

Thuis in Twente!



Vraagprijs
€ 429.000 k.k.

Uelserweg 40 **Tubbergen**

Heb jij zin om je handen uit de mouwen te steken? Dan is deze twee-onder-een-kapwoning in Tubbergen precies wat je zoekt!

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
1972

Woonoppervlakte
104 m²

Perceeloppervlakte
516 m²

Inhoud
523 m³

Energie­label

C

Aantal kamers
5

Aantal slaapkamers
3

Oriëntatie achtertuin
zuidoost

CV ketel
Remeha Calenta (2013, eigendom)



OMSCHRIJVING

De woning is gebouwd in 1972 en is altijd netjes onderhouden, maar zal op onderdelen door een nieuwe eigenaar waarschijnlijk worden gemoderniseerd. Juist daardoor biedt deze woning volop mogelijkheden om er een eigentijds en comfortabele thuisbasis van te maken. Wat dacht je van het realiseren van een royale woonkeuken met zicht op de tuin, een fijne werkplek aan huis of het creëren van een extra slaapkamer op zolder? Dankzij de ruime opzet en praktische indeling zijn de mogelijkheden divers.

De diepe achtertuin is verzorgd en groen aangelegd, ligt op het zuidoosten en biedt volop privacy en zon gedurende de dag. Onder het elektrische zonnescherm creëer je eenvoudig een fijne zithoek om optimaal van het buitenleven te genieten. Daarnaast beschikt de woning over een ruime garage met verwarming en elektra, ideaal als hobbyruimte, werkplek of extra bergruimte. Aan de voorzijde parkeer je comfortabel op eigen terrein onder de carport of op de oprit.

Gelegen in het gezellige dorp Tubbergen bevindt zich deze woning in een prettige woonomgeving. Tubbergen staat bekend om zijn gemoedelijke sfeer. Het centrum is goed bereikbaar en biedt een gevarieerd aanbod aan winkels, supermarkten en horecagelegenheden voor de dagelijkse voorzieningen. Daarnaast ligt het prachtige Twentse buitengebied op korte afstand, waar je volop kunt genieten van rust, natuur en mogelijkheden om te wandelen en fietsen.



INDELING

Begane grond:

Via de voordeur onder de carport betreed je de woning. De carport is voorzien van een lichtkoepel, wat zorgt voor prettig daglicht bij de entree. Je komt binnen in een ruime hal met het toilet, de meterkast, de trapopgang en een praktische trapkast. Vanuit de hal zijn zowel de woonkamer als de keuken bereikbaar. De woonkamer ligt aan de voorzijde van de woning en beschikt over vier raampartijen, wat zorgt voor fijne lichtinval en een prettige leefruimte. Aansluitend bevindt zich de dichte woonkeuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, koelkast, combimagnetron en inductiekookplaat. Vanuit de keuken is er direct toegang tot de achtertuin. De diepe achtertuin is verzorgd en groen aangelegd en ligt op het zuidoosten, waardoor je hier de hele dag van de zon kunt genieten. Daarnaast is er een elektrisch zonnescherm aanwezig, waaronder eenvoudig een fijne zithoek kan worden gecreëerd om optimaal van het buitenleven te genieten. Tevens beschikt de woning over een ruime garage, die zowel vanuit de carport als de achtertuin bereikbaar is. De garage is voorzien van verwarming, warmte en elektra, waardoor deze ruimte zich uitstekend leent voor het stallen van spullen, maar ook voor het realiseren van bijvoorbeeld een hobbyruimte of werkplek.



INDELING

Eerste verdieping:

Via de vaste trap in de entree bereik je de eerste verdieping. Hier kom je uit op een ruime overloop die toegang biedt tot de verschillende vertrekken en tot het balkon aan de zijkant van de woning. Vanaf dit balkon geniet je van een vrij en groen uitzicht aan de voorkant van de woning. Aan de rechter achterzijde bevindt zich de master bedroom. Deze ruime slaapkamer is voorzien van mooie raampartijen en beschikt over twee praktische vaste kasten. Aan de voorzijde van de woning liggen nog twee slaapkamers, beide eveneens voorzien van een vaste kast. Dit zorgt voor extra bergruimte, terwijl de grote raampartijen in alle kamers zorgen voor een prettige lichtinval. De badkamer is toe aan modernisering, maar beschikt over alle functionele voorzieningen, waaronder een ligbad met douche, toilet, wastafel en een aansluiting voor de wasmachine.

Tweede verdieping:

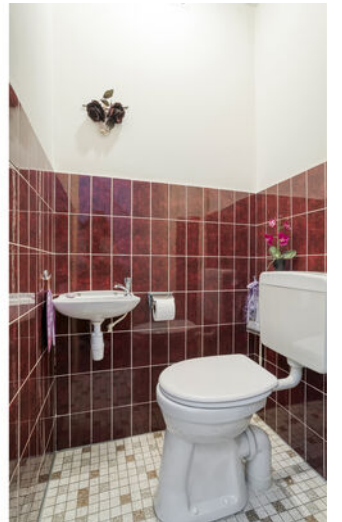
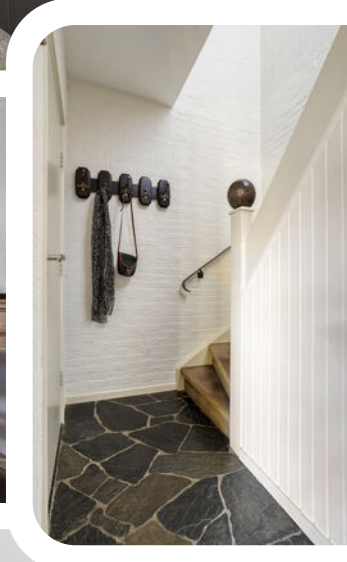
Middels een vlioztrap is de ruime zolder te bereiken. Deze tweede verdieping wordt momenteel gebruikt als bergruimte en biedt volop ruimte voor het opbergen van spullen. Dankzij de aanwezige ruimte en indeling bestaat hier bovendien de mogelijkheid om een extra slaapkamer te realiseren.



BIJZONDERHEDEN

- * Diepe achtertuin gelegen op het zuidoosten;
- * Grotendeels voorzien van kunststof kozijnen;
- * Ruime garage voorzien van verwarming, water en elektra;
- * Alle slaapkamers voorzien van vaste kastruimte;
- * Mogelijkheid tot realiseren van extra slaapkamer op de tweede verdieping;
- * Aanvaarding in overleg;
- * Bij koop is een waarborgsom/bankgarantie vereist van 10% van de koopsom;
- * Mogelijkheid tot hypotheek met NHG (Nationale Hypotheek Garantie) (indien het een vraagprijs onder € 470.000,- betreft)
- * In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen

Jouw makelaar voor dit object: Penny Kuiper





Alle slaapkamers zijn voorzien van praktische vaste kasten, ideaal voor het opbergen van spullen!







Plattegrond

Begane grond

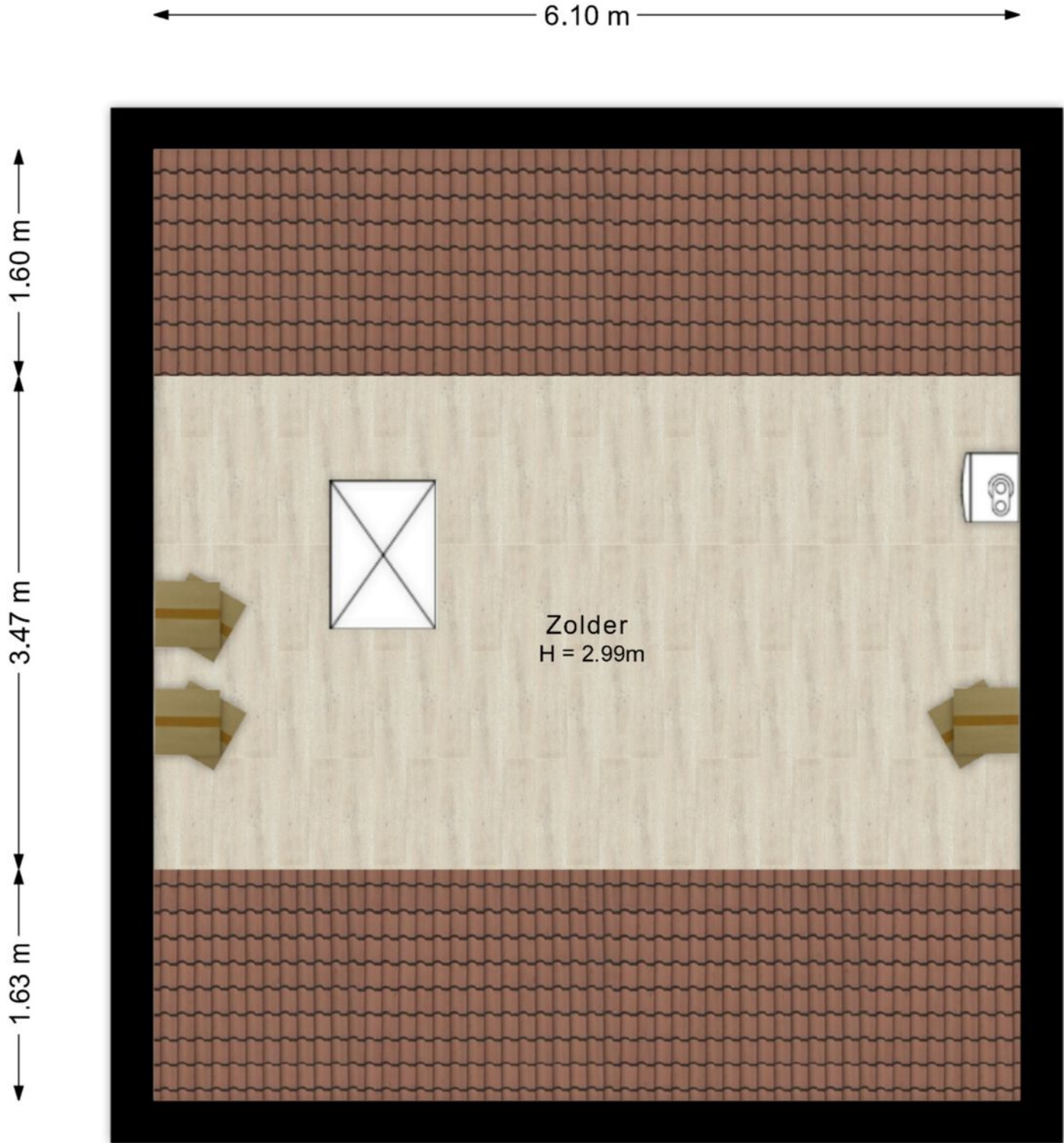


©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

Plattegrond

Eerste verdieping








Directie/Vuurtje - Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.vuurtje.nl

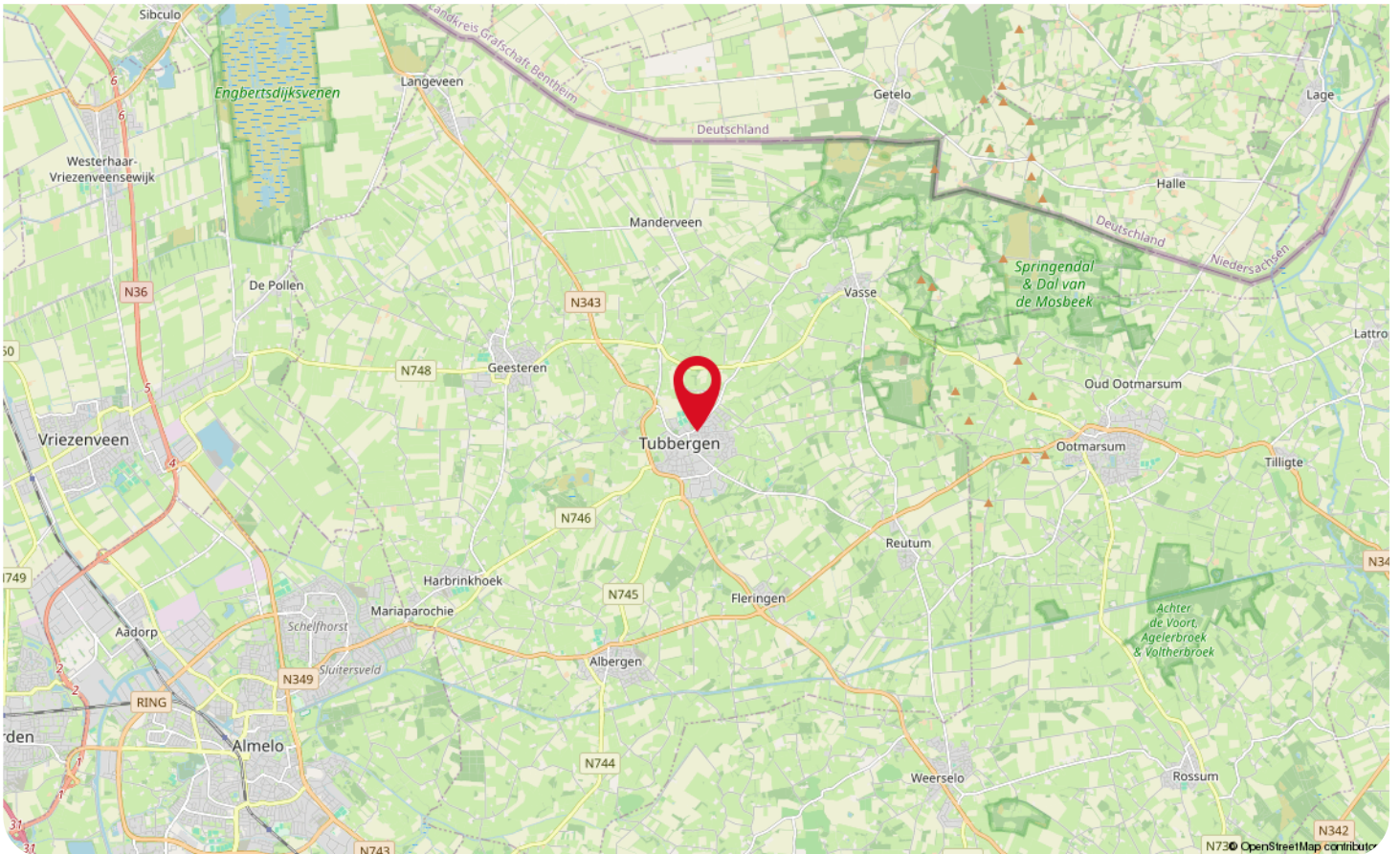
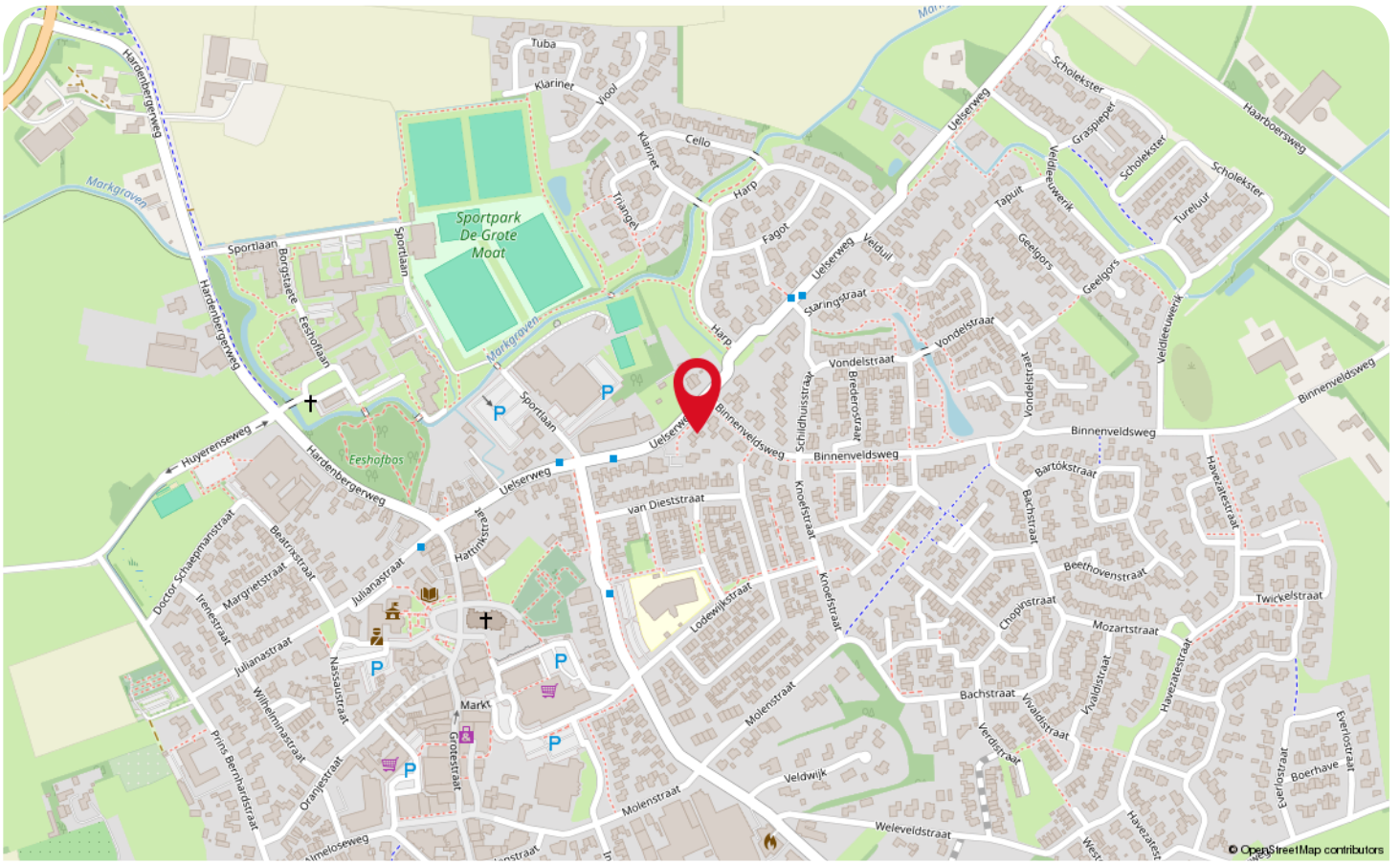
Kadastrale kaart



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 april 2020 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tubbergen Sectie L Perceel 5692</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 Tubbergen



Tijdens het doen van de boodschappen een buurman, een vriendin of je schoonmoeder tegenkomen; dit kan maar zo in het knusse Tubbergen. Een echte Tubbergse inwoner beschikt over de Twentse nuchterheid én het noaberschap is dat wat iedereen voelt! Dit is wat een boerengemeenschap als Tubbergen kenmerkt! Wist jij dat Tubbergen zich onderscheidt door haar rijkheid aan natuur, recreatie en glaskunst?

Wandelen of fietsen in het coulisselandschap; Tubbergen heeft de prijs voor 'wandalgemeente van het jaar' gewonnen!
Voor recreëren moet je bij uitstek in Tubbergen zijn. Gezellige campings, zwembaden of wat actiefs zoals een fietstocht waarbij je op verschillende plekken glaskunst kunt bekijken. Voor de ware glasliefebber is er de jaarlijkse internationale kunstmanifestatie Glasrijk.



Het noaberschap is nog meer voelbaar in de grote carnavalsvereniging van Tubbergen; de Schaop'n Bollkes! Kijk je toch liever toe? Dan is hun verlichte optocht vanaf de zijlijn te bewonderen.

Op zoek naar een woning in een prachtige boerengemeenschap, waar de Twentse nuchterheid en het noaberschap kenmerkend zijn? Kom dan wonen in het prachtige Tubbergen: doar muj wèèn!

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 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 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