

**Thuis in Twente!**



Vraagprijs  
€ 595.000 k.k.

## het Boerrigter 114

Losser

Vrijstaand wonen met volop ruimte en mogelijkheden in Losser!

[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*



**Lex**

0541-355771

[l.reekers@weusthuismakelaardij.nl](mailto:l.reekers@weusthuismakelaardij.nl)

*Jouw  
binnendienst*



**Maartje**

0541-355771

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

## Team wonen

Specialisten  
dicht bij huis





# KENMERKEN

Bouwjaar  
**1981**

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

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

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

Energie­label

**C**

Aantal kamers  
**5**

Aantal slaapkamers  
**3**

Oriëntatie achtertuin  
**west**

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

CV ketel  
**Nefit (2015, huur)**



## OMSCHRIJVING

Deze vrijstaande bungalow is praktisch en levensloopbestendig ingedeeld en biedt comfortabel wonen op de begane grond, waar drie slaapkamers en een in 2022 vernieuwde badkamer aanwezig zijn. Daarnaast beschikt de woning over een ruime garage, wat zorgt voor extra bergruimte en diverse gebruiksmogelijkheden zoals hobbyruimte of werken aan huis. De eerste verdieping is momenteel een open ruimte met een hoge nok en veel licht. Dit biedt een unieke kans om deze etage volledig naar eigen inzicht in te delen.

De bungalow is gelegen aan de rand van Losser. Dit dorp staat bekend om zijn gemoedelijke sfeer en de bungalow ligt nabij het fraaie Twentse buitengebied, waar je volop kunt wandelen en fietsen. Het centrum van Losser, met alle dagelijkse voorzieningen, ligt op korte fietsafstand. Bovendien bereik je via de nabijgelegen uitvalswegen eenvoudig steden als Enschede en Oldenzaal, en ben je zo bij de Duitse grens.

Kortom, een vrijstaande, levensloopbestendige woning met volop ruimte, een praktische indeling en een eerste verdieping die je geheel naar eigen wens kunt invullen. Een huis met mogelijkheden, waar je comfortabel kunt wonen en jouw woonwensen werkelijkheid kunt laten worden. Plan een bezichtiging en ontdek zelf wat deze woning te bieden heeft!



# INDELING

## **Begane grond:**

Via de voordeur aan de zijkant van de woning kom je binnen in de ruime entree, waar zich de trapopgang, het toilet en de meterkast bevinden. Vanuit hier zijn de verschillende vertrekken toegankelijk. De ruime woonkamer valt op door de grote raampartijen, wat zorgt voor veel natuurlijk licht. De woonkamer en keuken staan in open verbinding met elkaar. De nette inbouwkeuken beschikt over de benodigde functionele inbouwapparatuur. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken met witgoed aansluiting. Vanuit de bijkeuken is er toegang tot de kleine overkapping in de tuin en de ruime aangebouwde garage, die volop bergruimte biedt.

Aan de andere zijde van de entree bevindt zich het slaap- en bad gedeelte op de begane grond. Via de hal zijn de diverse kamers bereikbaar. De grote slaapkamer is licht en ruim opgezet. Aan de voorzijde van de woning liggen nog twee slaapkamers, beide voorzien van fijne raampartijen. De badkamer is zowel via de hal als rechtstreeks vanuit de grote slaapkamer bereikbaar en is in 2022 vernieuwd. Deze is voorzien van een douche, toilet en wastafel met meubel.



# INDELING

## **Eerste verdieping:**

Via een vaste trap bereik je de eerste verdieping. Deze verdieping is momenteel een open ruimte met een hoge nok en veel licht. Dit biedt een unieke kans om deze etage volledig naar eigen inzicht in te delen. Denk aan extra slaapkamers, een werkruimte, atelier of zelfs een zelfstandige woonverdieping – de mogelijkheden zijn hier eindeloos.

## **Buitenshuis:**

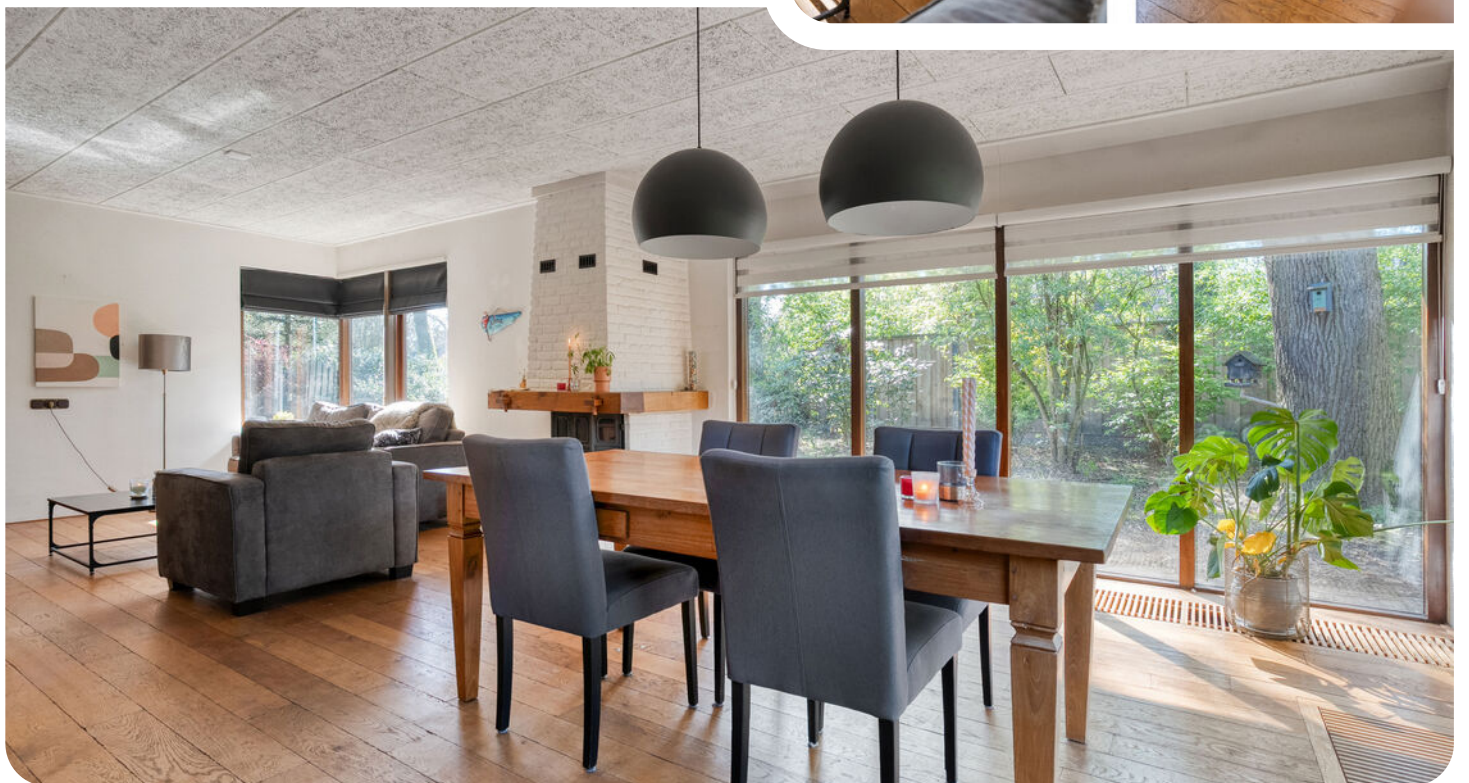
Via zowel de schuifpui in de woonkamer als de bijkeuken is de tuin te bereiken. Rondom de woning ligt een groene, verzorgde tuin waar je in alle rust kunt genieten van het buitenleven. Dankzij de kleine overkapping zit je hier ook bij minder weer heerlijk beschermd. De ligging aan de rand van Losser zorgt voor een fijne balans tussen rust en bereikbaarheid, met het Twentse buitengebied op korte afstand voor wandel- en fietsliefhebbers.



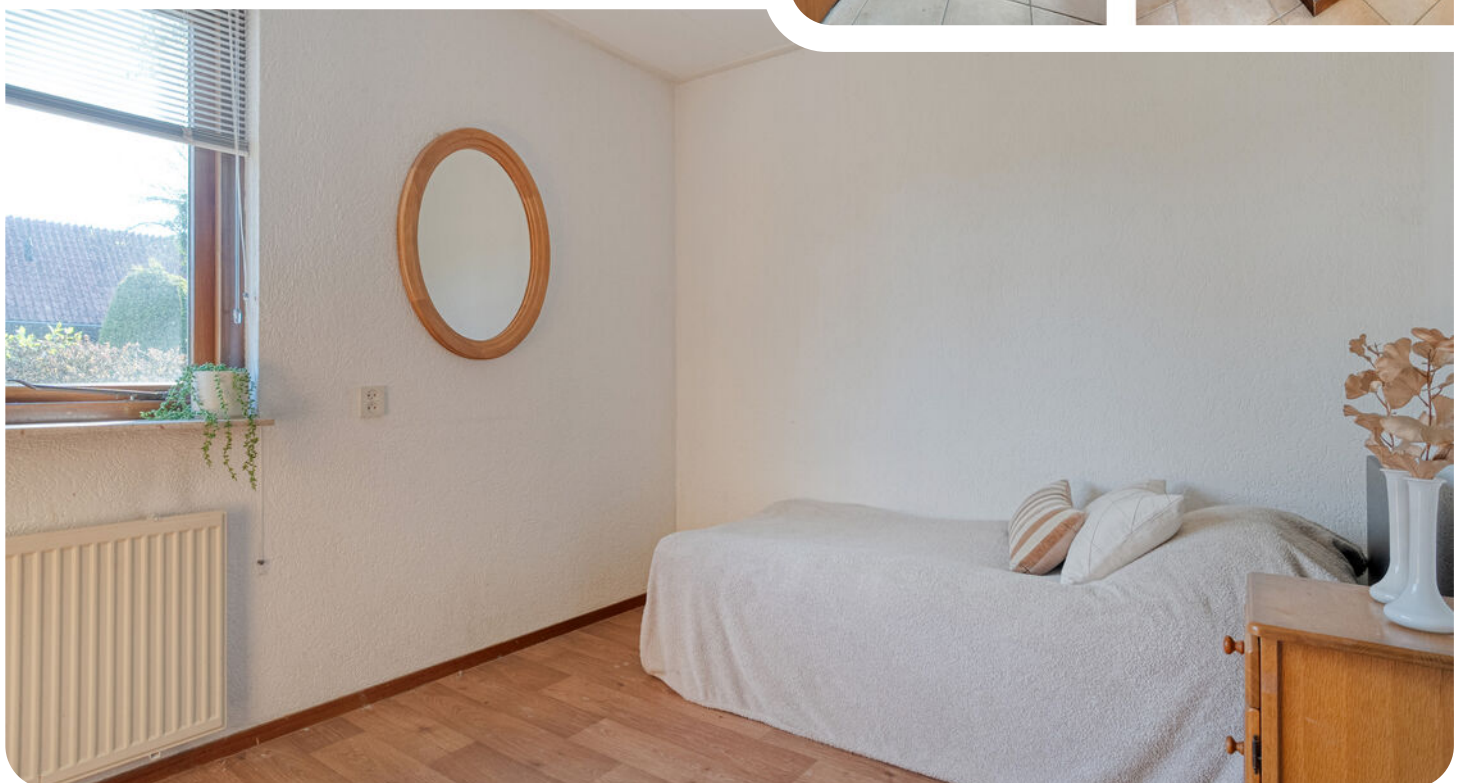
# BIJZONDERHEDEN

- \* Woonoppervlak begane grond ca. 125 m<sup>2</sup>;
- \* Perceeloppervlak 690 m<sup>2</sup>;
- \* Gebruiksoppervlakte eerste verdieping: ca. 93 m<sup>2</sup>;
- \* Inhoud ca. 959 m<sup>3</sup>;
- \* Verwarming en warmwater middels een gehuurde Nefit HR-combiketel (bouwjaar: 2015)
- \* Energielabel: C;
- \* Drie slaapkamers op de begane grond;
- \* Badkamer uit 2022 op de begane grond;
- \* Aanvaarding in overleg;
- \* Bij koop is een waarborgsom/bankgarantie vereist van 10% van de koopsom;
- \* In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule en een niet-zelf-bewoningsclausule opgenomen

Jouw makelaar voor dit object: Lex Reekers









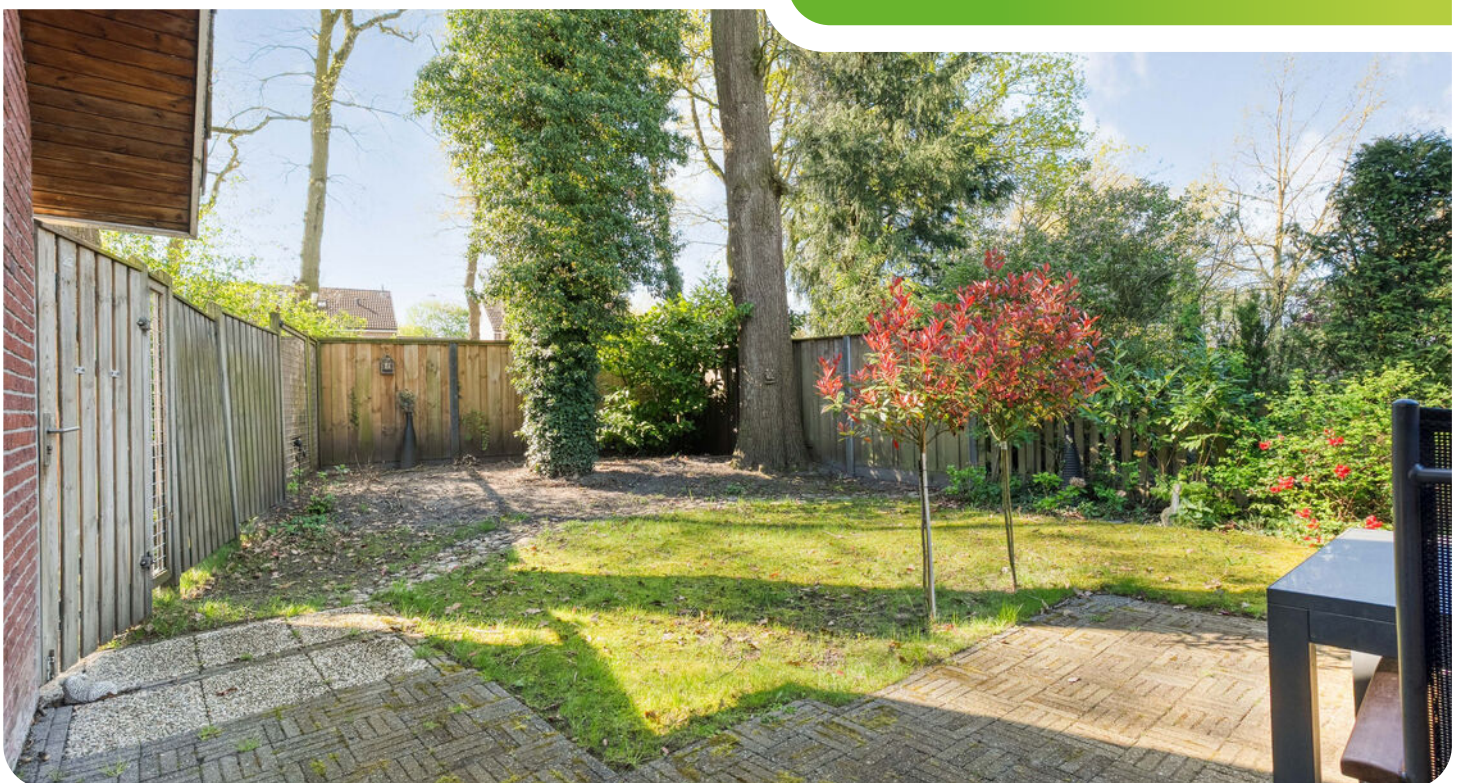


Verdieping  
volledig naar eigen  
wens in te richten





Groen aangelegde,  
verzorgde tuin rondom  
de woning. Waar je in alle  
rust kunt genieten van  
het buitenleven!



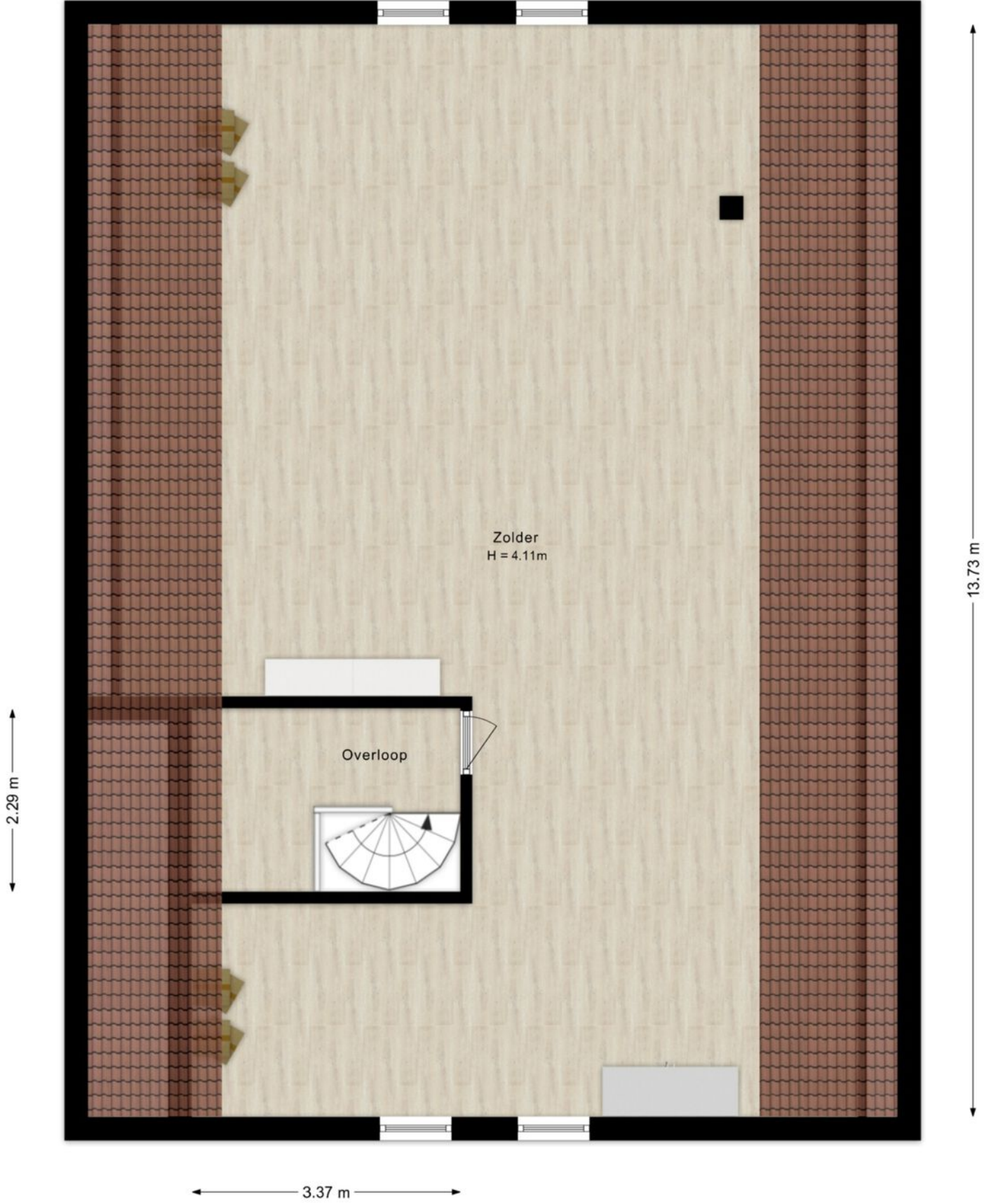
# Plattegrond

## Begane grond



# Plattegrond

# Zolder





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

# Kadastrale kaart

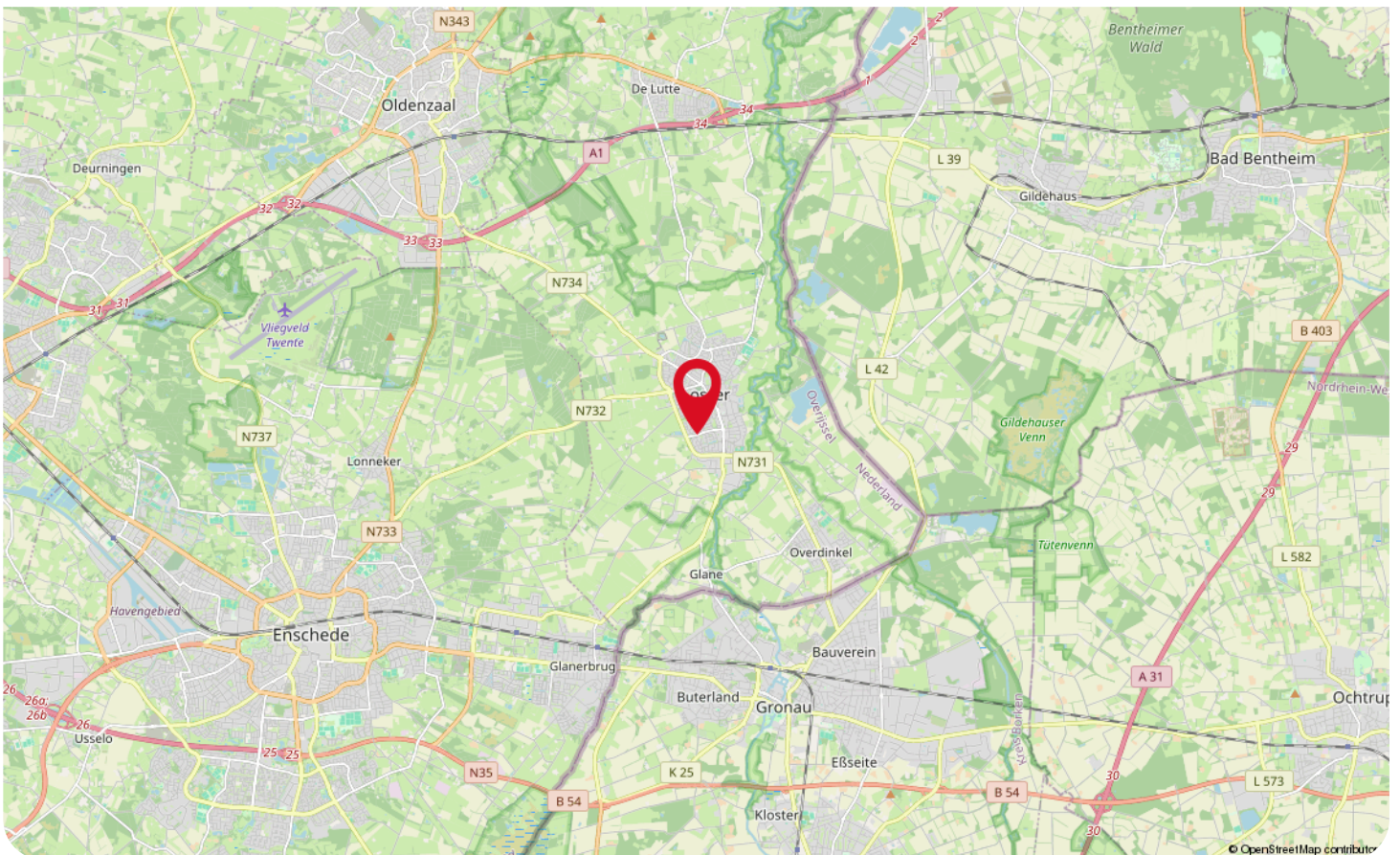
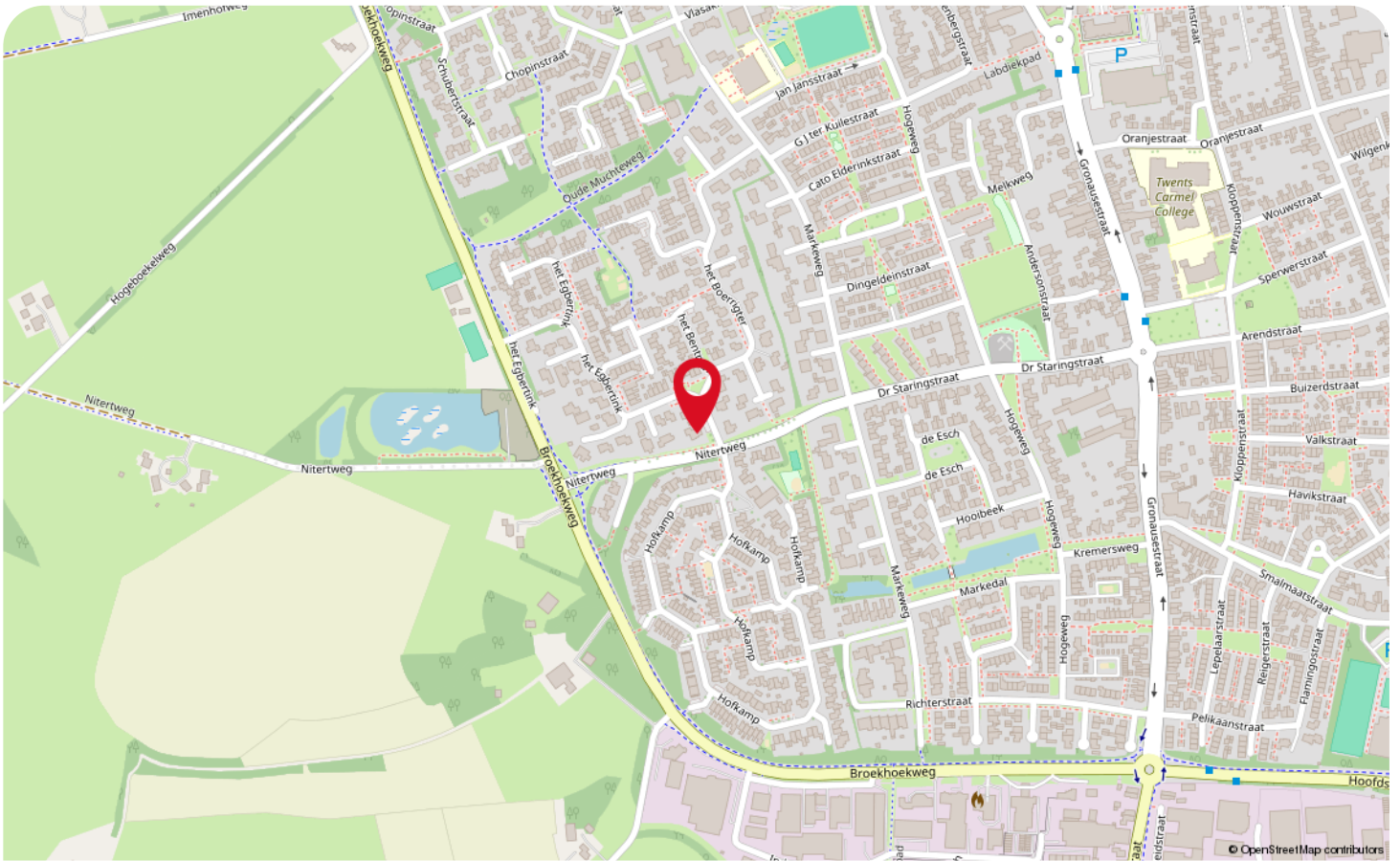


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Losser	
	Huisnummer	Sectie N	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2639	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eenszijdig uittreksel, geleverd op 17 januari 2024  
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 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!

# 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