

Thuis in Twente!



Vraagprijs
€ 698.000 k.k.

Tackinkstraat 3

Ootmarsum

Top onderhouden ruim, vrijstaand wonen op geliefde locatie!

[weusthuismakelaardij.nl](https://www.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*



Robbin

06-53378231

r.groeneveld@weusthuismakelaardij.nl

*Jouw
binnendienst*



Rosanne

0546-727828

r.maathuis@weusthuismakelaardij.nl

Team wonen

Specialisten
dicht bij huis





KENMERKEN

Bouwjaar
1992

Woonoppervlakte
206 m²

Perceeloppervlakte
468 m²

Inhoud
699 m³

Energie­label

B

Aantal kamers
8

Aantal slaapkamers
5

Oriëntatie achtertuin
zuidoost

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

CV ketel
Intergas HRE - Remeha Calenta 40



OMSCHRIJVING

Ben je op zoek naar een ruime gezinswoning met veel leefruimte, een rustige ligging en volop praktische voorzieningen? Dan is deze goed onderhouden woning absoluut het bekijken waard. Het object is gelegen aan een rustig straatje zonder doorgaand verkeer en biedt aan de voorzijde een natuurlijk uitzicht over een waterpartij met een karakteristieke brug.

De begane grond is ontworpen met oog voor comfort en dagelijks gebruik. De royale doorzonwoonkamer geniet van veel lichtinval en staat via een schuifpui in verbinding met de achtertuin. De geïntegreerde tv ruimte in de wand en gashaard zorgen voor een moderne en sfeervolle uitstraling. Dankzij de vloerverwarming in de woonkamer, hal en het toilet geniet je bovendien van extra wooncomfort. Aangrenzend bevindt zich de ruime woonkeuken, een heerlijke plek voor lange avonden aan tafel. Via de bijkeuken zijn zowel de tuin als de inpandige berging bereikbaar. Vanuit de berging loop je direct door naar de carport. Op de eerste verdieping beschikt de woning over vijf (slaap)kamers en twee badkamers. De ruime masterbedroom heeft de luxe van een eigen badkamer, terwijl de tweede badkamer ideaal is voor de overige gezinsleden. Ook buiten is aan ruimte geen gebrek. Met een ruime oprit, carport, verzorgd aangelegde tuin en een kunststof tuinhuisje beschik je hier over alles wat je nodig hebt voor comfortabel wonen op een rustige locatie.



INDELING

Begane grond

Je betreedt de woning via de ruime entree, waar zich het toilet, de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en een luik naar de kruipruimte bevinden. Vanuit de hal is de woonkamer via twee deuren bereikbaar. De woonkamer is ruim van opzet en uitgevoerd als een lichte doorzonkamer. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde profiteert de ruimte van een fraaie lichtinval. Aan de achterzijde biedt een glazen schuifpui directe toegang tot de achtertuin. Aan de voorzijde bevindt zich bovendien een extra hoek die uitstekend kan worden ingericht als werkplek, leeshoek of speelruimte. In de woonkamer zijn een tv ruimte en gashaard stijlvol geïntegreerd in de wand. Vanuit de woonkamer bereik je de woonkeuken. Deze keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en beschikt eveneens over een schuifpui naar de achtertuin, waardoor binnen en buiten op een prettige manier met elkaar worden verbonden. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken. Deze ruimte is uitgerust met een keukenblok en aansluitingen voor het witgoed. Vanuit de bijkeuken is de achtertuin bereikbaar via een loopdeur. Daarnaast biedt de bijkeuken toegang tot de berging. In de berging zijn de cv-ketel en een luik naar de kruipruimte aanwezig. Tevens is vanuit hier de carport bereikbaar.



INDELING

Eerste verdieping

Vanuit de overloop heb je toegang tot twee slaapkamers, een badkamer en een kast met daarin de cv-ketel. De badkamer is compleet uitgevoerd en beschikt over een ligbad, een douchecabine, een dubbel wastafelmeubel en een toilet. Daarnaast bereik je vanuit de overloop een extra gang. Vanuit hier heb je toegang tot een derde slaapkamer, een vierde slaap-/ werkkamer en de royale masterbedroom met een eigen en-suite badkamer. Deze tweede badkamer is voorzien van een ruime inloopdouche, een toilet en een dubbel wastafel en -meubel.

Tweede verdieping

Middels een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar.



BIJZONDERHEDEN

- * Woonhuis is top onderhouden
- * In 1999 is de tweede kap gebouwd
- * Beschikking over vijf slaapkamers en twee badkamers
- * 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

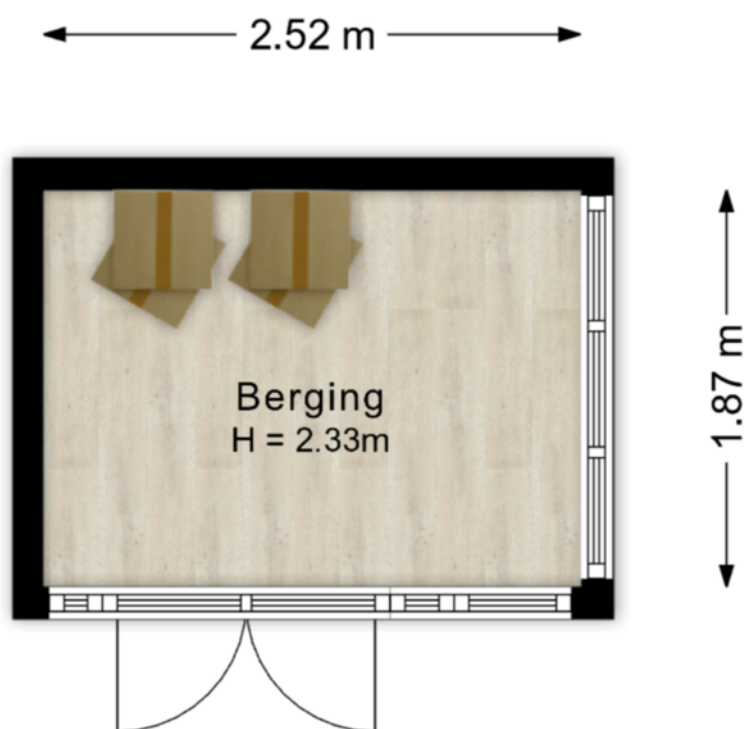
Begane grond



Plattegrond

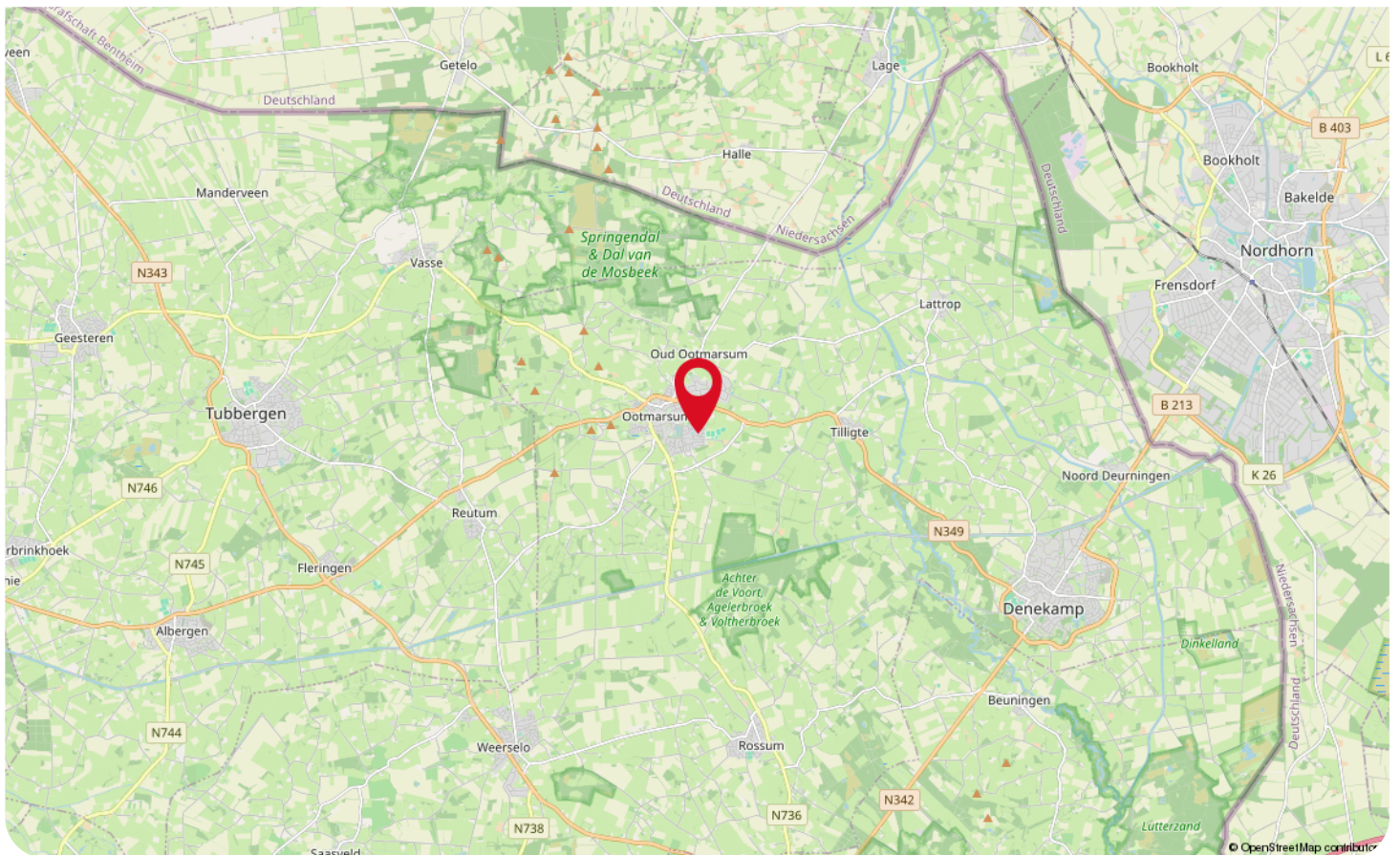
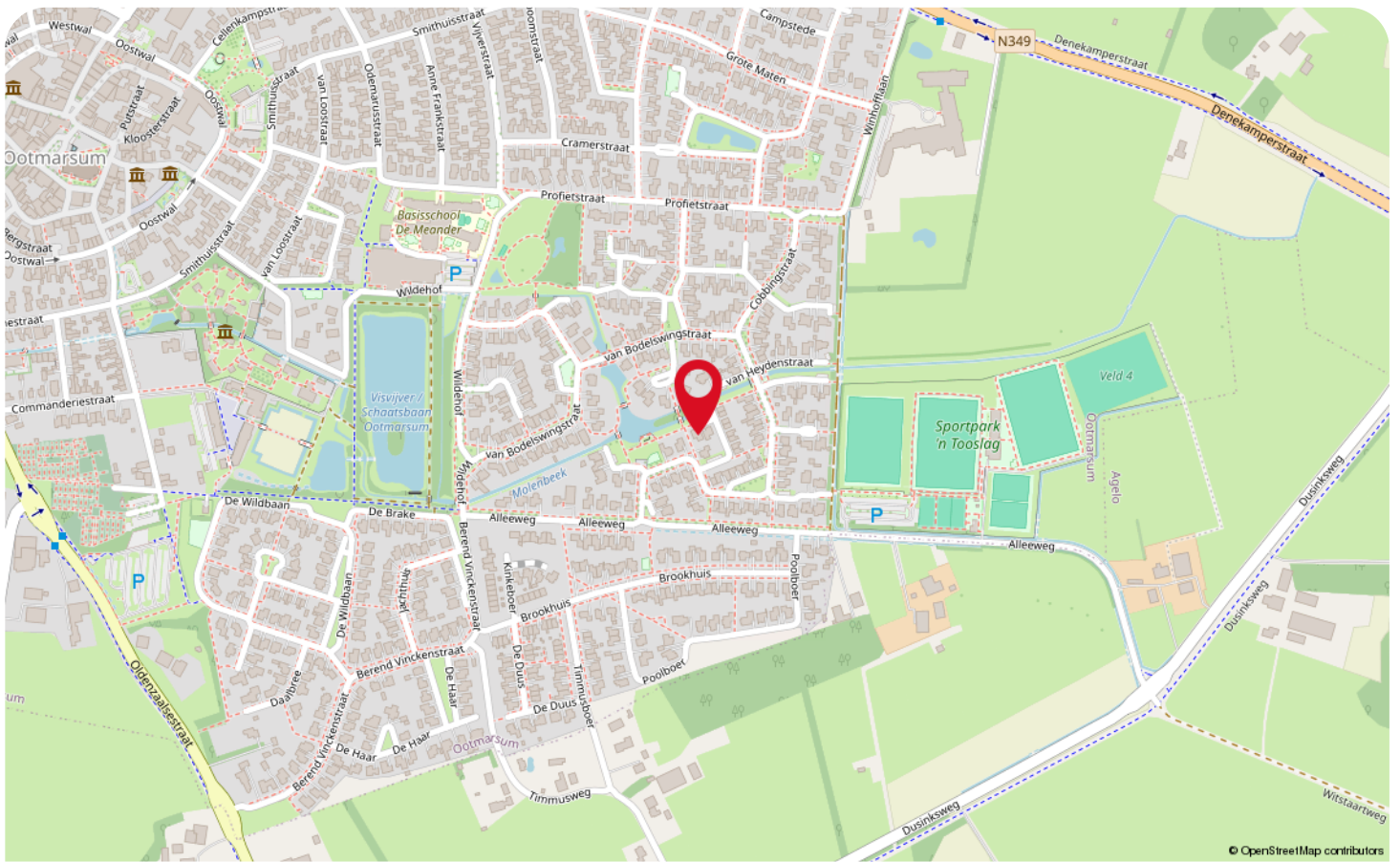
Eerste verdieping







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
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
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	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Kunststof plantenbakken achtertuin gaan mee		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Tuinmeubilair gaat mee, uitgezonderd (blijft achter) stenen bank achtertuin en metalen bank voortuin		X	

Lijst van zaken

Beschrijving

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

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 verkoper 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!



*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