

Thuis in Twente!



Vraagprijs
€ 625.000 k.k.

De Marke 7 Geesteren

Verrassend ruime gezinswoning op een rustige en kindvriendelijke locatie!

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
1993

Woonoppervlakte
172 m²

Perceeloppervlakte
442 m²

Inhoud
732 m³

Energie label

C

Aantal kamers
8

Aantal slaapkamers
3

Oriëntatie achtertuin
oost

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



OMSCHRIJVING

Rust, ruimte en wooncomfort komen op een fraaie manier samen in deze goed onderhouden woning in Geesteren. Dankzij de ligging aan een rustig en kindvriendelijk woonstraatje met een brede groenstrook aan de voorzijde geniet je hier van een vrij gevoel en een prettige woonomgeving op een riant perceel.

Binnen biedt de woning volop leefruimte. De lichte woonkamer met sfeervolle gashaard vormt een fijne plek om samen te komen en geniet van veel natuurlijk licht dankzij de grote raampartijen. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en beschikt over toegang tot een praktische provisiekelder, ideaal voor het opslaan van voorraad. Aansluitend bevinden zich de bijkeuken en de royale garage, die volop mogelijkheden bieden voor het stallen van fietsen, het opbergen van spullen of het uitoefenen van een hobby. Bovendien is vrijwel de gehele begane grond voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor extra wooncomfort. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, een complete badkamer en een extra tussenruimte die uitstekend kan worden ingericht als werk-, studie- of hobbykamer. Daarnaast is er een praktische berging aanwezig en beschikt de woning over een bergzolder, bereikbaar middels een vlizotrap.



OMSCHRIJVING

.Ook buiten is het volop genieten. De achtertuin is keurig onderhouden en biedt veel privacy. Het ruime zonneterras met elektrisch zonnescherm vormt een heerlijke plek om te ontspannen, terwijl het houten tuinhuisje en een achterom zorgen voor extra gebruiksgemak. Aan de voorzijde van de woning bevinden zich een ruime oprit, carport en toegang tot de garage.

Geesteren is een gezellig en gemoedelijk dorp in de gemeente Tubbergen, gelegen in het hart van Twente. Het dorp beschikt over diverse voorzieningen, waaronder winkels, scholen, sportverenigingen en horecagelegenheden. Daarnaast staat Geesteren bekend om zijn groene omgeving met prachtige wandel- en fietsroutes door het karakteristieke Twentse landschap. Dankzij de centrale ligging zijn plaatsen als Almelo, Tubbergen en Ootmarsum eenvoudig bereikbaar.

Nieuwsgierig geworden? Neem contact met ons op voor een bezichtiging en ontdek zelf wat deze woning te bieden heeft.



INDELING

Begane grond

Je betreedt de woning via de entree, waar zich de meterkast, het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping bevinden. Vanuit de hal heb je toegang tot zowel de woonkamer als de keuken. De woonkamer is netjes onderhouden en geniet van veel natuurlijk licht dankzij de grote raampartijen aan de voor- en zijkant van de woning. Daarnaast beschikt de woonkamer over een sfeervolle gashaard, die zorgt voor extra gezelligheid. Vanuit de woonkamer is tevens de keuken bereikbaar. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat, combi-oven, koelkast en afzuigkap. Daarnaast biedt de keuken toegang tot de praktische kelder, ideaal voor het opslaan van de boodschappen. Via een loopdeur is tevens de achtertuin bereikbaar. Aansluitend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken aan de achterzijde van de woning. Hier zijn de witgoed aansluitingen aanwezig en heb je toegang tot zowel de garage als de achtertuin. De garage biedt volop ruimte voor het stallen van fietsen, het opbergen van spullen of het uitoefenen van een hobby. Daarnaast beschikt de garage over een vaste trap naar de verdieping. Vanuit de garage is tevens de achtertuin bereikbaar.



INDELING

Eerste verdieping

Vanaf de overloop heb je toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en een berging. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een ruime vaste kast en biedt daarnaast toegang tot het balkon. De badkamer is compleet uitgevoerd en voorzien van een ligbad, inloofdouche, toilet en wastafel. In de berging bevinden zich de cv-ketel en voldoende ruimte voor het opbergen van spullen. Verder geeft de overloop toegang tot een extra tussenruimte, die zich uitstekend leent als werk-, studie- of hobbykamer. Vanuit deze ruimte bereik je de derde slaapkamer aan de achterzijde van de woning. Tevens bevindt zich hier de vaste trap naar de garage op de begane grond.

Tweede verdieping

De zolder is bereikbaar middels een vlizotrap.



INDELING

Buiten

De achtertuin is zeer netjes onderhouden en biedt een fijne plek om van het buitenleven te genieten. Het ruime zonneterras vormt een heerlijke plek om te ontspannen en is bovendien voorzien van een elektrisch zonnescherf, zodat je zowel van de zon als van de schaduw kunt genieten. In de tuin bevindt zich daarnaast een praktische berging, ideaal voor het opbergen van tuingereedschap en andere spullen. Verder beschikt de tuin over een handige achterom. Aan de voorzijde van de woning vind je een ruime oprit met carport en toegang tot de garage.



BIJZONDERHEDEN

- * Woning is voorzien van een ruime kelder
- * Bijna gehele begane grond voorzien van vloerverwarming
- * Woning is gelegen aan een kindvriendelijk straatje met een groenstrook aan de voorzijde
- * Voldoende bergruimte in de woning aanwezig
- * 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











Master bedroom
met doorloop naar
het balkon!



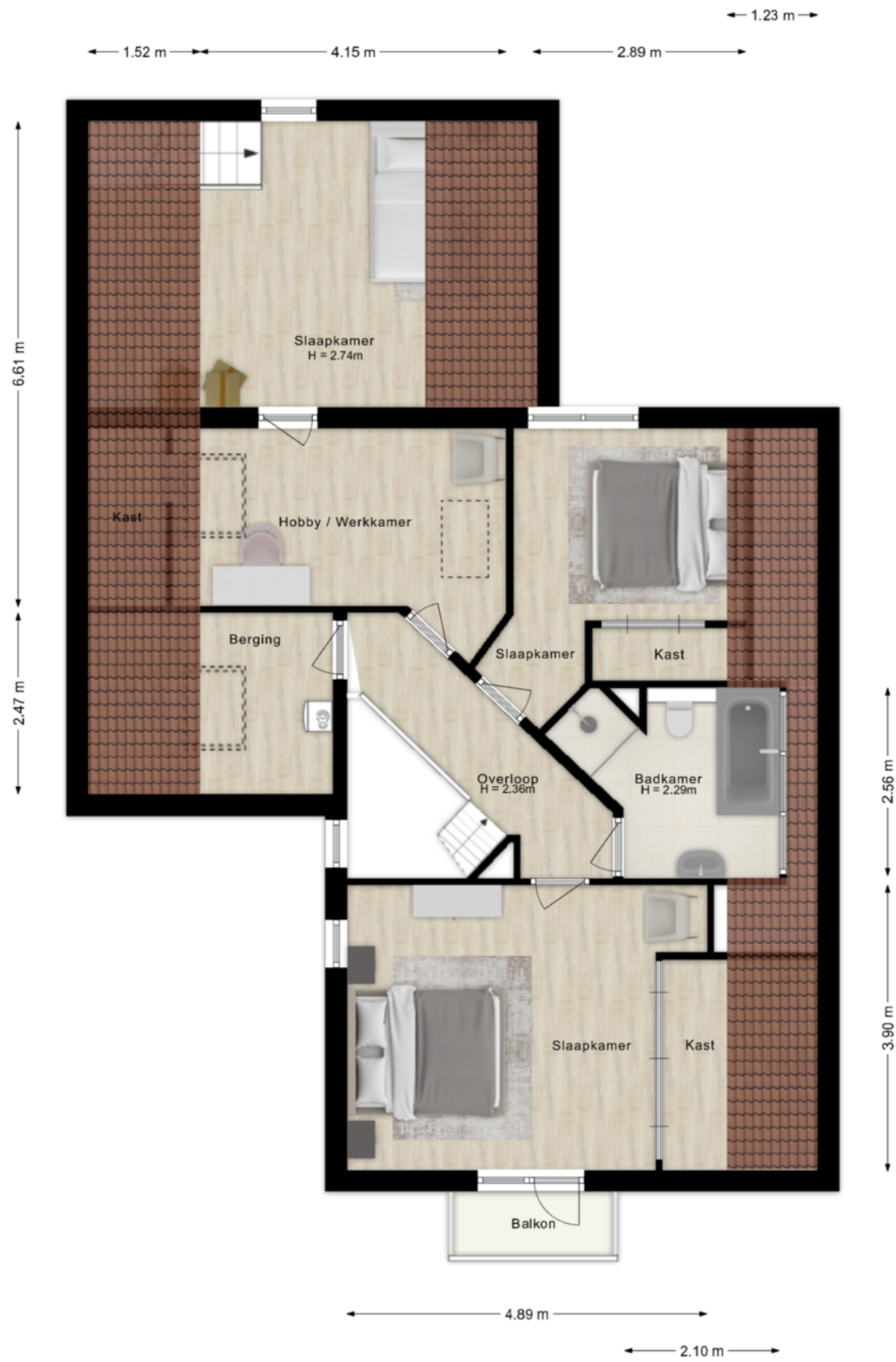


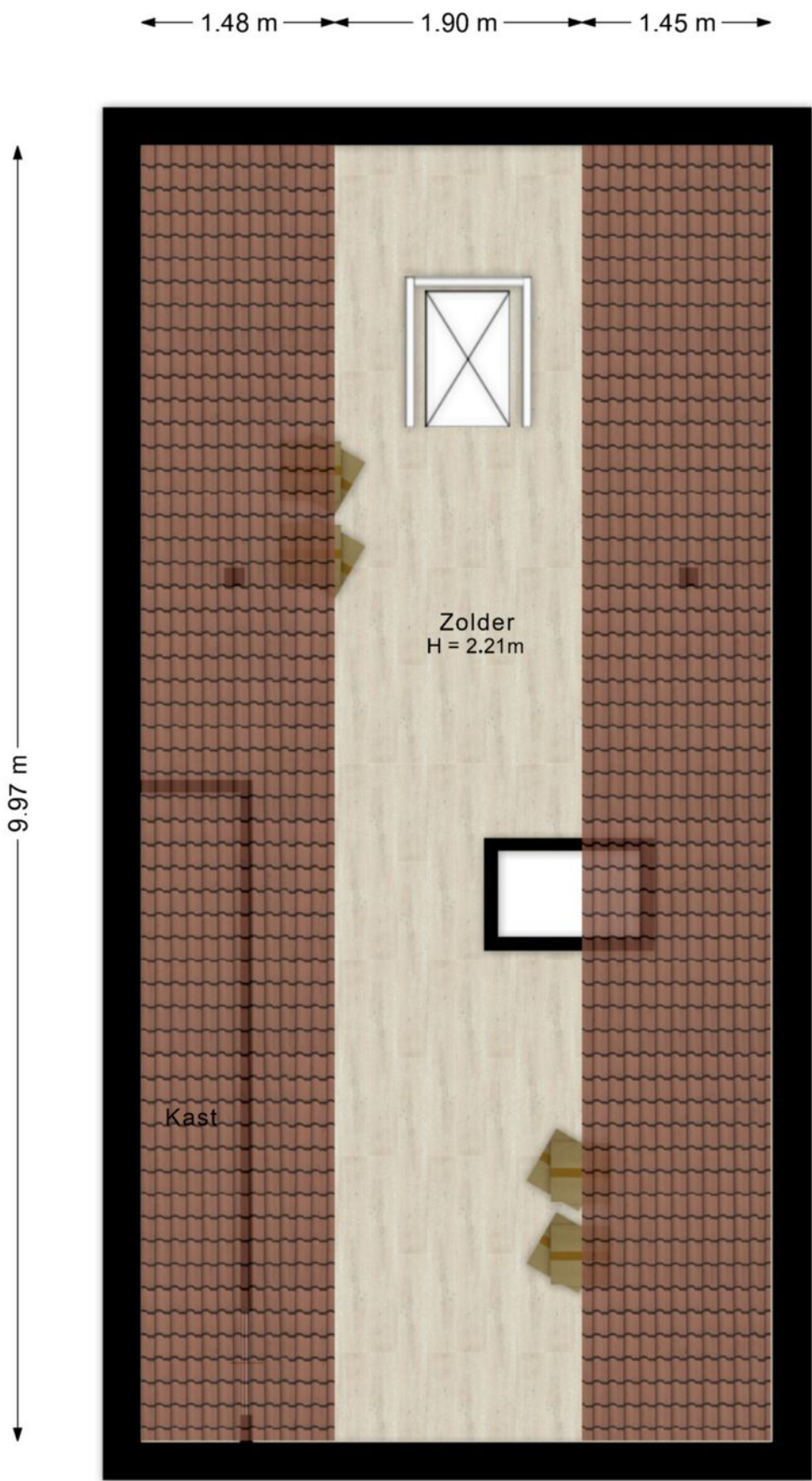


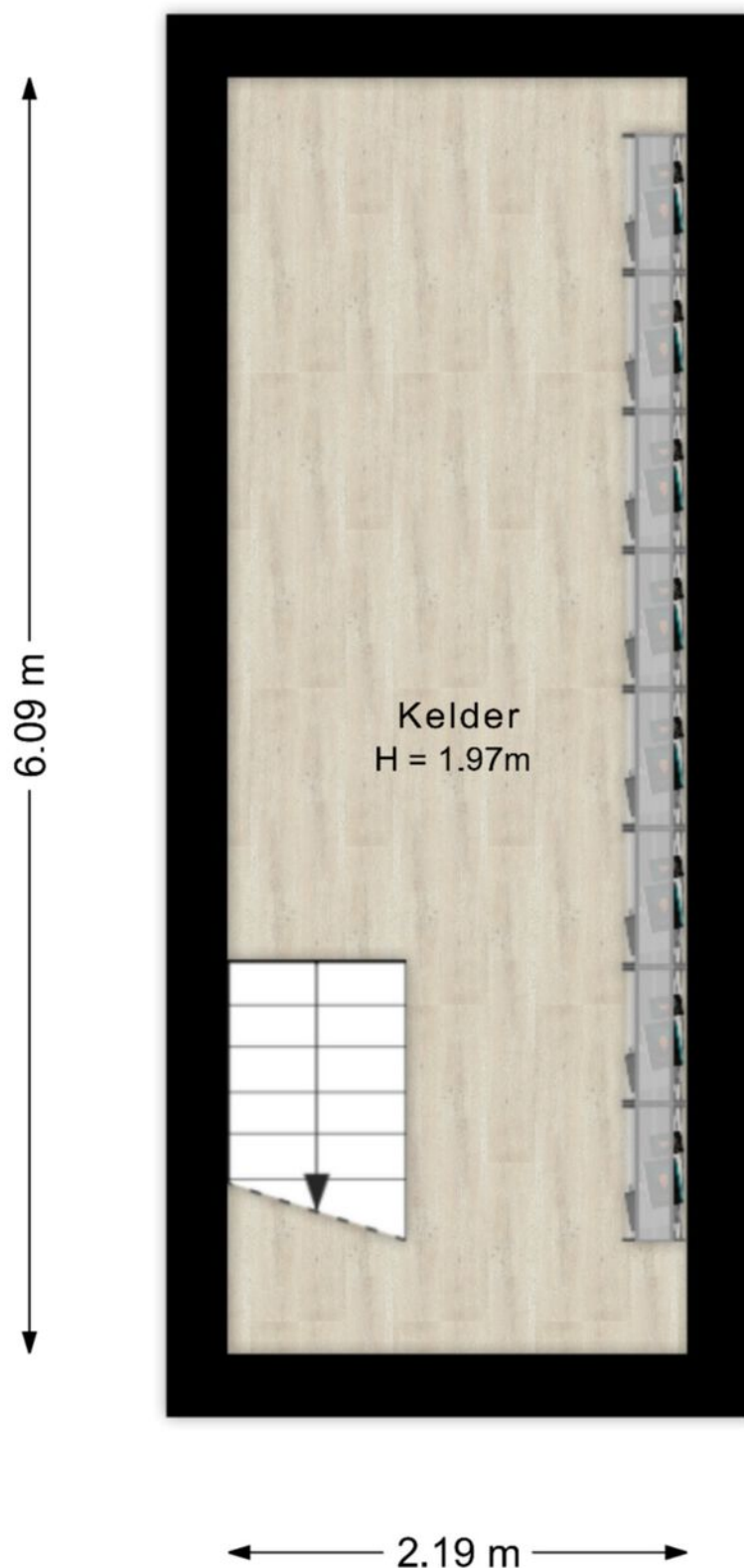
Plattegrond

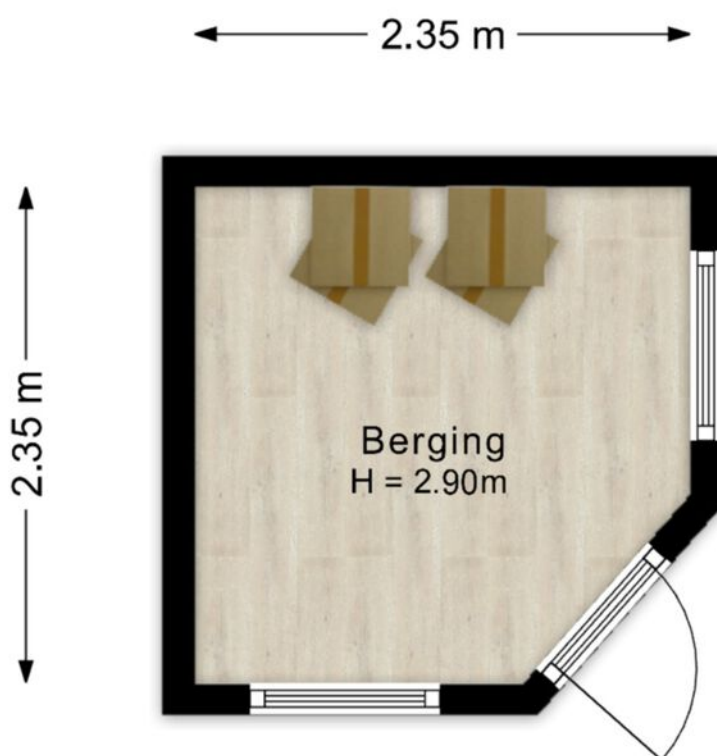
Begane grond













Kadastrale kaart



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 K

Perceel 8608

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.

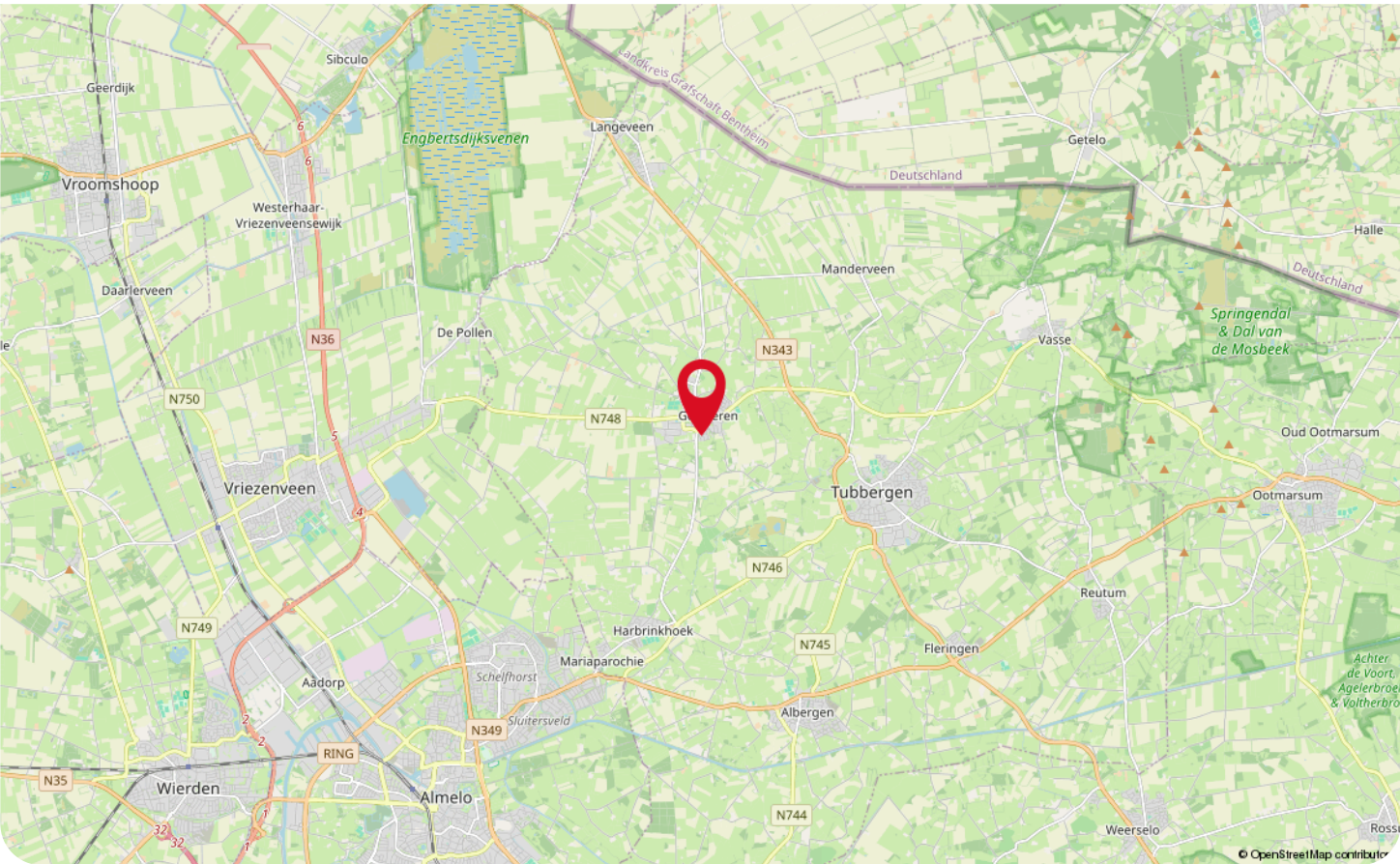
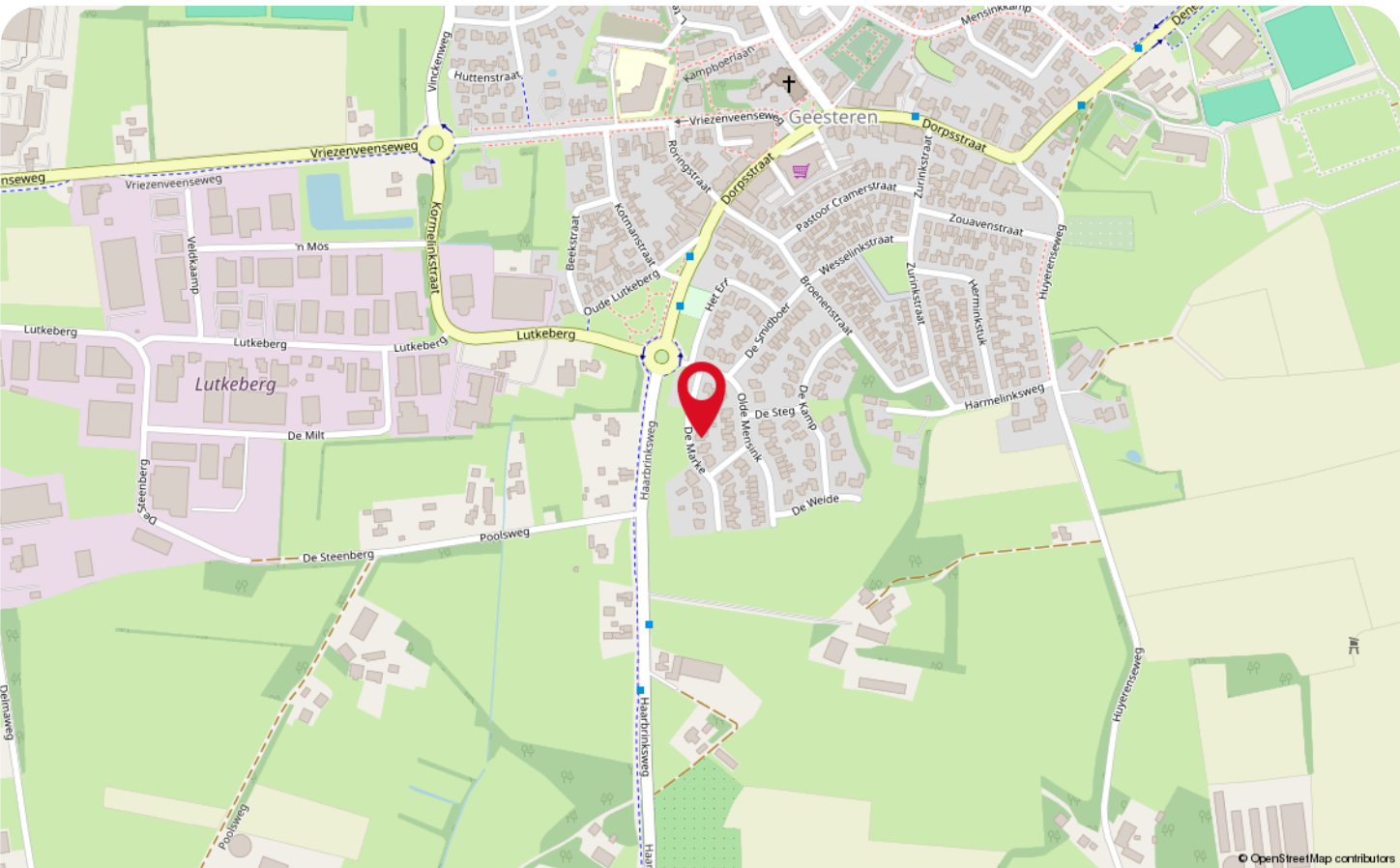
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 september 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Wonen in Geesteren



Geesteren is een gezellig dorp met veel voorzieningen. Geesteren is het op één na grootste dorp van de gemeente Tubbergen; er is een gezellig dorpskern met levendige terrasjes en winkels. Ook beschikt de dorpskern van Geesteren over een prachtige kerk. Wist jij dat de kerk, genaamd H. Pancratiusparochie, uniek is in zijn soort? Bezoek deze kerk en ontdek waarom deze kerk zo uniek is!

De gezelligheid houdt maar niet op, want Geesteren is actief met verschillende evenementen. Denk hierbij aan het welbekende paardenevenement CSI Twente en carnaval op Papsleef'n dag.

Naast déze evenementen, staat Geesteren ook bekend om de gezellige horecagelegenheden, zoals bistro de Kruidentuin en Ribhouse Texas. Ervaar in Geesteren het échte dorpsgevoel!



Op zoek naar een oude en grote boerderij in het buitengebied, welke het bloeiende bestaan van het boerenbestaan getuigt, óf naar een knusse woning nabij veel voorzieningen in een dorpskern? Dit behoort tot de mogelijkheden van Geesteren!

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen	X			
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- schilderij ophangstelsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet	X			
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis	X			
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens	X			
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				

Lijst van zaken

Beschrijving

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

NVT

Zonnepanelen: Nee

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 clausule

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!

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



*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