



Thuis in Twente!

Vraagprijs
€ 489.000 k.k.

Klösseweg 17

Harbrinkhoek

Altijd al gedroomd van wonen in het buitengebied? Dan is dit een unieke kans.

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*



Luc

06 - 10405543

l.weusthuis@weusthuismakelaardij.nl

*Jouw
binnendienst*



Anne

0546-727828

a.heering@weusthuismakelaardij.nl

Vestiging Tubbergen

Grotestraat 62, 7651 CK
Tubbergen
0546 - 727 828





KENMERKEN

Bouwjaar
1937

Woonoppervlakte
106 m²

Perceeloppervlakte
1131 m²

Inhoud
493 m³

Energie label

D

Aantal kamers
8

Aantal slaapkamers
3

Oriëntatie achtertuin
zuid

Isolatie
gedeeltelijk dubbel glas

CV ketel
Intergas (2022, eigendom)



OMSCHRIJVING

Heb jij altijd al gedroomd om te wonen in een **VRIJSTAANDE WOONBOORDERIJ**?
Dan is dit een unieke kans!

Deze woning is gelegen in het buitengebied van Harbrinkhoek en biedt het beste van twee werelden: Enerzijds de rust en ruimte van het landelijke gebied (zonder afgelegen te wonen) en anderzijds alle voorzieningen op fietsafstand in Mariaparochie en Almelo. De huidige bewoners hebben hier hun hele leven met veel plezier gewoond, maar maken nu toch de keus voor een wat kleiner object in de bebouwde kom.

De woning is oorspronkelijk in 1937 gebouwd en altijd erg goed onderhouden. Door de jaren heen is de woning gemoderniseerd en met name verduurzaamd. De kap van het woonhuis is voorzien van een geïsoleerde dakplaat en ook zijn er in 2022 nog 21 stuks zonnepanelen geplaatst.



OMSCHRIJVING

Tot enkele jaren geleden is het woonhuis altijd dubbel bewoond geweest, wat ook nu nog steeds mogelijkheden biedt. Ook kun je het inwoondeel eenvoudig (bouwkundig) bij de woning betrekken. Aan de woning vast gebouwd bevinden zich de keuken, de garage en de werkplaats/tuinberging, waardoor de auto altijd onder dak kan staan. In de fraai aangelegde en goed onderhouden tuin bevinden zich een royaal tuinhuis met hieraan een grote overkapping, waar je door de aanwezige windschermen lange avonden comfortabel kunt vertoeven. Van hieruit heb je een fraai uitzicht op de grote achtertuin met vijverpartij en een eigen waterbron.

Wanneer je aan de Klösseweg woont, ervaar je de gezelligheid van de noabers in de directe omgeving. Aan de achterzijde van het perceel bevindt zich de royale tuin met volop privacy. Hier kun je in alle rust genieten van het buitenleven. Dit is een mooie plek om te ontspannen, te tuinieren of gezellig buiten te zitten. Hier heb je het gevoel van wonen in het buitengebied, zonder volledig afgelegen te wonen.

Kortom, houd je van ruimte en wil je wonen op een fantastische plek, maak dan snel een afspraak met onze makelaar!



INDELING

Begane grond

Via de entree betreedt je de woning. Hier bevinden zich de meterkast, de toiletruimte, de trapopgang naar de eerste verdieping en een praktische trapkast die extra bergruimte biedt.

Vanuit de hal heb je toegang tot de woonkamer en de keuken. De woonkamer is een prettige verblijfsruimte met een fijne lichtinval en is voorzien van een airconditioning, waardoor je het hele jaar door kunt genieten van een aangenaam binnenklimaat. De keuken is een zelfstandige ruimte met een praktische opstelling. Ook beschikt de keuken over een eigen buitendeur, waardoor deze rechtstreeks vanaf het erf toegankelijk is.

Centraal in de woning ligt de ruime bijkeuken, welke is voorzien van witgoed aansluiting. Vanuit de bijkeuken zijn zowel de eetkamer als de entree bereikbaar. Daarnaast beschikt de bijkeuken over een eigen buitendeur en fungeert deze als de achterom; een praktische entree zoals die van oudsher veel voorkomt bij woningen in het buitengebied. Het is de ingang die in het dagelijks leven vaak wordt gebruikt.

De eetkamer is een sfeervolle ruimte waar uitgebreid tafelen centraal staat. Vanuit hier is de slaapkamer op de begane grond bereikbaar. Deze slaapkamer biedt volop mogelijkheden en kan desgewenst ook worden ingericht als werk-, hobby- of logeerkamer. De begane grond kenmerkt zich door een praktische en veelzijdige indeling, waarbij iedere ruimte een eigen functie en karakter



INDELING

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over twee comfortabele slaapkamers, beide voorzien van praktische vaste kasten die zorgen voor extra bergruimte. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een functionele badkamer, uitgerust met een toilet, ligbad, douche en wastafel.



BIJZONDERHEDEN

- * Energielabel: D;
- * Gelegen in het buitengebied van Harbrinkhoek;
- * Voorzien van 21 zonnepanelen;
- * Landelijk gelegen maar dagelijkse voorzieningen op korte afstand;
- * 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: Luc Weusthuis

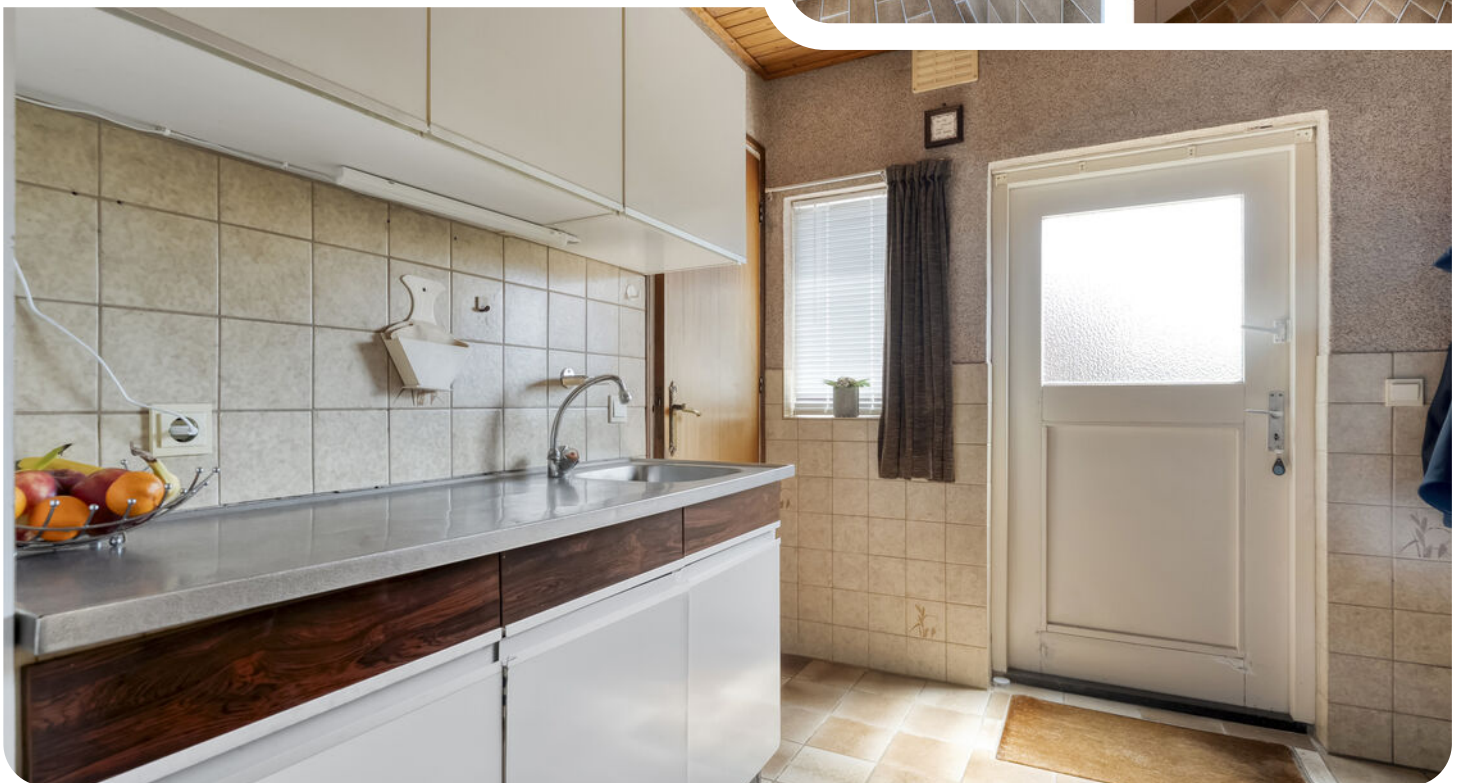
















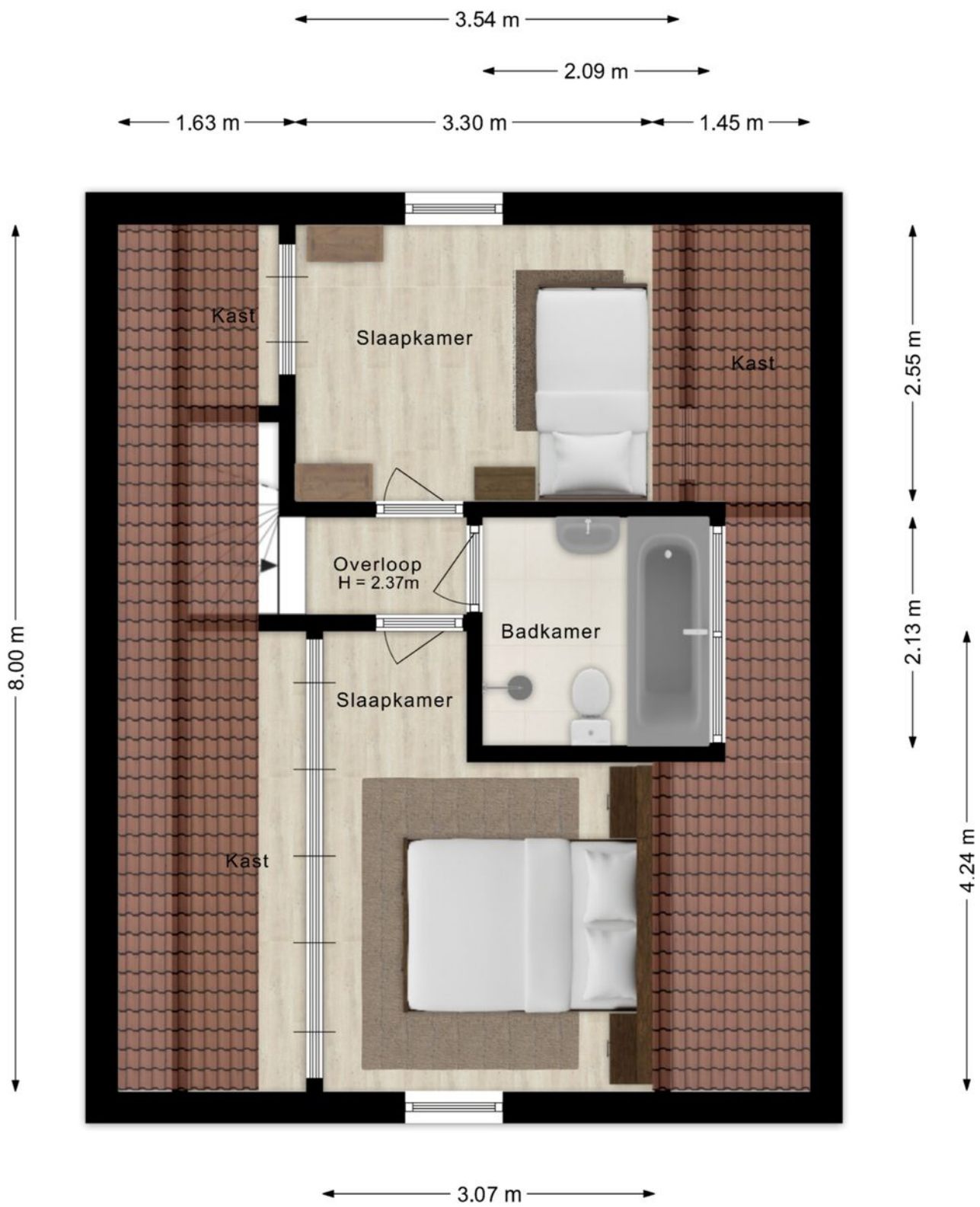




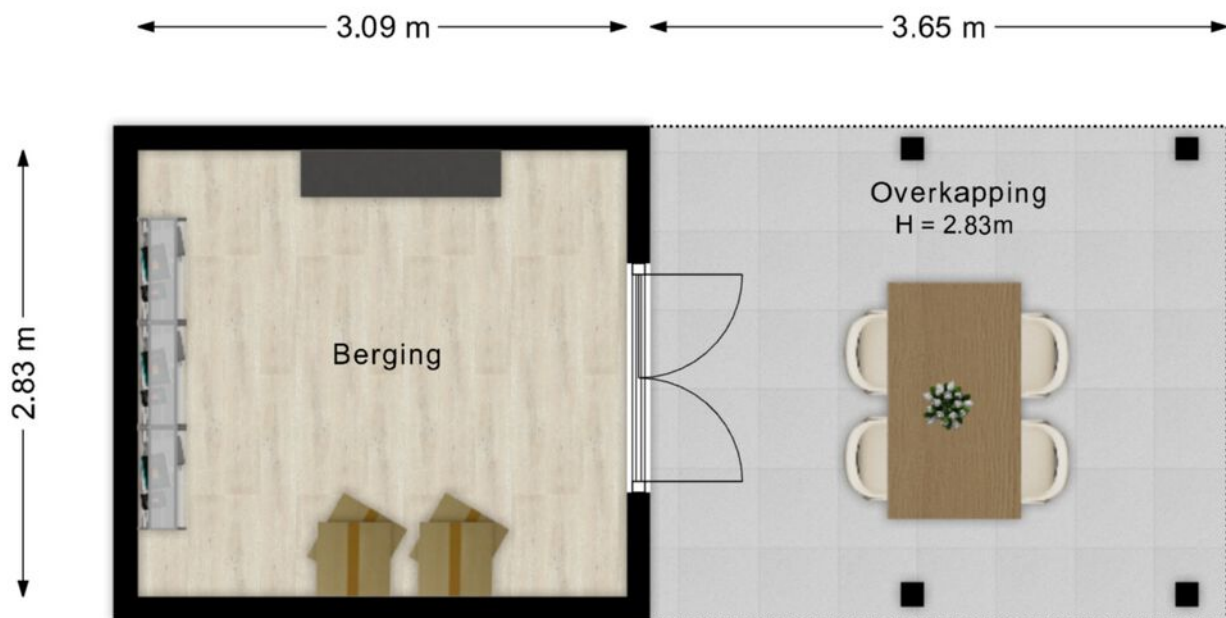
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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

Plattegrond



Kadastrale kaart



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

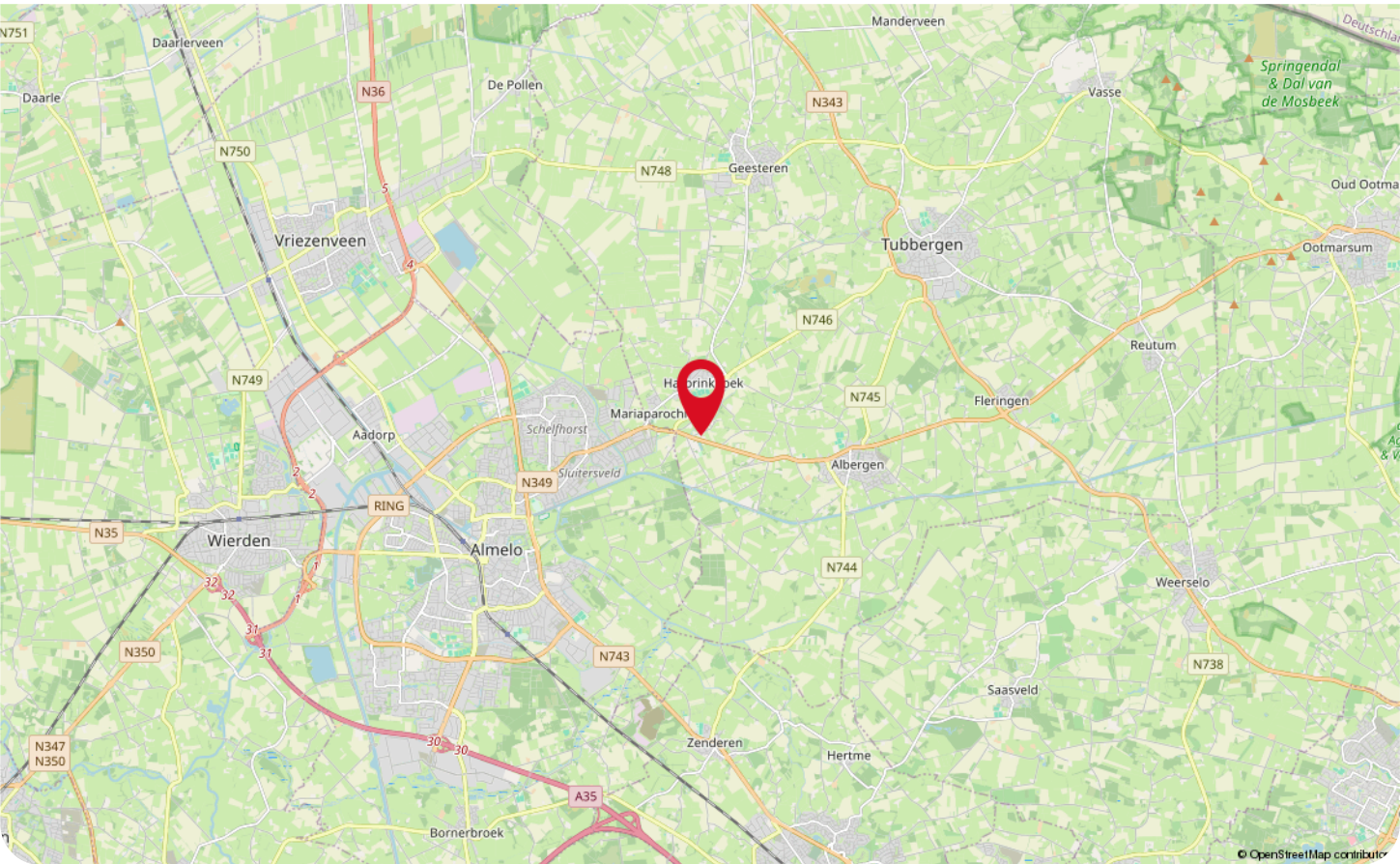
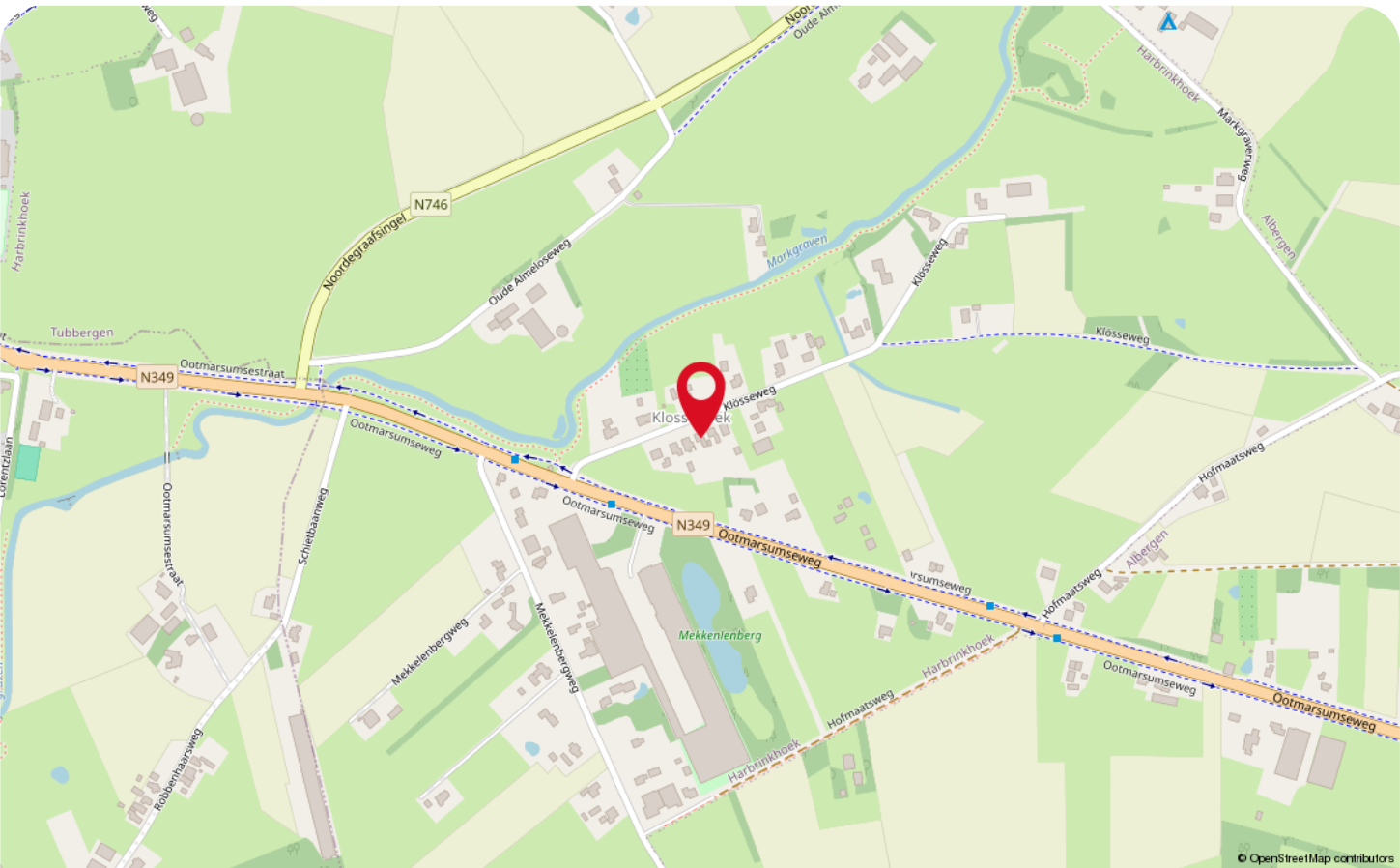
Kadastrale gemeente Tubbergen
Sectie I
Perceel 3777

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Wonen in Harbrinkhoek-Mariaparochie



Harbrinkhoek-Mariaparochie is een dubbeldorp, welke bestaat uit Harbrinkhoek en Mariaparochie en slechts twee eeuwen geleden zijn ontstaan. Het landelijke karakter en de hechte gemeenschap laten blijken dat Harbrinkhoek & Mariaparochie één zijn! Voor een dorp beschikt Harbrinkhoek-Mariaparochie over veel voorzieningen, zoals een supermarkt, basisschool, het Kulturhus en diverse horecagelegenheden met haar gezellig terrassen.

Harbrinkhoek-Mariaparochie brengt mensen samen! Het dorp beschikt namelijk over tientallen verenigingen met leden, waarvan veel leden ook woonachtig zijn in de omliggende dorpen en steden van Harbrinkhoek-Mariaparochie. Dat is het échte dorpsgevoel; dit kun je niet ontkennen!



Wil je Harbrinkhoek-Mariaparochie beter leren kennen? De Dorpsraad heeft twee mooie wandelingen gemaakt, namelijk het prachtige 'Haarbiger Kuierpad' en het 'Kroamschudpad', welke je de verrassende en mooie plekken, door en rondom Harbrinkhoek-Mariaparochie, laat zien! Op zoek naar een woning in een dorp als Harbrinkhoek-Mariaparochie? Wij kunnen jou helpen en wellicht wordt dit jouw nieuwe thuis!

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Wandlampen 3 stuks		X	
- Staande lampen dressoir		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Dressoir		X	
- Telefoontafeltje		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Hangende klok		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- koffiezetapparaat		X	
- Waterkoker		X	
- Electrische wandkachel		X	

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenaccessoires, te weten			
- Klok		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Electrische kachel badkamer			X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting			X
enkele planten gaan mee		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Verlichting op zonne energie		X	

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Zonnewijzer achter		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 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 opgaaf 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 onderzoeks-plicht. 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!

[illegible]

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





*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 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