

Thuis in Twente!



Vraagprijs
€ 639.000 k.k.

Bovenbroeksweg 23

Manderveen

Riant halfvrijstaande woonboerderij met voormalige kinderopvang!

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
makelaars*



Robbin

06-53378231

r.groeneveld@weusthuismakelaardij.nl



Thomas

0546-727828

t.bosch@weusthuismakelaardij.nl

*Jouw
binnendienst*



Rosanne

0546-727828

r.maathuis@weusthuismakelaardij.nl

Team wonen

Specialisten
dicht bij huis





KENMERKEN

Bouwjaar
1966

Aantal kamers
11

Woonoppervlakte
325 m²

Aantal slaapkamers
8

Perceeloppervlakte
2695 m²

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

Inhoud
1255 m³

CV ketel
**Remeha Avanta HR28 & Intergas
Xtend 2023 (eigendom)**

Energie label

A +++



OMSCHRIJVING

Droom je van landelijk wonen met volop ruimte voor werk, hobby's, dieren en het buitenleven? Deze veelzijdige half vrijstaande woning met royaal bijgebouw en een groot perceel biedt alle mogelijkheden om wonen en toekomstplannen op één plek samen te brengen.

Het woonhuis is recent fraai gemoderniseerd en beschikt over een woonkamer met open keuken die samen een sfeervolle leefruimte creëren. De gashaard zorgt voor extra warmte en gezelligheid. De moderne keuken is voorzien van een Luxe spoel- en kookeiland, diverse inbouwapparatuur en dubbele openslaande deuren naar de tuin. Ook de badkamer is eigentijds en comfortabel uitgevoerd. Aansluitend aan de woning bevindt zich een ruime overkapping, waar je beschut en in alle rust van het buitenleven kunt genieten. Op de verdieping zijn twee slaapkamers aanwezig, waarvan één met inloopkast. De complete badkamer beschikt onder meer over een inloopdouche, whirlpool en toilet.



OMSCHRIJVING

Het relatief jonge, omvangrijke bijgebouw, dat dienst heeft gedaan als kinderdagverblijf, maakt deze locatie extra bijzonder met zeer uiteenlopende mogelijkheden. Met een grote multifunctionele ruimte, keukenopstelling, badkamer, garage/berging en drie kamers op de verdieping biedt het volop mogelijkheden. Denk aan een praktijk, kantoor, atelier, hobbyruimte of kleinschalig bedrijf aan huis. Ook voor het wonen met mantelzorg nu of in de toekomst is deze locatie uitermate geschikt.

Het grote perceel biedt daarnaast alle ruimte voor tuinliefhebbers maar ook voor het houden van kleinvee. Een plek waar rust, ruimte en veelzijdigheid samenkomen.

Het object is heerlijk buitenaf gelegen, midden in het fraaie landschap van Manderveen. Hier geniet je dagelijks van rust, ruimte en het vele groen. Manderveen beschikt onder meer over een basisschool en verschillende sportverenigingen. Voor winkels, horeca en overige dagelijkse voorzieningen rijd je bovendien binnen korte tijd naar omliggende dorpen.

LET OP:

De woning betreft een deel van een hoofdgebouw met inwoning. Dit object is niet geschikt voor een traditionele financiering. Vraag de makelaar naar de mogelijkheden of informeer bij jouw financieel adviseur.



INDELING

Begane grond woning

Je betreedt de woning via de zeer ruime entree. Hier bevinden zich het toilet, een kast met de cv-ketel, de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal is er tevens een loopdeur naar de overkapping in de tuin en een doorgang naar het bijgebouw. Daarnaast biedt de entree toegang tot de bijkeuken, de keuken en de woonkamer. De ruime woonkamer staat in een open verbinding met de keuken en vormt samen een sfeervolle U-vormige leefruimte. De moderne keuken is voorzien van een spoel- en kookeiland en beschikt over diverse inbouwapparatuur. Via de dubbele openslaande tuindeuren heb je direct toegang tot de tuin. In deze ruimte bevindt zich bovendien een praktische provisiekelder. De bijkeuken beschikt over een keukenblok en aansluitingen voor een wasmachine en droger. Via de loopdeur heb je bovendien direct toegang tot de tuin.

Eerste verdieping woning

Op de overloop bevindt zich een airconditioning. Vanaf hier zijn twee slaapkamers bereikbaar. Eén slaapkamer beschikt over een inloopkast en de andere over een vaste kast. Ook de badkamer is vanaf de overloop bereikbaar. Deze is uitgerust met een inloopdouche, toilet, whirlpool, mechanische ventilatie en ingebouwde luidsprekers.



INDELING

Begane grond bijgebouw

Het bijgebouw is op verschillende manieren toegankelijk. Vanuit de hoofdwoning is er een directe verbinding via een tussendeur. Daarnaast is het bijgebouw vanuit de overkapping bereikbaar via twee sets openslaande deuren en een separate loopdeur in het midden. Op de begane grond bevindt zich een royale, open multifunctionele ruimte. Hier is een keukenopstelling met gootsteen geplaatst. Dankzij de ruime opzet biedt deze ruimte volop mogelijkheden en kan deze bijvoorbeeld worden ingericht als woonkamer met keuken, maar ook voor andere doeleinden worden gebruikt. Vanuit de multifunctionele ruimte zijn de badkamer, een trapkast, de meterkast en de garage/berging bereikbaar. Daarnaast is er een deur naar de hal met daarachter de trap naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping bijgebouw

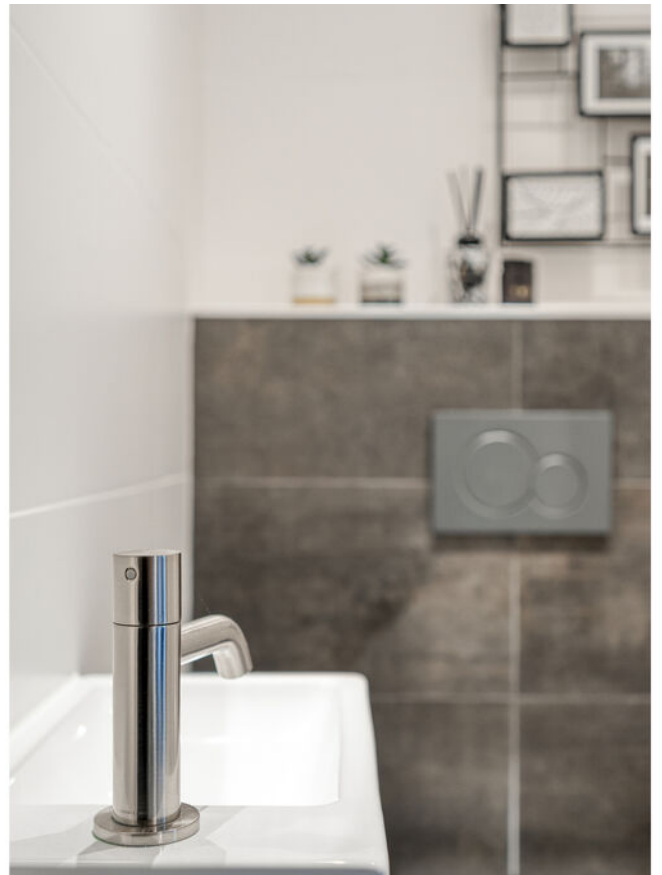
Vanuit de zeer ruime overloop bereik je de technische ruimte. Daarnaast loop je door naar een hal, vanwaar drie slaapkamers toegankelijk zijn. Twee slaapkamers zijn voorzien van een dakraam en de achterste slaapkamer is bijzonder ruim.



BIJZONDERHEDEN

- * Groot multifunctioneel bijgebouw
- * Royaal perceel met veel privacy en ruimte
- * Moderne keuken en badkamer uit 2022
- * De bestaande vrijstaande bijgebouwen worden in het kader van Rood-voor-Rood regeling in opdracht van en voor kosten van verkoper medio eind 2026 gesloopt
- * Voor het perceel is een landschapsinrichtingsplan van toepassing. Koper is verplicht dit plan voor eigen rekening uit te voeren en in stand te houden. Het erfinrichtingsplan is op verzoek beschikbaar
- * 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

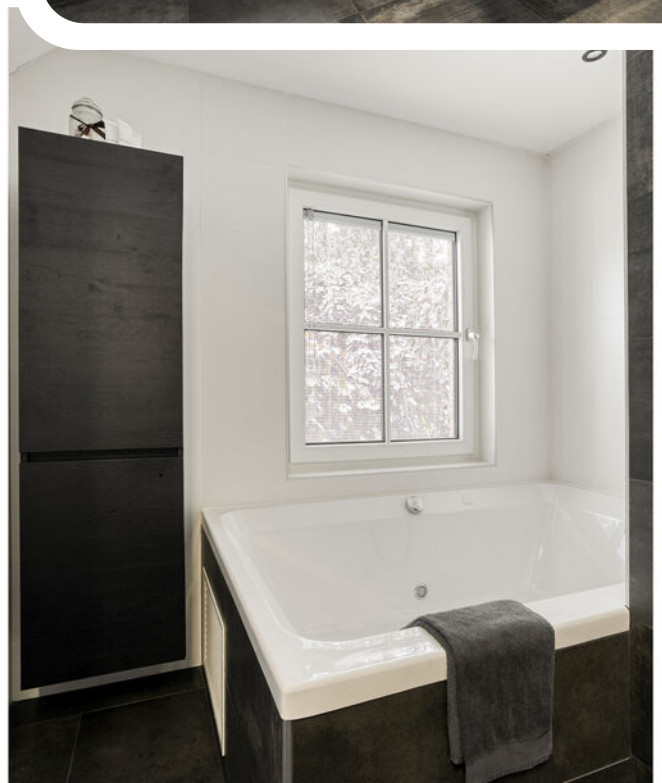






Master bedroom
met inloopkast!

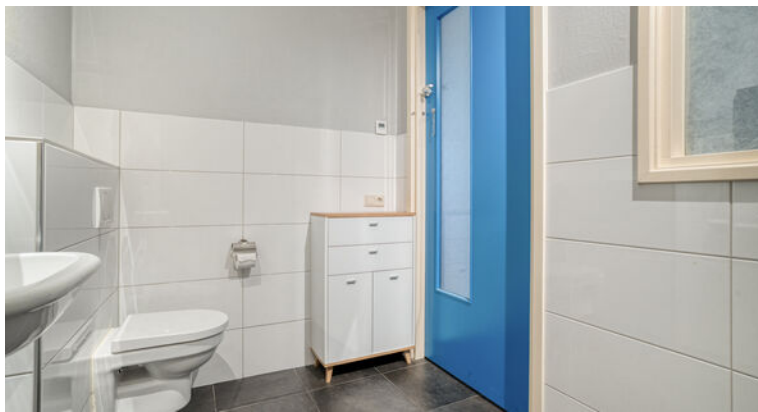






Multifunctioneel
bijgebouw!













Plattegrond

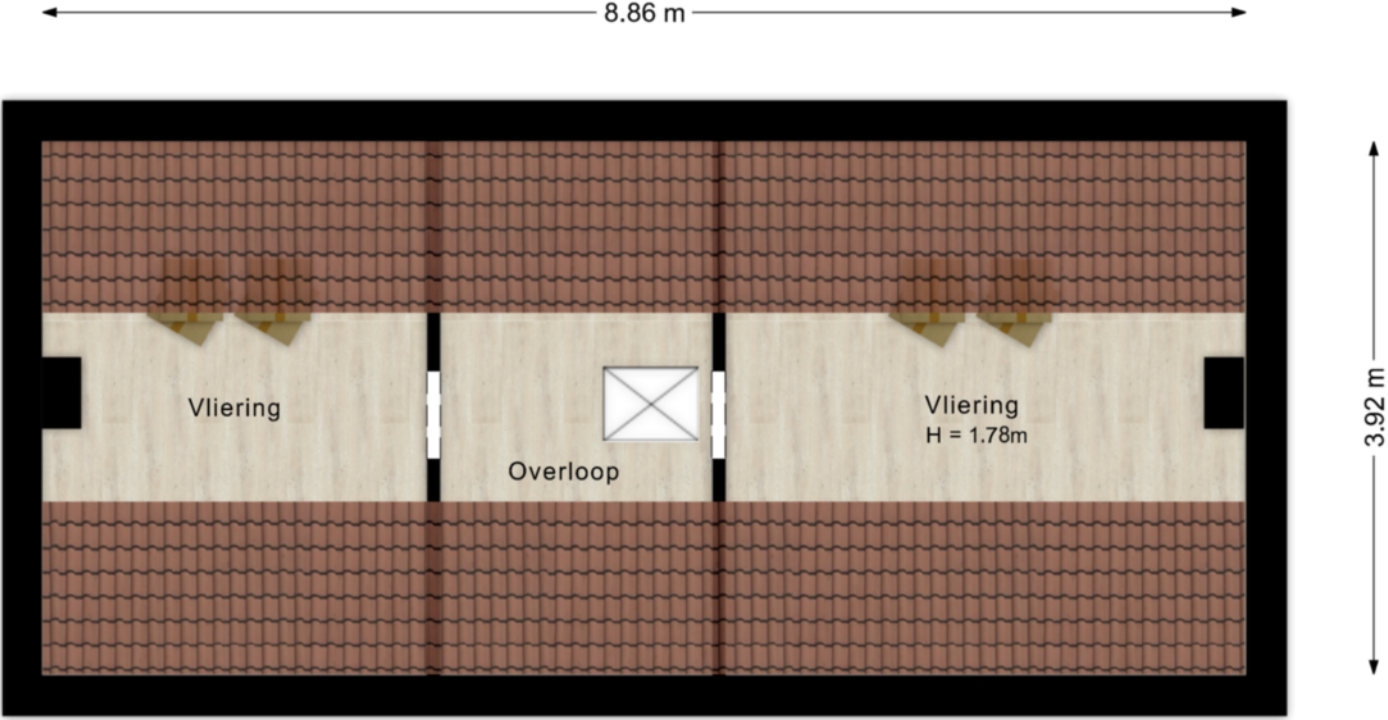
Eerste verdieping



Plattegrond

Eerste verdieping



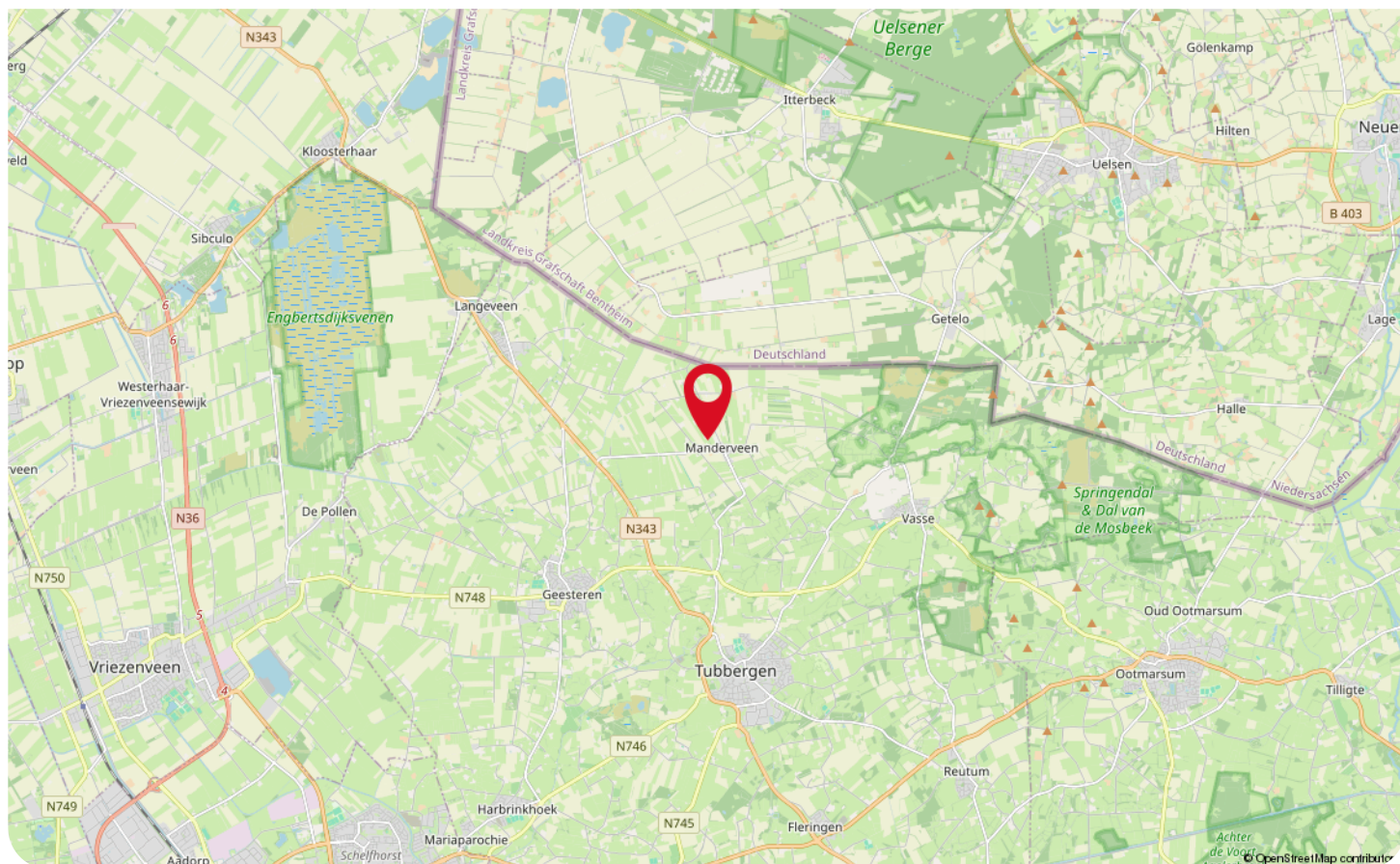
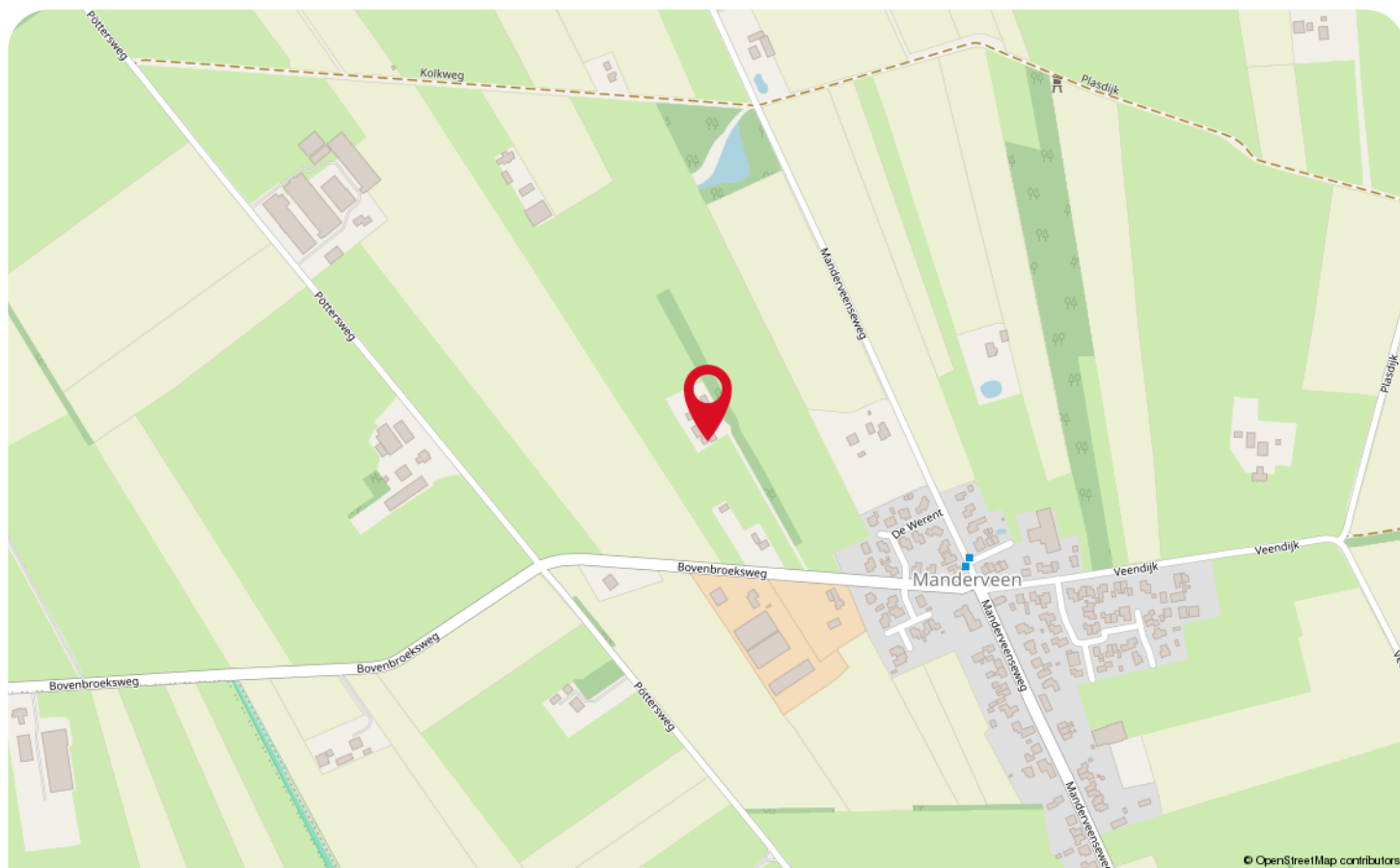




Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Wonen in Manderveen



Manderveen; een leuk dorp gelegen in de coulisselandschappen van Noordoost Twente, welke onderdeel uitmaakt van de gezellige gemeente Tubbergen! Wil jij ook een prachtig natuurgebied zo goed als in je achtertuin? Manderveen biedt jou niet één, maar drie prachtige bekende natuurgebieden aan, namelijk de Manderheide, het Streu en het dal van de Mosbeek.

Midden in het dorpskern worden de jaarlijkse zomerfeesten gehouden; een fenomenaal feest waar buurtgenoten én inwoners van omliggende dorpen samenkomen. Ook midden in het dorp vind je het Kulturhus met de bijbehorende sportvelden en Partycentrum Peddemors; aan voorzieningen geen gebrek!



En in mei t/m september kun je samen met hele gezin aardbeien, frambozen of bramen plukken bij de Manderveense Aardbei. Óf ga een dagje weg met het hele gezin naar Zwembad De Vlaskoel in Tubbergen; óók de omliggende dorpen bieden jou een fantastisch samenzijn! Wil jij wonen in een gemeedelijk dorp, welke prachtig gelegen is in het coulisselandschap van Noordoost Twente? Neem contact met ons op en wij helpen je graag verder!

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- pvc vloer	X		
- vynil vloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	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/schermb)	X		
- wastafel	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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!

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