

**Thuis in Twente!**



Vraagprijs  
€ 819.000 k.k.

**Hardenbergerweg 244**

**Langeveen**

Stap binnen in dit riante, vrijstaande woonhuis met inpandige dubbele garage en ervaar de ruimte, rust en het landelijk wonen dat hier samenkomt!

[weusthuismakelaar.nl](http://weusthuismakelaar.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  
**2001**

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

Perceeloppervlakte  
**1245 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**1277 m<sup>3</sup>**

Energielabel

**B**

Aantal kamers  
**8**

Aantal slaapkamers  
**5**

Isolatie  
**dakisolatie, muurisolatie,  
vloerisolatie, dubbel glas, volledig  
geïsoleerd**

CV ketel  
**Nefit excellent (2023, eigendom)**



## OMSCHRIJVING

Aan de Hardenbergerweg 244 in Langeveen staat dit object op een fraai perceel van maar liefst 1.245 m<sup>2</sup>, waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. De woning is gebouwd in 2001 en door de jaren heen doorlopend goed onderhouden. Met een woonoppervlak van circa 332 m<sup>2</sup> biedt de woning een tal van mogelijkheden voor een comfortabel gezinsleven, werken aan huis en levensloopbestendig wonen. Ook is het door de omvang van het object goed mogelijk voor het wonen met daarbij een mantelzorgwoning. Dankzij de volledige isolatie, fraaie ligging en de grote leefruimtes met meerdere slaapkamers en badkamers kan je hier heerlijk wonen met veel wooncomfort. Rondom de woning ligt een verzorgde tuin met vrij uitzicht en volop privacy, waar je op elk moment van de dag kunt genieten van het buitenleven. De ligging combineert het landelijke gevoel met een rustige woonomgeving en bevindt zich in een toeristisch aantrekkelijke regio. Juist deze ligging, in combinatie met de royale en praktische indeling van de woning, maakt het object uitermate geschikt voor het realiseren van een bed & breakfast.

Langeveen staat bekend om zijn fijne dorps sfeer, sterke gemeenschapszin en prachtige, groene omgeving. In de directe omgeving vind je uitgestrekte natuur, wandel- en fietsroutes en diverse sport- en recreatiemogelijkheden. In het dorp is bovendien een basisschool aanwezig en door de bouw van een multifunctionele accommodatie zullen er uitstekende sportfaciliteiten beschikbaar komen. Tegelijkertijd zijn plaatsen als Tubbergen en Vriezenveen gemakkelijk bereikbaar voor winkels, scholen en horeca. Dit is een woning die je moet ervaren om de ruimte en mogelijkheden echt te voelen.



# INDELING

## Begane grond

Via de entree kom je binnen in een ruime hal met toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit hier loop je door naar de royale woonkamer. De vele raampartijen en de fraaie erker zorgen voor een prachtig uitzicht over het Twentse landschap. De open indeling maakt deze ruimte compleet en biedt volop mogelijkheden voor het creëren van meerdere zithoeken. De woonkamer geeft toegang tot de strak afgewerkte keuken, die is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Aansluitend bereik je de bijkeuken, waar zich de witgoedaansluiting bevindt en vanwaar je via een deur toegang hebt tot de overkapping in de achtertuin. Tevens is vanuit de woonkamer een slaapkamer bereikbaar. Deze beschikt over een grote inbouwkast en biedt een directe doorloop naar de badkamer, welke is uitgerust met een wastafel, toilet en douche. Vanuit de entree is ook de ruime garage bereikbaar. Deze is voorzien van twee automatische garagedeuren en biedt plaats aan twee auto's. Een ideale ruimte voor het stallen van voertuigen, maar ook zeer geschikt als hobby- of werkruimte. Vanuit de garage is een portaal/berging toegankelijk, met een tweede vaste trap naar de eerste verdieping en een loopdeur naar de achtertuin.



# INDELING

## **Eerste verdieping**

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer te bereiken. De masterbedroom is zeer riant in zijn afmeting. Vanuit deze slaapkamer is er toegang tot een bergkamer met de opstelplaats van de cv-ketel. Vanuit de bergkamer is er een vaste trap naar het portaal en een vlizotrap die toegang biedt tot de zolder. De andere slaapkamers zijn eveneens ruim opgezet en uitgerust met dakraam of dakkapel. De badkamer beschikt over een net afwerkingsniveau en is uitgerust met een badmeubel met twee spoelkranen, toilet, ligbad en inloopdouche.

## **Tuin en garage**

De tuin is rondom de woning gelegen en verzorgd aangelegd, met meerdere terrassen en vrij uitzicht over de landelijke omgeving. Dankzij de royale perceelgrootte is er altijd een plek in de zon of schaduw te vinden en geniet je hier van optimale privacy en rust.



## BIJZONDERHEDEN

- \* Volledig geïsoleerd
- \* Geheel voorzien van kunststof kozijnen
- \* Fraaie ligging met landelijk uitzicht
- \* Slaapkamer en badkamer op de begane grond
- \* Binnen het geldende bestemmingsplan is woning met inwoning mogelijk op deze locatie
- \* Aanvaarding in overleg
- \* Bij koop is een waarborgsom/bankgarantie vereist van 10% van de koopsom
- \* In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen

Jouw makelaar voor dit object: Robbin Groeneveld











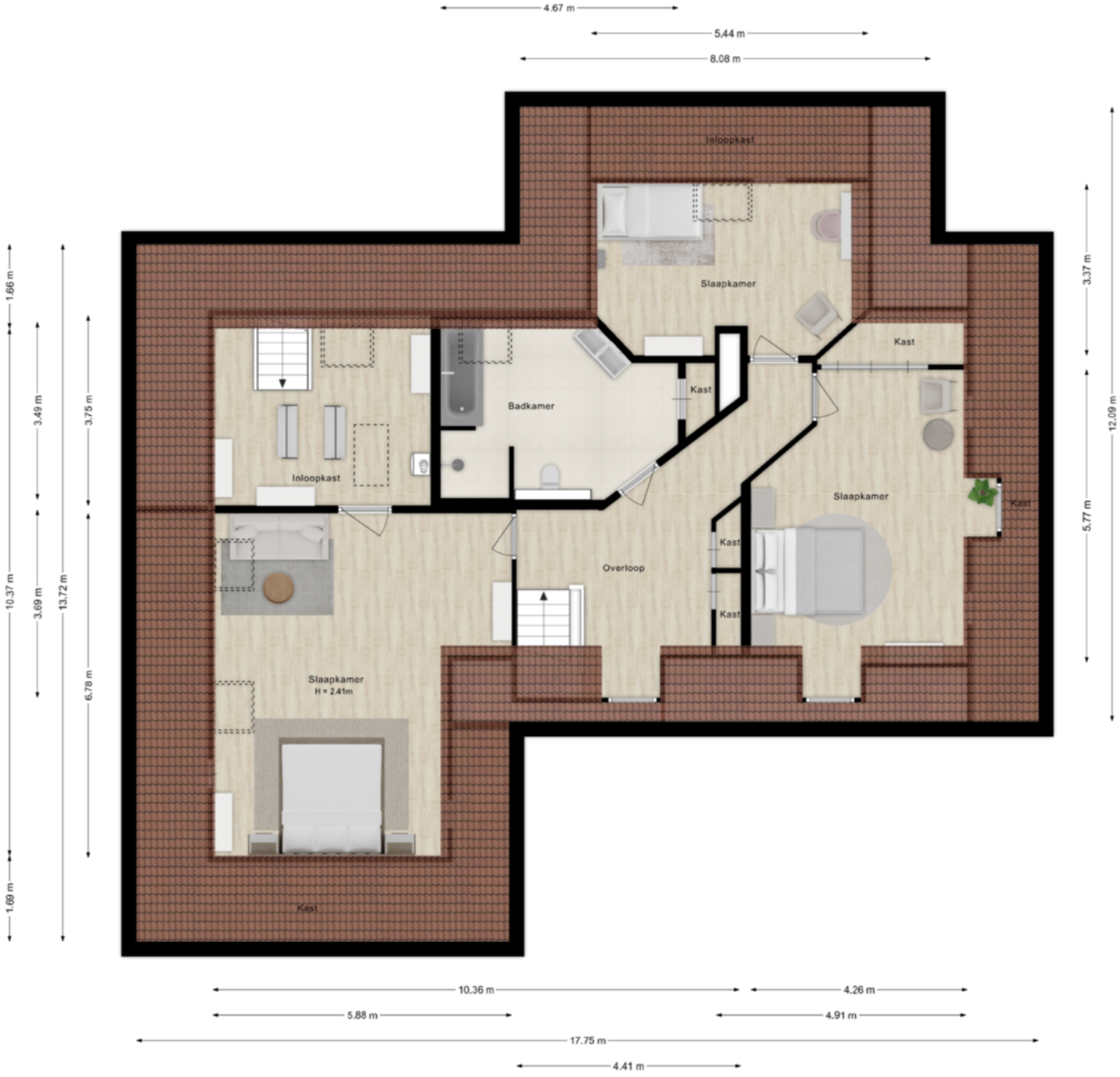
# Plattegrond

# Begane grond

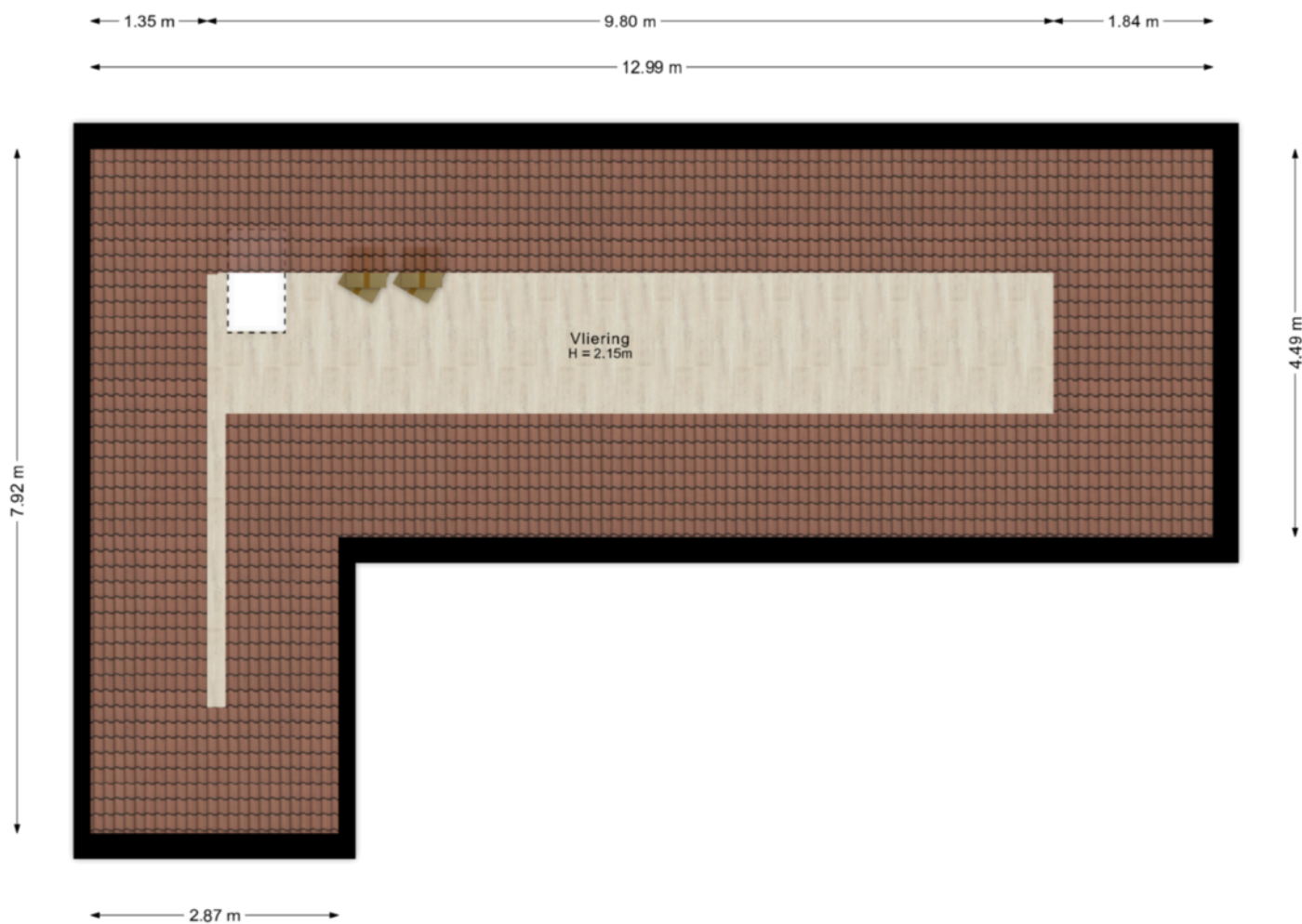


# Plattegrond

# Eerste verdieping



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










# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wonen

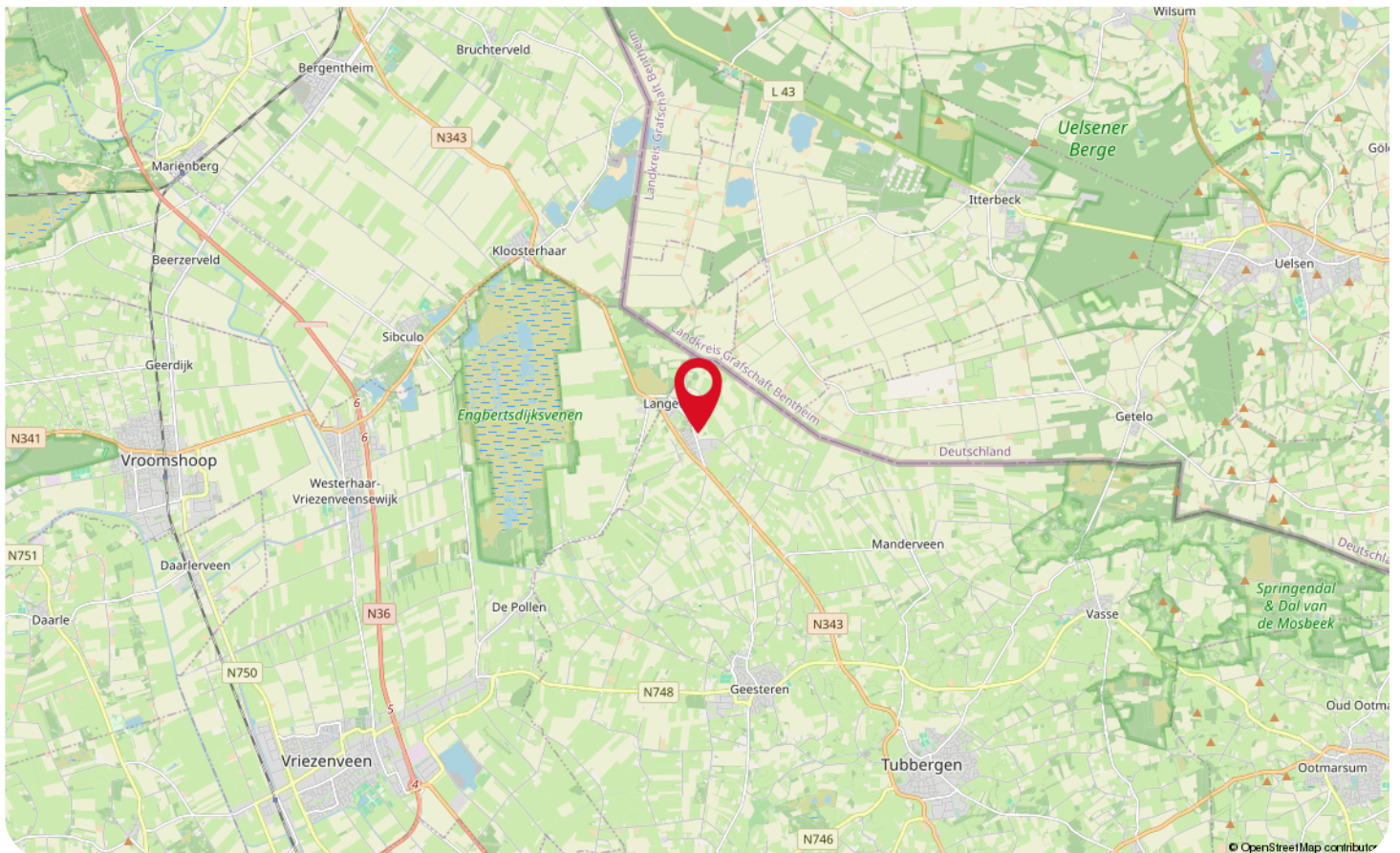
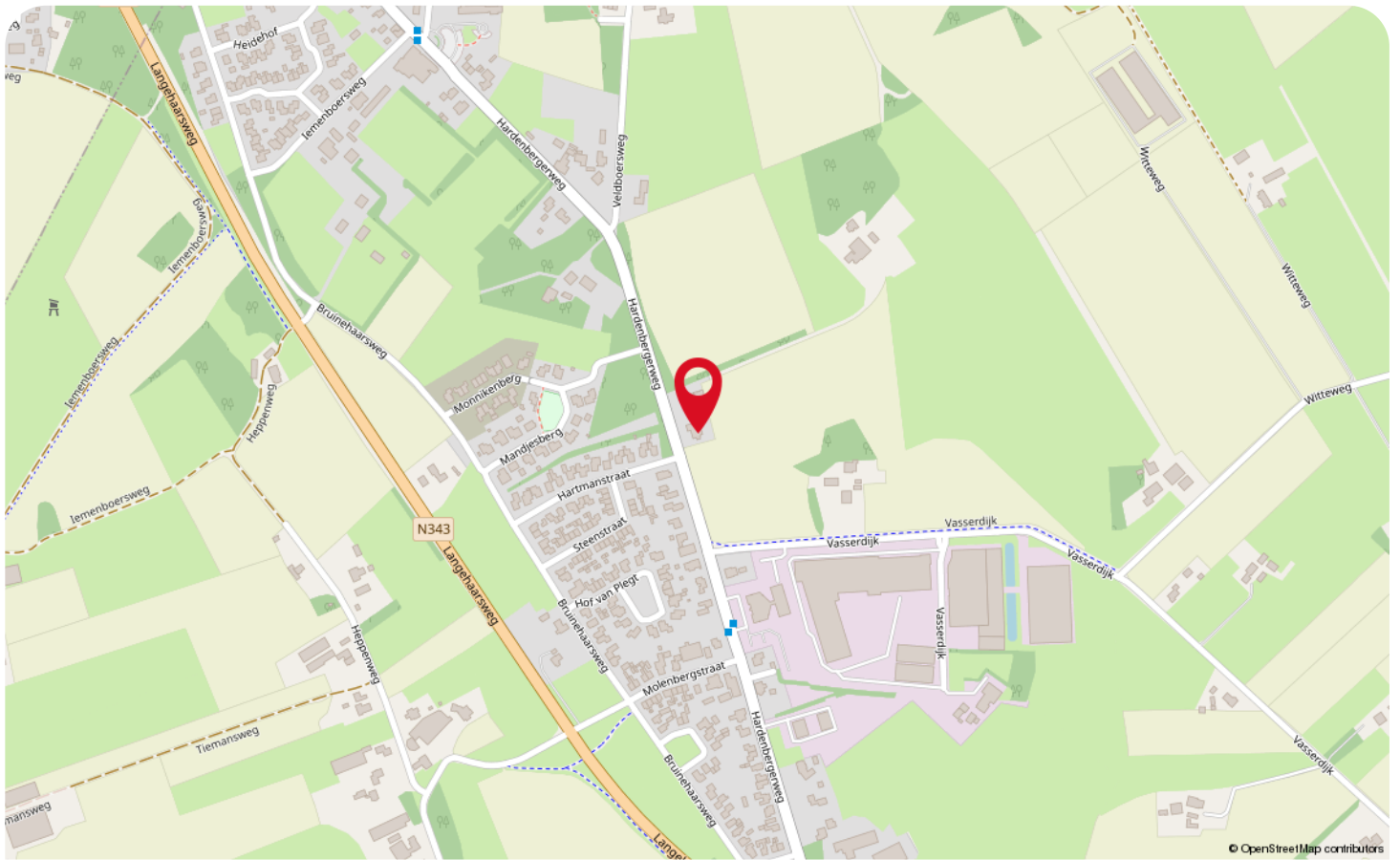


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Tubbergen	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 7719	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 november 2025  
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 Langeveen



Langeveen is een pittoresk dorp dat zich midden in de onmeunig mooie natuurgebieden van noordoost Twente bevindt. Langeveen laat jou genieten van de schoonheden van de natuur; Langeveen is namelijk omringd met deze schoonheden! Één van de schoonheden van Langeveen is toch écht wel Tuin De Weide! Dit is een landelijk gelegen siertuin van ongeveer 80 are groot met onder andere mooie vijvers omlijnt met beplanting en bloemen, gazon met standbeelden en een schelpenstrand.

Langeveen ligt tegen de bossen en heidevelden van landgoed Bruinehaar aan, die verderop overgaan in de Engbertsdijkvenen; nog zo'n prachtig gebied!

Trek je wandelschoenen aan en kom hier in maart de honderden blauwe kikkers en in de zomer de prachtige libellen tegen! Én héél misschien, spot je in de herfst de kraanvogels!



Over natuur gesproken! Wist jij dat wij Tukkers zijn vernoemd naar de 'Kneu'? Dit is een levendig zangvogeltje die in Oost-Nederland de 'Tukker' wordt genoemd!

Langeveen biedt jou de mogelijkheid om te wonen in een omgeving omringd door de schoonheden en de rust van de natuur! Klinkt jou dit goed in de oren? Dan is Langeveen wat voor jou!

# 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
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsysteem	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Extra koelkast bijkeuken		X	
- Diepvries bijkeuken			X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
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>			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

# 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