

Thuis in Twente!



Vraagprijs
€ 669.000 k.k.

De Dijnsel 49

Albergen

Royaal vrijstaand wonen in goed onderhouden woonhuis!

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*



Robbin

06-53378231

r.groeneveld@weusthuismakelaardij.nl

*Jouw
binnendienst*



Rosanne

0546-727828

r.maathuis@weusthuismakelaardij.nl

Team wonen

Specialisten
dicht bij huis





KENMERKEN

Bouwjaar
1997

Woonoppervlakte
199 m²

Perceeloppervlakte
516 m²

Inhoud
846 m³

Energie label

B

Aantal kamers
8

Aantal slaapkamers
5

Oriëntatie achtertuin
west

Isolatie
**dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie**

CV ketel
Nefit Proline HCR 30 Combi



OMSCHRIJVING

Deze woning moet je gezien hebben!

Sommige woningen hebben nét dat beetje extra. Dijnsel 49 is er zo één. Vrijstaand, verrassend ruim, levensloopbestendig en heerlijk rustig gelegen in het Twentse Albergen. Met volop leefruimte, veel privacy en een indeling waar je alle kanten mee op kunt, is dit een huis dat je graag van binnen wilt ervaren.

Binnen voelt het direct prettig. De woonkamer is licht en ruim en sluit mooi aan op de gezellige woonkeuken: een fijne plek voor lange avonden aan tafel, een kop koffie in de ochtend of gewoon lekker samen zijn. Op vrijwel de gehele begane grond zorgt vloerverwarming voor extra comfort. Wat deze woning extra interessant maakt, is de veelzijdige indeling. Op de begane grond bevinden zich een slaapkamer en badkamer, waardoor gelijkvloers wonen heel goed mogelijk is. Ook wie droomt van een eigen werkplek, salon of praktijk aan huis, vindt hier volop mogelijkheden.



OMSCHRIJVING

Boven is er nog meer ruimte, met vier slaapkamers en een tweede badkamer. De royale hoofdslaapkamer beschikt over een vaste kast en geeft toegang tot het balkon.

Ook buiten zit je hier goed. De achtertuin is onderhoudsvriendelijk, biedt veel privacy en is een heerlijke plek om van lange zomeravonden te genieten.

De ligging maakt het plaatje compleet. Je woont hier rustig en kindvriendelijk, met onder andere een basisschool en kinderopvang op loopafstand. Tegelijkertijd zijn de dagelijkse voorzieningen dichtbij en liggen Almelo en Oldenzaal op korte afstand. En wie graag naar buiten gaat, heeft het Twentse landschap praktisch om de hoek.

Een woning met ruimte, comfort en verrassend veel mogelijkheden.

Benieuwd naar deze woning? Neem gerust contact met ons op voor een bezichtiging!



INDELING

Begane grond

Via de carport betreed je de woning en kom je binnen in de entree. Hier bevinden zich het toilet, de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Aansluitend aan de entree bevindt zich de ruime en lichte woonkamer, voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor extra comfort en een aangename leefruimte. Vanuit de woonkamer bereik je de woonkeuken, waar ook voldoende ruimte is voor het plaatsen van een eettafel. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-zone inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, combi-oven en vaatwasser. De keuken geeft toegang tot de hal aan de achterzijde van de woning. Vanuit deze hal heb je toegang tot de garage, de achtertuin en de slaapkamer en badkamer op de begane grond. De badkamer is voorzien van een toilet, douche en wastafel. Daarnaast bevindt zich hier de witgoedaansluiting.



INDELING

Eerste verdieping

Vanuit de overloop zijn de vier slaapkamers en de badkamer bereikbaar. De slaapkamer aan de voorzijde van de woning is voorzien van een vaste kast en biedt toegang tot het balkon. De slaapkamer boven de garage is bijzonder ruim opgezet en daardoor tevens uitstekend geschikt voor andere doeleinden, zoals een werk- of hobbyruimte. De badkamer is keurig onderhouden en uitgerust met een ligbad, douche, toilet en wastafelmeubel.

Tweede verdieping

De zolderverdieping is bereikbaar via een vlizotrap.

Buiten

Buiten geniet je van een ruime goed onderhouden tuin met overkapping aan de achterzijde van de woning, waar je in alle rust en privacy kunt genieten van het buitenleven. Aansluitend aan de overkapping bevindt zich een praktische berging, ideaal voor het opbergen van tuinmeubilair en gereedschap. Daarnaast beschikt de woning over een eigen oprit met carport.



BIJZONDERHEDEN

- * Woning is gelegen in een kindvriendelijke buurt, met een speeltuintje om de hoek
- * Binnen-/buitenschilderwerk recent uitgevoerd
- * Woning is voorzien van kunststof kozijnen
- * Object verkeert in zeer goede staat van onderhoud
- * Slaapkamer en badkamer op de begane grond
- * 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















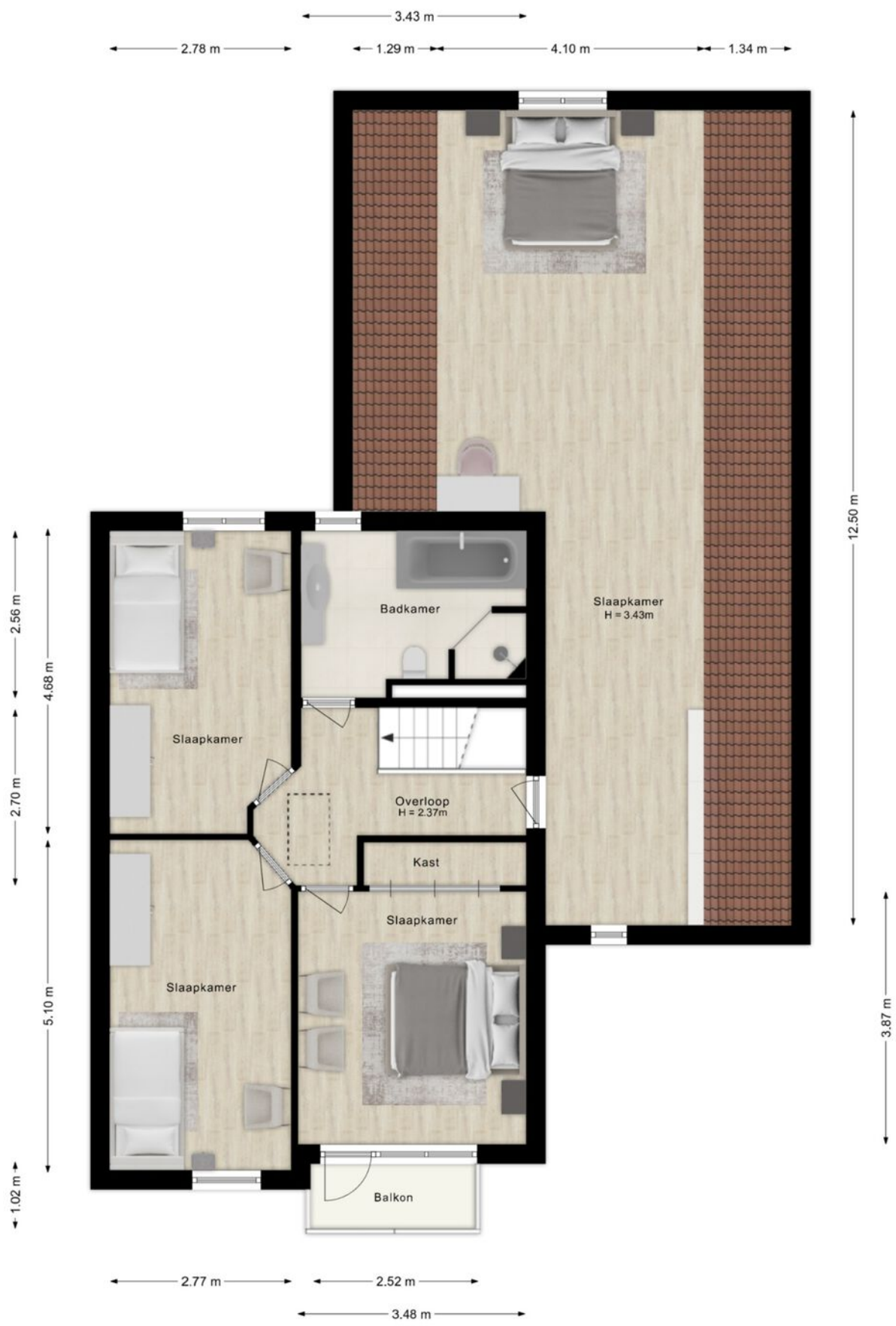
Plattegrond

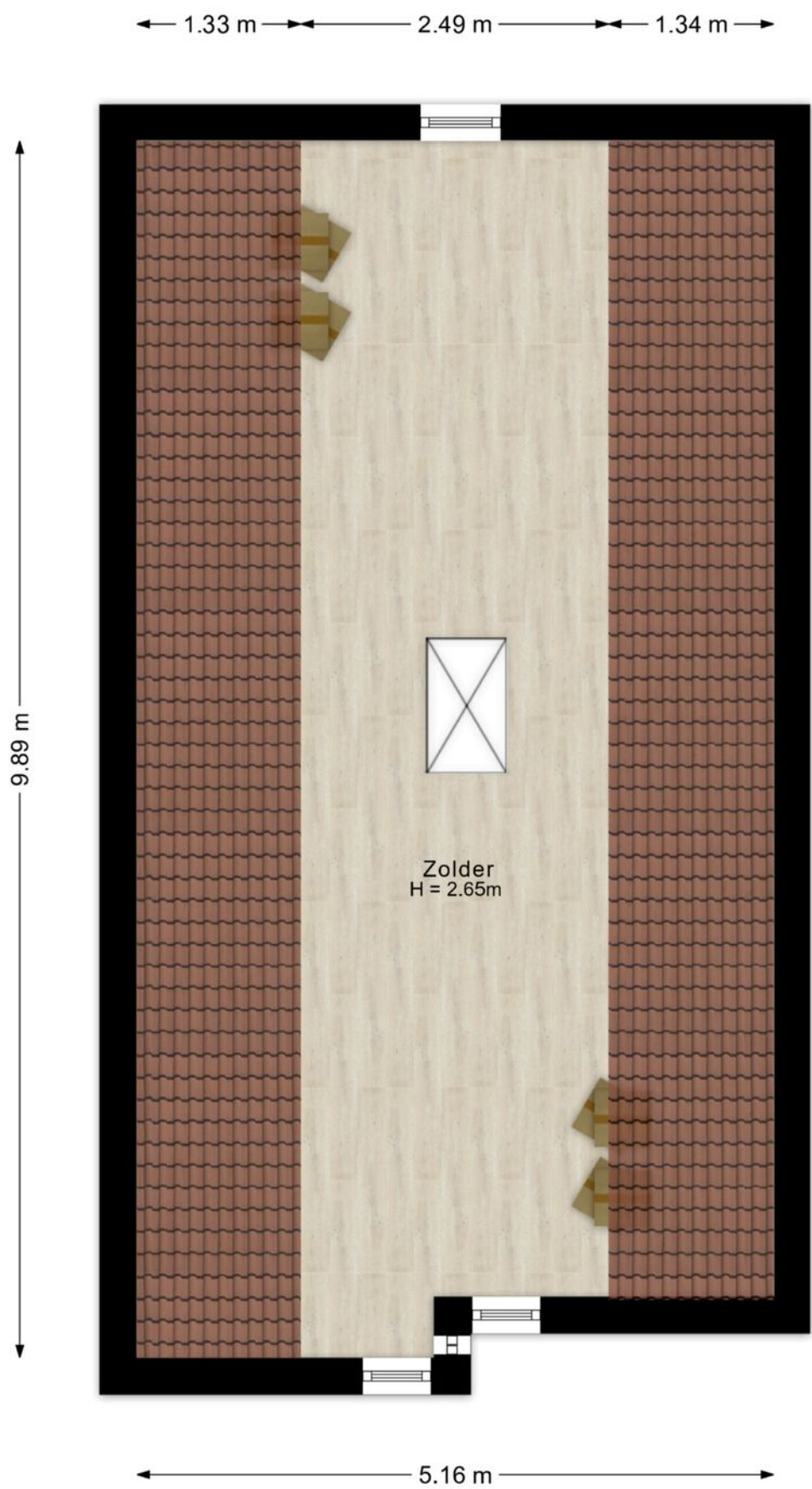
Begane grond

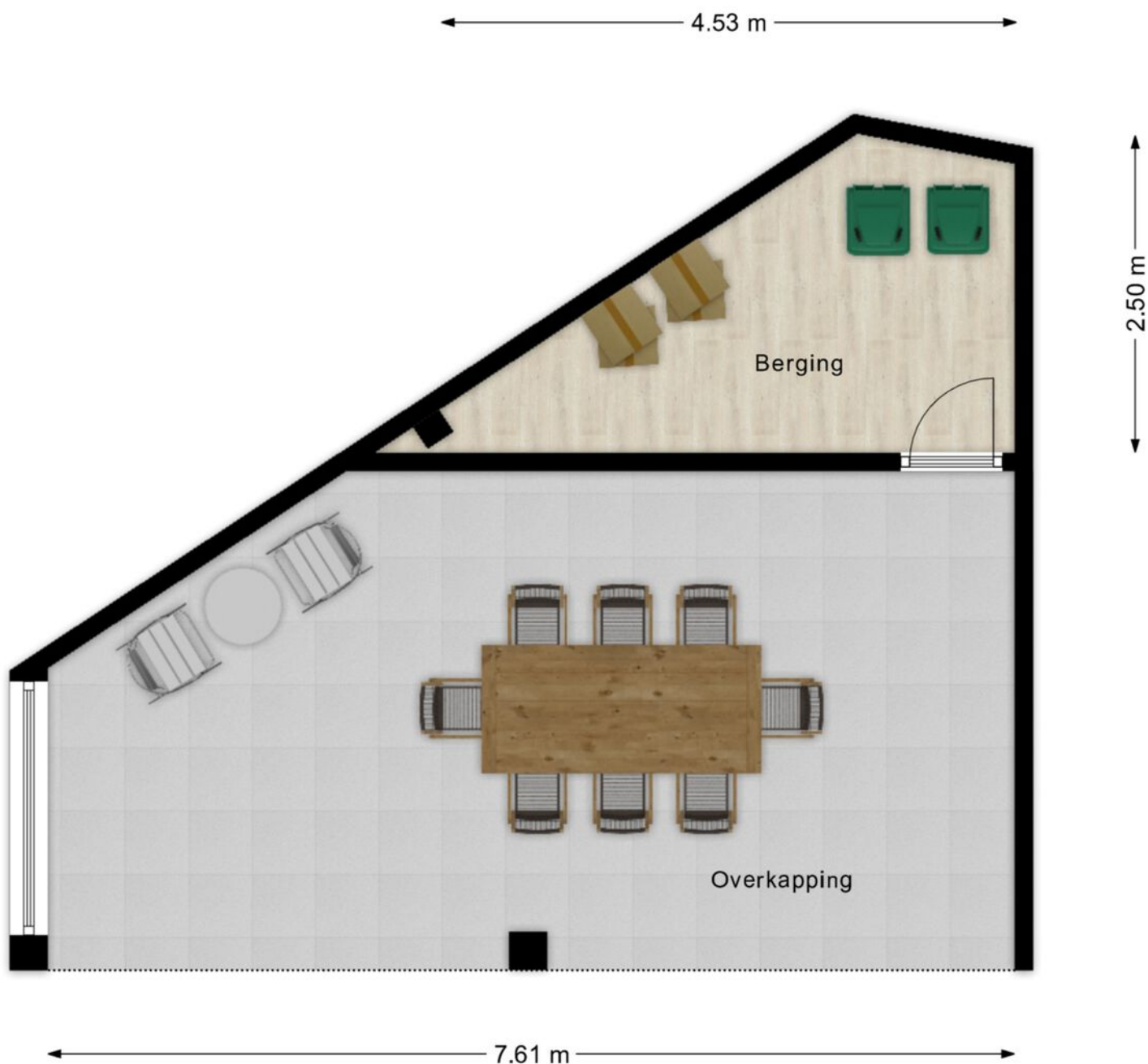


Plattegrond

Eerste verdieping









Kadastrale kaart



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Beibouwing

Voor een eensludend uittreksel, geleverd op 30 januari 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Tubbergen

H

7148

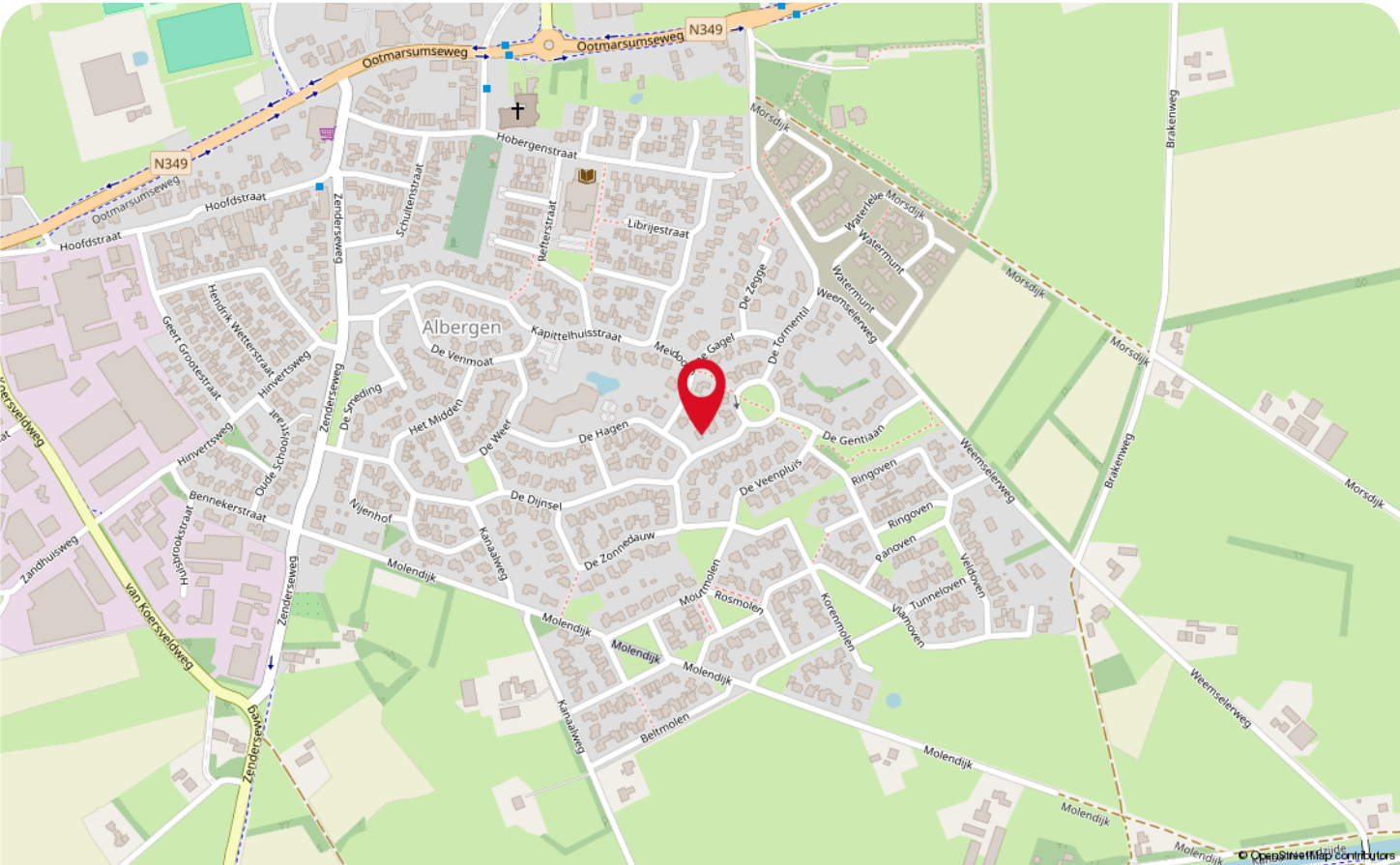
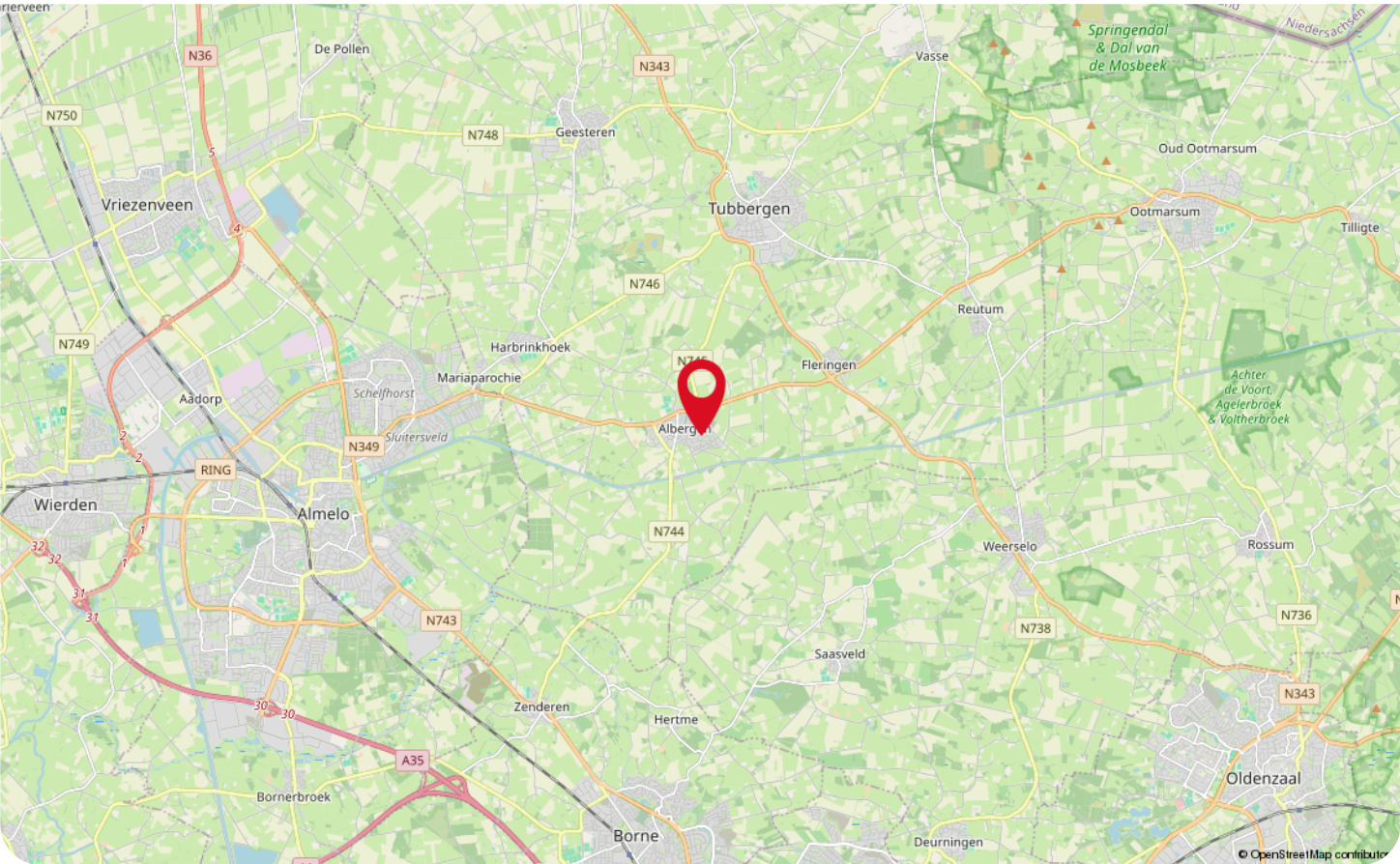
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 4 witte hang-leg kasten 2 kinderslaapkamers en hang-legkast slaapkamer beneden			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- PVC vloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		

Lijst van zaken

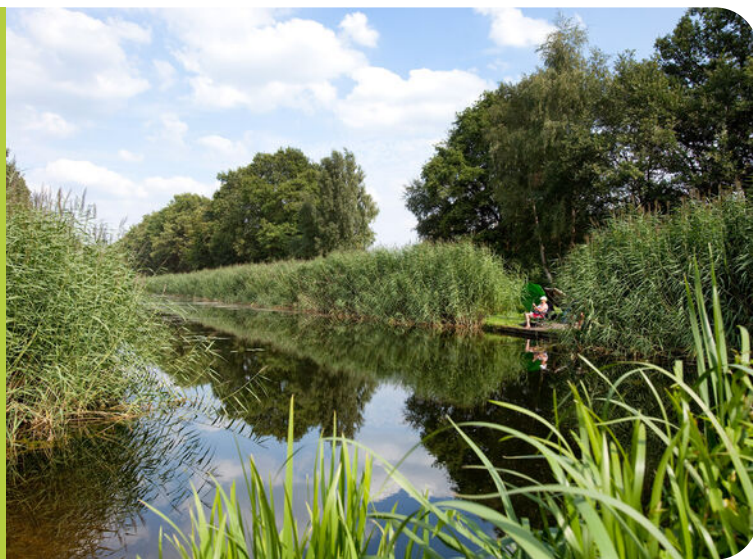
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonwering buiten	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Waterpartij (triton)	X		

Wonen in Albergen



Albergen is een gemoedelijk Twents dorpje waar rust en de "ons-kent-ons" mentaliteit kenmerkend zijn. Naast de rust, die je in een dorpje als Albergen opmerkt, is ook de saamhorigheid voelbaar! Zo is de saamhorigheid en de sociale cohesie merkbaar bij de diverse evenementen en activiteiten in en rondom Albergen! Denk hierbij aan het welbekende carnaval Albergen, Megaparty Albergen en Paaspop.

Het dorpsgezicht wordt bepaald door de karakteristieke houtwallen en de glooiende esgronden! Dit zegt al voldoende over de mooie omgeving, toch? Het verstuivende zand op de lange zandpaden, de kleurrijke bloemen langs de berm en het getjirp van de vogels. Óf misschien heb je zelfs nog een bijzondere ontmoeting met wilde dieren? En dat al wandelend richting de horizon.



Wil je een ambachtelijk gebrouwen biertje uit Twente proeven? Dit kan bij Huttenkloas Brouwerij! En voor het hele gezin is café Restaurant Fraans Marie erg populair; het is een begrip in de omgeving van Twente!

Op zoek naar een knusse woning of ga je voor een ruim opgezette vrijstaande woning, welke gelegen is een gemoedelijk Twents dorpje zoals Albergen? Dan helpen wij jou daar graag bij!

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!

[illegible]

This image shows a full page of blank, lined paper. It features approximately 20 evenly spaced horizontal grey lines across its entire width, typical of notebook or legal stationery. The background is a solid off-white color, and there are no margins, text, or other markings present.

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