Vraagprijs
€ 485.000,- k.k.

# Nikkelsweg 27

## Bruinehaar

**Dit vrijstaande woonhuis is gelegen op een groot perceel van bijna 1.000 m² met diverse sfeervolle opstallen.**

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

**Luc**

06 - 10405543
l.weusthuis@weusthuismakelaardij.nl


Jouw binnendienst

**Anne**

0546-727828
a.heering@weusthuismakelaardij.nl


## Vestiging Tubbergen

Grotestraat 62, 7651 CK
Tubbergen
0546 - 727 828

# KENMERKEN

Bouwjaar
**1968**

Woonoppervlakte
**121 m²**

Perceeloppervlakte
**984 m²**

Inhoud
**630 m³**

Energielabel
**F**

Aantal kamers
**7**

Aantal slaapkamers
**4**

Oriëntatie achtertuin
**west**

Isolatie
**dubbel glas**

CV ketel
**Remeha Avanta 28C (2012)**

# OMSCHRIJVING

Het perceel is ongeveer 60/40 opgedeeld, waarbij je vanaf de straat het woonhuis met de siertuin aantreft, met daarachter een fraaie tuinkamer met hierin diverse opstallen welke zijn gebouwd van oude sfeervolle materialen. In dit mooi aangelegde geheel vind je tevens de moestuin met een kleine kas. Dit object biedt haar bewoners zeer veel privacy. Door de ligging van de woning op het perceel kun je optimaal gebruik maken van het omliggende terrein. De woning ligt in de directe nabijheid van natuurgebieden, zoals de Langeveense heide, een zwemmeertje en de Engbertsdijksvenen.

De woning is midden jaren '60 gebouwd en vervolgens diverse keren uitgebreid, gemoderniseerd en voorzien van een heel aantal bijgebouwen. Deze waren o.a. in gebruik als timmerwerkplaats, tuinberging, volière, aardappelopslag en houthok. In de woning zelf vind je een royale woonkamer met hierin een houtkachel, een sfeervolle serre, een slaap en badkamer op de begane grond en een royale tuingerichte woonkeuken. De slaapkamer zou je ook als kantoor- of praktijkruimte kunnen gebruiken of verbinden met de woonkamer. Boven bevinden zich thans een drietal slaapkamers, maar zijn er ook nog diverse mogelijkheden.

Dit is een unieke woning die je zeker gezien moet hebben om er een goed oordeel over te vellen.
Graag nodigen wij je uit om hier samen met onze makelaar naar te kijken.

# INDELING

**Begane grond**

Via de entree, voorzien van een meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping, zijn de verschillende vertrekken op de begane grond bereikbaar. Aan de hal bevinden zich de sfeervolle woonkamer, een comfortabele slaapkamer en de badkamer.
De complete badkamer is voorzien van een ligbad, douche, toilet en een wastafelmeubel. De ruime en lichte woonkamer beschikt over een gezellige houtkachel en openslaande deuren naar de tuin.
Aangrenzend bevindt zich de woonkeuken, die eveneens is voorzien van openslaande deuren naar de tuin. Hierdoor lopen binnen en buiten naadloos in elkaar over. Een absolute meerwaarde van deze woning is de royale serre. Dankzij de fraaie lichtstraat en de grote schuifpui geniet deze ruimte van een heerlijke lichtinval en vormt het een perfecte plek om het hele jaar door van het buitengevoel te genieten. Deze ruimte beschikt tevens over een eigen houtkachel. Vanuit de woning is bovendien de ruime aangebouwde garage bereikbaar, wat zorgt voor extra comfort en praktische gebruiksmogelijkheden.

**Eerste verdieping**

Via de overloop zijn drie ruime slaapkamers bereikbaar. Eén van de slaapkamers is voorzien van een praktische vaste kast, wat zorgt voor extra bergruimte. De kamers zijn stuk voor stuk prettig van formaat.

# BIJZONDERHEDEN

* Landelijk en rustig gelegen;
* Wonen op steenworp afstand van het prachtige natuurgebied Engbertsdijksvenen;
* Grondwaterpomp aanwezig onder het oprit met meerdere aansluitpunten in de tuin;
* Aanvaarding in overleg;
* Bij koop is een waarborgsom/bankgarantie vereist van 10% van de koopsom;
* In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen.

Wonen op steenworp afstand van het prachtige natuurgebied Engbertsdijksvenen.

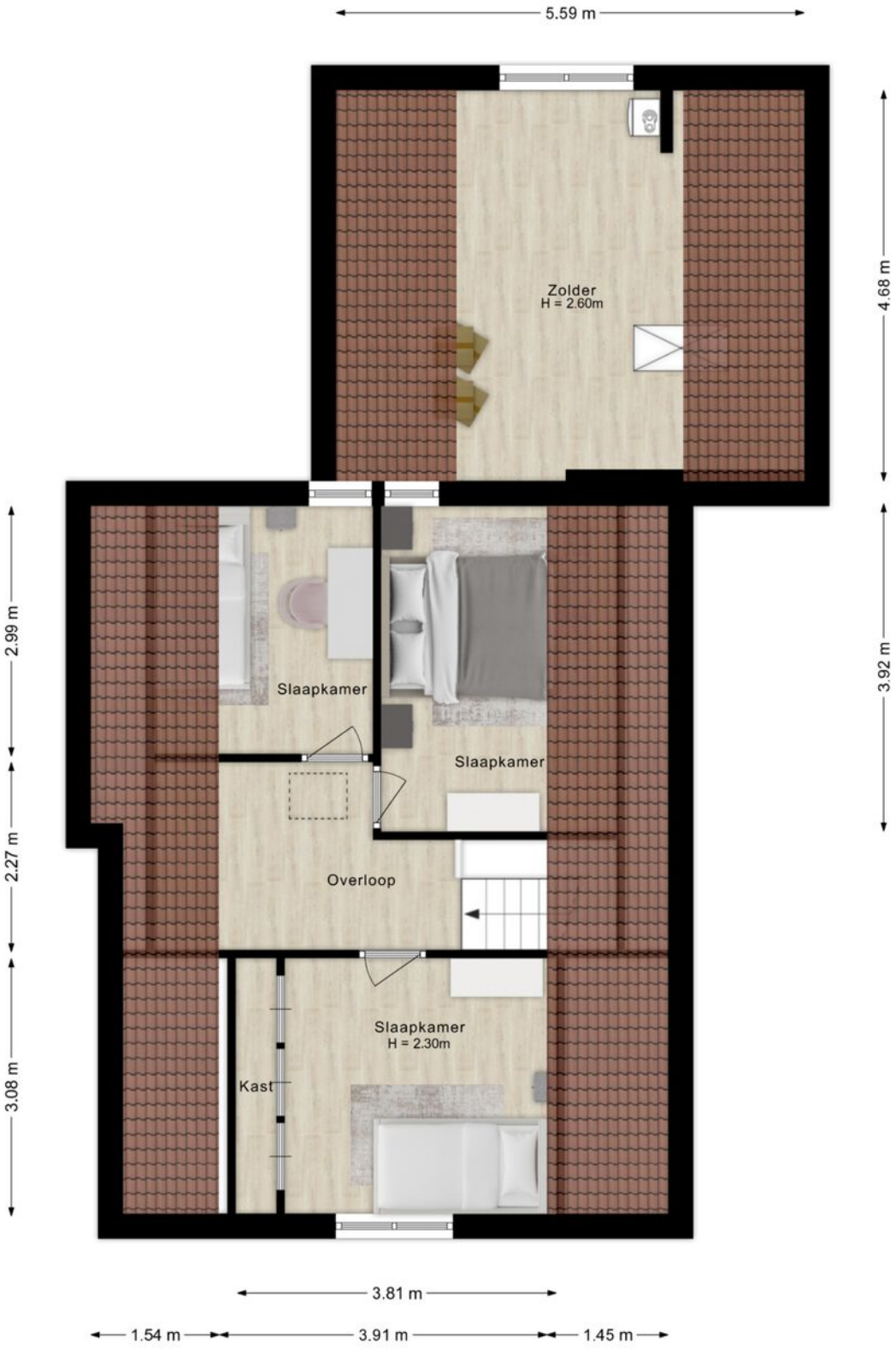
# Plattegrond

## Begane grond

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

# Plattegrond

## Eerste verdieping




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

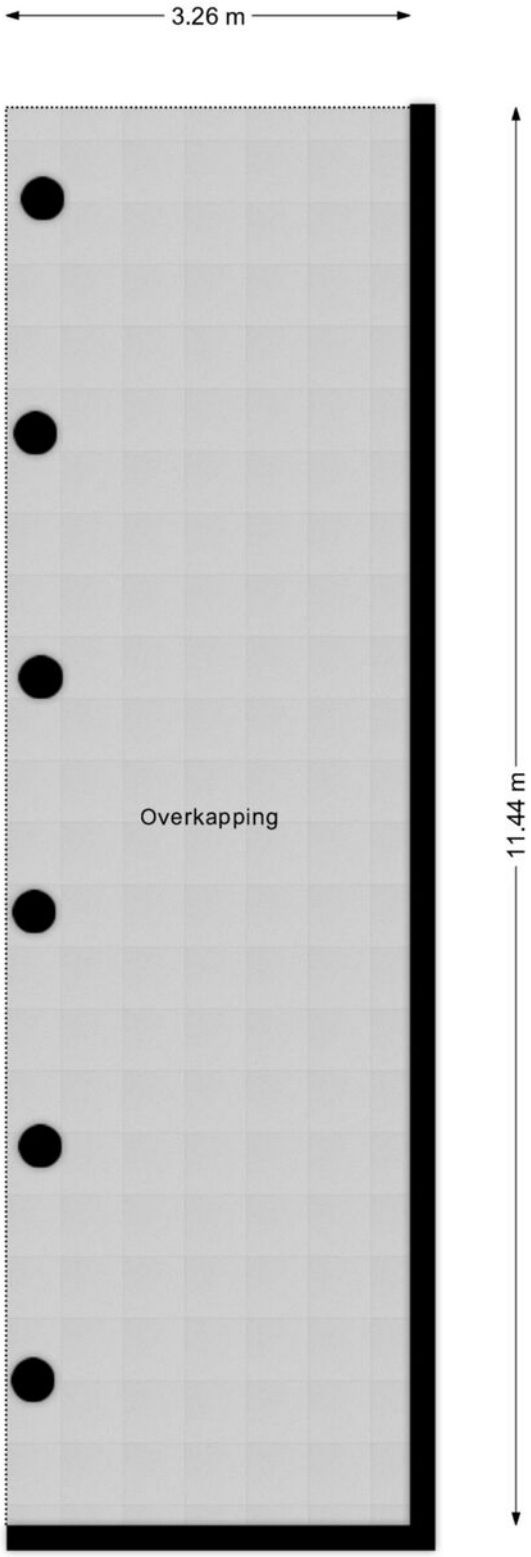
# Plattegrond

Schuur

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

# Plattegrond

## Overkapping




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

# Plattegrond

# Kadastrale kaart

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

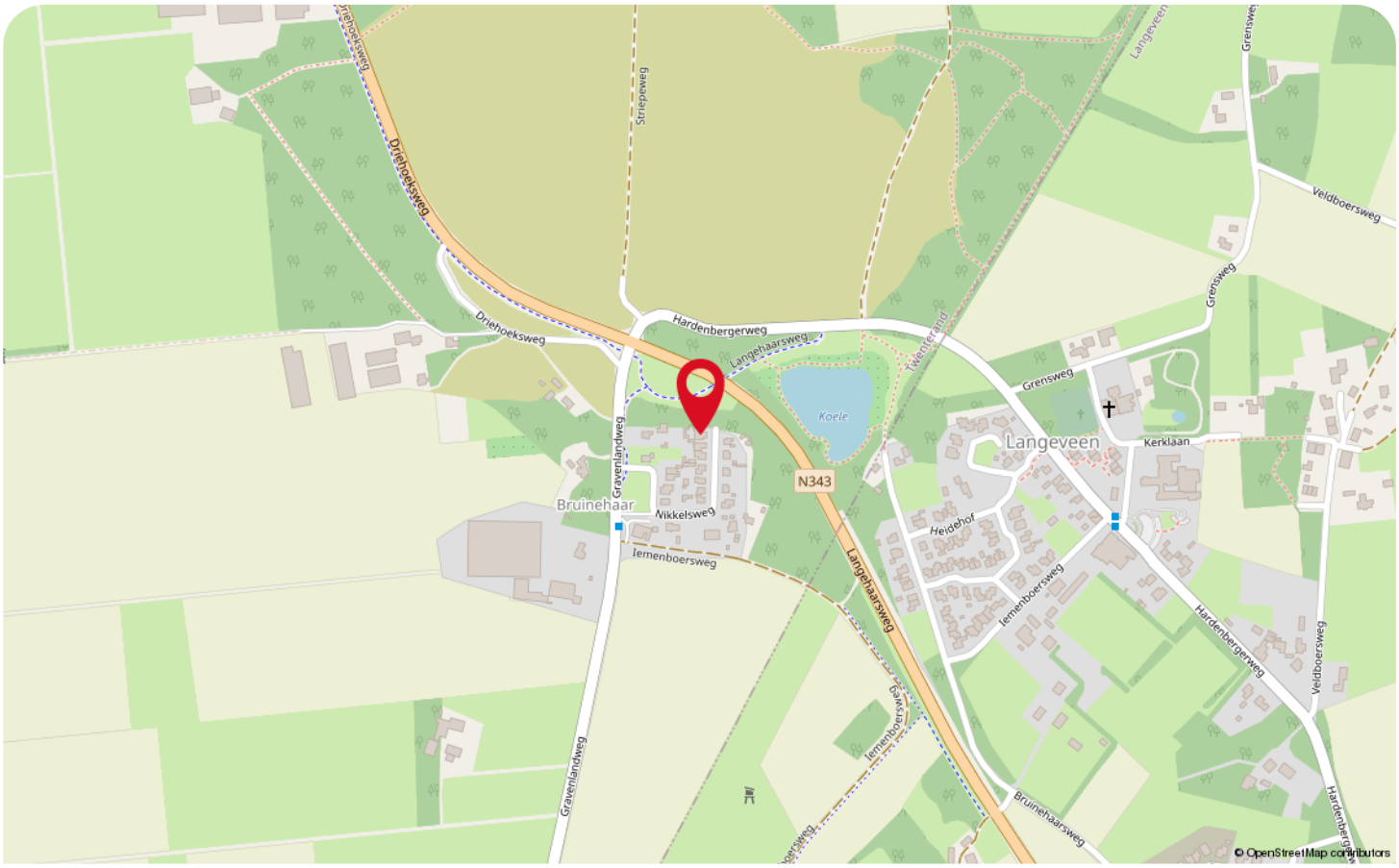
Schaal 1: 500

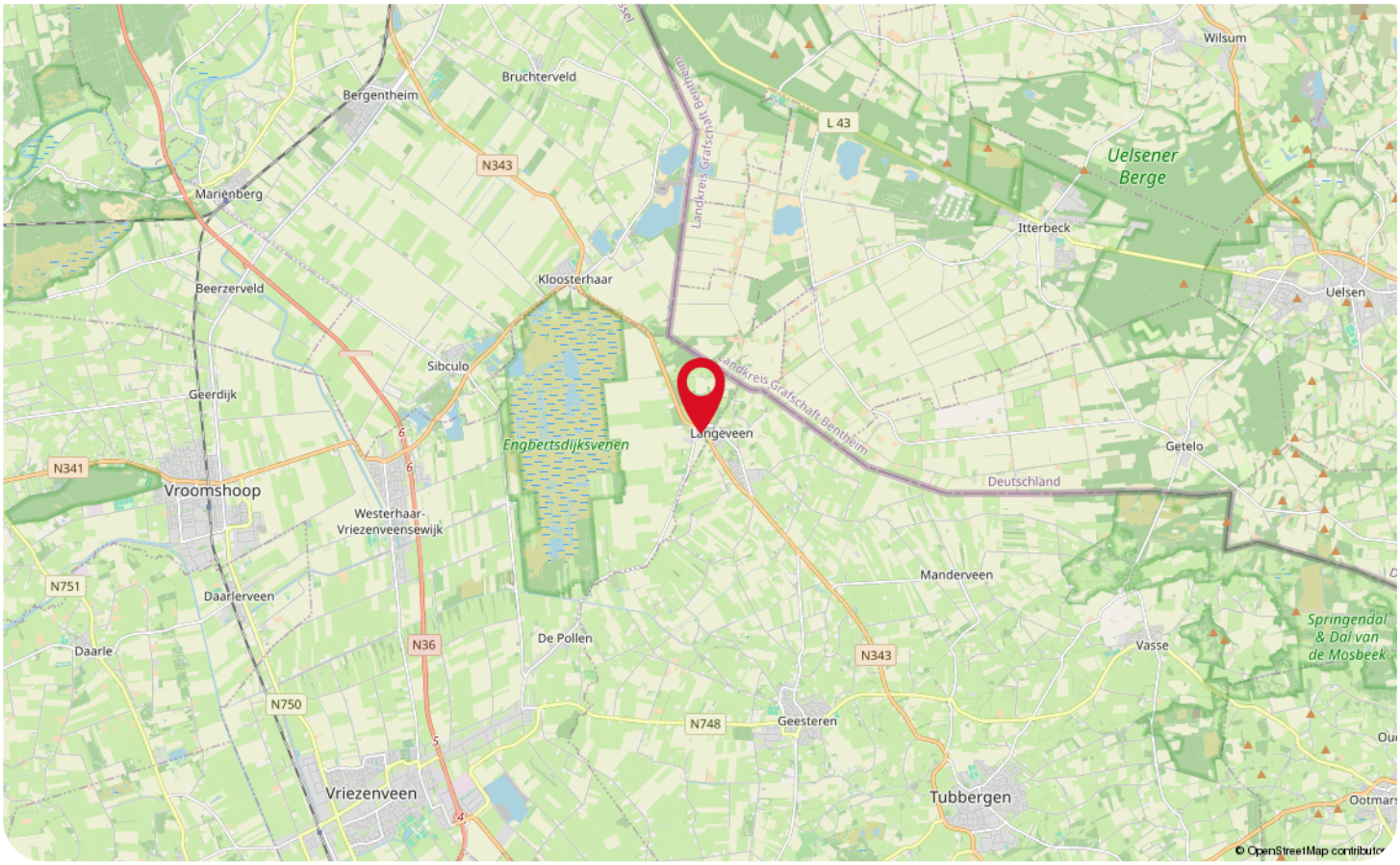
| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Vriezenveen |
| Sectie | C |
| Perceel | 2622 |

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

# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

| Beschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| **Woning - Interieur** | | | |
| Houtkachel | X | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X | | |
| - losse (hang)lampen | X | | |
| | | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | X | | |
| - overgordijnen | X | | |
| - vitrages | X | | |
| - rolgordijnen | X | | |
| - lamellen | X | | |
| | | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - vloerbedekking | X | | |
| - laminaat | X | | |
| - plavuizen | X | | |
| | | | |
| **Woning - Keuken** | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - oven | X | | |
| - koelkast | X | | |
| - vaatwasser | X | | |
| | | | |
| **Woning - Sanitair/sauna** | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| | | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - ligbad | X | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - planchet | X | | |

# Lijst van zaken

| Beschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| - toiletkast | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| | | | |
| **Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing** | | | |
| Schotel/antenne | X | | |
| Brievenbus | X | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Zonwering buiten | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| - geiser | X | | |
| | | | |
| **Tuin - Inrichting** | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| | | | |
| **Tuin - Verlichting/installaties** | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| | | | |
| **Tuin - Bebouwing** | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | X | | |
| (Broei)kas | X | | |
| | | | |
| **Tuin - Overig** | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - (sier)hek | X | | |
| - vlaggenmast(houder) | 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 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 financiele 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: Tekenen 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!

# Aantekeningen

# 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

weusthuismakelaardij.nl

# ZIJN WIJ OOK JOUW MAKELAAR?

*Neem contact met ons op!*

## 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 l Denekamp l Losser l Oldenzaal l Tubbergen
info@weusthuismakelaardij.nl l weusthuismakelaardij.nl