

Thuis in Twente!



Vraagprijs
€ 850.000 k.k.

Kastanjelaan 54 Aadorp

Vrijstaande villa met zwembad, garage en royale tuin in Aadorp!

weusthuismakelaar.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*



Mart

06-29221138

m.smit@weusthuismakelaardij.nl

*Jouw
binnendienst*



Kane

0546-727820

k.golbach@weusthuismakelaardij.nl

Vestiging Almelo

Wierdensestraat 122

7604 BM Almelo

0546 - 727 820





KENMERKEN

Bouwjaar
1976

Woonoppervlakte
256 m²

Perceeloppervlakte
928 m²

Inhoud
986 m³

Energie label

C

Aantal kamers
13

Aantal slaapkamers
4

Oriëntatie achtertuin
zuidoost

Isolatie
volledig geïsoleerd

CV ketel
Intergas (2018, eigendom)

Scan de QR-code
voor meer
informatie van deze
mooie woning!





OMSCHRIJVING

Ruimte, comfort en privacy op een prachtige plek in Aadorp. Aan de Kastanjelaan 54 staat deze vrijstaande en luxueus afgewerkte woning met een woonoppervlak van circa 256 m². De woning beschikt over royale leefruimtes, vier slaapkamers, een garage, een volledig souterrain van circa 87 m² en een fraai aangelegde tuin met zwembad.

Het woonperceel biedt volop ruimte om heerlijk buiten te leven en te genieten van rust en privacy. De woning is bovendien voorzien van een hoogwaardig afwerkingsniveau en biedt dankzij de praktische indeling volop mogelijkheden voor zowel gezinnen als liefhebbers van ruimte.

De ligging is eveneens aantrekkelijk. Je woont hier in een groene en rustige omgeving, terwijl voorzieningen, Almelo en de belangrijkste uitvalswegen goed bereikbaar zijn.

Nieuwsgierig geworden? Maak dan snel een afspraak om deze prachtige woning te ontdekken!



INDELING

De ruime entree maakt direct indruk met een fraaie vide en veel lichtinval. Vanuit de hal zijn de verschillende vertrekken bereikbaar.

De royale woonkamer is voorzien van vloerverwarming, keramisch parket en een sfeervolle gashaard. Dankzij de grote raampartijen en de schuifpui valt er veel daglicht naar binnen en heb je vanuit de woonkamer fraai zicht op de tuin. De ruime opzet biedt alle gelegenheid voor een comfortabele zithoek en een royale eettafel.

De moderne keuken is compleet uitgevoerd en beschikt over onder andere een wijnklimaatkast, koffieapparaat, twee koelkasten, combi-oven, vaatwasser en Quooker. Een prettige ruimte voor dagelijks gebruik, maar ook voor het ontvangen van familie en vrienden.

Boven de garage bevindt zich een extra kamer. Deze ruimte is uitstekend te gebruiken als kantoor, hobbyruimte, speelkamer of logeerkamer.



INDELING

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. De master bedroom beschikt over een royale inloopkast en een balkon. De overige slaapkamers zijn eveneens ruim opgezet en voorzien van een prettige hoeveelheid daglicht.

De moderne badkamer is hoogwaardig afgewerkt en beschikt over een dubbele inloofdouche, twee wastafels en een zwevend toilet.

Souterrain

Het souterrain is met circa 87 m² bijzonder ruim te noemen. De verdieping biedt volop mogelijkheden om naar eigen wens in te richten. Een thuisbioscoop, fitnessruimte, kantoor, hobbyruimte, speelruimte of extra opslag: dankzij de royale oppervlakte kun je deze verdieping volledig laten aansluiten op je eigen woonwensen.

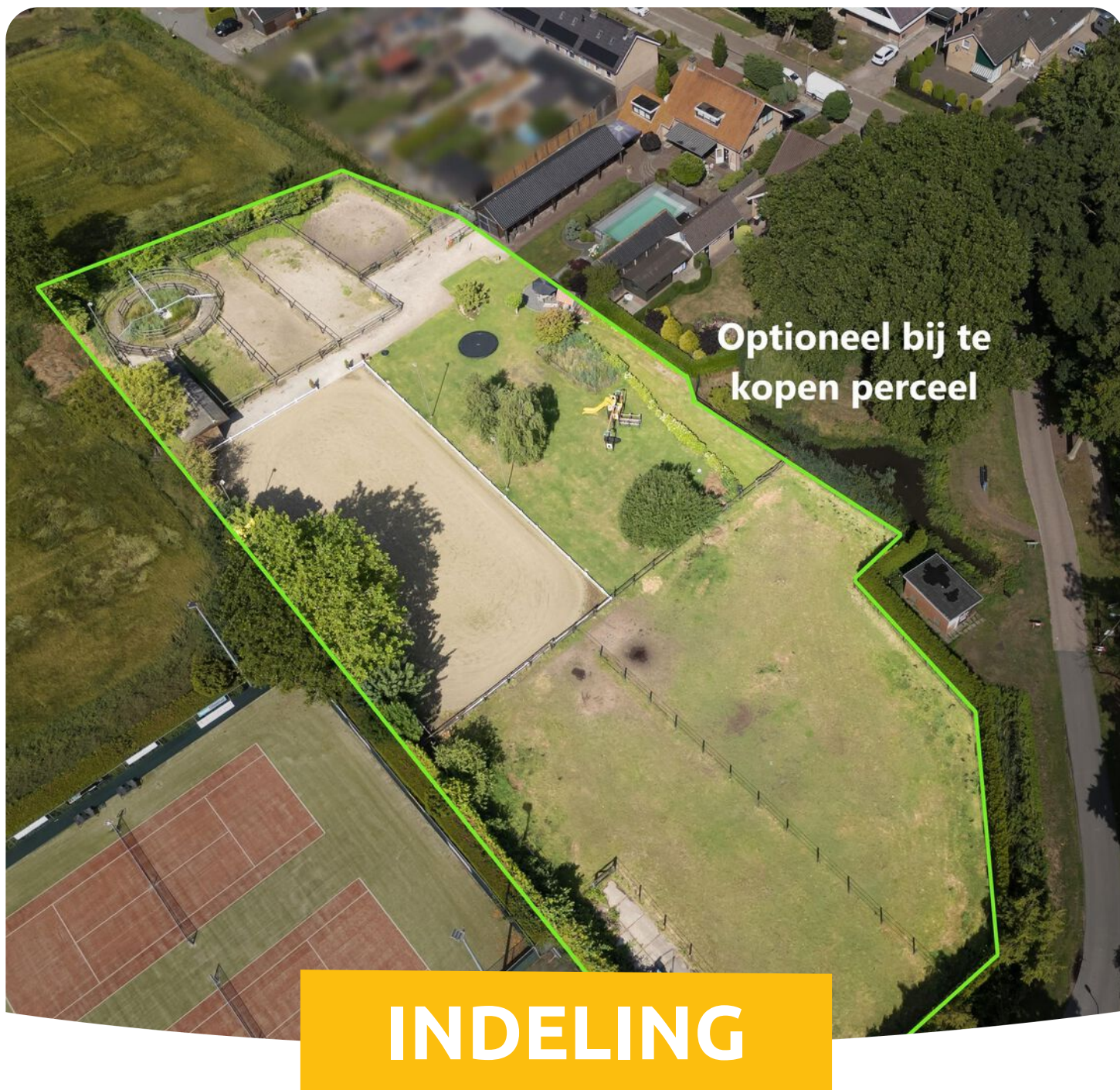


INDELING

Tuin

De tuin is fraai aangelegd en biedt rondom de woning volop ruimte en privacy. Verschillende terrassen en zitplekken maken het mogelijk om op ieder moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw te vinden. Het zwembad uit 2024 vormt een echte eyecatcher en maakt de tuin tot een heerlijke plek om tijdens warme dagen te ontspannen en te genieten van het buitenleven.

De ruime opritten biedt plaats aan meerdere auto's en draagt bij aan de praktische toegankelijkheid van het perceel. Daarnaast beschikt de woning over een garage met extra mogelijkheden.



Optioneel bij te kopen percelen

Voor wie naast het royale wonen ook graag paarden aan huis wil houden of liefhebber is van ruimte, bestaat de mogelijkheid om de naastgelegen percelen met paardenaccommodatie separaat bij te kopen.

Het betreft twee percelen met een gezamenlijke oppervlakte van maar liefst 4.825 m², bestaande uit:

- een perceel van 2.960 m²;
- een perceel van 1.865 m².

Op deze percelen bevindt zich een compleet ingericht paardenverblijf met onder andere een rijbak van circa 800 m² met professionele eb- en vloedbodem, stallen, paddocks, weides en een stapmolen. Daarnaast zijn er voorzieningen zoals een wasplaats, binnenpoetsplaats en zadelkamer.

De paardenaccommodatie biedt daarmee alle ruimte en voorzieningen voor het houden en verzorgen van paarden aan huis. Door de percelen afzonderlijk aan te bieden, kun je zelf bepalen of je deze extra ruimte en faciliteiten aan je aankoop wilt toevoegen.



BIJZONDERHEDEN

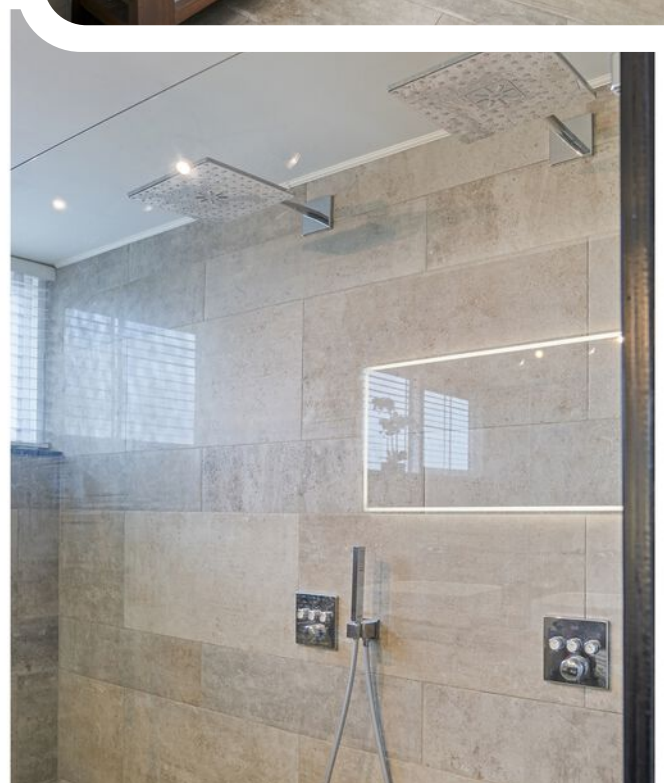
- * Verwarming en warmwater middels HR-combiketel: Intergas 2018
- * Energielabel: C
- * Rustige ligging
- * Royale leefruimtes
- * Optionele percelen van 4.825 m² groot op aanvraag te koop
- * Zwembad uit 2024
- * Aanvaarding in overleg
- * Bij koop is een waarborgsom/bankgarantie vereist van 10% van de koopsom
- * In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen

Jouw makelaar voor dit object: Mart Smit





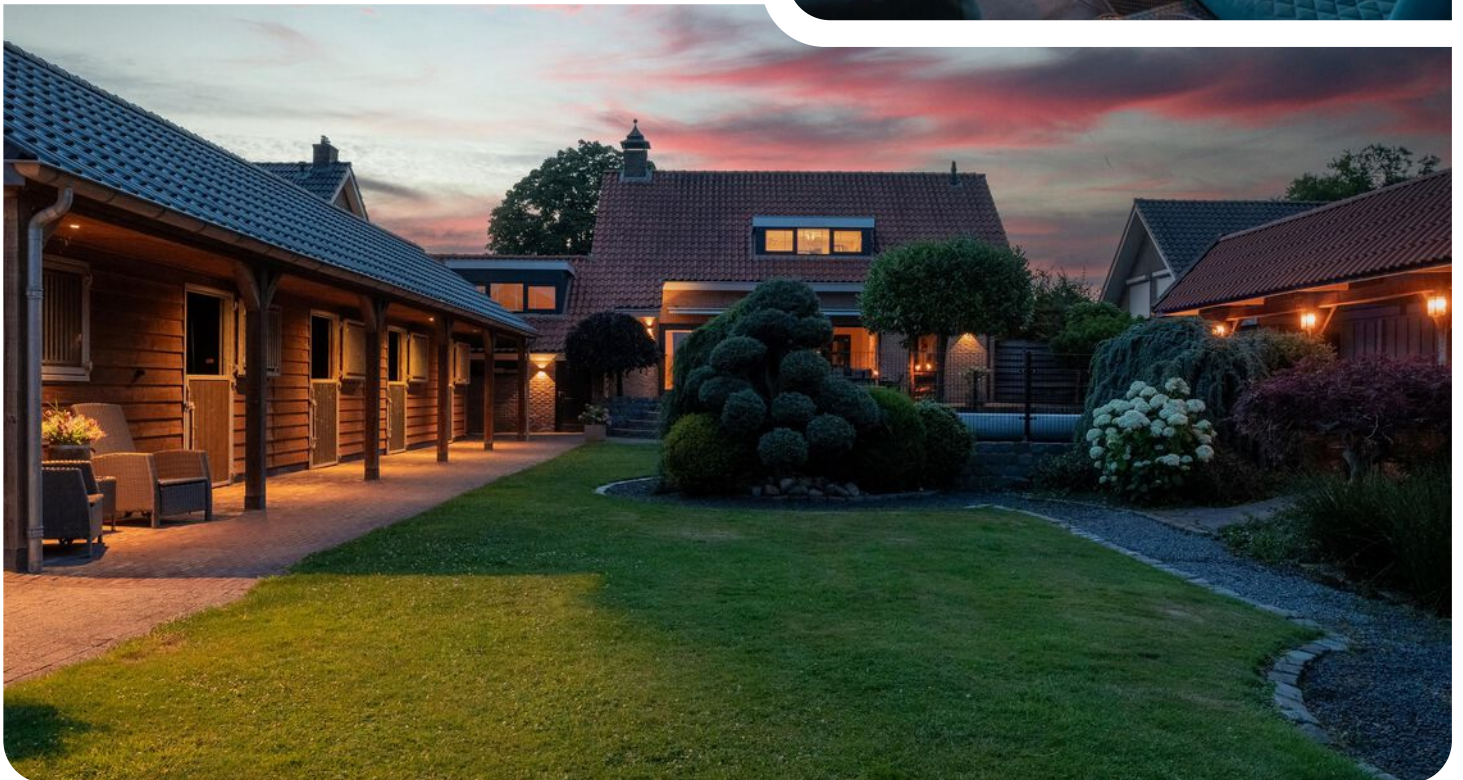














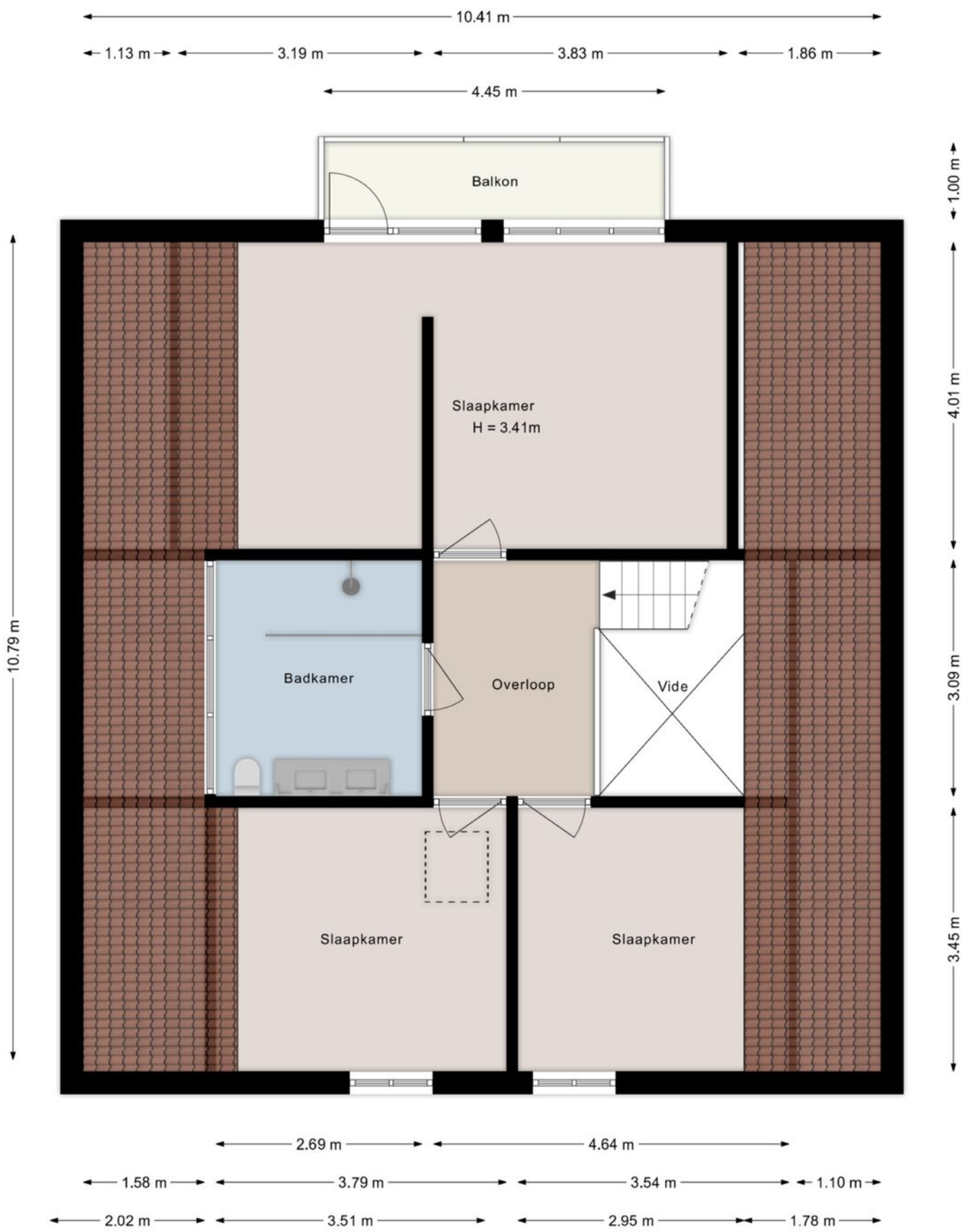
Plattegrond

Begane grond

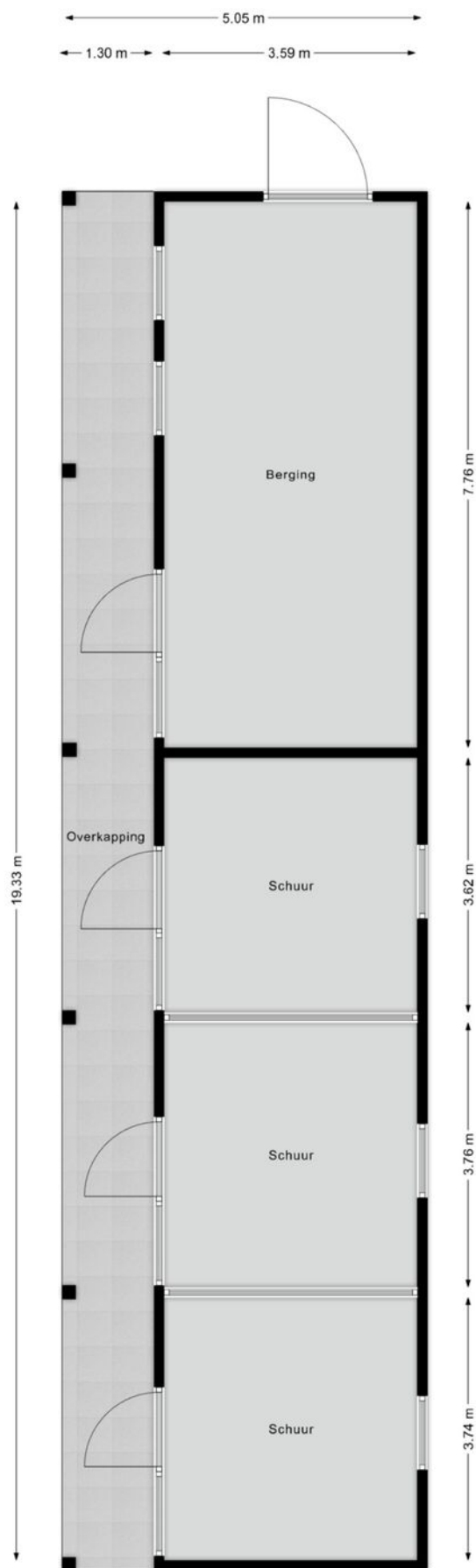


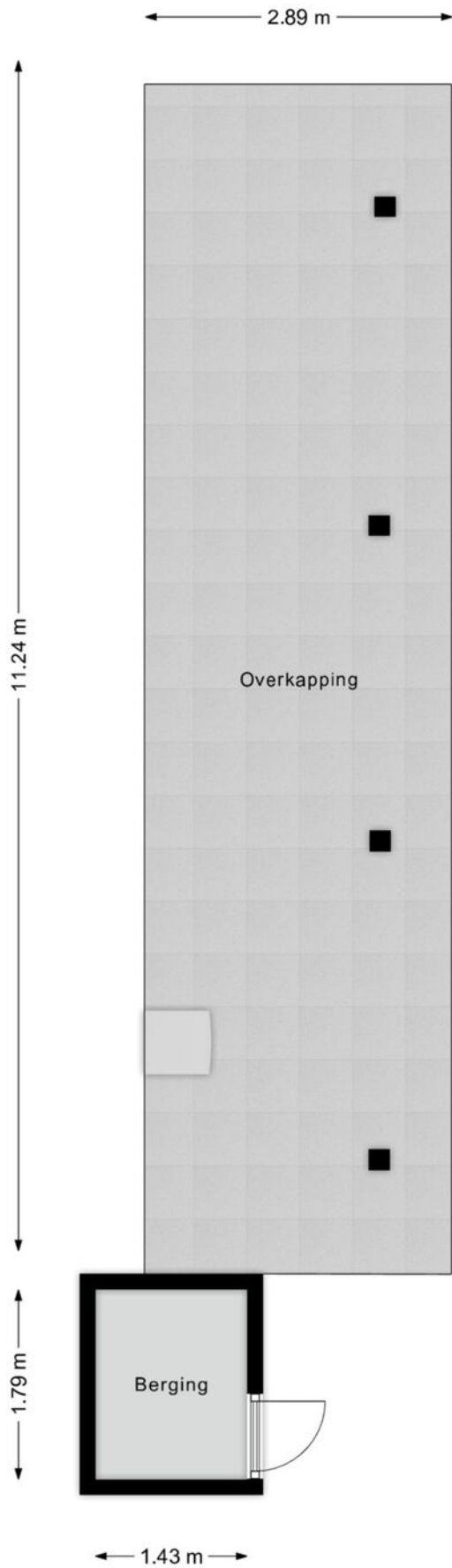
Plattegrond

Eerste verdieping









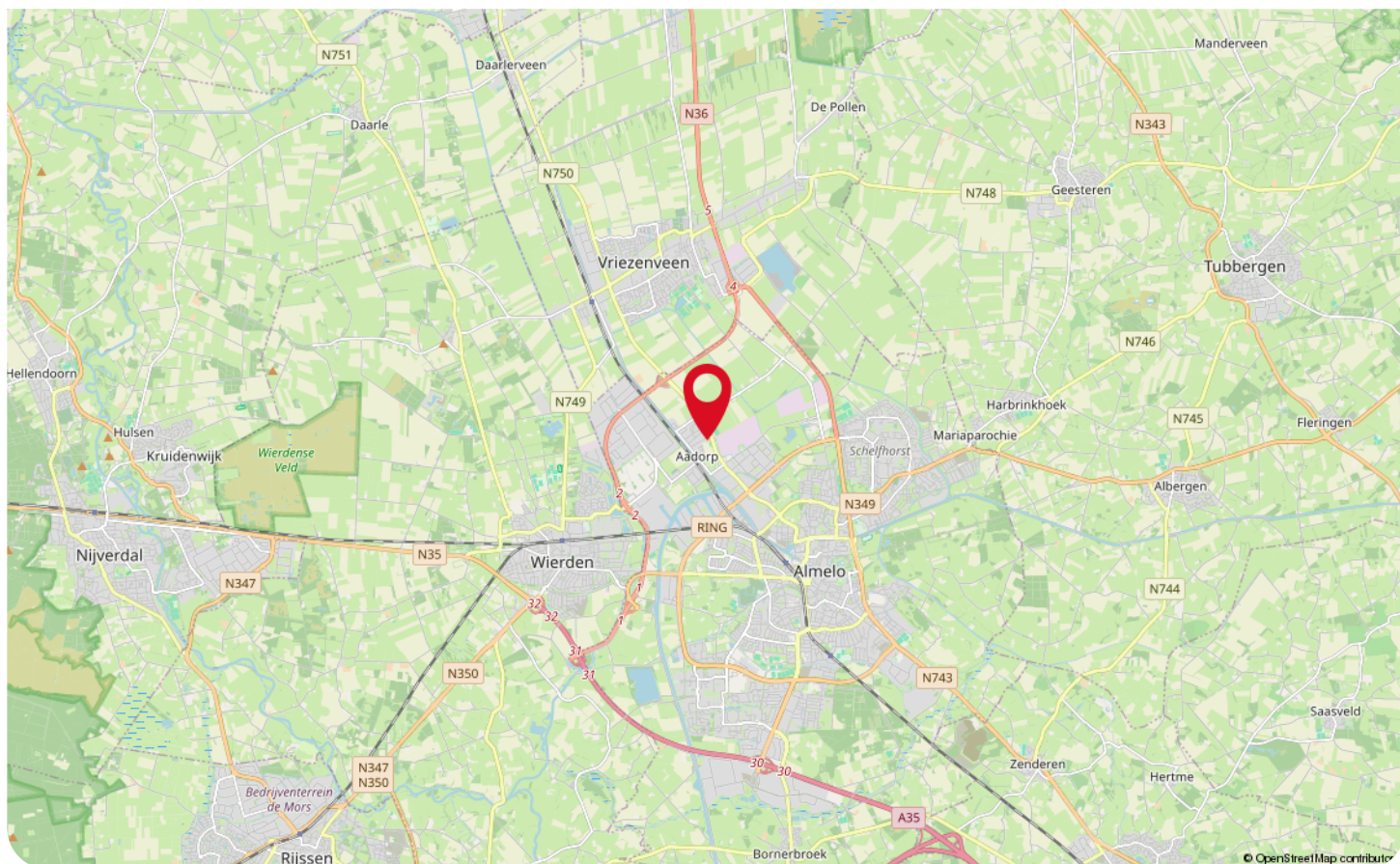
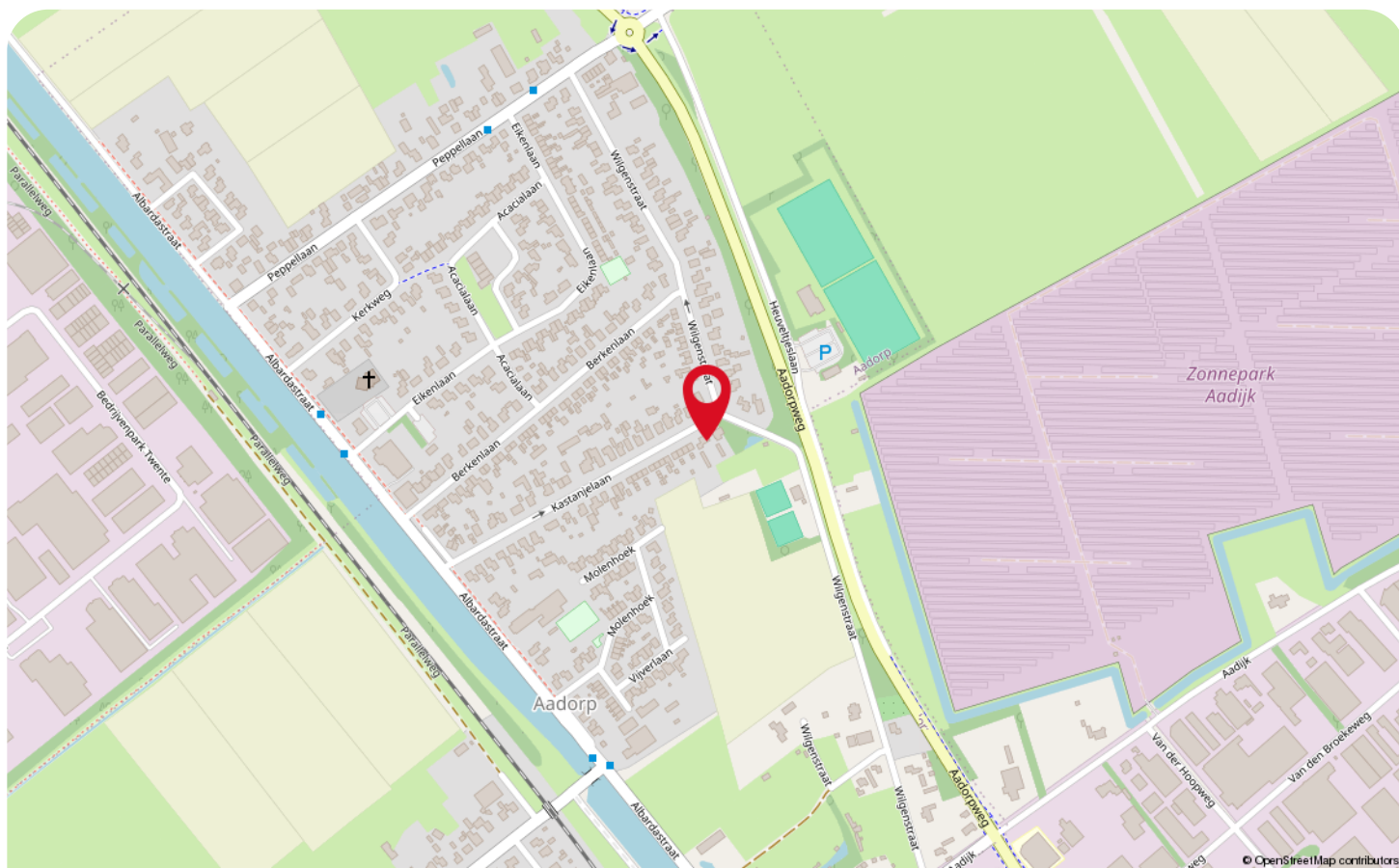
Kadastrale kaart



Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Wonen in Aadorp



Aadorp is een dorp in de Twentse gemeente Almelo in de Nederlandse provincie Overijssel. Het dorp bevindt zich in een voormalig veengebied en ligt ten noorden van de verbindingsslijn Almelo-Wierden. Het strekt zich uit aan beide zijden van het kanaal Almelo-De Haandrik.

Aadorp ligt in een landelijke omgeving, met veel weilanden en natuur in de directe omgeving. Daarnaast zijn er in het dorp diverse recreatieve mogelijkheden, zoals fiets- en wandelroutes die door de omliggende landelijke gebieden leiden. De nabijgelegen kanalen en natuurgebieden maken Aadorp aantrekkelijk voor liefhebbers van natuur en rust.



Hoewel het een relatief klein dorp is, beschikt Aadorp over verschillende voorzieningen zoals een basisschool, sportverenigingen en een buurtwinkel. De nabijheid van Almelo biedt bewoners ook toegang tot bredere stedelijke voorzieningen. Voor de dagelijkse boodschappen en basisvoorzieningen kunnen bewoners terecht bij de lokale winkels, terwijl voor uitgebreidere winkelmogelijkheden en gezondheidszorg Almelo op slechts een paar minuten afstand ligt.

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	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		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- Keramisch Parket	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	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			
- douche (cabine/scherm)	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	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		
Paardenschuren	X		
Rijbak	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Zwembad	X		
- Stapmolen	X		

This image shows a full page of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, typical of notebook paper. There are no margins, text, or other markings on the page.

This image shows a full page of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, typical of notebook paper. There are no margins, text, or other markings on the page.

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 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!

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