



Thuis in Twente!

Vraagprijs
€ 798.000 k.k.

Broekdijk 3 Manderveen

sfeervol, ruim en veelzijdig wonen op een prachtig plekje in het buitengebied!

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
1965

Aantal kamers
10

Woonoppervlakte
327 m²

Aantal slaapkamers
5

Perceeloppervlakte
4413 m²

Isolatie
muurisolatie, vloerisolatie

Inhoud
1298 m³

CV ketel
Intergas (2018, eigendom)

Energie label

C



OMSCHRIJVING

Op een prachtig plekje in het buitengebied van Manderveen staat deze sfeervolle en bijzonder ruime vrijstaande woning. Met veel slaapkamers, meerdere sanitaire voorzieningen, diverse multifunctionele ruimtes en volop parkeergelegenheid biedt deze woning verrassend veel mogelijkheden.

Binnen valt direct de prettige ruimte en veelzijdige indeling op. De ruime woonkamer staat in verbinding met de fraaie open keuken, die is voorzien van diverse inbouwapparatuur en vloerverwarming. Dankzij de slaap- en sanitaire voorzieningen op de begane grond biedt de woning bovendien mogelijkheden voor levensloopbestendig wonen, mantelzorg, inwoning of een kantoor/praktijk aan huis.

Ook buiten is er volop ruimte. De ruime overkapping biedt een heerlijke plek om van de landelijke omgeving te genieten en met de carport voor drie auto's en de ruime oprit is er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. De woning is voorzien van vloerisolatie, 16 zonnepanelen en beschikt over energielabel C.

De ligging buitenaf in het groene Manderveen maakt het geheel compleet: hier geniet je van rust, ruimte en vrijheid, terwijl de voorzieningen in Manderveen en de omliggende dorpen goed bereikbaar zijn.



INDELING

Begane grond

Via de entree aan de zijkant van de woning betreed je de woning. Hier bevinden zich de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de entree kom je direct in de royale woonkeuken, die dankzij het kookeiland, de vloerverwarming en de ruimte voor een grote eettafel een centrale plek in de woning vormt. Vanuit de woonkeuken bereik je de ruime woonkamer met grote raampartijen en veel daglicht. Aansluitend bevindt zich een aparte kantoorruimte (ook geschikt als slaapkamer, die tevens toegang biedt tot de eerste badkamer. Aan de andere zijde van de woning ligt de ruime slaapkamer op de begane grond. Samen met de aanwezige sanitaire voorzieningen maakt dit levensloopbestendig wonen mogelijk.

De begane grond beschikt over een tweede badkamer, een separaat toilet, een praktische wasruimte en een bijkeuken met directe toegang tot de carport. Aan de achterzijde bevinden zich meerdere werkplaatsen en bergingen. Deze ruimtes bieden volop mogelijkheden voor hobby, opslag, een atelier of werken aan huis. Daarnaast is er een royale overkapping, waardoor ook buiten een fijne beschutte plek aanwezig is.



INDELING

Eerste verdieping

Via de trap bereik je de eerste verdieping, waar de ruime overloop toegang biedt tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn prettig van formaat en bieden verschillende gebruiksmogelijkheden, bijvoorbeeld als slaap-, werk- of hobbykamer. Op de overloop en in meerdere slaapkamers is bovendien praktische kastruimte aanwezig. De moderne badkamer is ruim opgezet en voorzien van een dubbele wastafel met meubel, toilet en een ruime inloofdouche. Dankzij de combinatie van drie slaapkamers, een complete badkamer en volop bergruimte vormt deze verdieping een comfortabel en praktisch geheel.

Eerste verdieping (achterste woondeel)

Ook het achterste gedeelte van de woning beschikt over een eigen verdieping. Via de trap bereik je een royale zolderruimte, die dankzij de ruime opzet voor verschillende doeleinden kan worden gebruikt, bijvoorbeeld als hobby-, werk- of extra verblijfsruimte. Vanuit de zolder zijn een praktische bergruimte en een extra slaapkamer bereikbaar. Hiermee biedt ook dit gedeelte van de woning volop extra ruimte en gebruiksmogelijkheden.



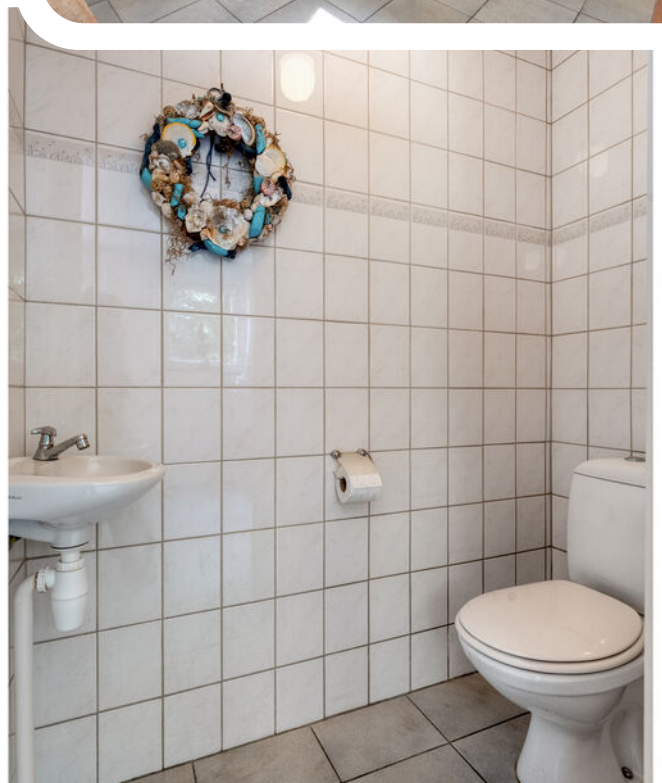
BIJZONDERHEDEN

- * Mogelijkheid tot levensloopbestendig wonen
- * Zeer ruime woning met verrassend veel gebruiksmogelijkheden
- * Rustige ligging met veel privacy, ruimte en vrijheid;
- * Veel praktische bergruimte, zowel op de begane grond als op de verdiepingen
- * Carport voor drie auto's en ruime parkeergelegenheid 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: Robbin Groeneveld

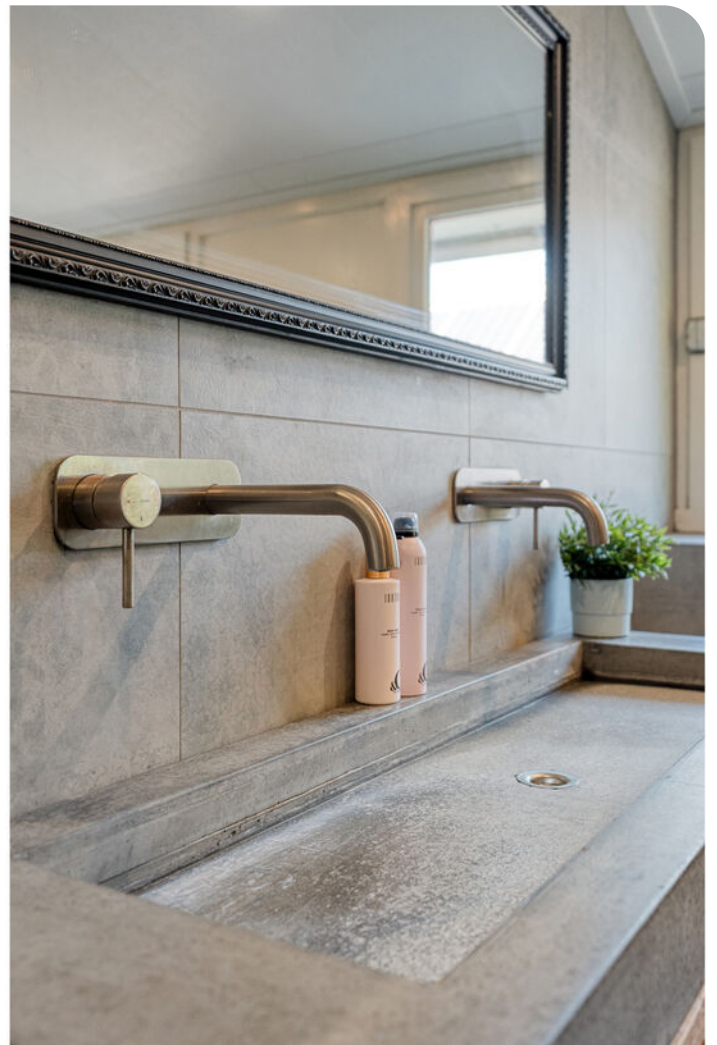


















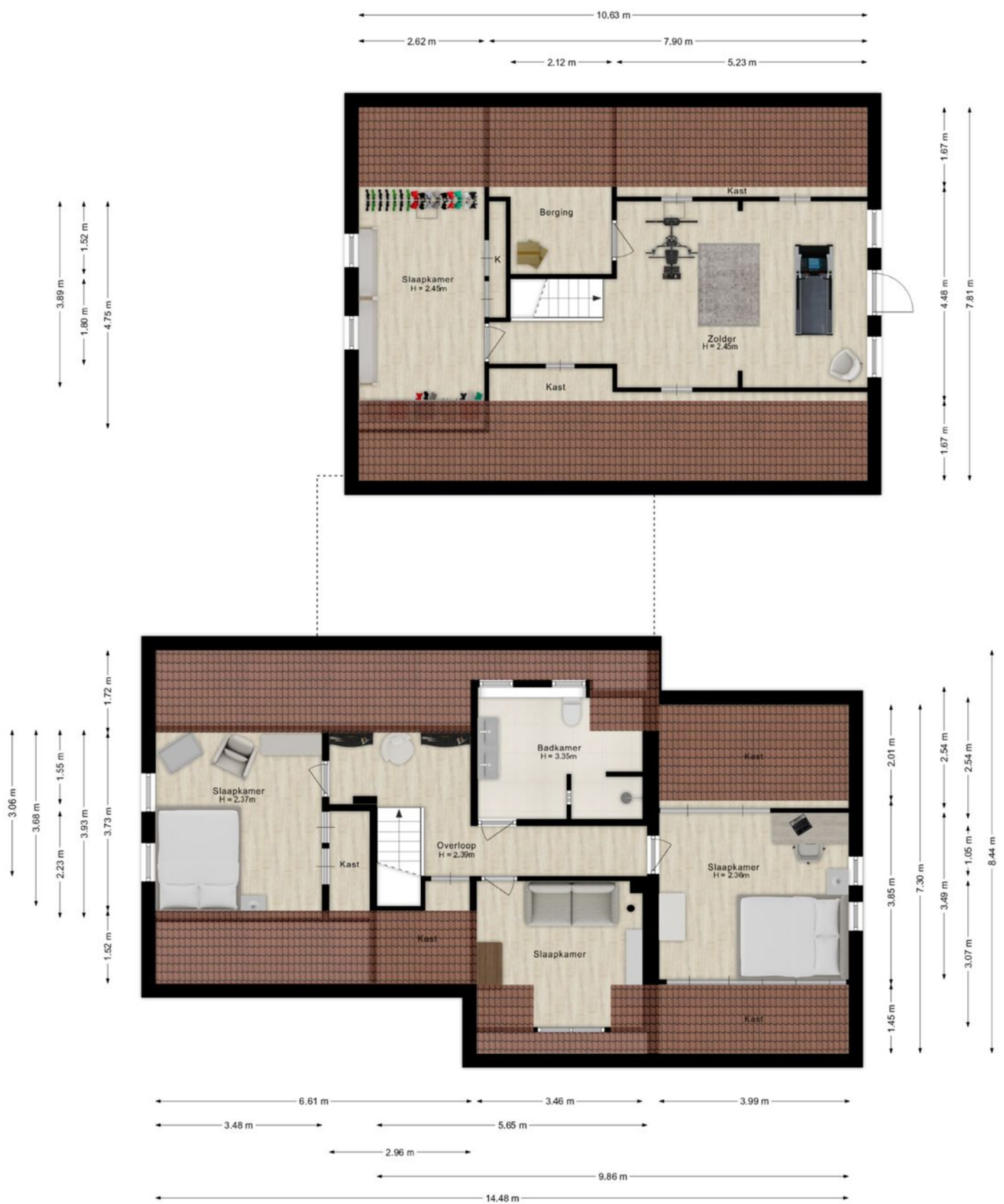
Plattegrond

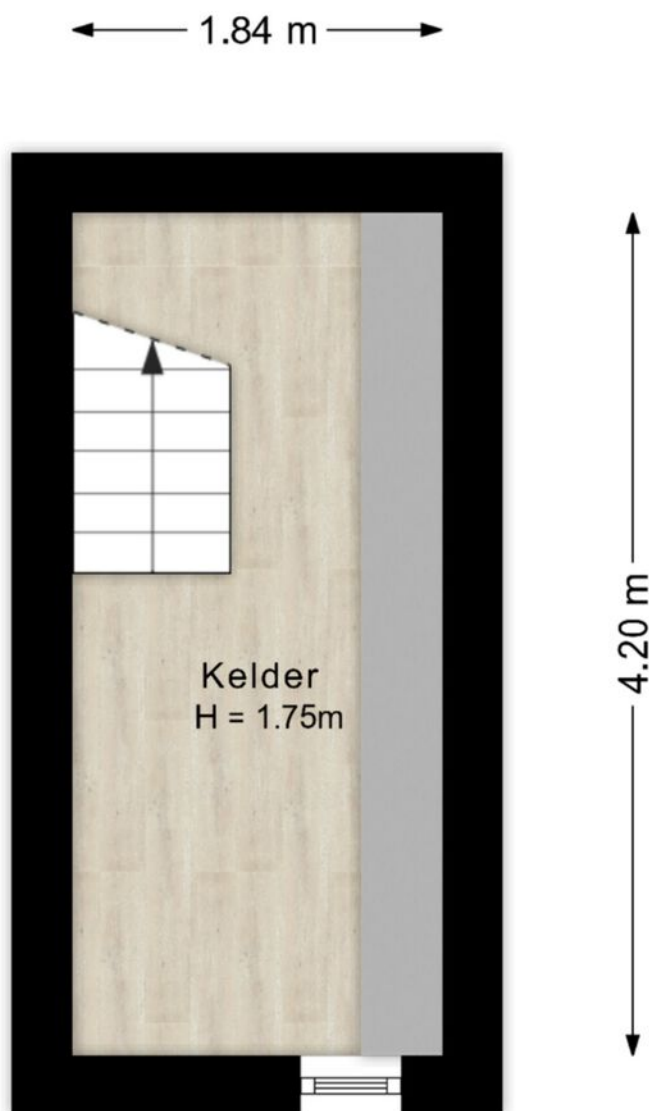
Begane grond

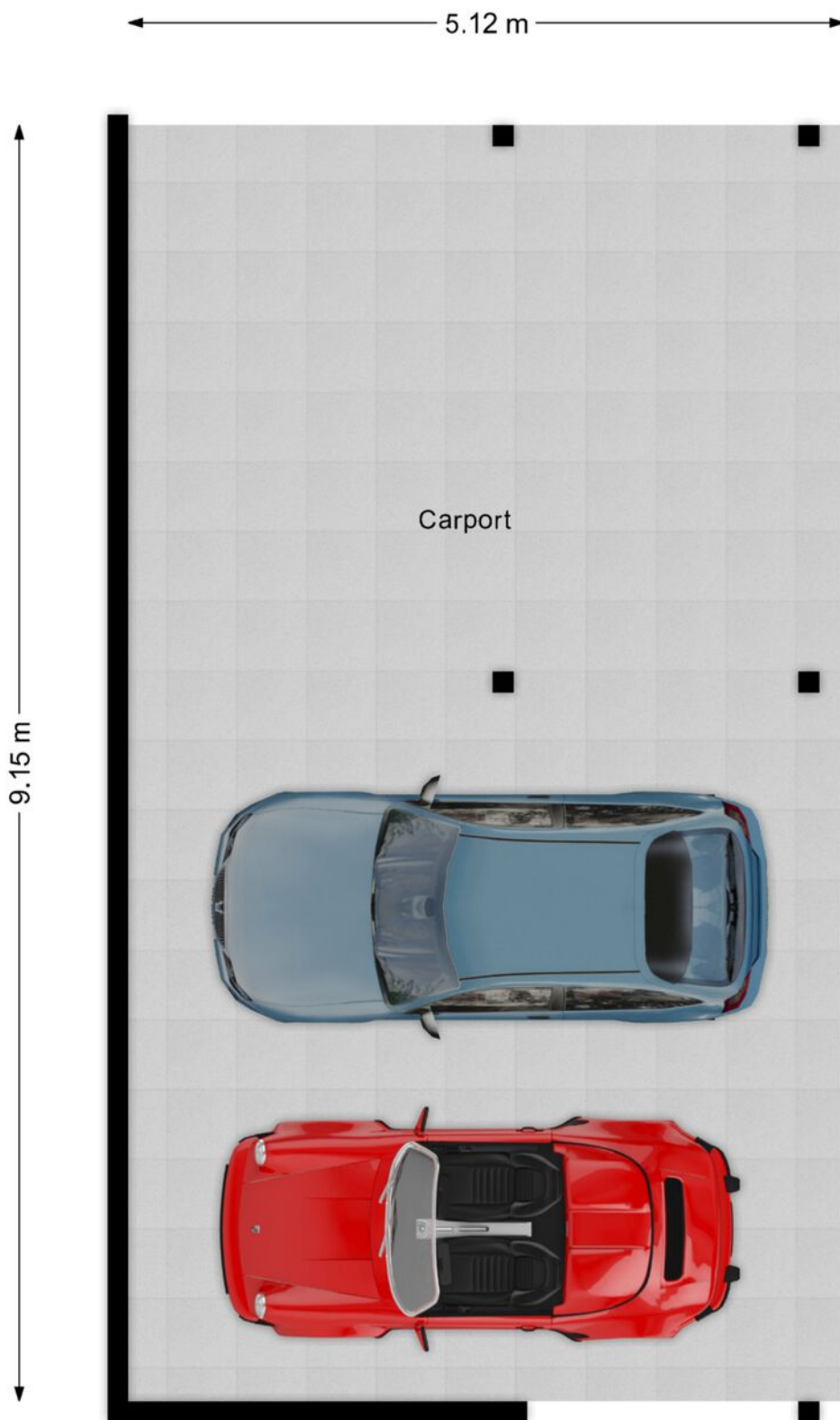


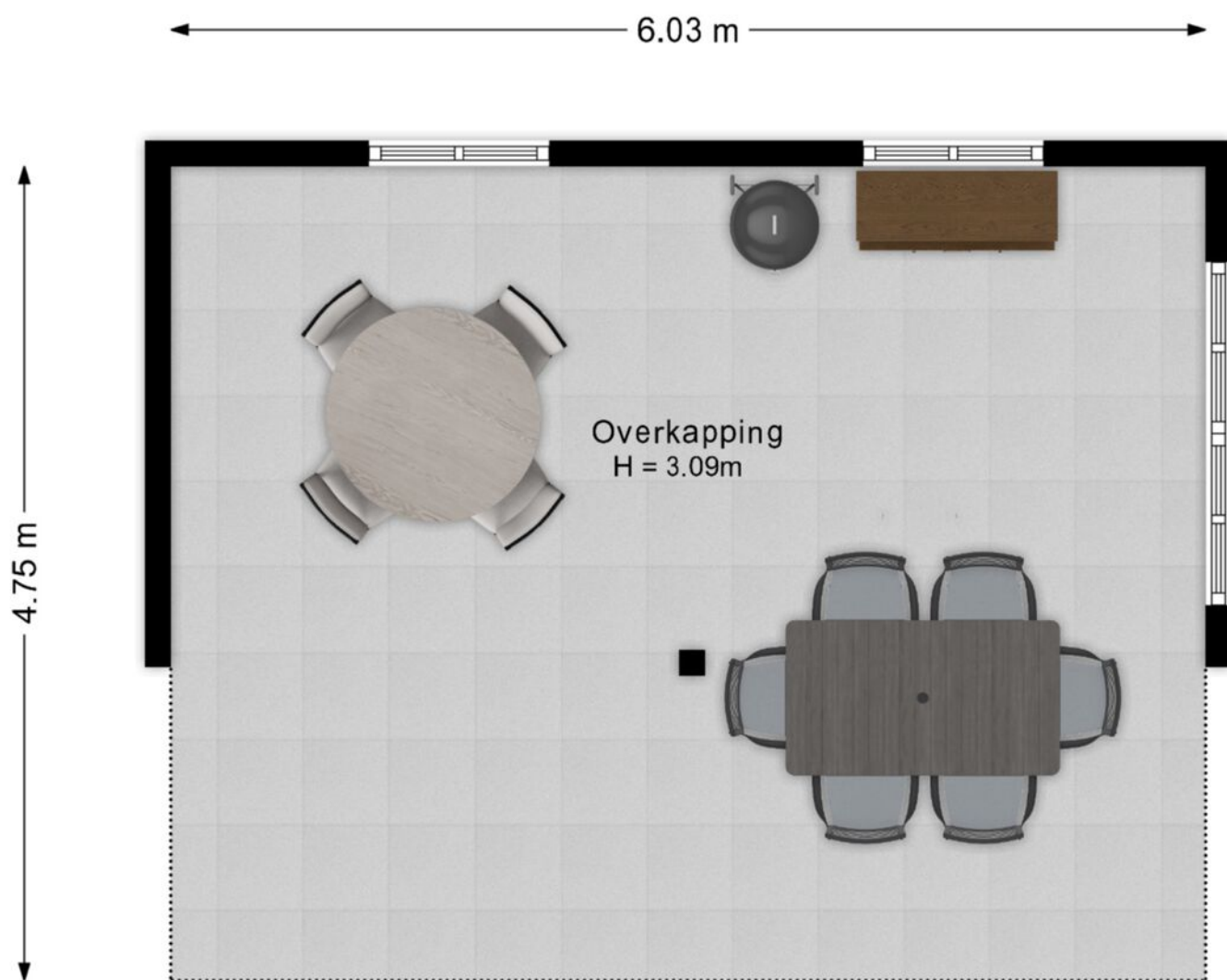
Plattegrond

Eerste verdiepingen







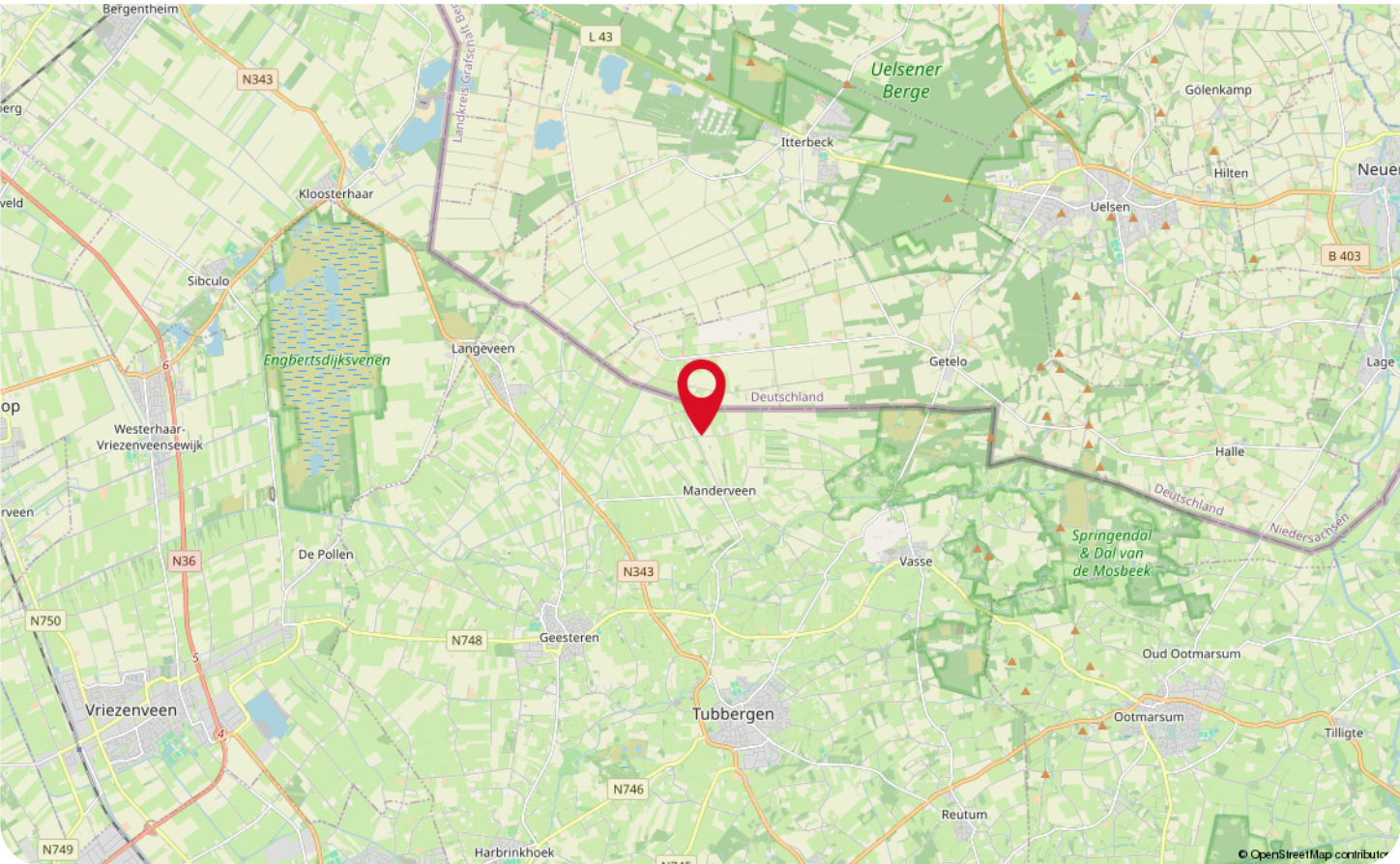
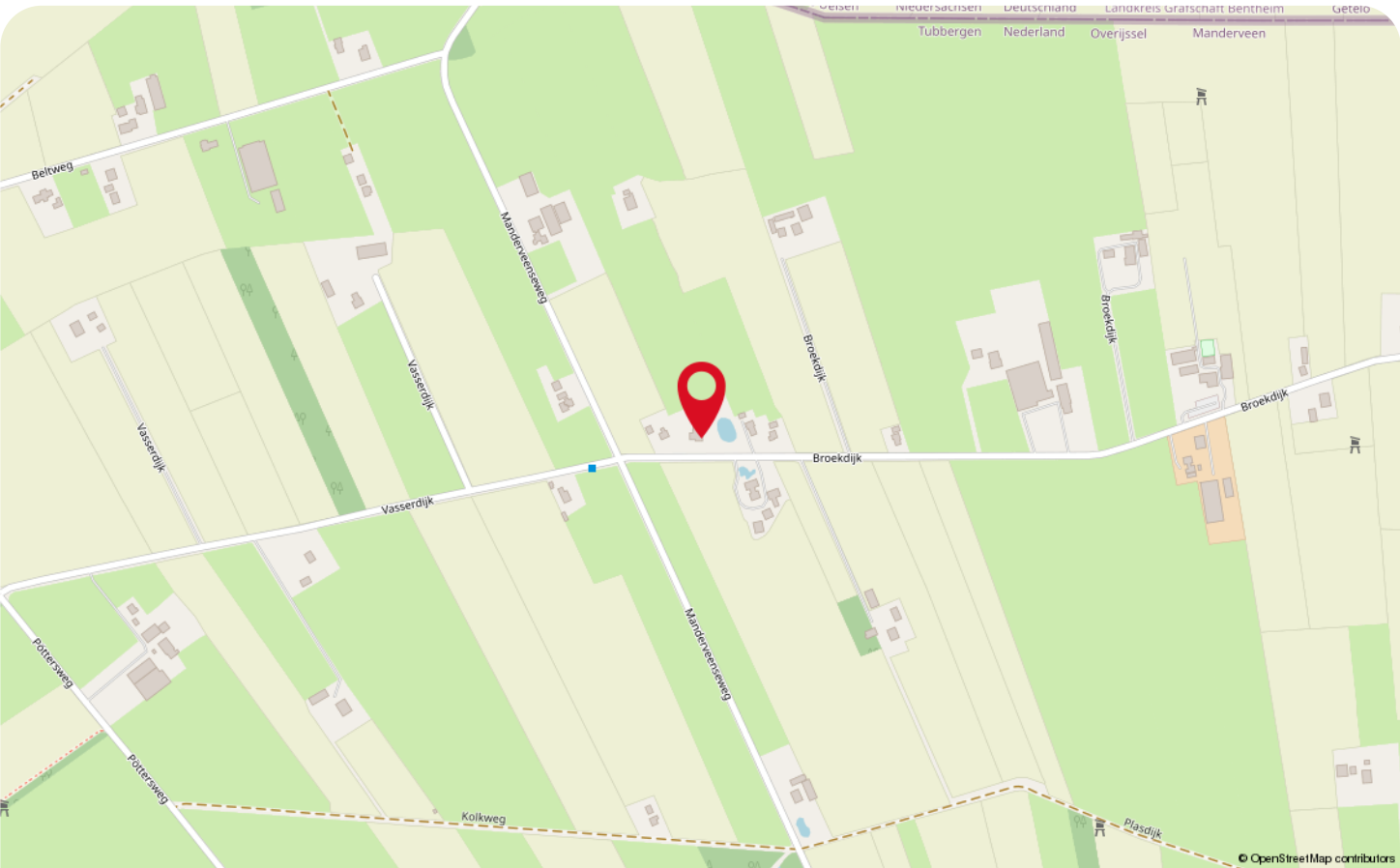




Kadastrale kaart



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			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	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		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Metalen keukenblokje in atelier		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
(Broei)kas	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Vogelhuisje		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!

This image shows a blank 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.



*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