

TE KOOP

Esrand 2

Deurningen



Vraagprijs
€ 750.000
kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

| | |
|-----------------------------------|-----------|
| Omschrijving van de woning | 3 |
| Foto's | 7 |
| Plattegrond | 23 |
| Kenmerken | 27 |
| Zakenlijst | 30 |
| Huis op de kaart | 32 |
| Algemene informatie | 33 |
| Informatie voor kopers | 34 |



Woningbrochure: Esrand 2, Deurningen

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Op zoek naar ontspanning en rust, maar toch gezelligheid en fijn noaberschap? Deze woning biedt beide!

Vrijstaand wonen omringd met natuur en landelijk gebied, gecombineerd met luxe, comfort en een blijvend vrij uitzicht. Deze woning staat in een jonge, actieve en kindvriendelijke buurt. Een dorp waar kinderen de ruimte krijgen om veilig te spelen en te ontdekken en waar gezelligheid en gemeenschap voorop staan. Alle voorzieningen die je nodig hebt, binnen handbereik.

Aan de rustige Esrand van het dorp Deurningen staat deze modern ontworpen, uitstekend onderhouden vrijstaande woning (bouwjaar 2017). Eenmaal binnen wordt het meteen duidelijk. Met een gebruiksoppervlakte van ca. 210 m², verdeeld over drie volwaardige woonlagen inclusief souterrain, biedt deze woning een heerlijk gevoel van ruimte, luxe en leef comfort. Vanuit de lichte woonkamer geniet je dankzij



Woningbrochure: Esrand 2, Deurningen

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

de mooie ligging en grote raampartijen van een blijvend vrij en groen uitzicht over het Twentse landschap, wat deze woning een unieke beleving geeft. In de zomer zet je de openslaande deuren open en haal je buiten naar binnen. De perfecte plek om tot rust te komen: met een kop koffie kun je vanuit je woonkamer en tuin genieten van prachtige vergezichten en zonsopkomsten. Echt een plaatje!

Deze onder architectuur gebouwde woning (ontwerp Raymond Horstman) onderscheidt zich verder door een speelse indeling, royale daglichtinval en een vloeiende verbinding tussen binnen en buiten.

INDELING & SFEER

Bij binnenkomst valt direct de mooie entree op, met bijvoorbeeld de op maat gemaakte eiken houten trap met gietijzeren spijlen, die meteen de toon zet voor de rest van de woning. De royale woonkamer met visgraat PVC vloer en sfeervolle gashaard vormen samen met de open keuken het hart van de woning. De strak gestucte wanden en plafonds met inbouwspots geven een moderne uitstraling. De keuken is volledig uitgerust met hoogwaardige Siemens inbouwapparatuur en biedt toegang tot de fraai aangelegde tuin.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een luxe badkamer met ligbad, inloopdouche en dakraam en een apart toilet.

De ruimte en de afwerking van het souterrain is verrassend met een logeer/ waskamer en een studeerkamer – ideaal voor thuiswerken en loges. Daarnaast ook nog een speel-/hobbyruimte, bijvoorbeeld voor de kinderen. Hier kunnen ze in alle rust chillen met vrienden of heerlijk ontspannen.

Dit is een instapklare, energiezuinige vrijstaande woning (A+) uit 2017 met warmtepomp en zonneboiler. Deze modern afgewerkte woning is gebouwd met aandacht voor duurzaamheid en wooncomfort. Met een woonoppervlakte van 178 m², uitstekende compactheid, hoogwaardige isolatie en een energielabel A+, is de woning volledig voorbereid op de

toekomst.

* Licht & Ruimte: grote ramen met aluminium kozijnen, bijzondere hoogtes en een open overloop zorgen voor een lichte en luchtige uitstraling.

* Materialen & Afwerking: hoogwaardige materialen, duurzame keuzes en verfijnde details geven de woning een luxe uitstraling.

* Design & Vormgeving: een mooi spel tussen volumes, doorkijken en de verbinding met de omliggende natuur.

* Functie & Beleving: de woning voelt ruimtelijk en dynamisch, met slimme en mooie zichtlijnen, een vloeiende looproute en een naadloze overgang naar de tuin.

INDELING & WOONCOMFORT

De begane grond is heerlijk licht door de grote ramen en moderne bouwstijl. De ruimten zijn praktisch ingedeeld en bieden volop mogelijkheden om wonen en werken te combineren.

Souterrain (ca. 60 m²)

- Het verrassend ruime souterrain is volledig afgewerkt en verwarmd en biedt veelzijdige gebruiksmogelijkheden.

- Speel-/hobbyruimte (ca. 19 m²) – ideaal als speelkamer, fitnessruimte of atelier.

- Was- en logeerkamer (ca. 24,5 m²) – een volledig bruikbare extra leefruimte met plek voor wasmachine en droger op werkhoogte en logees.

- Studeerkamer (ca. 16,6 m²) – voorzien van een inbouwkast; perfect als rustige werkplek of thuishkantoor.

=> Dit woonniveau maakt de woning bijzonder veelzijdig en geschikt voor werk aan huis, hobby's, tieners of gasten.

Begane grond (ca. 76,9 m²)

- Een ruime, lichte leef verdieping met een hoog afwerkingsniveau.

- Ruime entree/hal (ca. 11 m²) en toegang tot een ruim toilet.

- Toilet (ca. 2 m²) – met inbouwkast, strak en modern uitgevoerd.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Woonkamer (ca. 23,5 m²) – voorzien van PVC-vloer en sfeervolle gashaard; grote raampartijen bieden uitzicht op de groene omgeving.
 - Open keuken (ca. 23 m²) – royale leef keuken met hoogwaardige inbouwapparatuur, ideaal voor kookliefhebbers.
 - Inpandige berging/bijkeuken (ca. 17,4 m²) – praktisch en functioneel, met ruimte voor voorraad, fietsen of apparatuur.
- => Deze verdieping is licht, ruim en comfortabel.

Eerste verdieping (ca. 54,5 m²)

De bovenverdieping is luxe afgewerkt en combineert comfort met bijzondere architectonische elementen.

- Overloop met sola lichttube (ca. 7 m²) – zorgt voor extra daglicht.
 - Separaat toilet met inbouwkast (ca. 1,4 m²) – extra praktisch.
 - Luxe badkamer (ca. 6,6 m²) – uitgerust met ligbad, inloopdouche en dakraam; modern en stijlvol vormgegeven. Handige was koker, welke in directe verbinding staat met het souterrain.
 - Slaapkamer 1 (ca. 13,6 m²) – met 4,9 m hoge nok en entresol boven de overloop.
 - Slaapkamer 2 (ca. 13,1 m²) – eveneens met 4,9 m hoge nok en entresol boven de badkamer.
 - Slaapkamer 3 (ca. 12,8 m²) – ruime derde slaapkamer.
- => De royale plafonddoogtes geven deze kamers een prachtig open gevoel en zorgen voor een bijzondere ruimtelijke beleving.

DUURZAAMHEID & INSTALATIES

Deze woning is volledig gericht op energiezuinig en comfortabel wonen:

- Energielabel A+
- Volledig gasloos (behalve de haard)
- Warmtepomp voor verwarming en warm water (lucht/water, 2017)
- Zonneboiler (collector 3,5 m², zuidoost)
- Gehele woning voorzien van vloerverwarming – per ruimte in te regelen
- Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging
- Hoogwaardige isolatie:
 - * Gevels RC 4,5 – 5,42
 - * Dak RC 6,0

- * Vloer RC 3,5
- HR++ glas en verbeterde kierdichting
- Aluminium kozijnen
- Laag risico op hoge zomertemperaturen
- 42,9% gebruik van hernieuwbare energie
- Waterontharder
- Meterkast met 16 groepen en krachtstroom

BUITENLEVEN

Het perceel van 451 m² is rondom fraai aangelegd en beschikt over:

- * Een vrijstaande overkapping met elektra
- * Een waterbron
- * Eigen parkeergelegenheid

Het vrije uitzicht aan de voorzijde blijft behouden dankzij archeologische vondsten in het gebied. De tuin ligt op het Zuid Westen en biedt altijd zon en schaduw, ideaal voor lange zomeravonden. De omgeving is groen, rustig en uitermate geschikt voor zowel gezinnen als rustzoekers. Je loopt hier zo de vrije natuur in waar je heerlijk kunt wandelen.

LIGGING

Als jij hier straks woont, dan profiteer je van twee dingen tegelijk. Gevoel van buitenaf wonen door de vrije landelijke ligging, met de gezelligheid van een leuke kindvriendelijke wijk. Ook nog eens op loopafstand van het dorpscentrum, de basisschool en diverse sportverenigingen. Voor de boodschappen ben je met de fiets of auto binnen 5 minuten bij het grote winkelcentrum Hasselo en binnen 15 minuten sta je op het treinstation in Hengelo. Binnen 4 minuten bereik je de A1 richting Hengelo, Enschede en Duitsland.

Pluspunten op een rij:

- + Vrijstaande woning op prachtige en rustige locatie
- + Woonoppervlakte van 178 m²
- + Gebruiksoppervlakte van 210 m²
- + Perceeloppervlakte 451 m²
- + Blijvend vrij uitzicht
- + Moderne bouw (2017)
- + Luxe afwerking en moderne installaties
- + Onderhoudsvrije aluminium kozijnen
- + Energiezuinig en gasloos (behalve haard)
- + Souterrain met extra kamers

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- + Uitstekende staat van onderhoud
- + Warmtepomp + zonneboiler
- + Hoogwaardig geïsoleerd
- + Comfortabel binnenklimaat, zomer en winter
- + Direct instap klaar en gereed voor de toekomst



FOTO'S



FOTO'S





FOTO'S

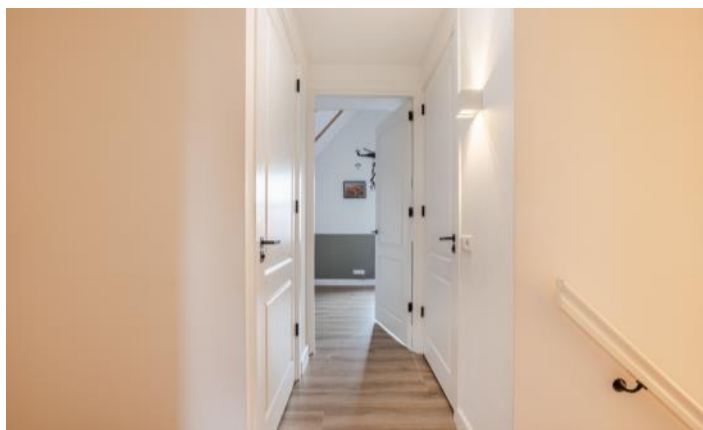
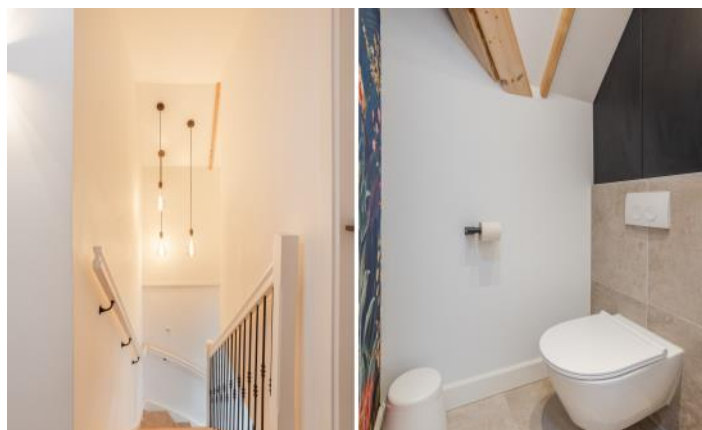


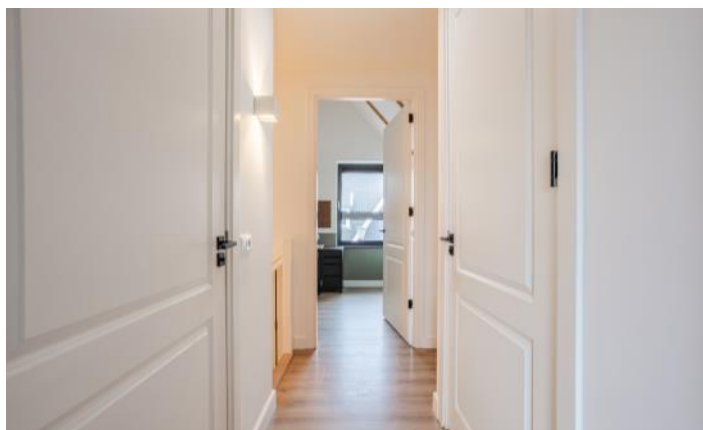
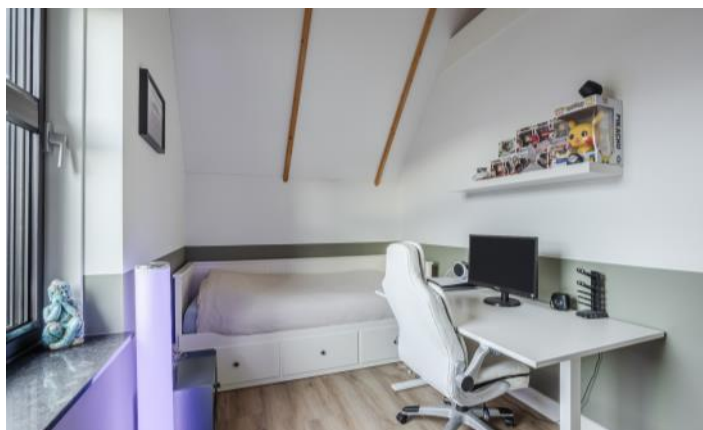
FOTO'S











FOTO'S





FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



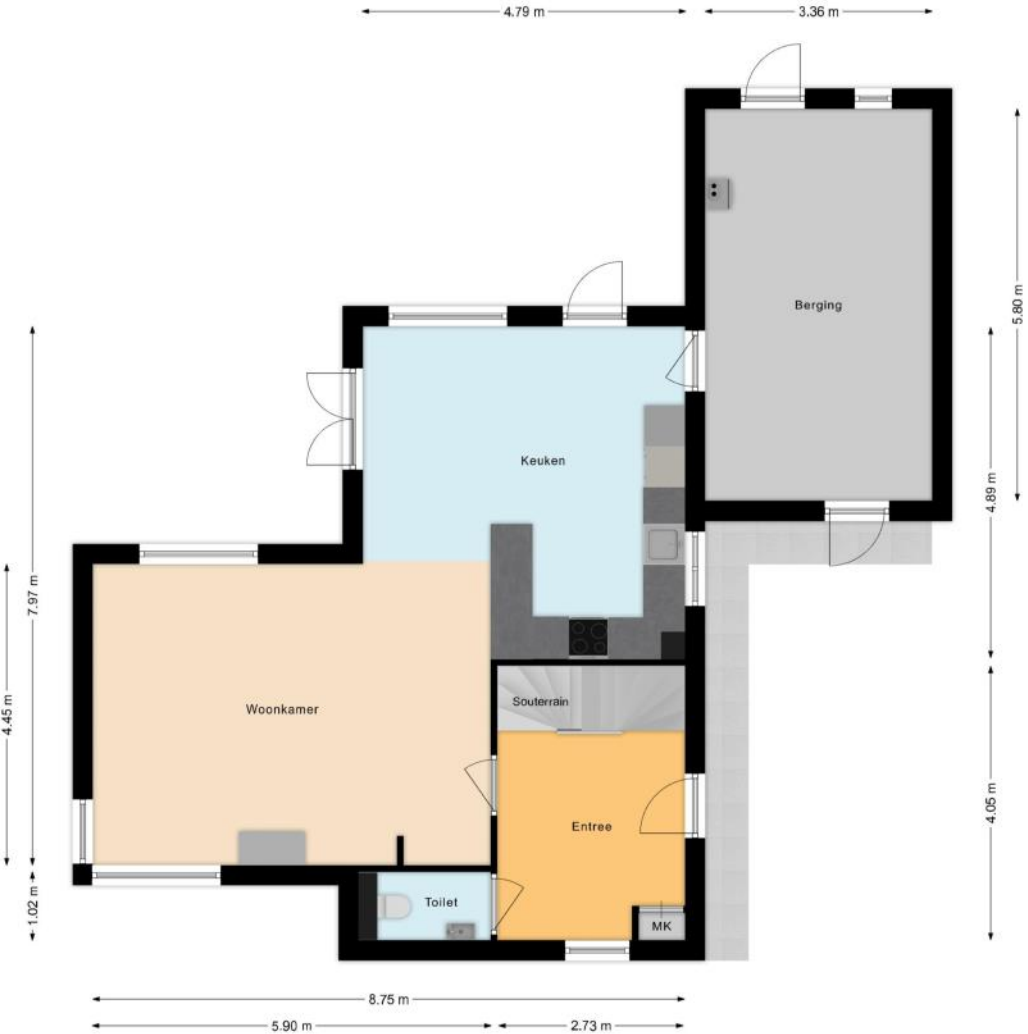
FOTO'S



FOTO'S



PLATTEGROND



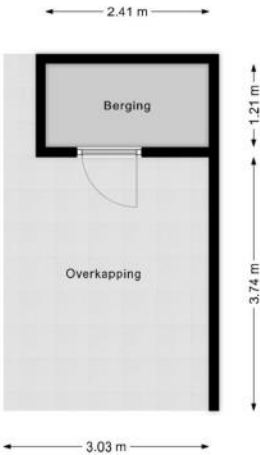
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

| | |
|----------------|-------------------------------------|
| Soort woonhuis | Eengezinswoning, Vrijstaande woning |
| Bouwworm | Bestaande bouw |
| Bouwjaar | 2017 |
| Soort dak | Samengesteld dak |
| Materiaal dak | Pannen |

Oppervlakten en inhoud

| | |
|--------------------|--------------------|
| Perceeloppervlakte | 451 m ² |
| Inhoud | 743 m ³ |

Gebruiksoppervlakten *

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| Wonen (= woonoppervlakte) | 179 m ² |
| Overige inpandige ruimte | 20 m ² |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 6 m ² |
| Externe bergruimte | 3 m ² |

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

| | |
|-----------------------|--|
| Aantal kamers | 7 kamers (waarvan 5 slaapkamers) |
| Aantal badkamers | 1 badkamer en 2 aparte toiletten |
| Badkamervoorzieningen | Ligbad, dubbele wastafel, inloopdouche |
| Aantal woonlagen | 3 woonlagen en een kelder |
| Voorzieningen | Mechanische ventilatie, TV kabel, Glasvezel kabel |

Energie

| | |
|--------------|--|
| Energielabel | A+ |
| Isolatie | Volledig geïsoleerd |
| Verwarming | Vloerverwarming geheel, Warmtepomp, Gashaard |
| Warm water | Zonnecollectoren, Elektrische boiler eigendom |

Buitenruimte/omgeving

| | |
|--------------|---|
| Ligging | In woonwijk |
| Tuin | Achtertuint, Voortuin, Zijtuin |
| Achtertuint | 180 m² (15m diep en 12m breed) |
| Ligging tuin | Gelegen op het westen, bereikbaar via achterom |

KENMERKEN

Bergruimte

| | |
|----------------|--|
| Schuur/berging | Aangebouwd hout |
| Voorzieningen | Voorzien van elektra, Voorzien van water |
| Isolatie | Dakisolatie, Muurisolatie |

Parkeergelegenheid

| | |
|--------------------------|------------------|
| Soort parkeergelegenheid | Op eigen terrein |
|--------------------------|------------------|

Kadastrale gegevens

Weerselo N 2006

| | |
|-------------------|--------------------|
| Oppervlakte | 451 m ² |
| Eigendomssituatie | Volle eigendom |

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|----------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Losse potten/planten | | ● | |
| Tuinhuisje/broeikas | ● | | |
| Buitenverlichting | ● | | |
| Rookmelder | ● | | |
| Zonwering buiten achter | ● | | |
| Zonwering binnen (luxaflex e.d.) | | | ● |
| Oplaadpunt elektrische auto | | ● | |
| Gordijnrails | | | ● |
| Gordijnen woonkamer | | | ● |
| Gordijnen overig | | | ● |
| Horren | ● | | |
| Laminaat | ● | | |
| Boiler | ● | | |
| Kachels | ● | | |
| (Klok)thermostaat | ● | | |
| Fornuis | ● | | |
| Kookplaat | ● | | |
| Koelkast | ● | | |
| Oven | ● | | |
| (combi)Magnetron | ● | | |
| Afzuigkap | ● | | |
| Vriestkast | ● | | |
| Vaatwasser | ● | | |
| Dimmers | ● | | |
| Losse kasten | | | ● |
| Boeken-, legplanken | ● | | |

ZAKENLIJST

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|------------------|-------------|-----------------|
| Wastafelaccessoires | ● | | |
| Toiletaccessoires | ● | | |
| Badkameraccessoires | ● | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | ● | | |
| Koel-vriescombinatie | ● | | |
| Koffiezetapparaat | ● | | |
| Wastafelmeubel | ● | | |
| (Voordeur)bel | | ● | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ● | | |
| Mechanische ventilatie | ● | | |

Overige zaken

Buiten (ter overname):

- * Camera's
- * Bronpomp met sproeisysteem
- * Robot gras maaier
- * Houtkachel buiten
- * Ombouw afvalcontainers

De totale lijst zal bij de bezichtiging worden gedeeld.

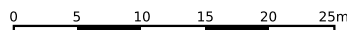



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



| | | | |
|-------|----------------------------------|------------------------------|---|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 |  |
| 25 | Perceelnummer | Kadastrale gemeente Weerselo | |
| | Huisnummer | Sectie N | |
| — | Vastgestelde kadastrale grens | Perceel 2006 | |
| — | Voorlopige kadastrale grens | | |
| — | Administratieve kadastrale grens | | |
| — | Bebouwing | | |

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.