

Thuis in Twente!



Vraagprijs
€ 525.000 k.k.

Meijerstraat 28

Ootmarsum

Vrij wonen op een rustige locatie aan de rand van Ootmarsum!

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
1972

Woonoppervlakte
135 m²

Perceeloppervlakte
364 m²

Inhoud
543 m³

Energie label

A



Aantal kamers
5

Aantal slaapkamers
3

Oriëntatie achtertuin
zuid

Isolatie
muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

CV ketel
Vaillant (1972, eigendom)



OMSCHRIJVING

Aan het uiteinde van de Meijerstraat op nummer 28 in Ootmarsum staat deze vrijstaande woning met vrij uitzicht aan de voorzijde. Dit is een plek waar rust, ruimte en een overvloed aan privacy samenkomen. De woning beschikt over een royale woonkamer, drie fijne slaapkamers, nette badkamer (2016) en aangebouwde garage. De woning is door de jaren heen met aandacht en zorg bewoond en onderhouden. Zo zijn diverse onderdelen, vernieuwd en gemoderniseerd, waaronder de badkamer, kozijnwerk en recent nog elektrische screens toegevoegd. Hierdoor vormt het huis een solide basis waar grote renovaties niet noodzakelijk zijn.

De ruime woonkamer is voorzien van een natuurstenen vloer en kenmerkt zich door de royale hoeveelheid daglicht. Grote raampartijen en de schuifpui zorgen voor een prettige verbinding met de tuin. De keuken is voorzien van alle gemakken, waaronder een granieten werkblad, spoelbak, deels vernieuwde apparatuur en inductiekookplaat. In de bijkeuken vind je de aansluitingen voor wasmachine en droger, evenals kastruimte en een keukenblok. De garage biedt plaats voor gereedschap, opslag of stalling van fietsen.



OMSCHRIJVING

De eerste verdieping is bereikbaar via de hardhouten bordestrap en vanaf de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar. Via een vaste trap kom je op de tweede verdieping. Deze verdieping biedt volop plaats voor opslag of hobby's.

Met een perceel van 364 m², een eigen oprit, fraaie overkapping en volop privacy is dit een aantrekkelijk huis voor wie vrijstaand wil wonen met ruimte binnen én buiten. De ruime tuin rondom de woning biedt volop privacy en is gunstig gelegen op het zuiden, waardoor je vrijwel de hele dag van de zon kunt genieten.

De woning is gelegen op een geliefde locatie aan de rand van de wijk Moerbekkenkamp. Zowel het goed gewaardeerde buitengebied als het winkelplein de meierij zijn op enkele honderden meters gelegen. Dit karakteristieke Twentse stadje staat bekend om haar gezellige straatjes, galerieën, boetiekjes en uitstekende horecagelegenheden. Daarnaast zijn supermarkten, scholen, sportvoorzieningen en natuurgebieden eenvoudig bereikbaar. Vanuit de woning wandel of fiets je binnen enkele minuten het prachtige Twentse landschap in.

Ben je op zoek naar een verrassende vrijstaande woning in Ootmarsum? Dan is de Meijerstraat 28 zeker een bezichtiging waard!



INDELING

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met toilet, meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal bereik je de keuken die aansluit op de woonkamer en de praktische bijkeuken. Vanuit de woonkamer is via de schuifpui de achtertuin te bereiken. De bijkeuken biedt toegang tot de garage en achtertuin. De garage is aan de voorzijde vanuit de oprit toegankelijk met garagedeuren.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie netjes afgewerkte slaapkamers, waarvan de hoofdslaapkamer is voorzien van een wastafel. De badkamer is in 2016 vernieuwd en modern ingericht met wandcloset, elektrische vloerverwarming, inloopdouche en designradiator.



INDELING

Tweede verdieping

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en is voorzien van een gevelraam. Deze verdieping is zeer geschikt als functionele bergruimte of eventueel in de toekomst als extra slaapkamer.

Buiten

De woning heeft een gunstige ligging aan het uiteinde van een doodlopend straatje. Aan de voorzijde is vrij uitzicht op groen en speelvoorzieningen. De achtertuin beschikt over een overkapping met lichtkoepel en inbouwspots. De indeling van de achtertuin is prettig op het zonnige zuiden, en biedt door de ruimte veel te creëren zitplekken zodat bij elk weerstype genoten kan worden van de tuin.

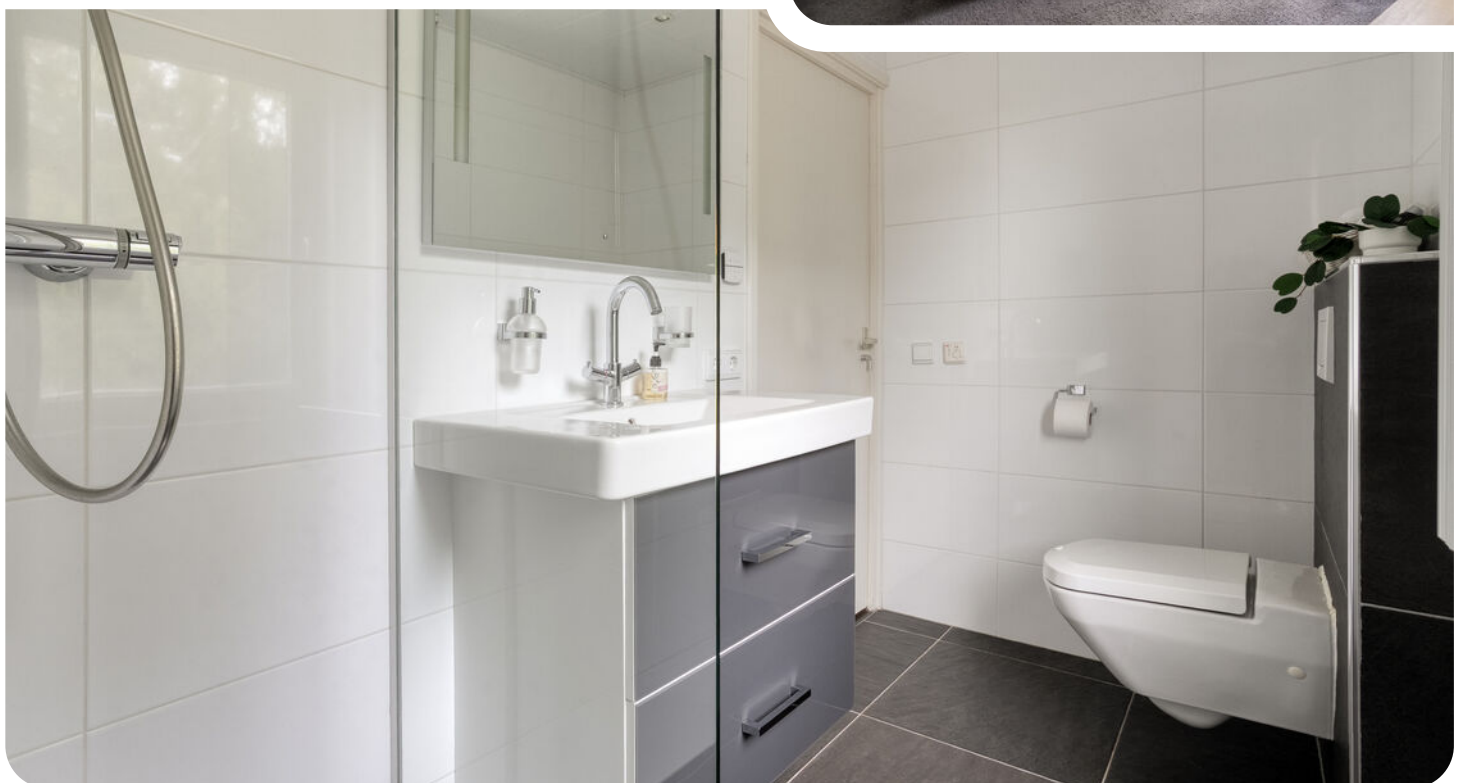


BIJZONDERHEDEN

- * Vernieuwde badkamer (2016)
- * Gelegen in rustige doodlopende straat
- * Royale woonkamer met veel daglicht
- * Ruime achtertuin op het zuiden
- * Drie ruime slaapkamers
- * Aanvaarding in overleg
- * Bij koop is een waarborgsom/bankgarantie vereist van 10% van de koopsom
- * In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule en niet-zelf-bewoningsclausule opgenomen

Jouw makelaar voor dit object: Robbin Groeneveld









Plattegrond

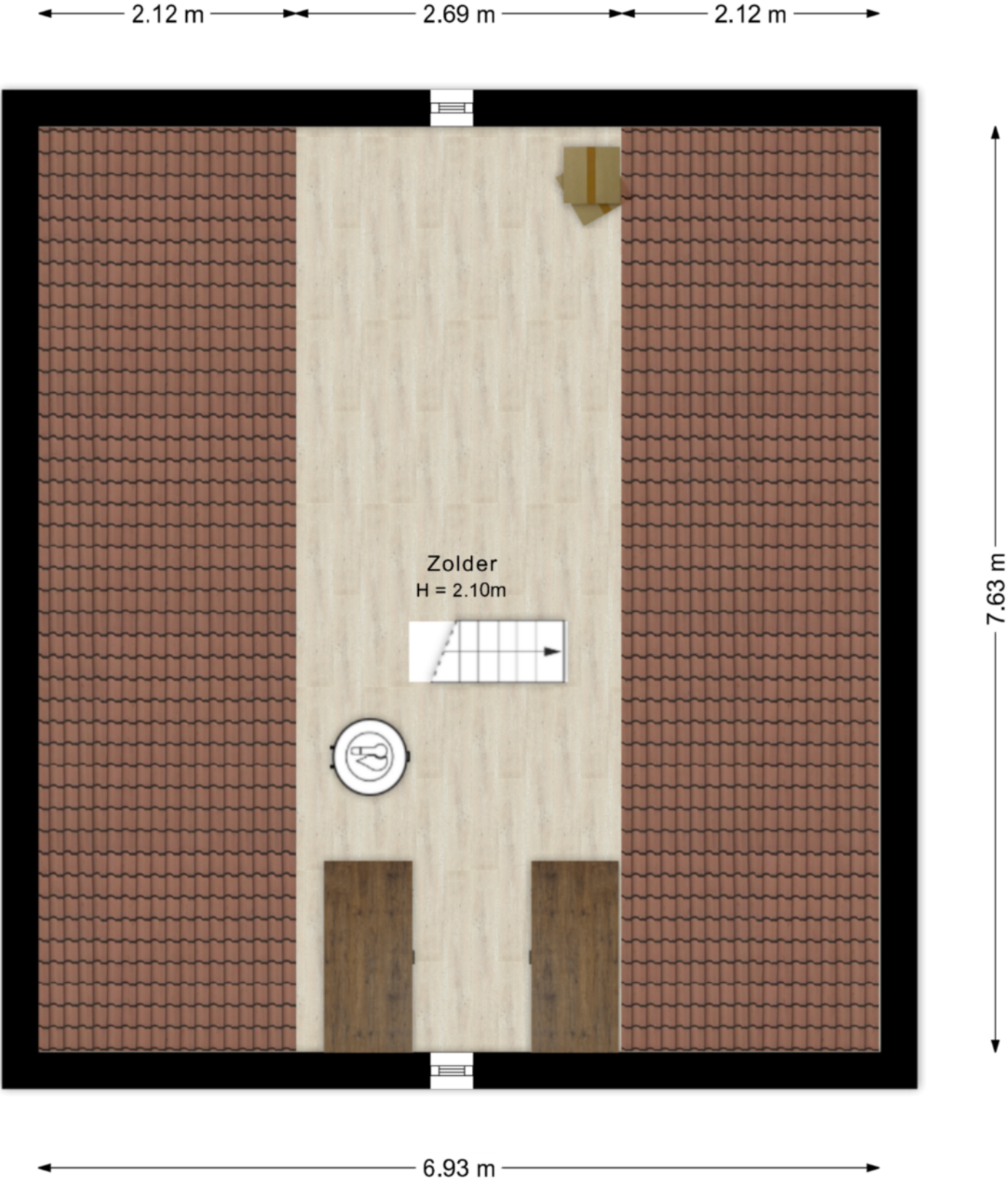
Begane grond





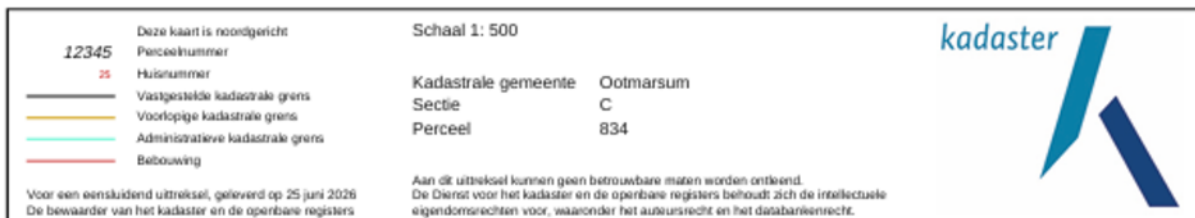
Plattegrond

Zolder

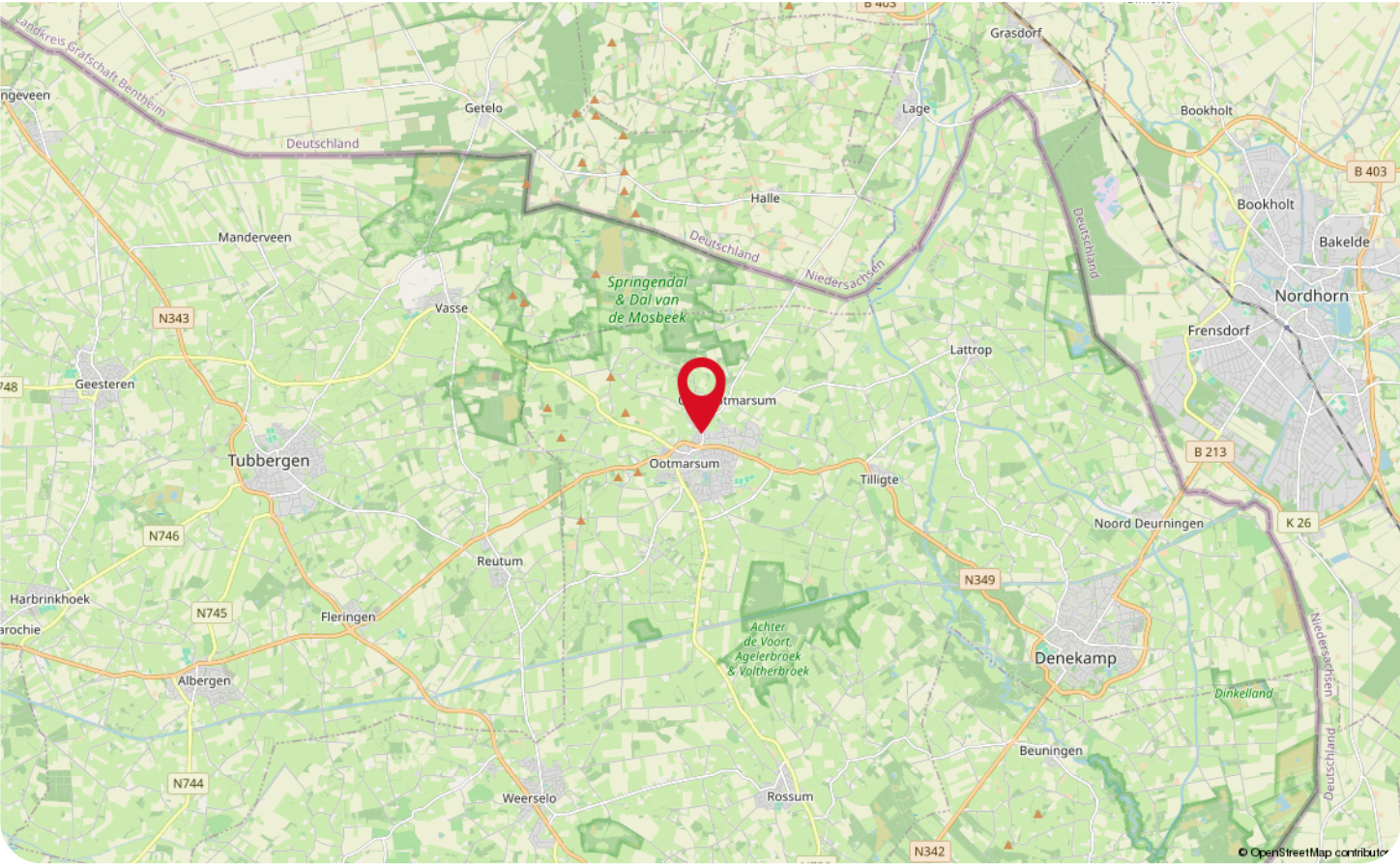
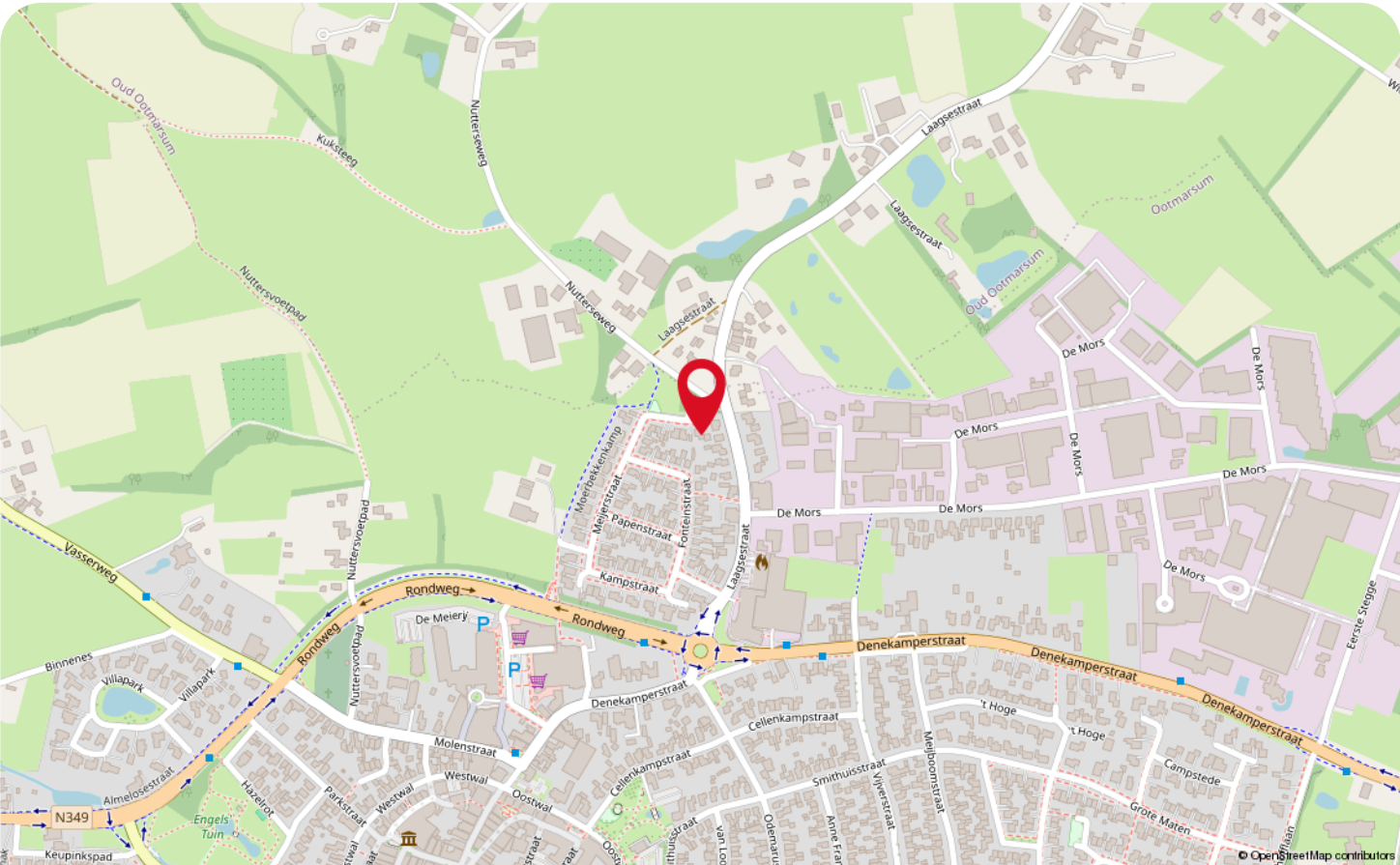




Uw referentie: Wonen



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			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermbord)	X		
- wastafel	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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 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 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!

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

[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