

Thuis in Twente!



Vraagprijs
€ 525.000 k.k.

Lossersestraat 7

De Lutte

Vrijstaande woning gelegen aan de rand van de bebouwde kom in De Lutte

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*



Bart

+316-51055307
b.bulter@weusthuismakelaardij.nl

*Jouw
binnendienst*



Maartje Dalhoeven

0541-355771
m.dalhoeven@weusthuismakelaardij.nl

Vestiging Denekamp

Oldenzaalsestraat 34
7591 GM Denekamp
0541 - 355 771





KENMERKEN

Bouwjaar
1967

Woonoppervlakte
159 m²

Perceeloppervlakte
660 m²

Inhoud
727 m³

Energie label

E

Aantal kamers
8

Aantal slaapkamers
4

Oriëntatie achtertuin
oost

Isolatie
dubbel glas

CV ketel
Remeha Avanta (2020, eigendom)



OMSCHRIJVING

Deze prachtig gelegen VRIJSTAANDE WONING aan de rand van de bebouwde kom biedt volop ruimte en is tevens gelegen op een royaal perceel. De woning heeft zicht op de fraaie Sint Plechelmuskerk en is direct aan het gezellige centrum van De Lutte gesitueerd. Wanneer je de straat oversteekt, ben je gelijk in het fraaie Kerkenbos.

De eigenaar van deze woning heeft hier zijn hele leven met heel veel plezier gewoond en het object keurig onderhouden. Maar nu is toch het moment gekomen om het stokje over te geven aan nieuwe bewoners. Zij kunnen deze plek weer helemaal tot de hunne maken en hier ook weer een hele tijd met heel veel plezier gaan genieten van zowel de royale ruimtes in het huis, als van de grote tuin welke veel privacy biedt.

Het huis is in 1967 traditioneel gebouwd met gebruik van zeer degelijke materialen. Wanneer je hier binnenkomt, dan voel je gelijk haar allure door de grote lichte entree en de grote vide met bordestrap naar de royale overloop. Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst 4 ruime slaapkamers, een royale badkamer en een vlizotrap welke toegang geeft tot de ruime zolderverdieping. Wanneer je hier een vaste trap zou realiseren, dan zou je eenvoudig nog een paar extra slaapkamers of een werkkamer kunnen realiseren.



OMSCHRIJVING

Ook de begane grond heeft zeer veel ruimte en mogelijkheden. De begane grond biedt nu plaats aan een kookkeuken, een eetkamer en een woonkamer, welke allemaal ruim bemeten zijn. De indeling biedt echter ook volop mogelijkheden om deze naar eigen smaak aan te passen. De begane grond wordt gecombineerd met een royale bijkeuken en een dito verwarmde garage/fietsenberging. Aan de voorzijde is er een carport aangebouwd en aan de achterzijde een royale overkapping, van waaruit je fraai in je tuin kijkt. In het pad naar de voordeur zijn fraaie Bentheimer zandstenen verwerkt, die de entree extra cachet geeft.

Deze goed onderhouden woning is beslist een bezichtiging waard. Plan deze snel in en ga samen met de makelaar kijken naar de vele mogelijkheden.



INDELING

Begane grond

Via de voordeur betreedt je de entree. Hier bevinden zich het toilet, de meterkast en de trap naar de eerste verdieping. Vanuit de entree heb je toegang tot de woonkamer, eetkamer en keuken.

De sfeervolle woonkamer beschikt over een karakteristieke schouw met open haard, veel raampartijen en een openslaande deur naar het terras. Hierdoor is er volop natuurlijk licht en een prettige verbinding met de buitenruimte. Ook de eetkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartij.

Aansluitend bevindt zich de keuken. Deze is weliswaar gedateerd, maar biedt volop mogelijkheden om naar eigen smaak en inzicht te moderniseren. De woning is door de jaren heen netjes en goed onderhouden, maar biedt tegelijkertijd een mooie kans om met een eigentijdse inrichting en afwerking een geheel eigen sfeer te creëren.

Op de begane grond bevindt zich tevens de praktische bijkeuken. Deze is voorzien van een keukenblok en diverse vaste kasten en biedt volop bergruimte. Vanuit de bijkeuken is er directe toegang tot de garage, wat zorgt voor extra gemak en functionaliteit.



INDELING

Eerste verdieping

Via de overloop heb je toegang tot vier slaapkamers en de badkamer. Drie van de vier slaapkamers zijn voorzien van praktische vaste kasten. De ruime master bedroom beschikt bovendien over een eigen balkon.

De badkamer is functioneel ingericht en beschikt over een toilet, een inloopdouche en een badkamermeubel. De verdieping biedt daarmee een prettige en praktische indeling, met volop mogelijkheden om de ruimtes geheel naar eigen smaak te moderniseren.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is nu middels een vlizotrap bereikbaar en biedt nog veel extra bergruimte. Om deze ruimte optimaal te benutten is het zeker de overweging waard om hier een vaste trap te realiseren.



BIJZONDERHEDEN

- * Gelegen nabij het gezellige centrum;
- * De Lutte is prima ontsloten middels de autobaan, maar tevens gelegen midden in fantastische natuur;
- * Verwarming en warmwater middels HR-combiketel: Remeha Avanta 2020
- * Energielabel: E
- * Ruime woning met volop mogelijkheden en potentie;
- * Eigen oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's
- * Voorzien van vier slaapkamers;
- * Aanvaarding in overleg;
- * Bij koop is een waarborgsom/bankgarantie vereist van 10% van de koopsom;
- * In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule/niet-zelf-bewoningsclausule opgenomen

Jouw makelaar voor dit object: Bart Bulter

















Plattegrond

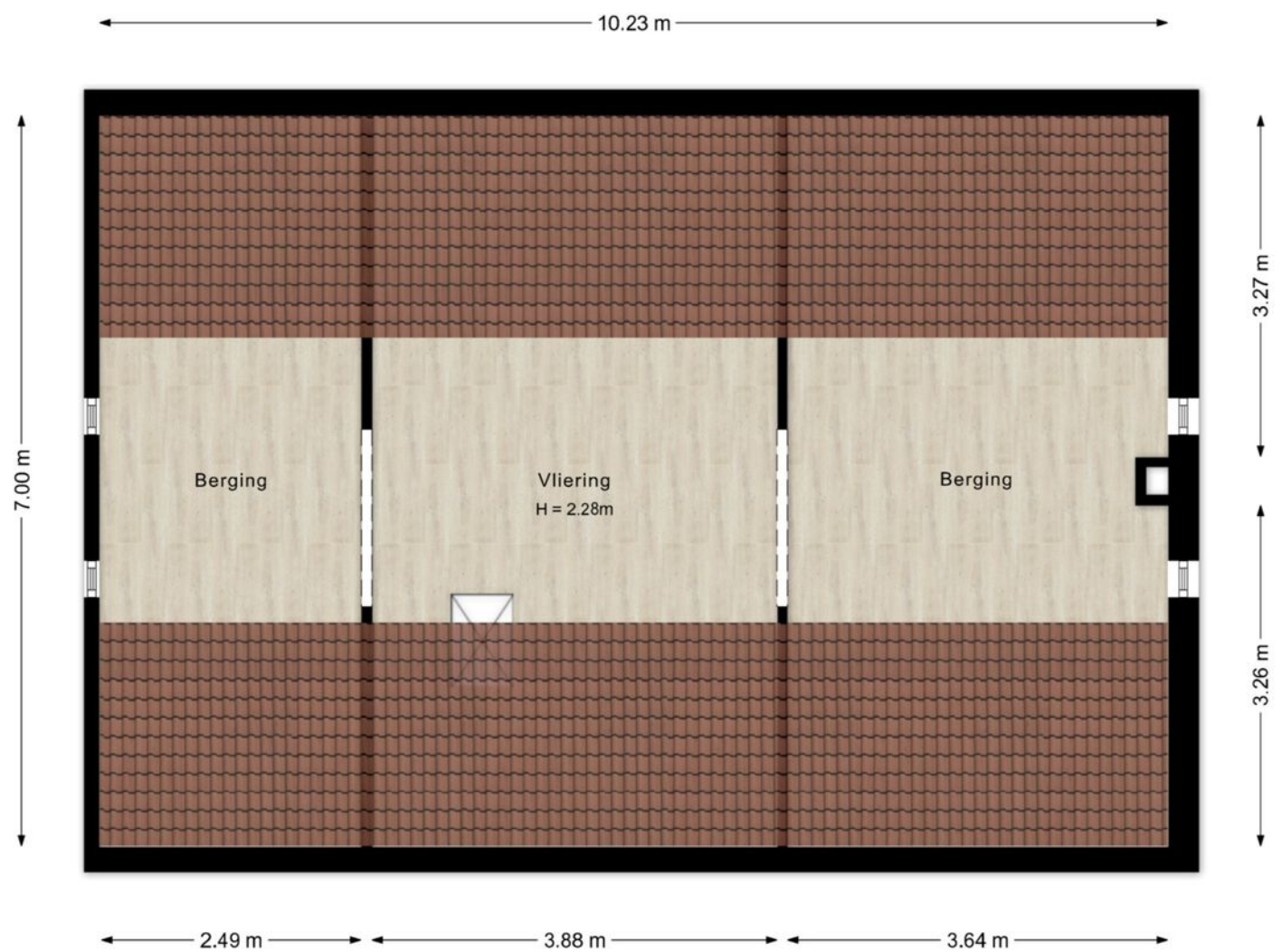
Begane grond

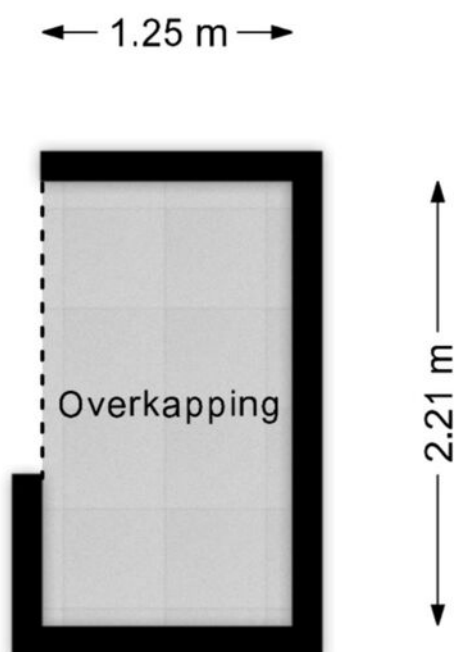




Plattegrond

Tweede verdieping





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

Plattegrond

Situatie



Kadastrale kaart



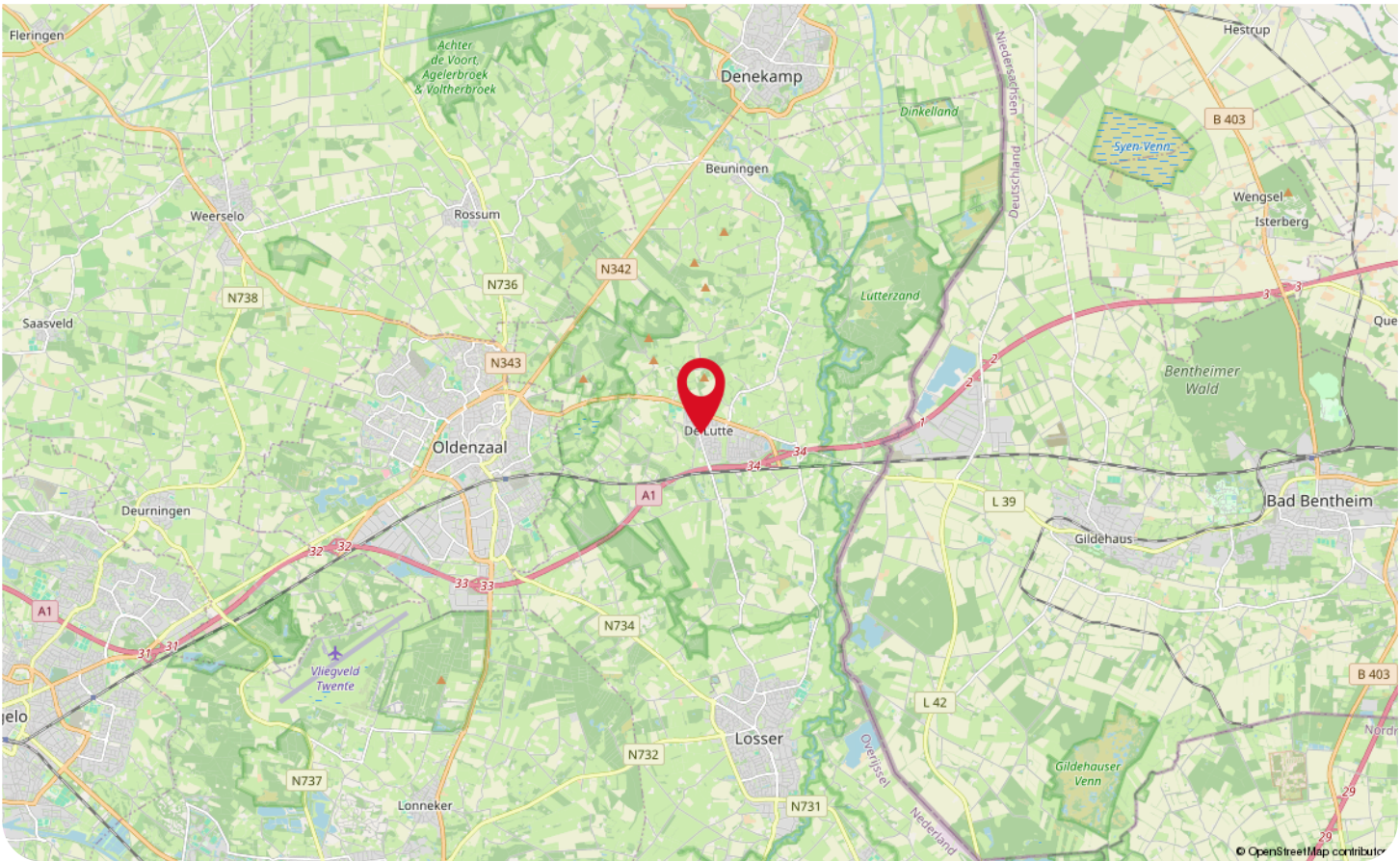
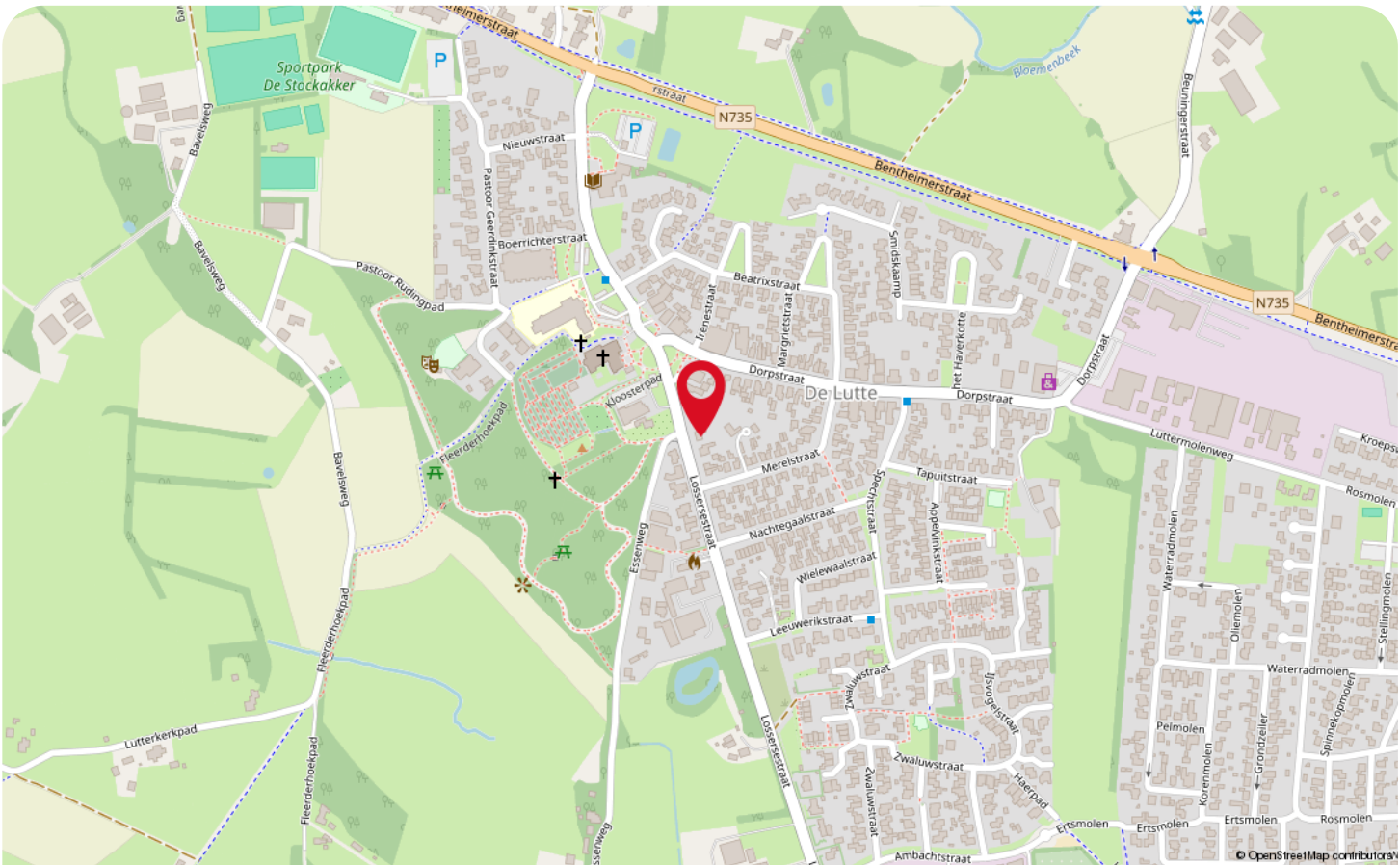
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Losser
Sectie O

kadaster

Locatie op de kaart



Wonen in De Lutte



De Lutte is een knus en gezellig dorp waar éénheid en verbondenheid op nummer 1 staan; hier staat De Lutter vlag symbool voor! Op De Lutter vlag staat de Helle hond afgebeeld, waarvan het standbeeld midden in het dorp staat; dit is een Twentse sage! De éénheid en verbondenheid wordt terug gezien in de mentaliteit van de bewoners. Bezoek de gezellige dorpskern met haar cafés of restaurantjes en je merkt het gelijk!

De Lutte is zo gelegen dat de dorpen en steden eromheen goed te bereiken zijn!
Voor een uitgebreide winkelsessie is Oldenzaal makkelijk te bereiken! Wil je de natuur opzoeken en trek je je liever even terug, dan is het Arboretum Poortbulten met de slingerende wandelpaden en bijzondere bomen en heesters een uitkomst.



Deze prachtige omgeving dwingt je om te stoppen en te genieten van al het moois dat de natuur te bieden heeft! Tevens is het Lutterzand met haar mooie zandverstuivingen zeker een bezoek waard!

Op zoek naar een woning met deze prachtige gebieden zo ongeveer in je achtertuin en burens waarbij éénheid en verbondenheid hoog in het vaandel staan? Da moej in De Lutte Weez'n!

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	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 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