

Thuis in Twente!



Vraagprijs
€ 435.000 k.k.

Beatrixstraat 9

Rossum

Ruimte en vrij uitzicht: welkom in deze goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning aan de rand van Rossum!

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*



Penny

06-47401636

p.kuiper@weusthuismakelaardij.nl

*Jouw
binnendienst*



Maartje

0541-355771

m.dalhoeven@weusthuismakelaardij.nl

Team wonen

Specialisten
dicht bij huis





KENMERKEN

Bouwjaar
1972

Woonoppervlakte
157 m²

Perceeloppervlakte
302 m²

Inhoud
639 m³

Energie label

C

Aantal kamers
6

Aantal slaapkamers
3

Oriëntatie achtertuin
zuidoost

CV ketel
Intergas HReco (2018, eigendom)



OMSCHRIJVING

Deze ruime twee-onder-een-kapwoning is aan de zijkant uitgebouwd en voorzien van een kap, wat heeft gezorgd voor extra leefruimte. De woning beschikt over een fijne leefruimte op de begane grond en een multifunctionele ruimte die zich uitstekend leent als thuiswerkplek, speelkamer of hobbyruimte. Aan de achterzijde geniet je van een prachtig vrij uitzicht over de groene weide, waardoor je zowel vanuit de woning als in de tuin heerlijk wegblijkt. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de tweede verdieping is tevens bereikbaar middels een vaste trap. De tuin met overdekt terras vormt een heerlijke plek om te ontspannen en optimaal te genieten van de rust en het vrije uitzicht.

Aan de rand van het gezellige dorp Rossum ligt deze goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning, op een mooie plek met het groen letterlijk om de hoek. Tegelijkertijd zijn de dorpskern en diverse voorzieningen, waaronder het voetbalveld, dichtbij gelegen. Ook de bereikbaarheid is uitstekend: via de N376 ben je snel onderweg naar onder Ootmarsum en Oldenzaal, waar je terechtkunt voor de dagelijkse boodschappen en andere voorzieningen. Ook andere omliggende dorpen zijn eenvoudig te bereiken. De groene omgeving rondom Rossum biedt volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en heerlijk tot rust te komen.

Kortom, een fijne woning op een prettige plek aan de rand van Rossum, met volop leefruimte en het groen letterlijk om de hoek!



INDELING

Begane grond:

Via de voordeur kom je binnen in de centraal gelegen entree, die toegang biedt tot de verschillende vertrekken op de begane grond. Hier bevinden zich tevens de moderne toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping. De leefruimtes zijn praktisch met elkaar verbonden. Aan de achterzijde bevindt zich de keuken, voorzien van alle dagelijkse gemakken en heeft een mooi vrij uitzicht over de groene omgeving. Vanuit de keuken is er daarnaast toegang tot een halletje met een vaste kast en de doorgang naar de tuin. De keuken loopt naadloos over in de woonkamer aan de voorzijde van de woning, waar grote raampartijen zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht. Aan de andere zijde van de entree bevindt zich de bijkeuken. Deze ruimte biedt niet alleen praktische berging, maar is ook uitstekend geschikt om in te richten als thuiswerkplek of als tuinkamer met een schuifpui naar het overdekte terras. Van hieruit is eveneens de garage bereikbaar, die volop ruimte biedt voor het stallen van fietsen en het opbergen van spullen en bovendien beschikt over een vaste kast. Aansluitend bevindt zich een extra berging of hobbyruimte.



INDELING

Eerste verdieping:

De vaste trap brengt je naar de eerste verdieping, waar drie ruime slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet samenkomen. Aan de voorzijde bevindt zich de ouderslaapkamer, een fijne en ruime kamer met een praktische vaste kastenwand en grote raampartijen die zorgen voor een prettige lichtinval. De slaapkamer twee is eveneens ruim opgezet en beschikt over een verhoogd gedeelte dat zich uitstekend leent voor het creëren van een werkplekje. Aan de achterzijde bevindt zich de derde slaapkamer, die zowel vanaf de overloop als vanuit de naastgelegen slaapkamer bereikbaar is. Onder de knieschotten is extra bergruimte aanwezig. De badkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen en beschikt over een ligbad, douche en een dubbele wastafel met meubel. Daarnaast is er op deze verdieping een separaat toilet aanwezig.

Tweede verdieping:

Middels vaste trap te bereiken zolderverdieping met opstelplaats cv-installatie en bergruimte.



INDELING

Buithuis:

De tuin is zowel vanuit de berging als via het halletje naast de keuken bereikbaar. Een fijne overkapping, die onder de kap van de verdieping is gerealiseerd, biedt een beschutte plek waar je heerlijk kunt genieten van de buitenlucht. Een van de grootste pluspunten van de tuin is het prachtige vrije uitzicht. Vanuit de tuin kijk je weids over de groene weilanden, waardoor je hier optimaal kunt genieten van de rust en ruimte.



BIJZONDERHEDEN

- * Ruime uitgebouwde woning;
- * Begane grond is voorzien van vloerverwarming;
- * Dak, vloer en spouwmuren zijn na-geïsoleerd;
- * Multifunctionele ruimte op de begane grond;
- * Weids uitzicht in de zonnige achtertuin met een heerlijke overkapping;
- * Carport met nette garage/berging die bijvoorbeeld te gebruiken is als salon of kantoor;
- * Ruim parkeren op eigen terrein;
- * Aanvaarding in overleg;
- * Bij koop is een waarborgsom/bankgarantie vereist van 10% van de koopsom;
- * Mogelijkheid tot hypotheek met NHG (Nationale Hypotheek Garantie);
- * In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen

Jouw makelaar voor dit object: Penny Kuiper











Aan de achterzijde geniet
je van een prachtig vrij
uitzicht over de groene
weide!

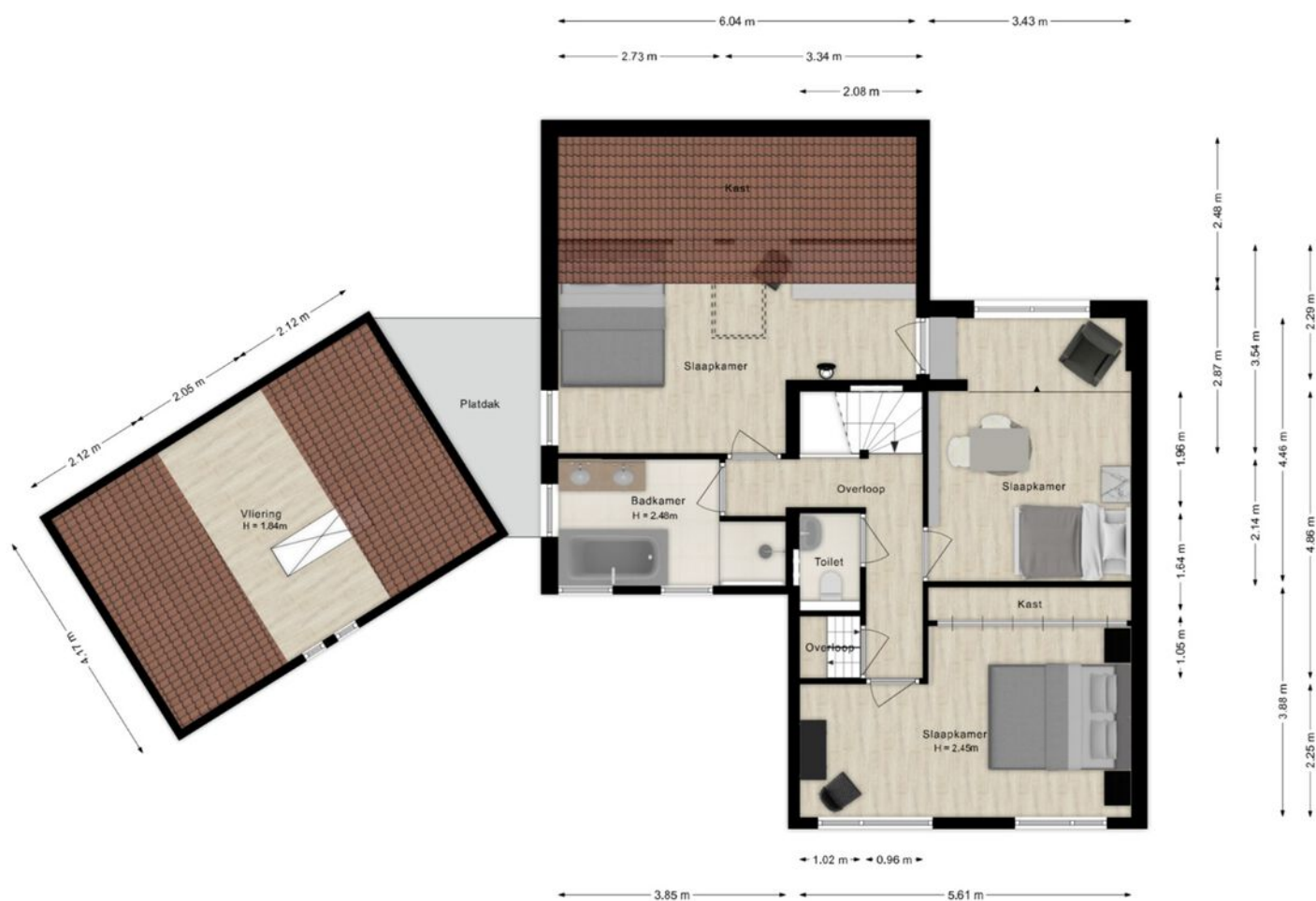




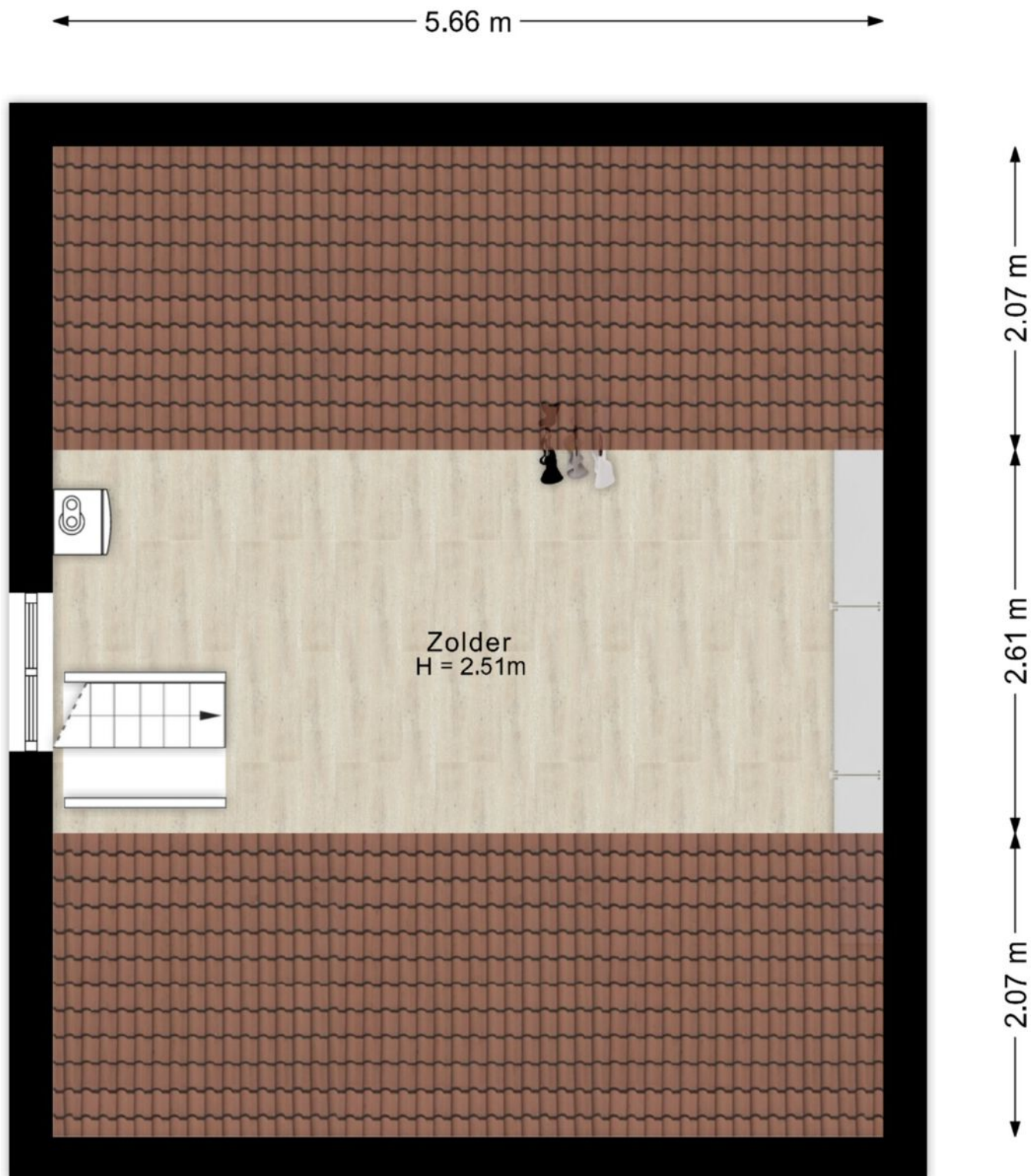
Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Homevisuals

Plattegrond

Eerste verdieping



Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Homevisuals



Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Homevisuals

Plattegrond

Situatie



Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Homevisuals

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wonen PK JK



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Weerselo

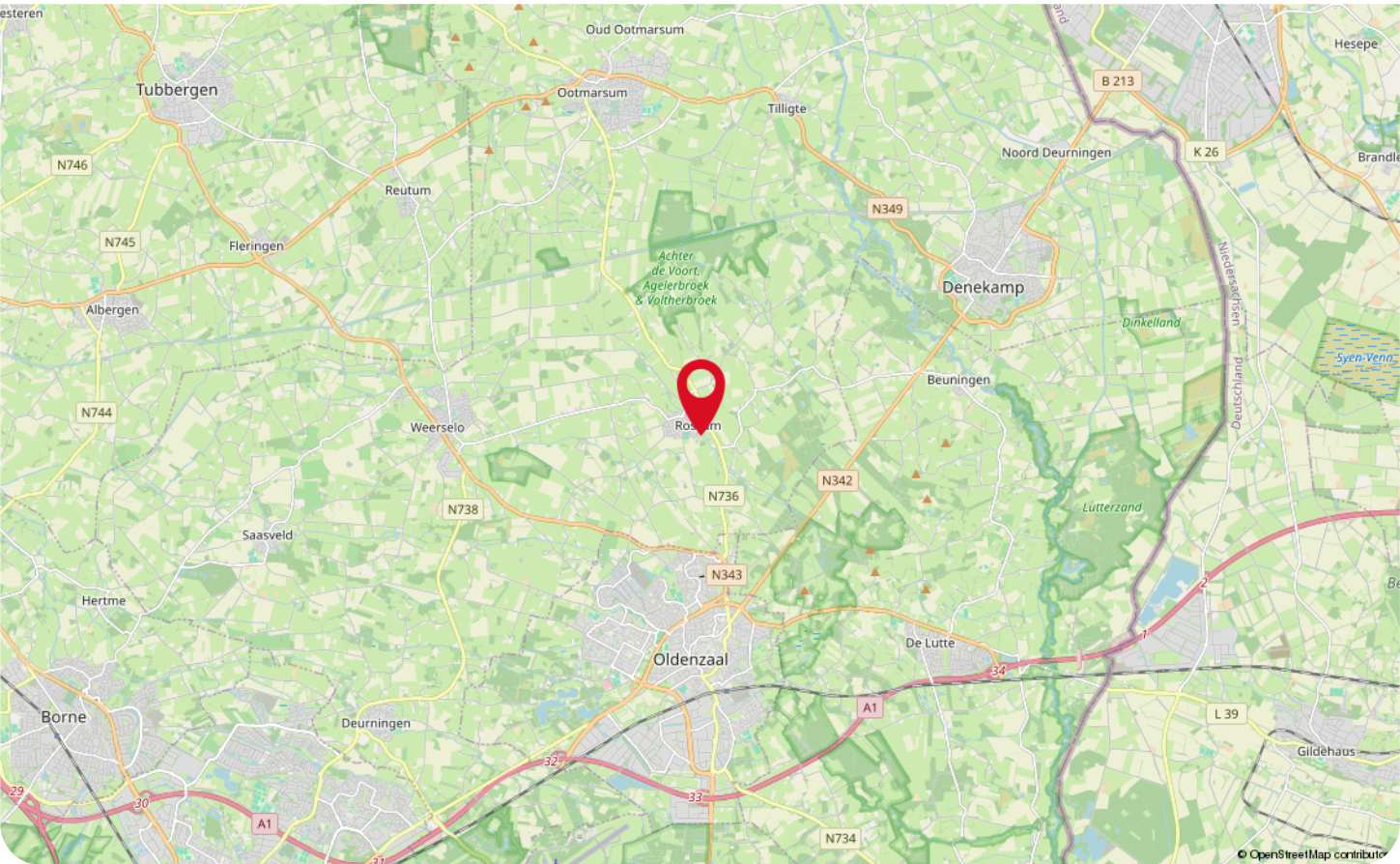
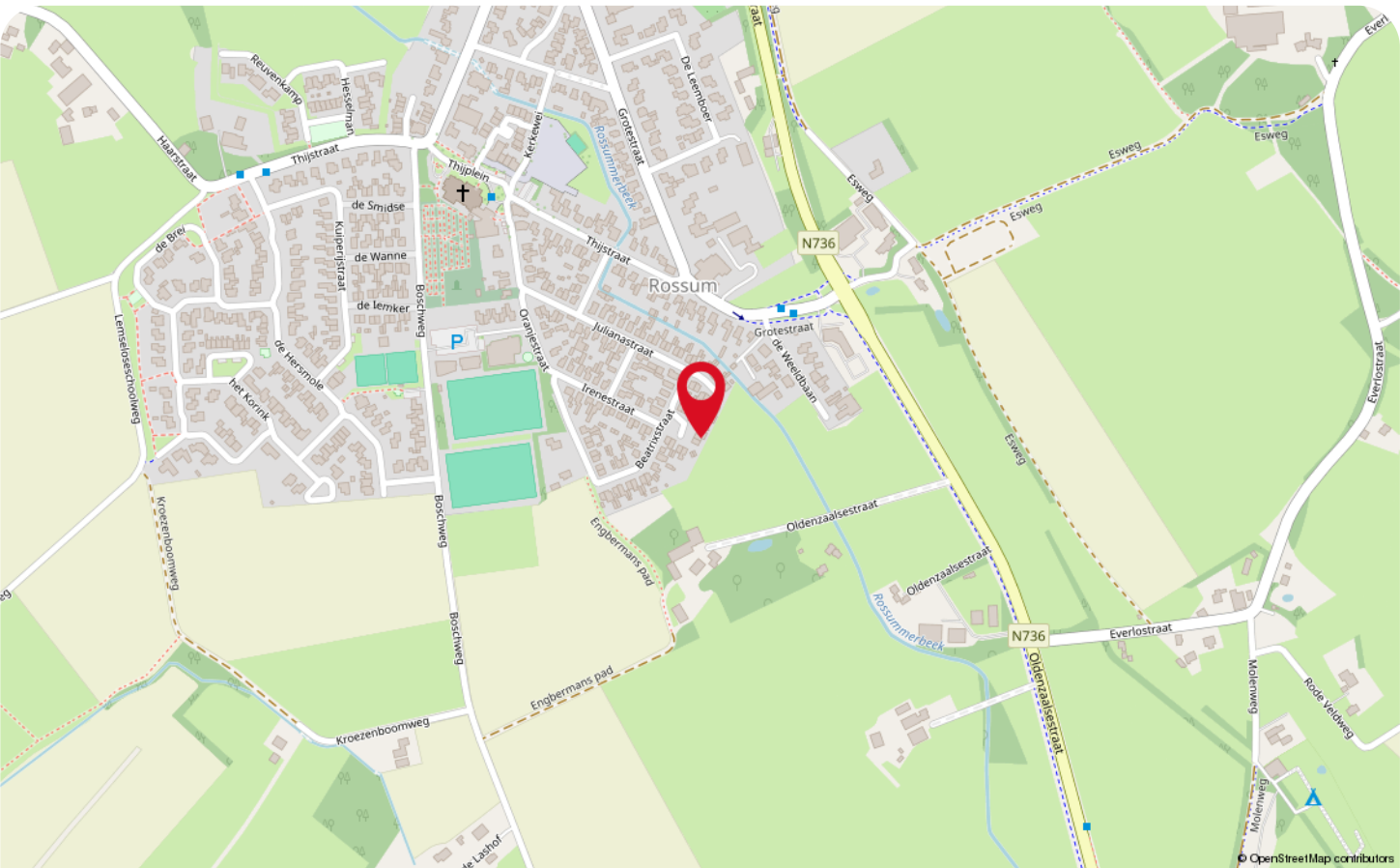
Sectie R

Perceel 566

kadaster

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.

Locatie op de kaart



Wonen in Rossum



Een échte Twentenaar woont onder andere in Rossum! Rossum is een Twents kerkdorp in de gemeente Dinkelland. Dit dorp wordt ook wel 'Gottneurndoarp' genoemd, waar 'görtekeurne' wonen; dit is de bijnaam van de inwoners van Rossum. Weet jij waarom de inwoners van Rossum zo worden genoemd?

Zo is er in de omgeving van Rossum van alles te zien! Ontdek de geschiedenis van de familie Pathe in het historisch museum het Palthe thuis in Oldenzaal; alleen de bouwstijl is al een lust voor het oog! Óf wandel door het prachtige landgoed van Egheria in De Lutte.

Ontdek de schoonheden van de Twentse natuur het hele jaar door; elke jaargetijde heeft zo zijn charme!



Ook is er in Rossum van alles te beleven! Zo is er elk jaar een carnavalsoptocht, waar onder andere de grote carnavalsvereniging 'N lesten stuuver aan deelneemt. Houd jij niet van een verkleedpartij en dof jij je graag op? Dan is de jaarlijkse gala een aanrader.

Op zoek naar een woning in het dorpskern van Rossum? Of heeft een nostalgisch boerderij in het buitengebied jouw aandacht getrokken? Laat ons jou dan helpen!

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	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		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus		X	
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		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		
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 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!

This image shows a single 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.

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





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 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