

Thuis in Twente!



Vraagprijs
€ 495.000 k.k.

Kapittelhuisstraat 15

Albergen

Royale vrijstaande woning, gelegen op een zeer ruim perceel in een kindvriendelijke woonwijk van Albergen!

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*



Thomas

0546-727828

t.bosch@weusthuismakelaardij.nl

*Jouw
binnendienst*



Rosanne

0546-727828

r.maathuis@weusthuismakelaardij.nl

Vestiging Tubbergen

Grotestraat 62, 7651 CK

Tubbergen

0546 - 727 828





KENMERKEN

Bouwjaar
1978

Woonoppervlakte
142 m²

Perceeloppervlakte
718 m²

Inhoud
790 m³

Energie label

D

Aantal kamers
8

Aantal slaapkamers
4

Oriëntatie achtertuin
oost

Isolatie
**dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie**

CV ketel
Intergas HRE (2023, eigendom)



OMSCHRIJVING

Deze royale VRIJSTAANDE WONING is gelegen op een zeer ruim perceel in een kindvriendelijke woonwijk van Albergen. De laatste bewoners hebben maar liefst 43 jaar mogen genieten van deze fijne woonplek.

Het huis is geheel onderkelderd, waardoor het een aantal extra mogelijkheden biedt voor haar bewoners. De kelder is altijd gebruikt als provisie- en hobbyruimte/werkplaats, maar kan ook prima dienst doen als sportruimte of gezellig in te richten als bar.

Op de begane grond vind je een royale entree, welke toegang biedt tot de ruime woonkamer met aangebouwde serre en een deel van de woning waar je kunt slapen en baden op de begane grond. Deze ruimte kan ook prima dienst doen als kantoorruimte/ thuiswerkplek of praktijkruimte voor een beroep aan huis. De woonkeuken is tuingericht en sluit mooi aan op het terras. Ook vind je op de begane grond een praktische berging en voldoende stallingsruimte voor de fietsen.

Op de eerste verdieping tref je een drietal grote slaapkamers aan, die zeer ruimtelijk aanvoelen doordat je zo in de nok kijkt.

Zie jij je hier ook weer lange tijd wonen en zie je het zitten om deze plek en woning helemaal tot de jouwe te maken, plan dan snel een afspraak met onze makelaar!



INDELING

Begane grond

Via de overkapping bij de garage betreed je de woning en kom je binnen in de ruime entree. Hier bevinden zich het toilet, de meterkast en de trapopgangen naar zowel de eerste verdieping als de volledig onderkelderde ruimte.

Vanuit de entree stap je de royale woonkamer binnen. Dankzij de vele grote raampartijen valt hier volop daglicht naar binnen en voelt de ruimte heerlijk licht, ruimtelijk en aangenaam aan. De sfeervolle open haard vormt een prachtig centraal element in de woonkamer en zorgt voor extra warmte en gezelligheid.

Via de openslaande deuren staat de woonkamer in directe verbinding met het terras aan de zijkant van de woning. Dit terras is volledig voorzien van glazen wanden, waardoor je hier beschut en comfortabel van het buitenleven kunt genieten, zelfs wanneer de dagen wat frisser worden.

Aansluitend bevindt zich de halfopen keuken, die is uitgerust met diverse inbouwapparatuur. Ook hier zorgen de grote raampartijen voor een prettige hoeveelheid daglicht en een fijne verbinding met de buitenruimte. Vanuit de keuken bereik je de praktische bijkeuken. Deze biedt niet alleen extra bergruimte, maar geeft ook toegang tot het tweede terras. Hier kun je heerlijk genieten van de tuin en de rust en ruimte rondom de woning.



INDELING

Op de begane grond bevindt zich bovendien een ruime slaapkamer met praktische inbouwkasten en een aangrenzende badkamer, voorzien van een douche en wastafel. De combinatie van een slaapkamer en badkamer op de begane grond maakt deze woning bovendien bijzonder geschikt voor levensloopbestendig wonen.

Op de begane grond bevindt zich tevens een ruime garage. Deze biedt volop praktische mogelijkheden voor het stallen van fietsen, het opbergen van spullen en andere doeleinden.

Volledig onderkelderd

Een bijzonder pluspunt van deze woning is de volledig onderkelderde ruimte. Hierdoor beschikt de woning over verrassend veel extra leef- en gebruiksruimte. De mogelijkheden zijn veelzijdig: richt deze verdieping bijvoorbeeld in als comfortabele werkkamer, hobbyruimte, speelkamer of volwaardige game room. Zo is er volop gelegenheid om de woning af te stemmen op jouw persoonlijke wensen, hobby's en levensstijl.



INDELING

Eerste verdieping

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers, de praktische berging en de badkamer bereikbaar. Twee van de slaapkamers zijn voorzien van vaste kasten, waardoor er handige extra opbergruimte aanwezig is.

De badkamer is compact, maar verrassend compleet ingericht. Je beschikt hier over een wastafel, toilet, ligbad én een separate douche. Een fijne en praktische ruimte die van alle belangrijke voorzieningen is voorzien.



BIJZONDERHEDEN

- * Gelegen in een kindvriendelijke buurt;
- * Slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- * Woning is volledig onderkelderd
- * Royaal parkeren op eigen terrein;
- * Aanvaarding in overleg;
- * Bij koop is een waarborgsom/bankgarantie vereist van 10% van de koopsom;
- * In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen

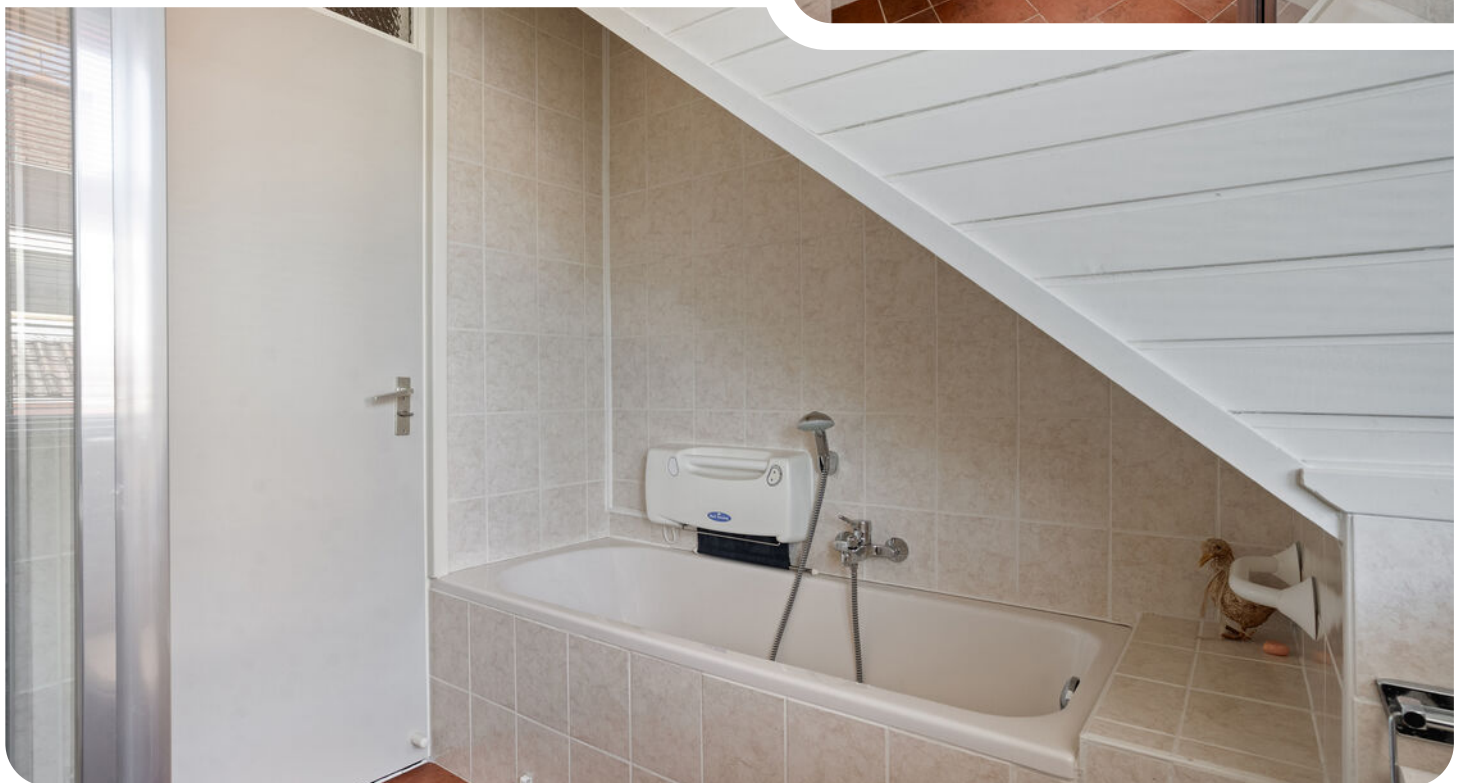
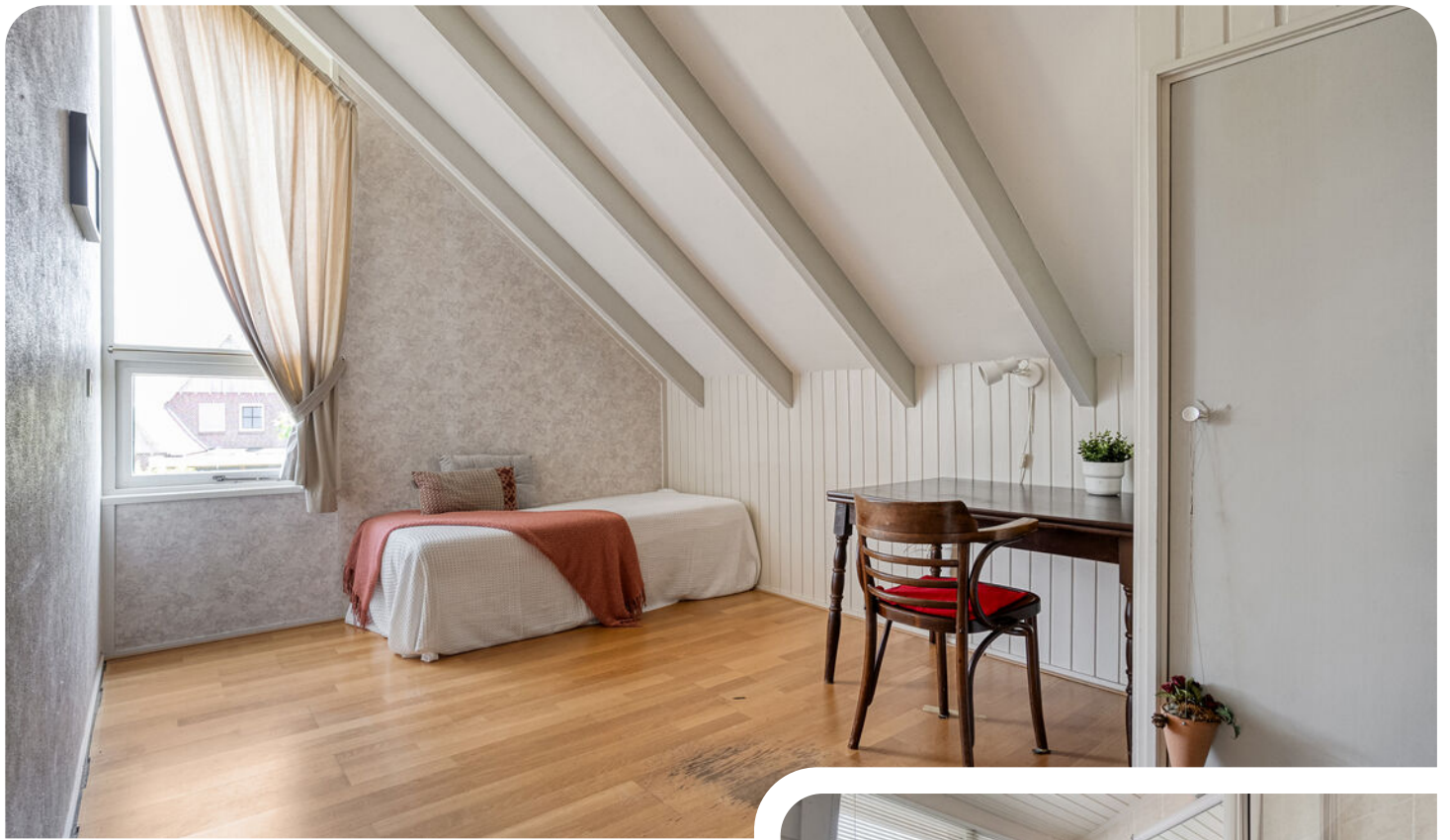
Jouw makelaar voor dit object: Luc Weusthuis











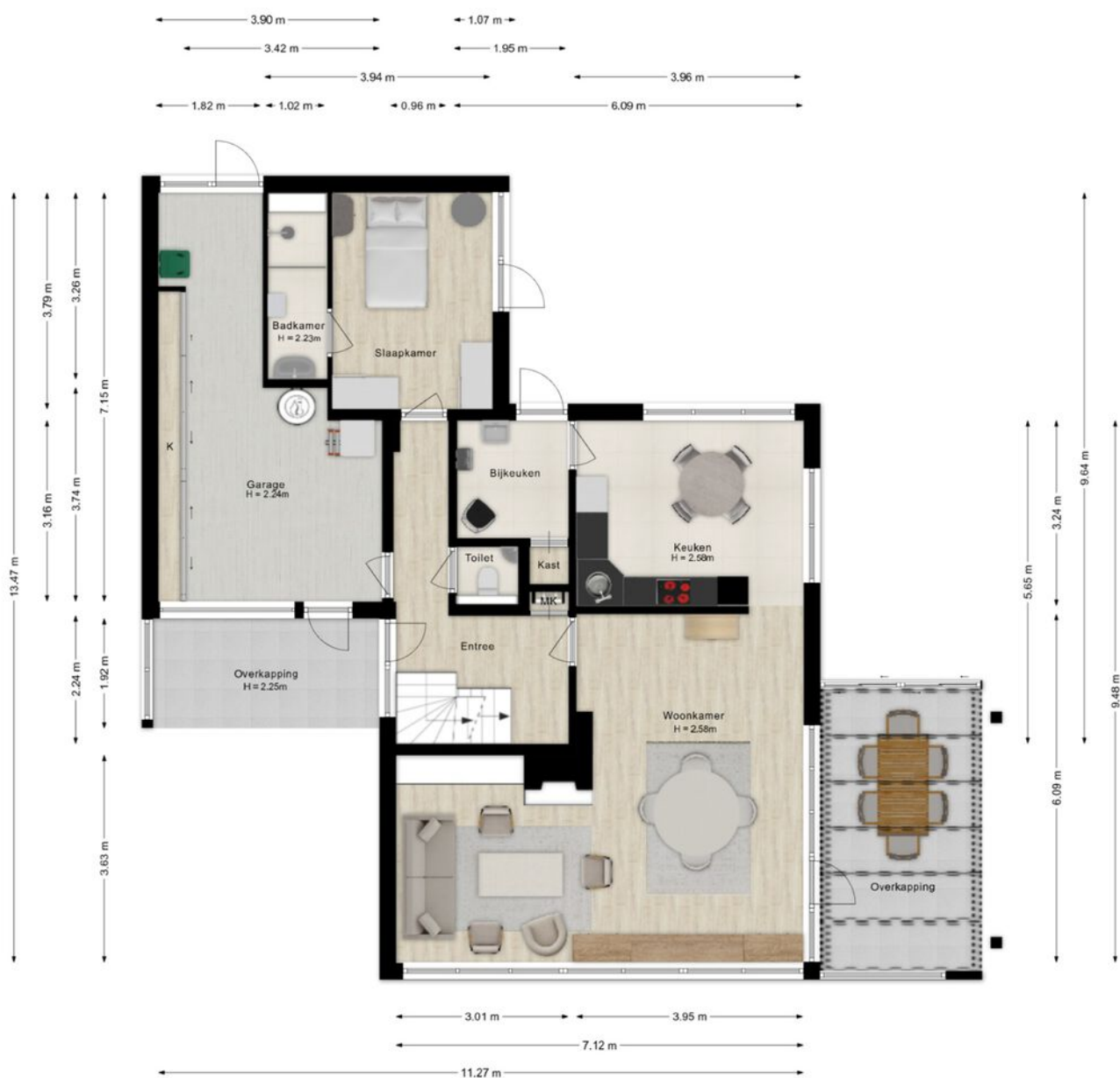






Plattegrond

Begane grond

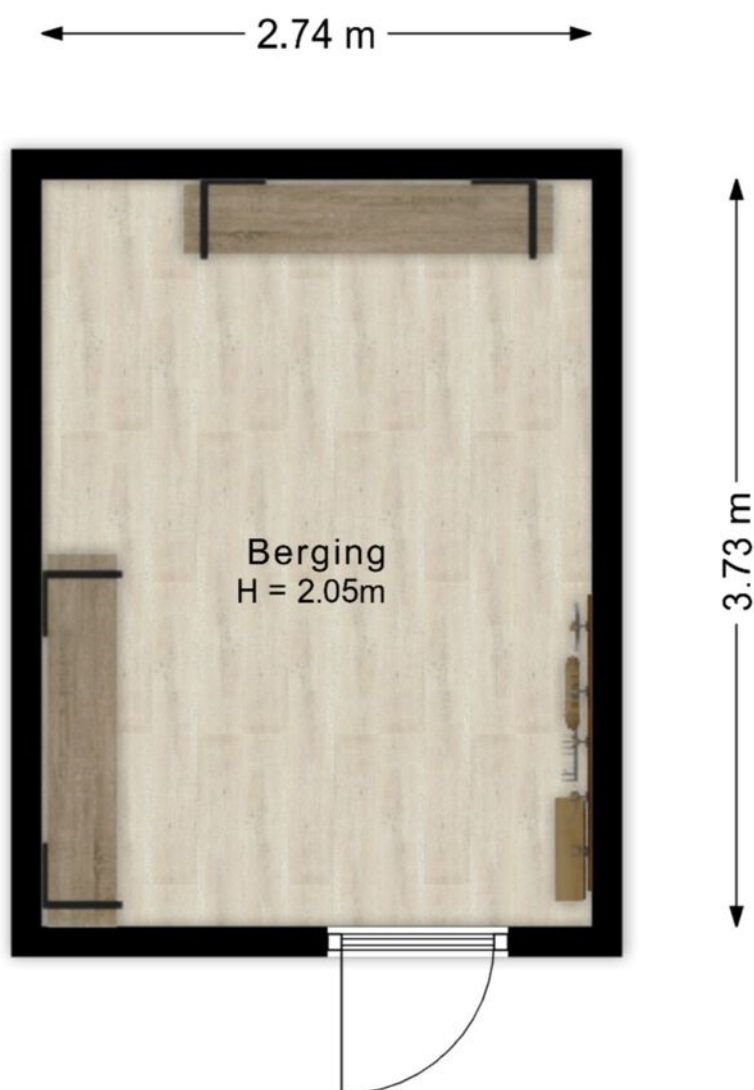


Plattegrond

Eerste verdieping







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



Kadastrale kaart



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tubbergen

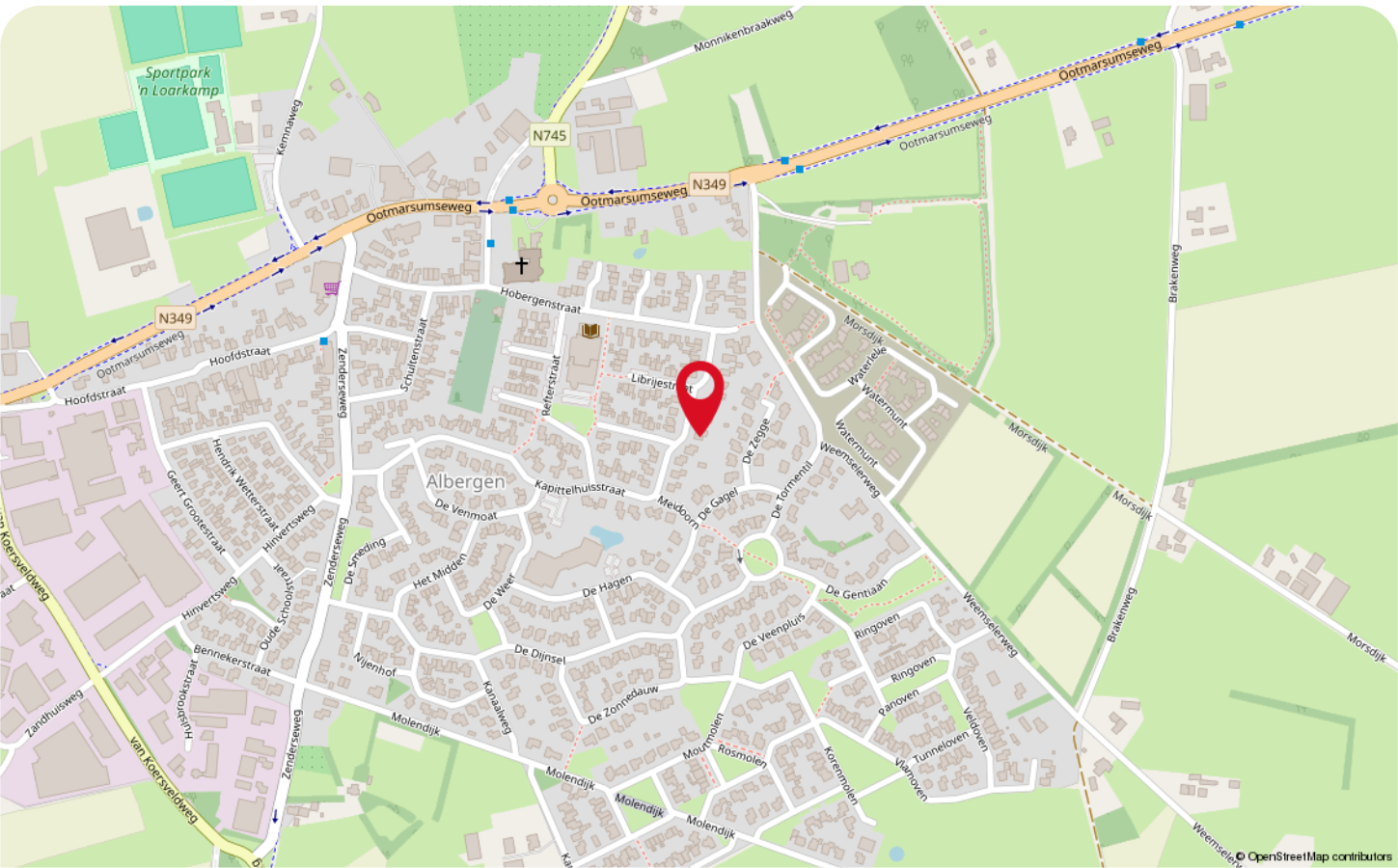
Sectie H

Blad 5000

kadaster



Locatie op de kaart



Wonen in Albergen



Albergen is een gemoedelijk Twents dorpje waar rust en de "ons-kent-ons" mentaliteit kenmerkend zijn. Naast de rust, die je in een dorpje als Albergen opmerkt, is ook de saamhorigheid voelbaar! Zo is de saamhorigheid en de sociale cohesie merkbaar bij de diverse evenementen en activiteiten in en rondom Albergen! Denk hierbij aan het welbekende carnaval Albergen, Megaparty Albergen en Paaspop.

Het dorpsgezicht wordt bepaald door de karakteristieke houtwallen en de glooiende esgronden! Dit zegt al voldoende over de mooie omgeving, toch? Het verstuivende zand op de lange zandpaden, de kleurrijke bloemen langs de berm en het getjirp van de vogels. Óf misschien heb je zelfs nog een bijzondere ontmoeting met wilde dieren? En dat al wandelend richting de horizon.



Wil je een ambachtelijk gebrouwen biertje uit Twente proeven? Dit kan bij Huttenkloas Brouwerij! En voor het hele gezin is café Restaurant Fraans Marie erg populair; het is een begrip in de omgeving van Twente!

Op zoek naar een knusse woning of ga je voor een ruim opgezette vrijstaande woning, welke gelegen is een gemoedelijk Twents dorpje zoals Albergen? Dan helpen wij jou daar graag bij!

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	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		
- douche (cabine/scherf)	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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 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!

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.

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 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