

TE KOOP

Vraagprijs € 750.000,- k.k.



Rosmolen 47

7587 RP De Lutte

Kock van Benthem
Makelaars

Dichtbij
thuis!





Kenmerken van de woning

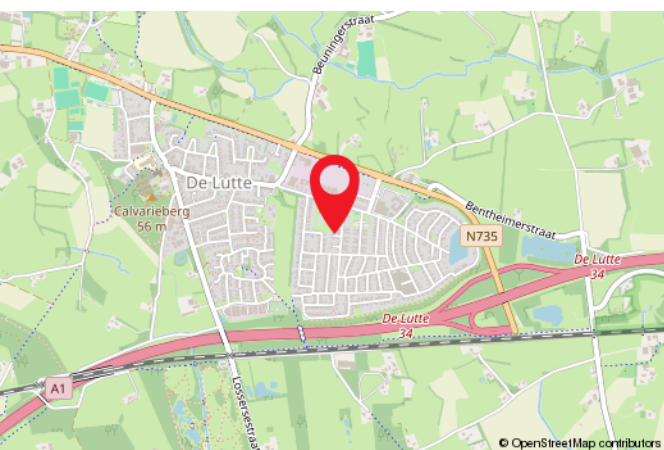


Rosmolen 47

De Lutte



Vraagprijs:	€ 750.000,- k.k.
Soort:	Eengezinswoning
Type woning:	Vrijstaande woning
Aantal kamers:	7 kamer(s) waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning:	813 m ³
Perceel oppervlakte:	617 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie:	192 m ²
Soort woning:	Eengezinswoning
Bouwjaar:	2023
Tuin:	Achtertuint, voortuin, zijtuin, 275 m ²
Garage:	
Isolatie:	Volledig geïsoleerd





Beschrijving

Aan de rustige en geliefde Rosmolen 47 in het charmante De Lutte staat dit luxe, vrijstaande woonhuis uit 2023, een plek waar je comfortabel en toekomstbestendig woont. De woning is volledig geïsoleerd en modern afgewerkt, met een royale eigen oprit en carport voor meerdere auto's. Binnen geniet je van een slimme indeling met slapen en baden op de begane grond, waardoor het huis levensloopbestendig is. Daarnaast kun je de woning eenvoudig aanpassen voor dubbele bewoning, ideaal voor bijvoorbeeld mantelzorg of inwoning.

Aan de achterzijde ervaar je volop rust, privacy en een vrij uitzicht, terwijl de tuin wordt aangevuld met een praktische vrijstaande stenen berging. De ligging in De Lutte maakt het geheel extra aantrekkelijk: je woont hier in een groene, natuurrijke omgeving nabij het Lutterzand, met goede verbindingen richting Oldenzaal en de Duitse grens. Hier combineer je landelijk wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.

Indeling:

Begane grond: via de dubbele entree kom je binnen in de hal met trapopgang, die toegang biedt tot de tuingerichte woonkeuken. Deze is stijlvol ingericht met een kookeiland en voorzien van diverse inbouwapparatuur, zoals een inductiekookplaat met afzuigkap, vaatwasser, koel-/vriescombinatie en oven. Rondom het kookeiland vind je volop bergruimte in de vele kasten en lades. Dankzij de openslaande deuren loop je zo de fijne achtertuin in, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar overlopen en je eenvoudig het buitengevoel naar binnen haalt. Grenzend aan de keuken vind je de woonkamer en de praktische bijkeuken/wasruimte. Deze ruimte is voorzien van een aansluiting voor de wasmachine, een vaste kast en een toilet.

Aan de andere zijde van de keuken loop je de royale eetkamer binnen, waar je alle ruimte hebt voor een grote eethoek. Aansluitend vind je de prachtige serre, die dankzij de grote glazen wand met openslaande deuren en de lichtkoepel heerlijk licht en ruimtelijk aanvoelt.

Deze woning is levensloopbestendig ingericht met een slaapkamer en badkamer op de begane grond. De badkamer is praktisch uitgevoerd en voorzien van een wastafel, douche en een separaat toilet, waarbij er bovendien nog voldoende ruimte overblijft voor een royale kastenwand.

Een absoluut pluspunt is de royale achtertuin op het westen. Deze is fraai aangelegd met een groot terras, veel groen en een vrijstaande stenen berging. Dankzij het vrije en groene uitzicht geniet je hier van optimale rust en privacy.

Eerste verdieping: de overloop met fraaie vide geeft toegang tot drie royale slaapkamers, waarvan twee zijn voorzien van een vaste kastenwand. De luxe badkamer op deze verdieping is compleet ingericht met een inloopdouche, ligbad, dubbele wastafel met meubel en een toilet.

Tweede verdieping: middels vlizotrap te bereiken (berg)zolder.

Bijzonderheden:

- * Bouwjaar 2023
- * Kaveloppervlakte 617m² * Woonoppervlakte 192m²
- * Dankzij de praktische indeling is de woning met beperkte aanpassingen geschikt te maken voor dubbele bewoning.
- * Naast de hoofdingang bevindt zich een tweede entree, waar je onder andere de meterkast en de technische ruimte voor de pelletkachel en elektrische boiler vindt.













Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



Plattegrond

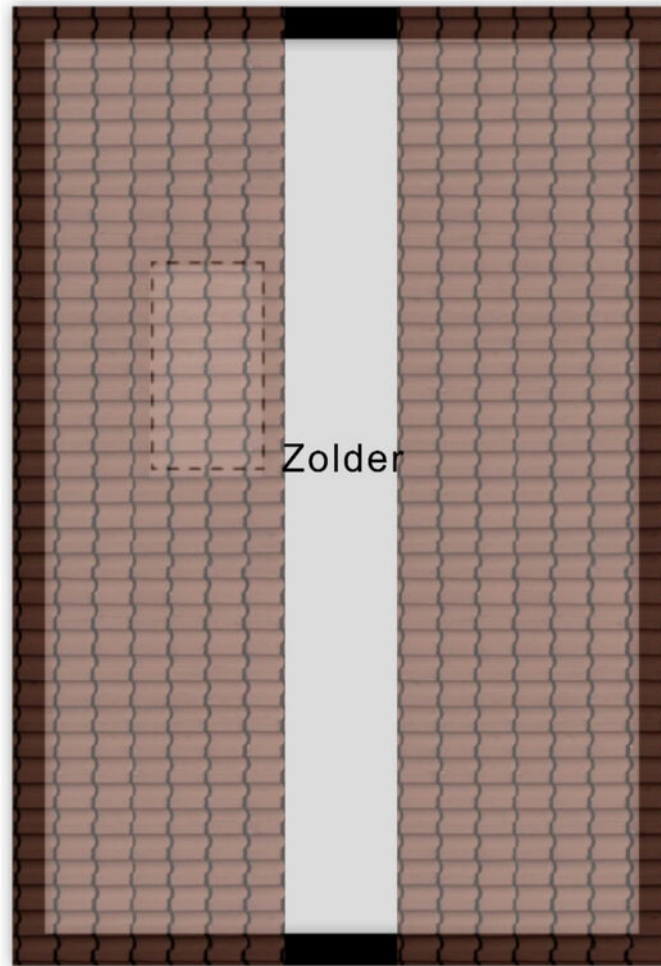


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



Plattegrond

2.80 m



4.21 m

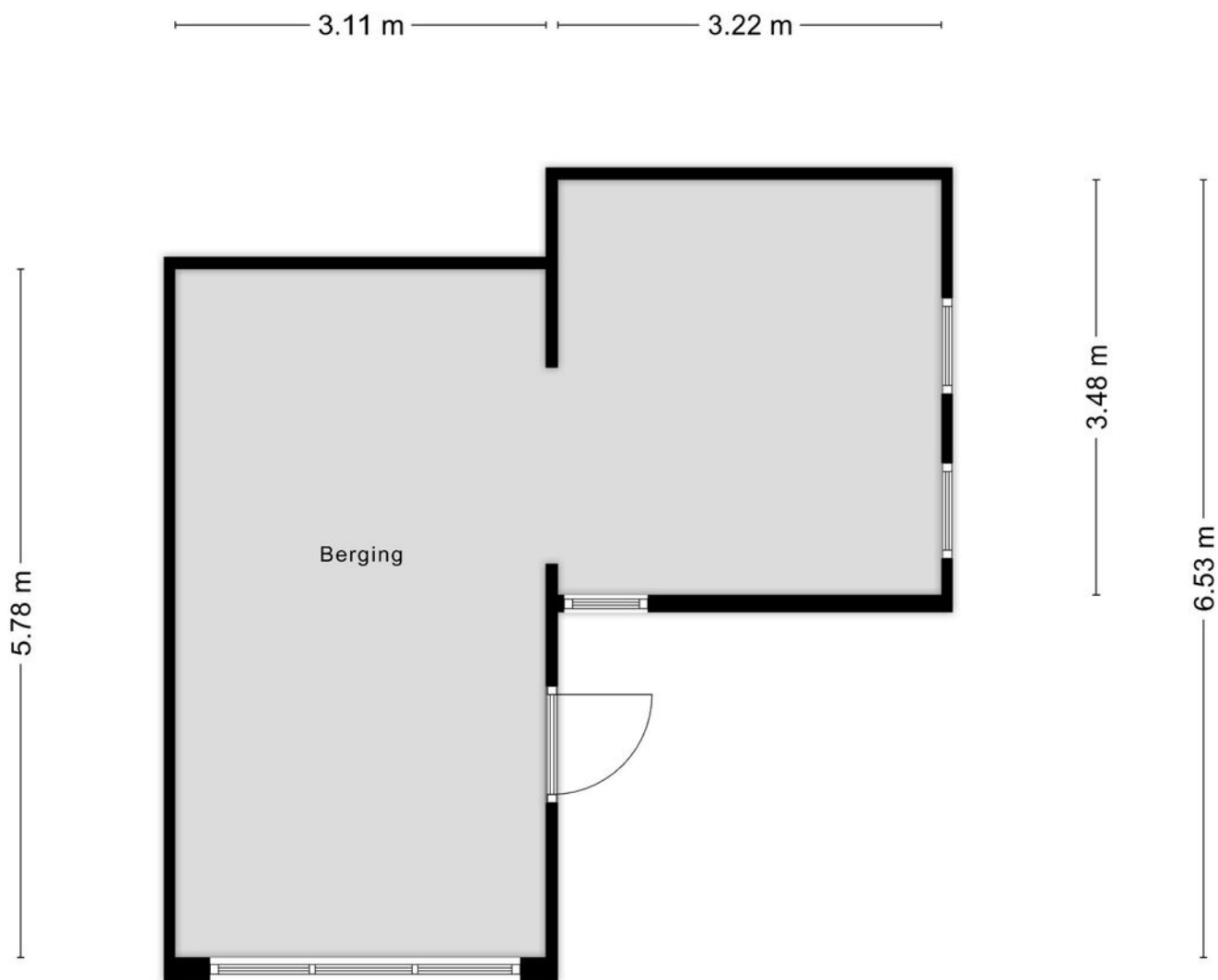
1,50m 1,50m

0.53 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Plattegrond

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: Rosmolen 47, 7587 RP De Lutte

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				✓
Allesbrander				✓
Houtkachel				✓
(Gas)kachels				✓
Designradiator(en)				✓
Radiatorafwerking				✓
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	✓			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓			
- losse (hang)lampen		✓		
-				✓
-				✓
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Ikea kasten op verdieping			✓	
-				✓
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	✓			
- gordijnen	✓			
- overgordijnen	✓			
- vitrages	✓			
- rolgordijnen				✓
- lamellen				✓
- jaloezieën	✓			
- (losse) horren/rolhorren				✓
-				✓
-				✓
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	✓			

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: Rosmolen 47, 7587 RP De Lutte

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
- parketvloer				✓
- houten vloer(delen)				✓
- laminaat				✓
- plavuizen	✓			
-				✓
-				✓
Overig, te weten				
- spiegelwanden				✓
- schilderij ophangstelsel				✓
-				✓
-				✓
-				✓
-				✓
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	✓			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	✓			
- (gas)fornuis	✓			
- afzuigkap	✓			
- magnetron				✓
- oven	✓			
- combi-oven/combimagnetron				✓
- koelkast	✓			
- vriezer				✓
- koel-vriescombinatie				✓
- vaatwasser	✓			
- Quooker				✓
- koffiezetapparaat				✓
-				✓
-				✓

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: Rosmolen 47, 7587 RP De Lutte

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Keukenaccessoires, te weten				
-				✓
-				✓
-				✓
-				✓
-				✓
-				✓
-				✓
-				✓
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				
				✓
				✓
				✓
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet				✓
- toiletrolhouder	✓			
- toiletborstel(houder)				✓
- fontein	✓			
-				✓
-				✓
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	✓			
- jacuzzi/whirlpool				✓
- douche (cabine/scherm)	✓			
- stoomdouche (cabine)				✓
- wastafel	✓			
- wastafelmeubel	✓			
- planchet				✓
- toiletkast				✓

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: Rosmolen 47, 7587 RP De Lutte

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
- toilet	✓			
- toiletrolhouder	✓			
- toiletborstel(houder)				✓
-				✓
-				✓
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				✓
Brievenbus	✓			
Kluis				✓
(Voordeur)bel				✓
Alarminstallatie				✓
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				✓
Rookmelders	✓			
(Klok)thermostaat				✓
Airconditioning				✓
Screens				✓
Rolluiken				✓
Zonwering buiten				✓
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		✓		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		✓		
Waterslot wasautomaat		✓		
Zonnepanelen				✓
Oplaadpunt elektrische auto				✓
				✓
				✓
				✓
				✓
				✓
				✓
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				✓
- boiler				✓

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: Rosmolen 47, 7587 RP De Lutte

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
- geiser				✓
- Pallet verwarmingsketel	✓			
-				✓
-				✓
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				✓
-				✓
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	✓			
Beplanting	✓			
				✓
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	✓			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				✓
				✓
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	✓			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✓			
(Broei)kas				✓
				✓
				✓
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	✓			
- vlaggenmast(houder)				✓
-				✓
-				✓

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: Rosmolen 47, 7587 RP De Lutte

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Belangrijke vragen

1. Hoe werkt de biedingsprocedure bij een woning?

Antwoord: De biedingsprocedure begint wanneer je een bod uitbrengt op een woning waarin je geïnteresseerd bent. Dit bod wordt schriftelijk vastgelegd, meestal per e-mail of via een MOVE-account. Je kunt een bod uitbrengen met of zonder ontbindende voorwaarden, zoals financiering of een bouwkundige keuring. De verkoper kan jouw bod accepteren, een tegenbod doen of het bod afwijzen. Als jouw bod wordt geaccepteerd, wordt de koopovereenkomst opgesteld en ondertekend. Let wel: een bod is in Nederland juridisch niet bindend totdat de koopovereenkomst is getekend.

Tegenwoordig wordt er ook vaak gewerkt met een biedingstermijn. In dat geval maakt de makelaar dit vooraf kenbaar en geldt er een uiterste datum en tijd voor het indienen van biedingen. Je brengt dan één definitief bod uit, waarna de verkoper samen met de makelaar bepaalt welke kandidaat de beste koper is. Hierbij wordt doorgaans geen tegenvoorstel gedaan.

2. Moet ik altijd boven de vraagprijs bieden om kans te maken?

Antwoord: Niet per se, maar in de huidige markt komt het wel vaak voor dat biedingen boven de vraagprijs liggen, vooral in gewilde gebieden. Het hangt af van de vraag naar de woning en het aantal andere geïnteresseerde kopers. Je (aankoop)makelaar kan je adviseren over een realistisch bod op basis van de marktwaarde en concurrentie. Uiteindelijk bepaal jij hoeveel je bereid bent te betalen voor de woning.

3. Hoeveel bedenktijd heb ik na het accepteren van een bod?

Antwoord: In Nederland heb je als koper na het ondertekenen van de koopovereenkomst een wettelijke bedenktijd van drie dagen. Binnen deze periode kun je zonder opgaaft van redenen de overeenkomst ontbinden. De drie dagen beginnen te lopen vanaf het moment dat beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper een kopie daarvan heeft ontvangen.

4. Wat zijn ontbindende voorwaarden en welke moet ik overwegen?

Antwoord: Ontbindende voorwaarden beschermen je tegen bepaalde risico's. Veel voorkomende ontbindende voorwaarden zijn financiering (dat je de hypotheek rond krijgt) en een bouwkundige keuring (dat er geen ernstige gebreken aan de woning zijn). Andere opties zijn bijvoorbeeld een voorbehoud voor het verkrijgen van een vergunning of de verkoop van je eigen woning. Het is belangrijk om deze voorwaarden duidelijk in je bod op te nemen als je ze wilt gebruiken.

5. Kan ik het bod nog intrekken als de verkoper akkoord gaat?

Antwoord: Nee, zodra de verkoper jouw bod heeft geaccepteerd en jullie de koopovereenkomst hebben ondertekend, is het bod juridisch bindend, tenzij je gebruik maakt van de wettelijke bedenktijd van drie dagen. Tot het moment van ondertekening van de koopovereenkomst kun je echter nog altijd je bod intrekken of aanpassen. Na ondertekening is intrekken of wijzigen alleen mogelijk binnen de genoemde bedenktijd of als aan de ontbindende voorwaarden wordt voldaan.

6. Is het verstandig/noodzakelijk om een BTK uit te laten voeren?

Antwoord: Ligt aan de staat van de woning. Dus niet noodzakelijk. Hebben jullie als kopers twijfel over de (constructie) staat van het woonhuis is het verstandig om wel een BTK uit te laten voeren.

7. Wat houden servicekosten bij een appartement in en wat zit er allemaal in?

Antwoord: Servicekosten zijn een maandelijkse bijdrage aan de VVE (vereniging van eigenaren), waarvan het appartementen complex zal worden onderhouden en (groot)onderhoud welke in de (nabije) toekomst zal moeten worden uitgevoerd worden gereserveerd.



Interesse
in deze woning?

Kock van Benthem
◀ Makelaars ▶

Bisschopstraat 18 info@kvbm.nl
7571 CZ Oldenzaal www.kvbm.nl
0541-522022

