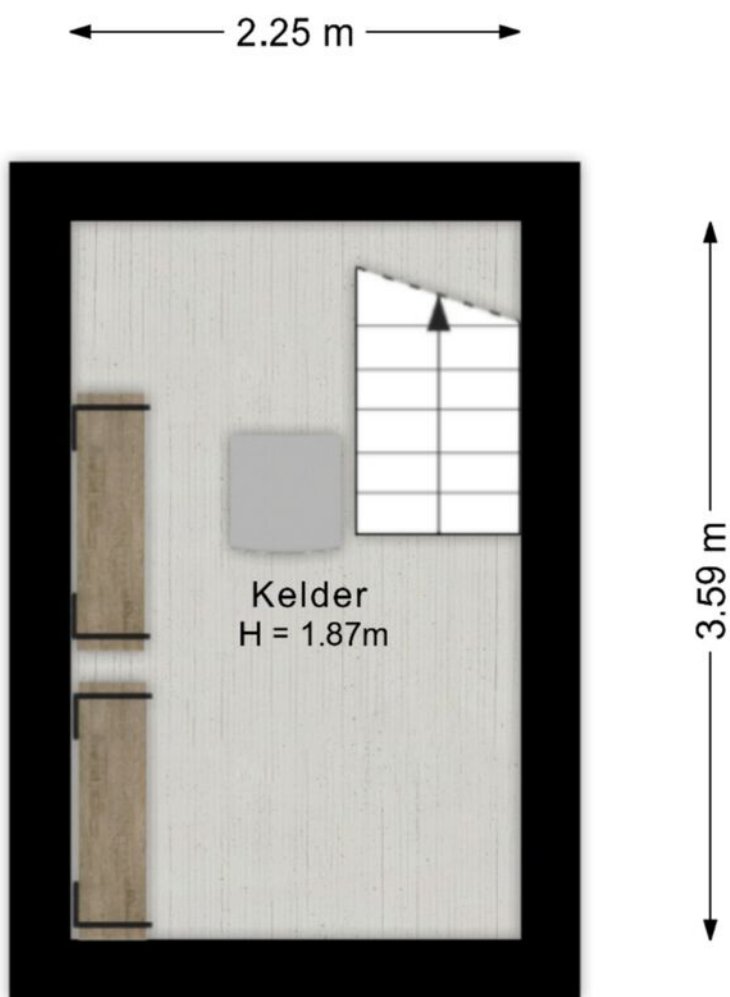
# Plattegrond

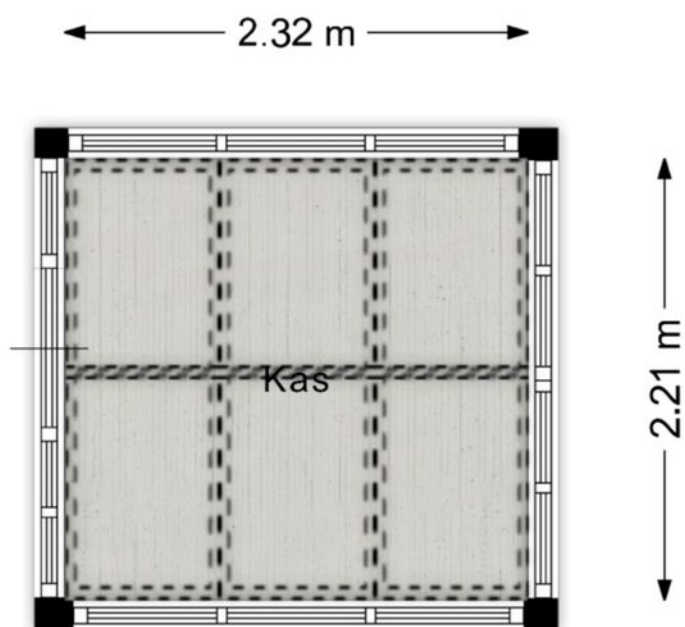
# Berging



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.home-visuals.nl](http://www.home-visuals.nl)







©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.home-visuals.nl](http://www.home-visuals.nl)



Opmerkingen: - Alle de voorgestelde functies gaan na het bouwen worden ontworpen.  
www.bouwen.nl/2015/11/


# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wonen



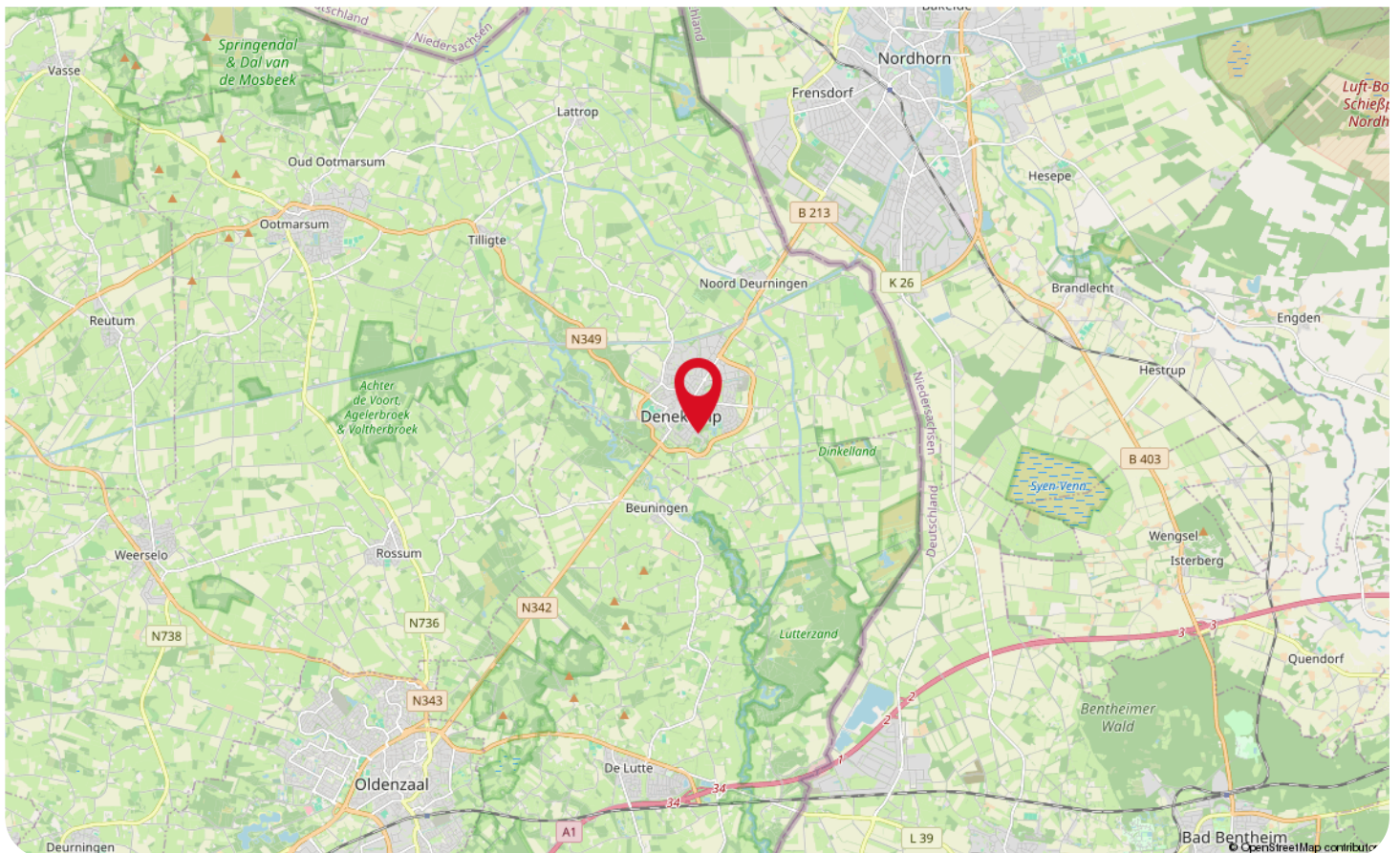
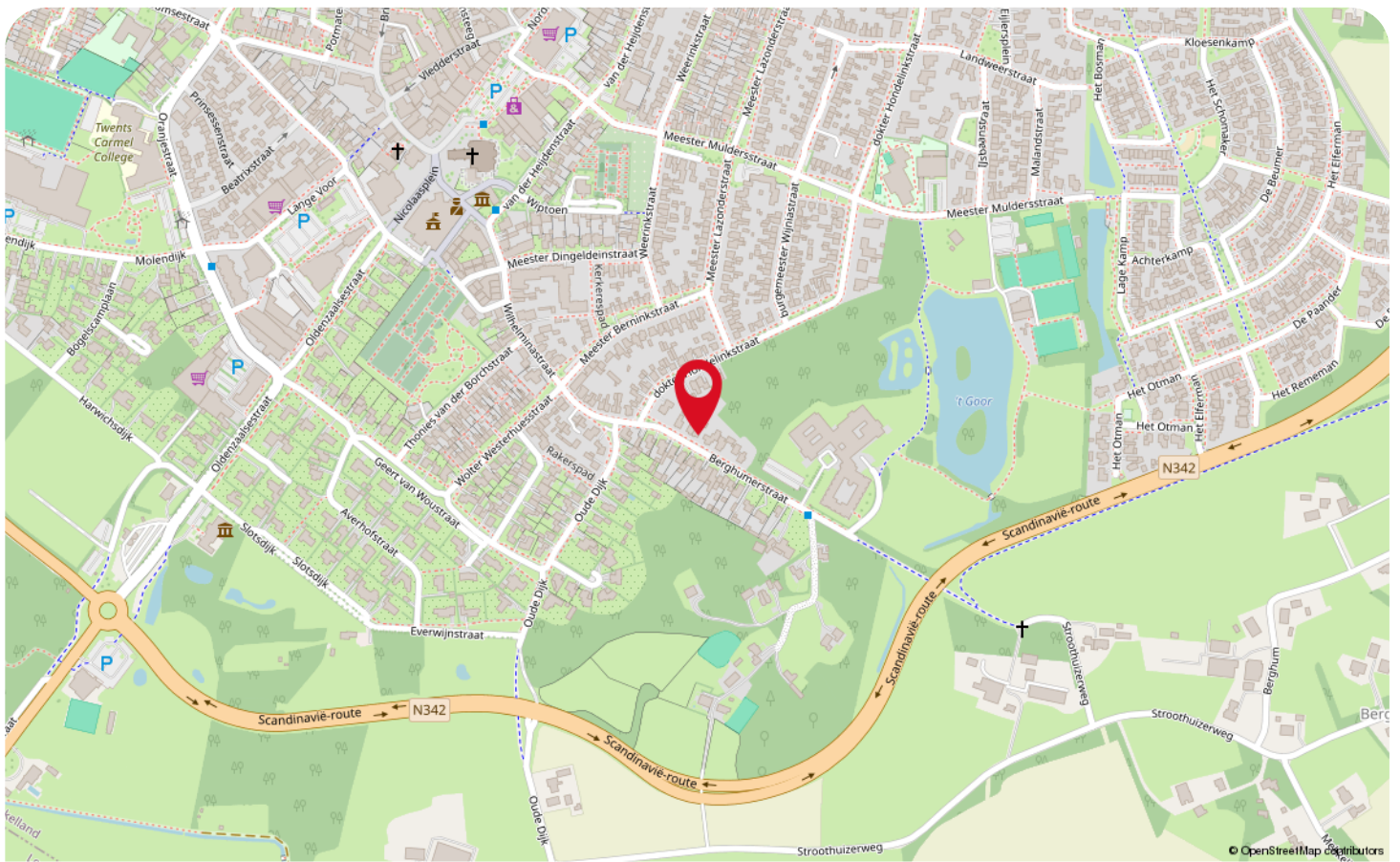
0 5 10 15 20 25m

<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Denekamp</p> <p>Sectie O</p> <p>Perceel 261</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 5 februari 2026  
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 databankenrecht.

# Locatie op de kaart



# Wonen in Denekamp



Denekamp is een knus dorp dat onderdeel uitmaakt van de gemeente Dinkelland in het noordoosten van Twente. Het centrum van "n Doarp", zoals Denekamp al honderden jaren met trots wordt genoemd, beschikt over een gezellig dorpsplein met diverse horecagelegenheden waar de Twentse gastvrijheid echt wordt opgemerkt!

Daarnaast vind je in het dorp een leuk aanbod aan winkels voor jong en oud. Tussen het winkelen door kletsen met oude bekenden of verre burens; dat is de typische ons-kent-ons mentaliteit! Denekamp is omringd door prachtige natuurgebieden en lommerrijke landgoederen, waaronder de prachtige architectuur van het landhuis op het Landgoed Singraven met zijn bezienswaardigheden.



Heeft de historie van Denekamp je interesse gewekt? Bekijk dan eens de 700 jaar oude Sint Nicolaaskerk of het klooster van de zusters Franciscanessen.

Wonen in een nieuwbouwwijk met diverse woningtypes of toch op zoek naar een karakteristieke woning omringt door het coulisselandschap met uitzicht op de Dinkel; dit is mogelijk in "Dennenkaamp"!

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	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		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- geiser	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas	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