

—
WELKOM
—



Karmelhof 7
Zenderen



MORSKIEFT
DE TWENTSCHE MAKELAAR

www.detwentschemakelaar.nl



Kenmerken

Woonoppervlakte	163 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	84 m ²
Bergruimte	35 m ²
Inhoud	540 m ³
Bouwjaar	2007
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Bijgebouw	in pandige berging
Ligging tuin	3 terrassen
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR beglazing, volledig geïsoleerd
Warm water	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel, gashaard



Dit appartement heeft energielabel **B**



Beschrijving

Op een prachtige locatie aan de rand van Zenderen, omringd door rust, natuur en weidse uitzichten, ligt dit royale en uitstekend onderhouden appartement. Verdeeld over twee woonlagen biedt dit appartement verrassend veel leefruimte, een hoogwaardige afwerking én meerdere royale buitenruimtes waar u op ieder moment van de dag kunt genieten van het buitenleven.

De afgelopen jaren is het appartement bovendien met veel zorg gemoderniseerd. Zo is het interne schilderwerk in 2025 volledig vernieuwd, is de tweede verdieping voorzien van nieuw vliesbehang, zijn de kranen in de keuken en beide badkamers vernieuwd, is een slimme Smart thermostaat geplaatst én is de isolatie en dakbedekking van het royale dakterras volledig vernieuwd. Hierdoor is het appartement niet alleen instapklaar, maar ook toekomstbestendig.

De royale woonkamer is dankzij de grote raampartijen heerlijk licht en biedt een prachtig uitzicht op het omliggende groen. Via de schuifpui loopt u zo één van de royale terrassen op. De sfeervolle gashaard maakt het geheel compleet. De royale woonkeuken vormt het hart van het appartement en beschikt over een groot kook-/werkeiland en diverse hoogwaardige inbouwapparatuur. Vanuit zowel de woonkamer als de keuken heeft u toegang tot het terras, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

Op deze woonlaag bevindt zich daarnaast een zeer ruime slaapkamer met airconditioning en toegang tot een eigen terras, een luxe badkamer, een praktische bijkeuken en volop vaste kastruimte.

Via de vaste trap bereikt u de tweede woonlaag met een royale tweede slaapkamer, een tweede badkamer en een indrukwekkend dakterras van circa 40 m². Hier geniet u in alle privacy van het vrije uitzicht over het Twentse landschap.

Ook aan praktische zaken is gedacht. In de afgesloten parkeerkelder beschikt u over twee eigen parkeerplaatsen en een inpandige berging. De berging is bovendien voorzien van een extra groepenaansluiting, ideaal voor het opladen van een elektrische auto

Zenderen staat bekend om haar landelijke karakter en prachtige omgeving met bossen, heidevelden, houtwallen en karakteristieke essen. Wandelaars, fietsers en natuurliefhebbers kunnen hier hun hart ophalen. Ook de nabijgelegen golfbaan Weleveld ligt op korte afstand. Tegelijkertijd zijn Borne, Almelo en de A1 en A35 binnen enkele autominuten bereikbaar, waardoor rust en bereikbaarheid hier perfect samenkomen.

Kortom: een fris, luxe afgewerkt appartement met diverse recente vernieuwingen op een schitterende locatie in het Twentse landschap. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de ruimte, het comfort en de rust.





Parterre

- ingang met hal,
trapopgang en lift





Indeling eerste verdieping

- via lift of trappenhuis te bereiken
- ruime entree voorzien van garderobe en vrijdragend toilet met fonteintje
- woonkeuken met kook-/werkeiland voorzien van een vijf pits gaskookplaat (Boretti) met ingebouwde afzuiging en vaatwasser. Kastenwand voorzien van twee combi-ovens en koelkast met vriezer, via schuifpui toegang naar terras
- eethoek met veel lichtinval
- woonkamer met gashaard en via schuifpui toegang naar terras
- hal met vaste schuifkasten en toegang naar bijkeuken voorzien van aansluitingen witgoed, waterontharder en opstelplaats C.V. ketel
- ruime slaapkamer met airco en wederom via schuifpui toegang naar het terras
- badkamer voorzien van inloopdouche, badmeubel, vrijdragend toilet en urinoir







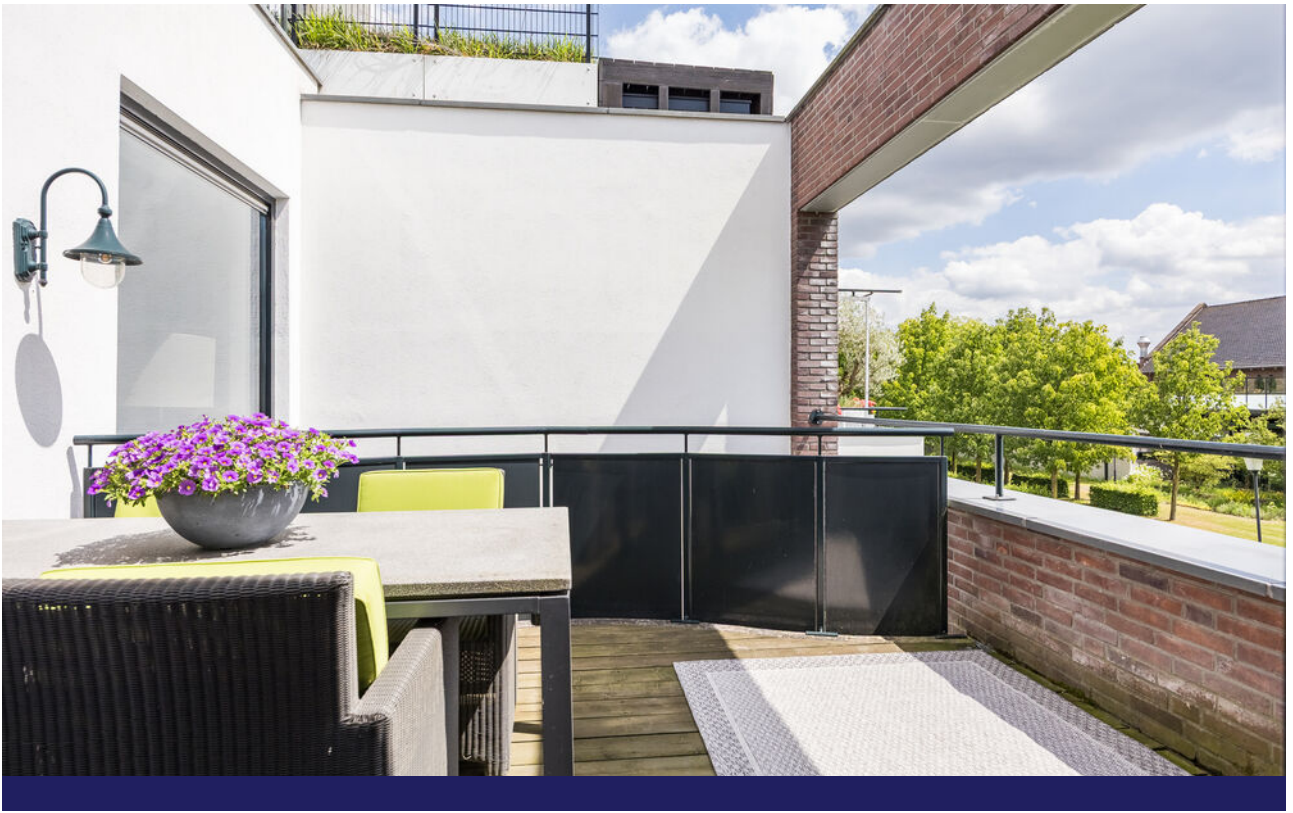
















Indeling tweede verdieping

- via vaste trap te bereiken overloop met toegang naar berging
- ruime slaapkamer, middels openslaande deuren toegang naar zeer ruim dakterras met prachtig weids uitzicht
- badkamer met douche, wastafel en vrijdragend toilet











Parkeerkelder

Het complex beschikt over een afgesloten parkeerkelder. Hier beschikt u over twee eigen parkeerplaatsen en een inbandige berging. De berging is bovendien voorzien van een extra groepenaansluiting, ideaal voor het opladen van een elektrische auto





Bijzonderheden

- prachtig landelijk gelegen appartement verdeeld over twee woonverdiepingen
- kleinschalig appartementencomplex
- hoogwaardige en luxe afwerking
- veel lichtinval
- dak van het dakterras volledig vernieuwd en geïsoleerd
- in 2025 gemoderniseerd met volledig nieuw binnenschilderwerk, nieuw vliesbehang op de tweede verdieping, vernieuwde kranen en een Smart thermostaat
- maar liefst drie terrassen
- twee parkeerplekken in de kelder
- voorzien van hydrofoorpomp voor het verhogen van de waterdruk
- volledig geïsoleerd, energielabel B
- gebouwd in 2007, voor het eerst in gebruik genomen in 2014
- bijdrage VvE is € 435,-- per maand
- bij koop is een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom vereist



**Dat kan, scan dan
hier de QR-code!**

**Alvast een kijkje nemen in
dit prachtige appartement?**





Plattegrond eerste verdieping



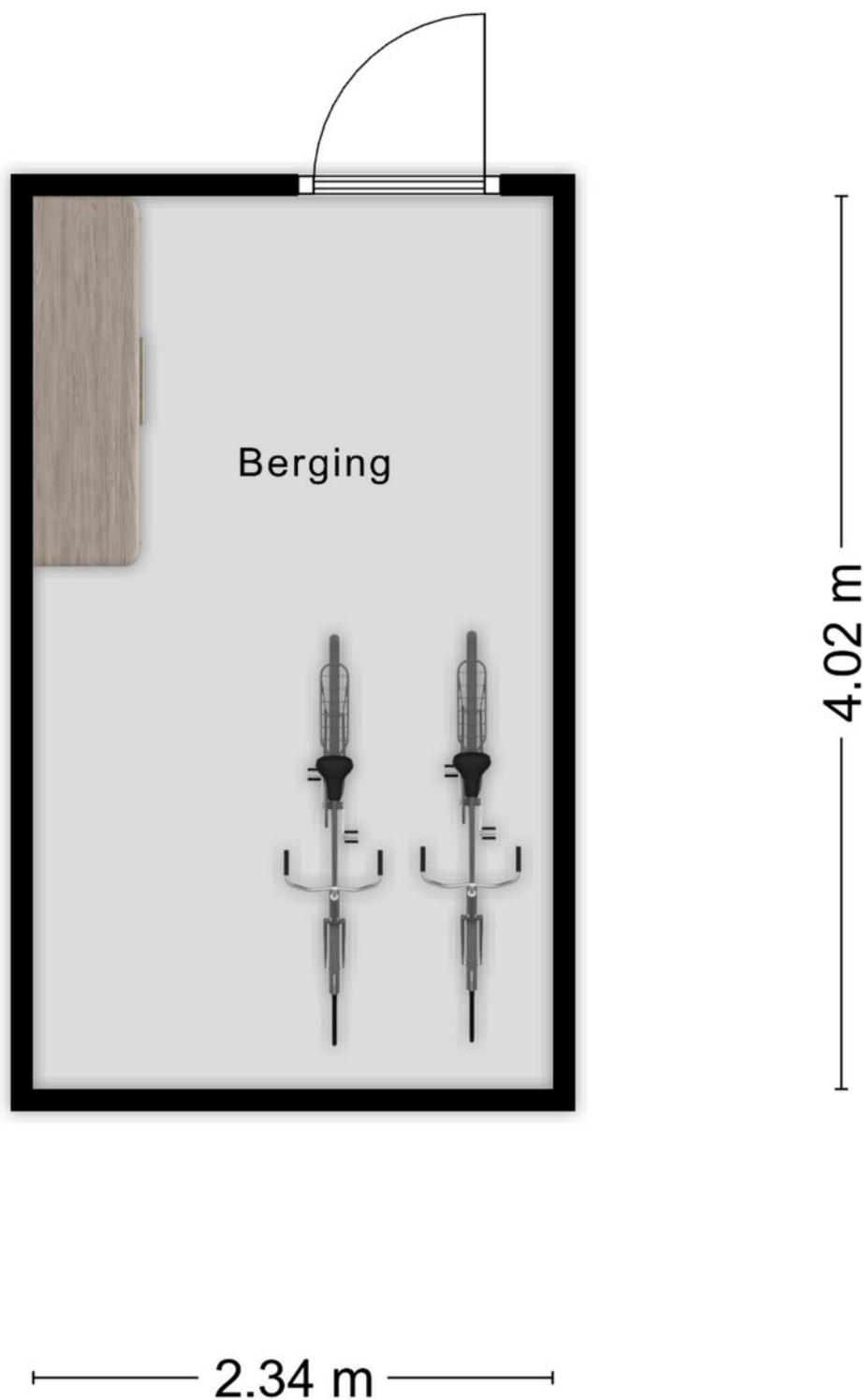


Plattegrond tweede verdieping



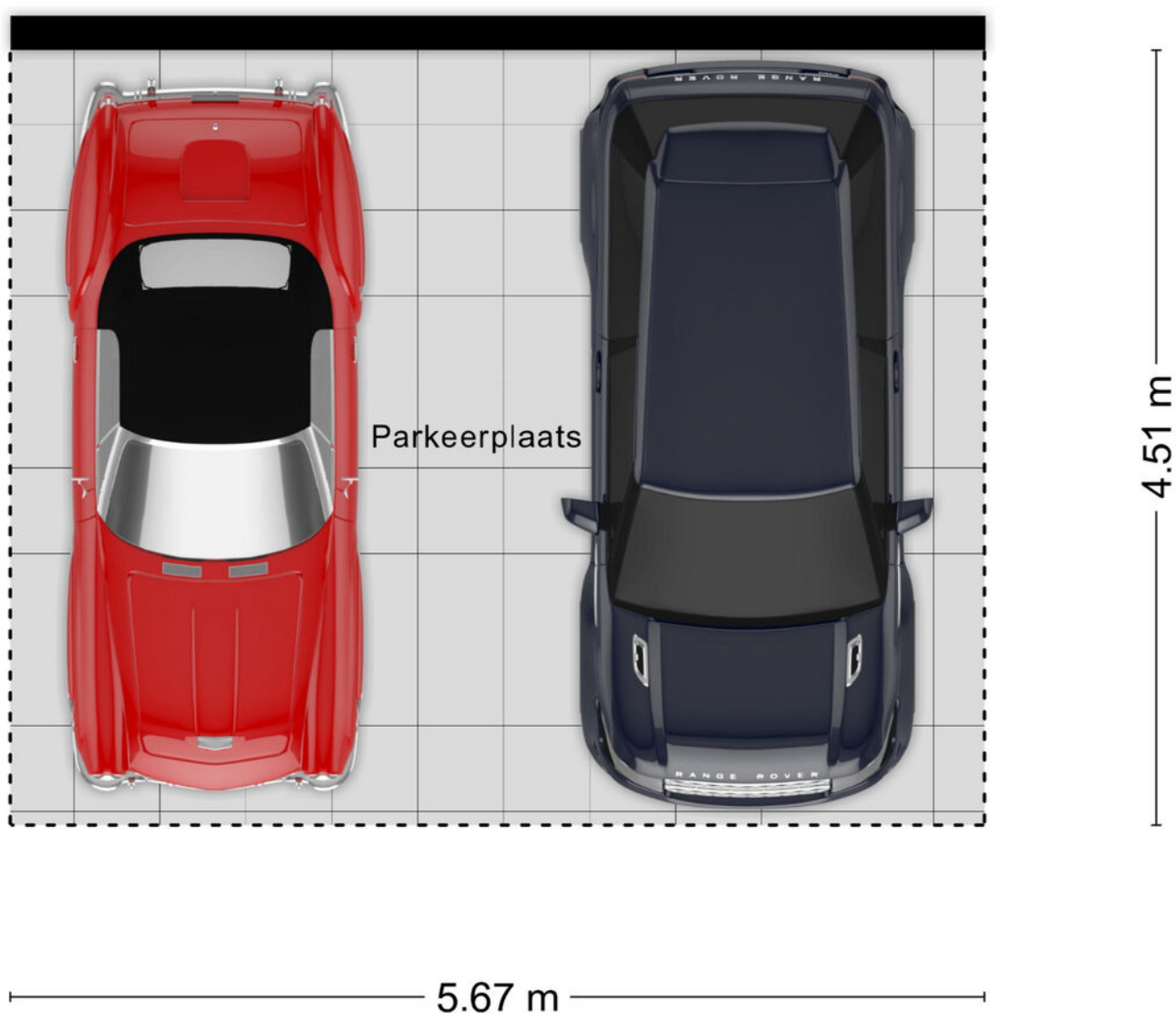


Plattegrond berging

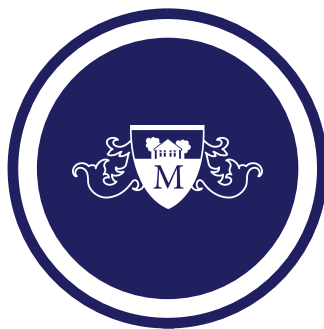




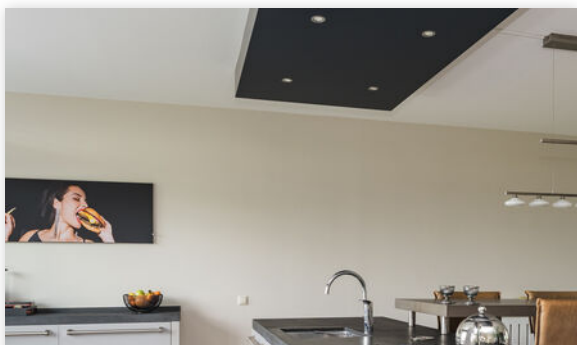
Plattegrond parkeerplekken



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



2025



Schilderwerk

Het interne schilderwerk is geheel vernieuwd.

2025



Vliesbehang

De tweede verdieping is voorzien van nieuw vliesbehang.

2025



Kranen

De kranen in de keuken en beide badkamers zijn vervangen.

2025



Dakterras

De dakbedekking en isolatie van het dakterras is volledig vernieuwd.



Lijst van zaken

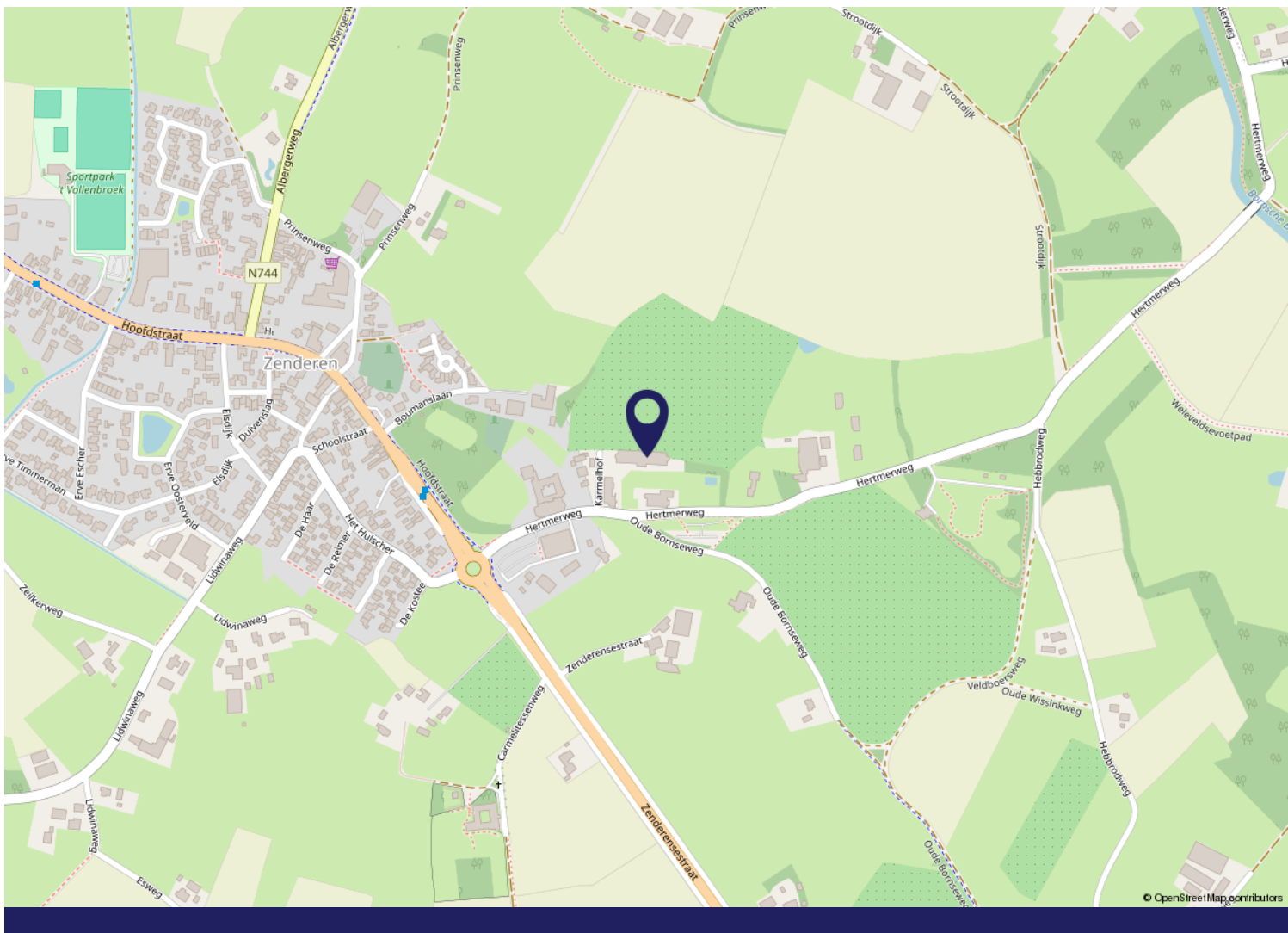
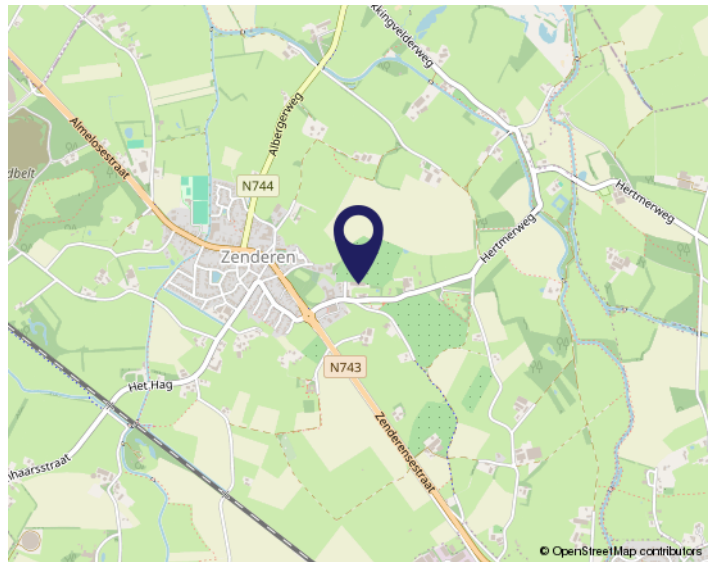
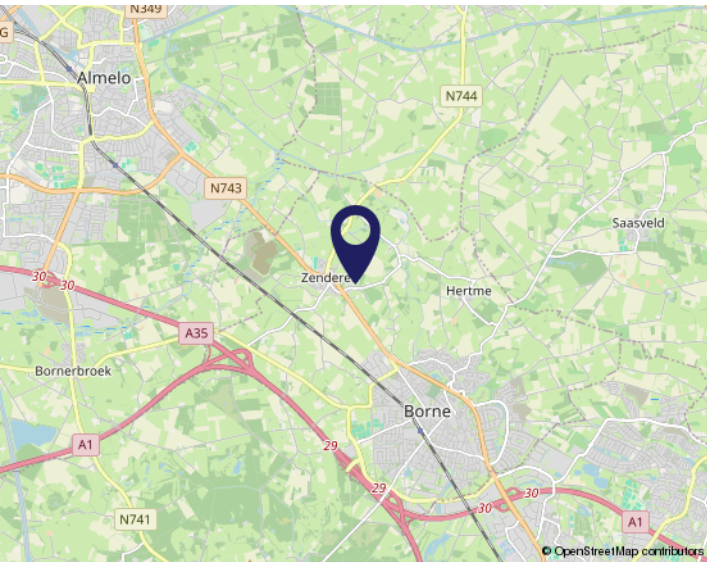
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Schilderijen met verwisselbaar doek (4 stuks)			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
Overig, te weten			
- Volledige inboedel			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koel-vriescombinatie (berging)	X		
Woning - Sanitair/sauna			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Locatie op de kaart





Buurtinformatie - Borne / Verspreide huizen Zenderen

Leeftijd



0 - 14: 11%

15 - 24: 12%

25 - 44: 16%

45 - 64: 36%

65 +: 25%

Huishoudens



Eenpersoons: 23%

Zonder kinderen: 35%

Met kinderen: 42%

Koop / huur



Koop: 85%

Huur: 15%



58%



42%



1,4 per huishouden

WONEN IN Zenderen

Zenderen is een klein dorp in de gemeente Borne en telt zo'n 1400 inwoners.



Het Weleveld

Het landgoed Weleveld ligt op de grens tussen Zenderen en Hertme. Tegenwoordig is Het Weleveld vooral bekend om de prachtige typische Twentse natuur waar veel recreanten graag komen om te wandelen of te fietsen.

Sport en cultuur

Zenderen heeft een rijk verenigingsleven en voor zowel de sporter als de cultuuraanbidder veel te bieden. Zenderen is goed bereikbaar via zowel openbaar vervoer als auto en heeft een goede middenstand met een basisschool, gezondheidscentrum, kapper en diverse horeca.





De 10 meest gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Als potentiële koper van een huis bent u pas in onderhandeling als de verkoper op uw bod reageert door een tegenbod te doen. U bent nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod wordt onderhandeld?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Ook mag met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaars van Morskieft De Twentsche Makelaar zullen dit te allen tijde duidelijk melden. Wanneer al over een bod wordt onderhandeld, mag u ook een bod uitbrengen, maar met u mag pas worden onderhandeld als de eerdere onderhandeling is beëindigd. De makelaars van Morskieft De Twentsche Makelaar doen geen mededelingen over de hoogte van biedingen door anderen.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper dan de woning aan mij verkopen?

Nee. De vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet. Hij kan alsnog een hoger tegenbod doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een huis tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen. Evenzo kunt u als potentiële koper besluiten uw bod tijdens de onderhandeling te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

5. Kan ik altijd ontbindende voorwaarden laten gelden? Nee. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit bij het uitbrengen van uw bod melden. Het is dan ook belangrijk dat de koper en de verkoper het over de ontbindende voorwaarden eens zijn voordat de koopakte wordt opgemaakt.

6. Hoe komt de koop tot stand?

De verkoper en koper moeten het over de belangrijkste zaken eens zijn, zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden. Vervolgens legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Zodra beide partijen de koopakte

hebben ondertekend en u als koper een afschrift van deze akte hebt ontvangen, treedt voor u de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u alsnog van de aankoop afzien. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht bij de notaris plaatsvinden.

7. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Vervolgens kan voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure worden gekozen. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Voordat de verkopende makelaar het systeem wijzigt, moet hij uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen nakomen.

8. Wat is een optie?

In het geval van een optie zijn een geïnteresseerde koper en de verkoper het eens over de koop, maar krijgt de koper nog een bedenktijd. Hij kan deze tijd gebruiken om bijvoorbeeld een beter inzicht in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning te krijgen. Een optie is bij de aankoop van een nieuwbouwwoning nog wel gebruikelijk, maar bij de aankoop van een bestaande woning niet.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan wanneer ik als eerste een bezichtiging vraag of als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dit kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor de inschrijving daarvan in de registers. Daarnaast moet de koper rekening houden met de kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. De kosten van een verkopende makelaar komen voor rekening van de verkoper. De kosten van de aankopende makelaar, de makelaarscourtage, komen voor rekening van de koper.



Belangrijke informatie

Notaris

Tenzij anders is vermeld, mag koper de notaris kiezen.

Ontbindende voorwaarden

Partijen kunnen dit in de onderhandelingen overeenkomen. De looptijd van deze ontbindende voorwaarden is, tenzij anders overeengekomen, 6 weken na het bereiken van de overeenstemming.

Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming door koper is er een waarborgsom door koper verschuldigd van 10% van de koopsom.

Opleveringsniveau

Het pand wordt opgeleverd in de staat waarin deze zich ten tijde van het bereiken van de overeenstemming bevindt, inclusief eventuele lusten en lasten. De roerende zaken die achter blijven, staan omschreven in de lijst van zaken. Alle baten en lasten komen vanaf het moment van de overdracht voor rekening van de koper. De lopende baten en lasten worden tussen partijen verrekend door de notaris bij het transport.

Mogelijk asbest aanwezig

Let op: bij woningen die gebouwd zijn vóór 1994 kunnen er asbesthoudende materialen gebruikt zijn, ook op niet zichtbare plekken. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen, dienen op grond van milieu-wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Wanneer dit voor u van groot belang is voor een aankoop-beslissing dient u zelf onderzoek te verrichten. Verkoper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule standaard van toepassing bij huizen van 20 jaar en ouder

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 20 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Het geheel of gedeeltelijk ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal of bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak komt voor rekening en risico van de koper.

Niet zelf-bewoningsclausule

Deze clausule wordt standaard in de koopovereenkomst opgenomen wanneer een huis wordt verkocht door een verkoper die het huis niet, of geruime tijd niet, zelf heeft bewoond of gebruikt. De volgende passage wordt dan in de koopovereenkomst opgenomen:

"Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte (geruime tijd) zelf feitelijk niet heeft gebruikt en dat

verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden."

Onderzoeksplicht & mededelingsplicht

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in het huis. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek, rust er op de koper van het huis een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning die eigenschappen zal bezitten die hij redelijkerwijs mag verwachten. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Bodemverontreiniging & ondergrondse tanks

Er is door de verkoper geen onderzoek verricht naar eventuele aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloeï-) stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodem-verontreiniging, van welke aard dan ook.

Bouwtechnische keuring

Indien u een bouwtechnische keuring wenst te laten uitvoeren, geef dit tijdig aan tijdens de onderhandeling. Tenzij anders overeengekomen dient de koper de bouwtechnische keuring te laten plaatsvinden voor of tijdens de drie dagen bedenktijd.

Mondelinge overeenkomst is niet bindend

De koop is pas rechtsgeldig als beide partijen de koopovereenkomst hebben getekend.

Toelichtingsclausule branche brede meetinstructie

De meetinstructie is conform de branche brede meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

OVER ONS



Saamhorig en gedreven naar het beste resultaat



Klantbeoordeling
op Funda

9,5
Verkoop

Ook in de regio Noordoost-Twente staat de woningmarkt voor uitdagende keuzes en doorlopende veranderingen. Dan mag tijd geen rol spelen. Wij zijn ervan overtuigd dat een extra investering in aandacht, voor u én voor uw huis, altijd resulteert in een aangename ervaring en een beter resultaat. Maak kennis met 40 jaar lokale marktkennis en puur ambassadeurschap voor de prachtige omgeving waarin wij werken en wonen.

Benieuwd naar de waarde van uw eigen huis? Onze deur staat altijd open voor een goed gesprek en deskundig advies!

Een luisterend oor

Voor ons betekent ervaring vooral de gave om goed te kunnen luisteren. Uw wensen en uw persoonlijke situatie zijn voor ons heel belangrijk.

Al 5 jaar toonaangevend

In de afgelopen 5 jaar waren wij de best presterende makelaar in Noordoost-Twente voor wat betreft doorlooptijd en verkoopprijs.

Goed samenwerken

Als klein en hecht team verstaan we de kunst van 'elkaar versterken'. We delen iedere uitdaging, ieder huis en iedere zoektocht met elkaar.

[illegible]



INTERESSE?

En ook
genieten
van de
prachtige
omgeving?



Neem dan contact op met ons kantoor:

Morskieft 'De Twentsche Makelaar'

Grotestraat 22

7631 BV Ootmarsum

0541 350931

info@morskieftmakelaar.nl

www.detwentschemakelaar.nl

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.