

**Thuis in Twente!**



Vraagprijs  
€ 625.000 k.k.

## Kerkplein 5

### Ootmarsum

Midden in het historische stadscentrum, direct aan het sfeervolle Kerkplein, staat dit verassend vrijstaande woonhuis met royale stadstuin!

[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*



**Robbin**

06-53378231

[r.groeneveld@weusthuismakelaardij.nl](mailto:r.groeneveld@weusthuismakelaardij.nl)

*Jouw  
binnendienst*



**Rosanne**

0546-727828

[r.maathuis@weusthuismakelaardij.nl](mailto:r.maathuis@weusthuismakelaardij.nl)

## Team wonen

Specialisten  
dicht bij huis





# KENMERKEN

Bouwjaar  
**1820**

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

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

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

Energielabel

**C**

Aantal kamers  
**7**

Aantal slaapkamers  
**3**

Oriëntatie achtertuin  
**noordoost**

Isolatie  
**dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas**

CV ketel  
**Remeha Calenta 40C (2012, lease)**



## OMSCHRIJVING

Een karakteristiek pand met veel historie, maar tegelijk een comfortabel thuis waar je volop kunt genieten van ruimte, privacy en het bruisende stadsleven om de hoek.

De woning heeft een charmante uitstraling en verrassend veel leefruimte. De woonkamer met serre en de ruime woonkeuken vormen het hart van het huis, terwijl de royale achtertuin met overkapping en berging volop mogelijkheden biedt om het hele jaar door van het buitenleven te genieten. Aan de voorzijde bevindt zich een multifunctionele ruimte die momenteel in gebruik is als kantoor, maar die ook uitstekend kan dienen als extra slaap- of speelkamer voor de kinderen. Daarnaast is het mogelijk om op de begane grond een slaapkamer en badkamer te realiseren, waardoor de woning zich moeiteloos aanpast aan diverse woonwensen. Kerkplein 5 biedt daarmee alle ruimte om wonen en werken te combineren of het huis geheel naar eigen wens in te richten.



## OMSCHRIJVING

Alle voorzieningen – van winkels en supermarkten tot gezellige terrassen – liggen letterlijk om de hoek. Daarnaast ben je zo in het schilderachtige centrum van Ootmarsum, bekend om zijn kunstgaleries, historie en prachtige natuur, ideaal voor een wandeling of fietstocht in de groene omgeving.

Het naastgelegen pand aan de Putstraat 3 is optioneel bij te kopen. Dit veelzijdige object met twee verdiepingen is geschikt voor diverse doeleinden, zoals een eigen onderneming, en beschikt over een eigen entree. Daarnaast is het vanuit de achtertuin van Kerkplein 5 ook inpandig bereikbaar via een loopdeur.

Kortom een veelzijdige woning op een prachtige plek die je gezien moet hebben!

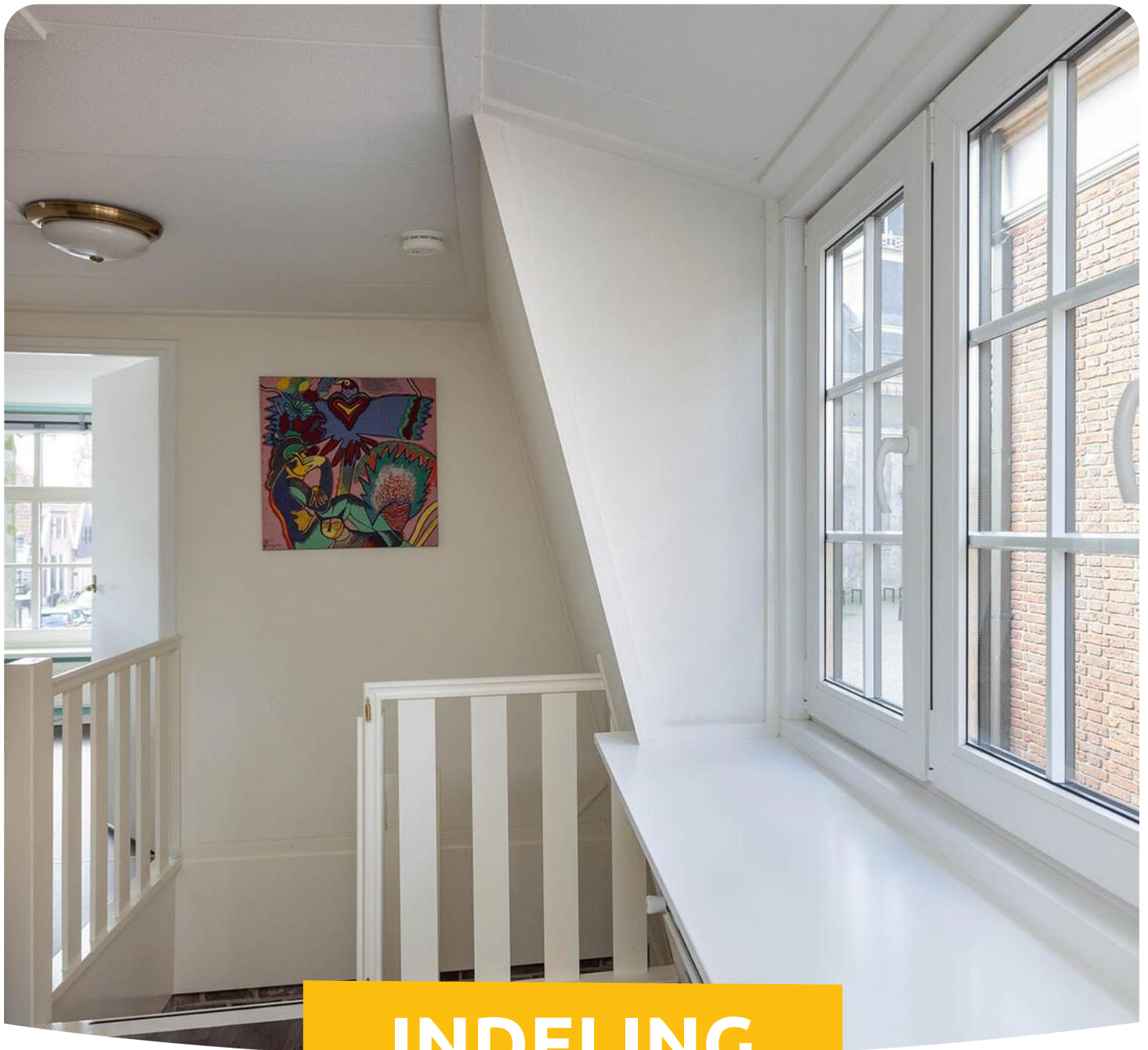


# INDELING

## Begane grond – Kerkplein 5

De privé-entree aan de linkerzijde van de woning geeft toegang tot de hal met trapopgang, toilet, kantoor en doorgang naar de woonkamer. De woonkamer is royaal en sfeervol, voorzien van een gashaard die het vertrek subtiel verdeelt in twee zitgedeelten. Grote raampartijen in de erker zorgen voor veel daglicht en fraaie zichtlijnen. In combinatie met glas-in-loodramen en airco is dit een aangename leefruimte. De aangrenzende woonkeuken is ruim van opzet en uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, keukengrill, afzuigkap, vaatwasser, dubbele RVS-spoelbak met close-in boiler en een combimagnetron. Ook hier zorgen veel vaste kasten en een airco voor extra comfort. Dankzij de schuifpui heb je direct toegang tot de tuin.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een royale en lichte ruimte die voor uiteenlopende woonwensen geschikt is. Dankzij de eigen entree leent deze multifunctionele kamer zich niet alleen voor gebruik als extra woonruimte, maar ook uitstekend als kantoor of praktijk aan huis, atelier of winkelruimte.



# INDELING

## **Eerste verdieping – Kerkplein 5**

Via de overloop, die voorzien is van een dakkapel, bereik je drie comfortabele en lichte slaapkamers. Alle kamers beschikken over vaste kasten en een dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en een aangename lichtinval. De masterbedroom is uitgerust met een airco. De badkamer is uitgerust met een dubbele wastafel met meubel, een douchecabine, een toilet en eveneens een dakkapel.

## **Tweede verdieping – Kerkplein 5**

Middels vlizotrap bereikbare bergzolder met opstelplaats van de cv-ketel.

## **Buitenruimte – Kerkplein 5**

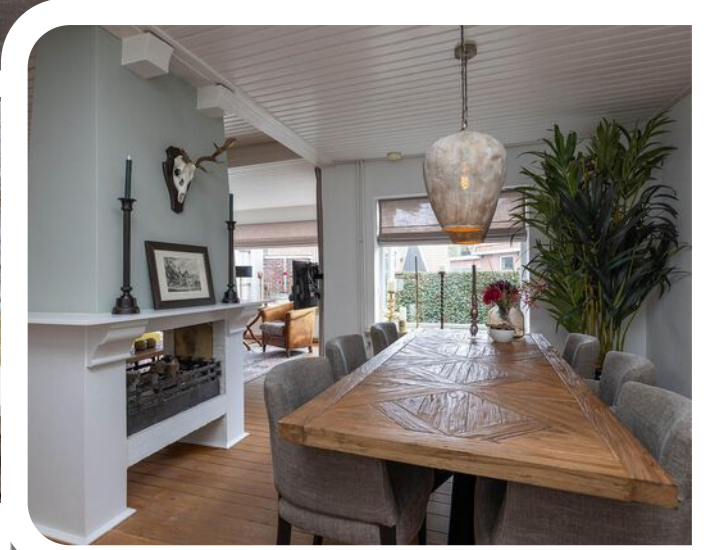
De ruime achtertuin, gelegen op het noordoosten, biedt volop privacy en is ingericht met een sfeervolle overkapping waar je het hele jaar door zorgeloos van het buitenleven kunt genieten. Ook is er een praktische tuinberging aanwezig. Via een afsluitbare poort bereik je de oprit, die ruimte biedt aan minimaal twee auto's.



# BIJZONDERHEDEN

- \* Gelegen op een unieke locatie aan het Kerkplein in hartje Ootmarsum
- \* Voorzien van 20 zonnepanelen
- \* Parkeren op eigen terrein voor minimaal 2 auto's
- \* Uitbouw mogelijkheden voor slaapkamer en badkamer op de begane grond
- \* Naastgelegen pand Putstraat 3 optioneel bij te kopen (met eigen entree en multifunctionele ruimte)
- \* Bestemming: centrum – o.a. atelier, galerie of praktijk mogelijk
- \* Aanvaarding in overleg
- \* Waarborgsom/bankgarantie 10% van de koopsom vereist
- \* In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen

Jouw makelaar voor dit object: Robbin Groeneveld









# Plattegrond

# Begane grond

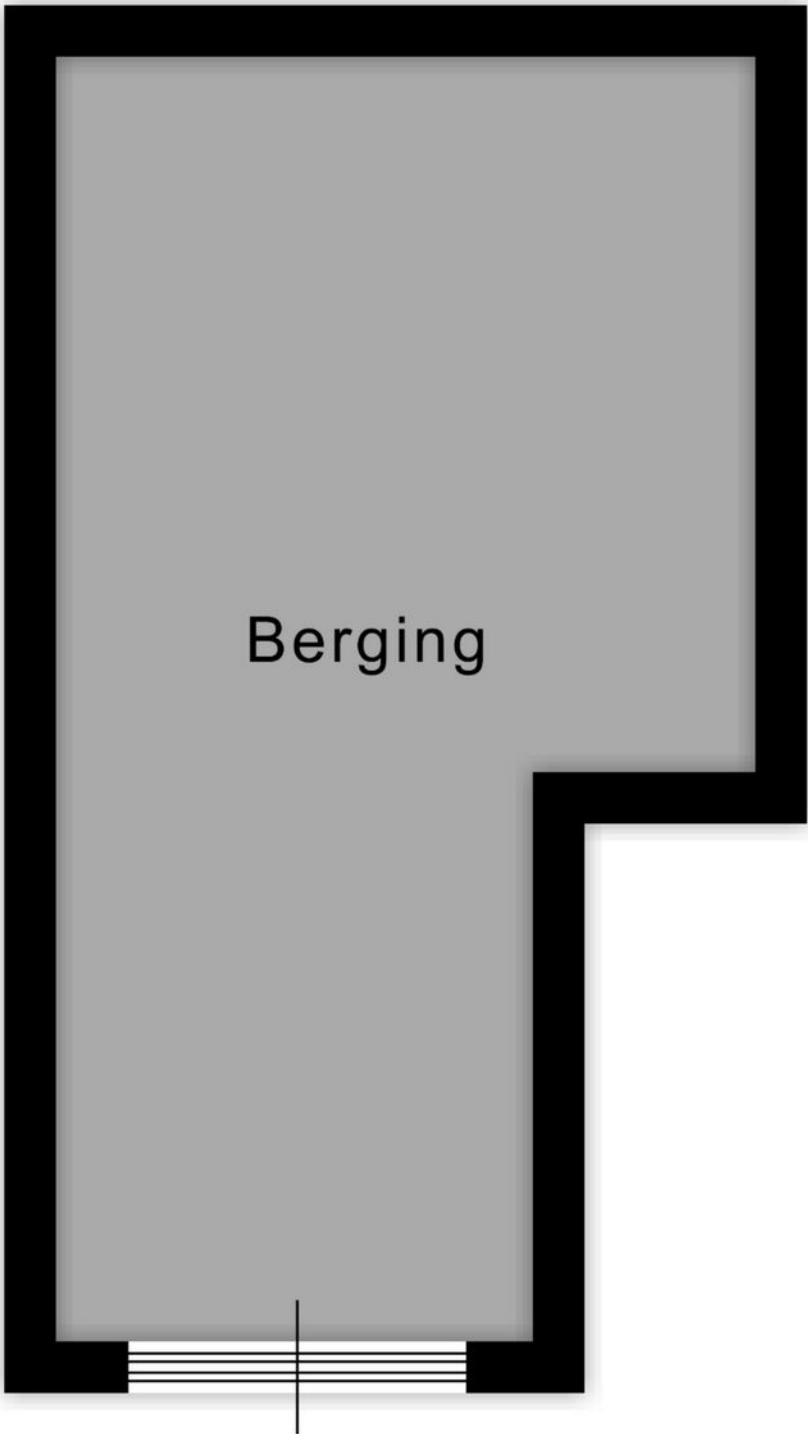


# Plattegrond

# Eerste verdieping



← 2.03 m →





# Kadastrale kaart



12345 Perceelnummer  
25 Huisnummer  
— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voortopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

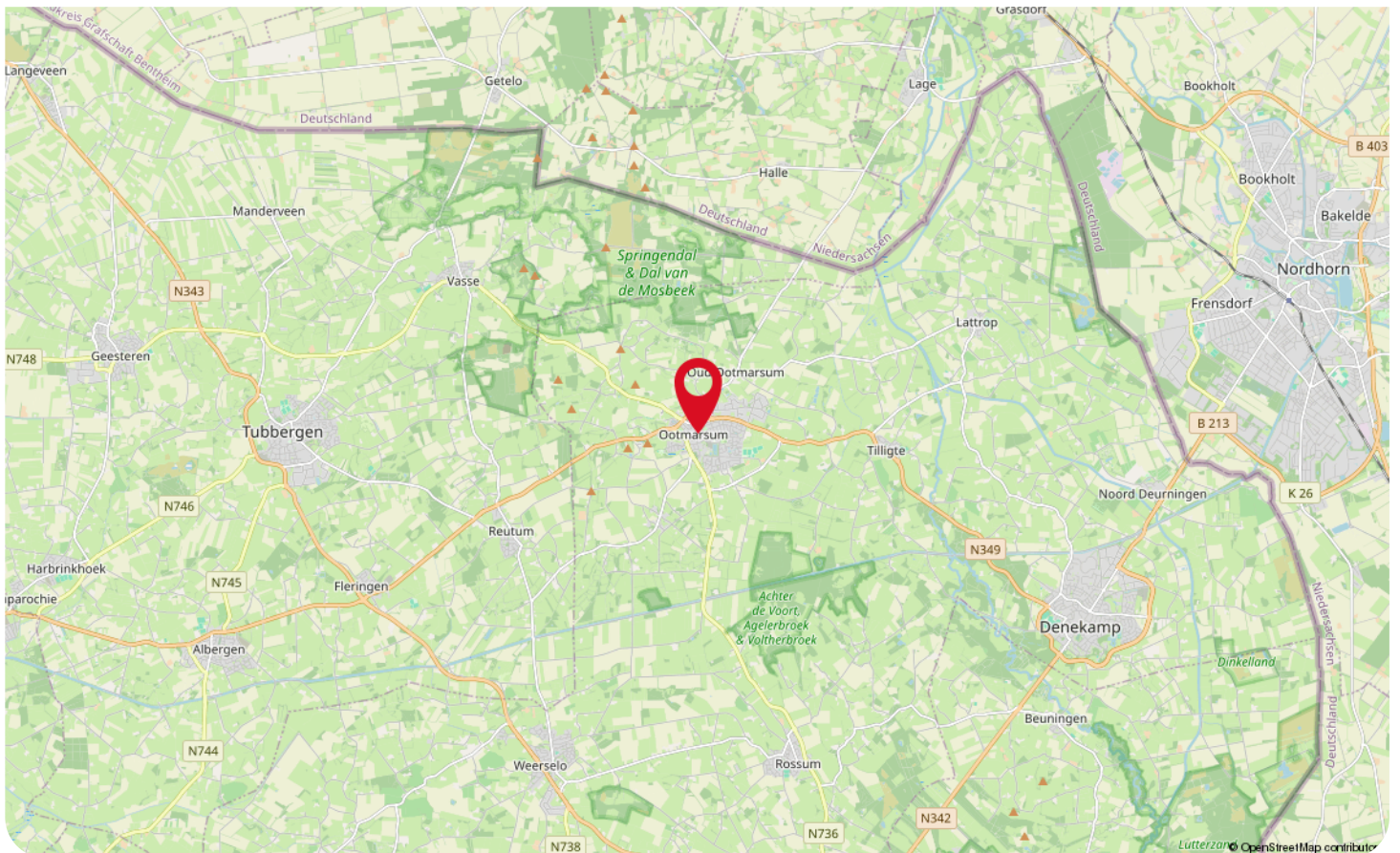
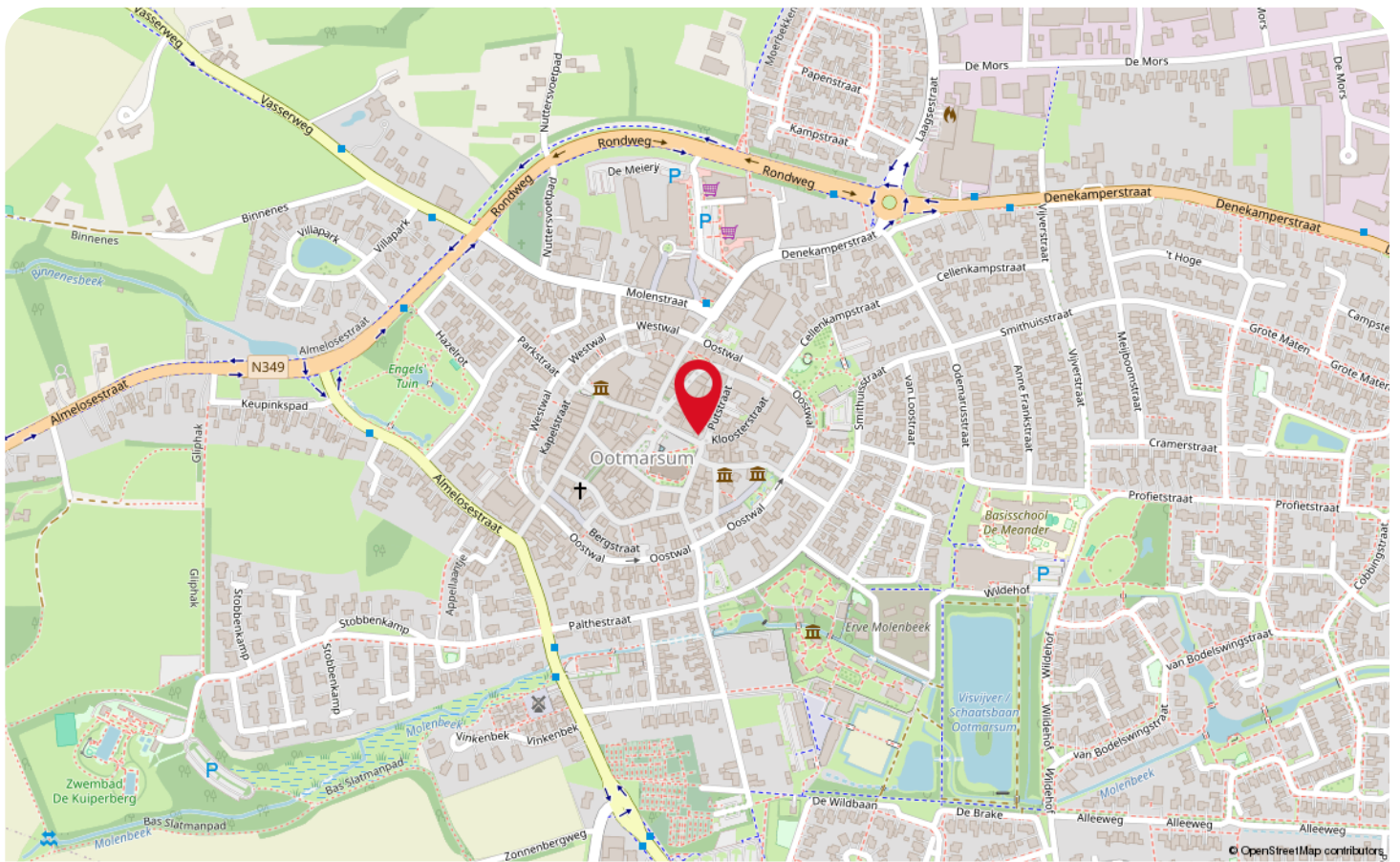
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 juni 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500  
Kadastrale gemeente Ootmarsum  
Sectie A  
Perceel 3434

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 databankrecht.



# Locatie op de kaart



# Wonen in Ootmarsum



Ootmarsum is een stad waar kunst én cultuur hoog in het vaandel staan; bekijk eens de vele vakwerkhuisen en de monumentale panden! Ootmarsum heeft een beschermd stadsgezicht; hoe mooi is dat al deze panden, welke rijk zijn aan historische elementen, bewaard zijn gebleven?! Ootmarsum telt maar liefst 30 rijksmonumenten!

Ootmarsum bruist van energie en er is veel te doen en te beleven in de omgeving, maar óók in de stadskern van Ootmarsum! Openluchtmuseum, openlucht zwembad, landgoederen, musea, vele galerieën, kunstenaars en zelfs een sterrenwacht. Ootmarsum is tevens de ideale uitvalsbasis voor prachtige fiets- en wandeltochten in Twente; denk hierbij bijvoorbeeld aan de Kuiperberg en aan het prachtige gebied "Het Springendal".



Ook aan tradities zeker géén gebrek: jaarlijks vindt de laatste kermis, 'de Koale Karmis', in Ootmarsum plaats. Daarnaast wordt Pasen op een bijzondere manier gevierd waarbij de Poaskearls paasliederen zingen en de inwoners van Ootmarsum in een lange rij hand-in-hand door het stadje lopen, het zogenaamde Vlöggen; hoe gezellig is dit?! Op zoek naar een woning in het prachtige Ootmarsum, welke rijk is aan historische panden, faciliteiten én natuur? Wij helpen jou hier graag bij!

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- hanglamp keuken	X		
- 2 losse elektrische convectoren praktijk ruimte	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Vouwgordijnen woonkamer en kantoor	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- vloerkleed woonkamer			X
-	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Grill	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Sauna met toebehoren			X
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>			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
<b>Overig - Contracten</b>			
CV: Moet worden overgenomen			

# 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 clausule

## **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





## ZIJN WIJ OOK JOUW MAKELAAR?

*Neem  
contact  
met ons op!*

## 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