Vraagprijs
€ 489.000 k.k.

van Reedestraat 13

SAASVELD

Ruime gezinswoning met vier slaapkamers, garage en zeer royale achtertuin!

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

Jouw binnendienst

Robbin
06-53378231
r.groeneveld@weusthuismakelaardij.nl

Thomas
0546-727828
t.bosch@weusthuismakelaardij.nl

Rosanne
0546-727828
r.maathuis@weusthuismakelaardij.nl

Vestiging Tubbergen

Grotestraat 62, 7651 CK
Tubbergen
0546 - 727 828

KENMERKEN

Bouwjaar
1976

Woonoppervlakte
121 m²

Perceeloppervlakte
604 m²

Inhoud
476 m³

Energielabel
C

Aantal kamers
6

Aantal slaapkamers
4

Oriëntatie achtertuin
west

Isolatie
dakisolatie, muurisolatie

CV ketel
Intergas HRE (2020, eigendom)

OMSCHRIJVING

Op zoek naar een ruime woning met een groot perceel en volop mogelijkheden om er helemaal je eigen plek van te maken? Dan is deze woning in Saasveld zeker het bekijken waard! Met vier slaapkamers, diverse praktische bergruimtes en een perceel van maar liefst 604 m² biedt deze woning een mooie basis voor wie op zoek is naar ruimte, zowel binnen als buiten. De woning kan geheel naar eigen wens worden gemoderniseerd en biedt volop mogelijkheden om hier een fijn thuis van te maken.

Binnen beschikt de woning over een lichte woonkamer met grote raampartijen, een sfeervolle houtkachel en airconditioning. Aansluitend bevinden zich de keuken en praktische bijkeuken. Op de eerste verdieping zijn vier slaapkamers aanwezig, allemaal voorzien van vaste kasten, en een badkamer. De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt met twee extra ruimtes nog meer mogelijkheden voor diverse doeleinden.

OMSCHRIJVING

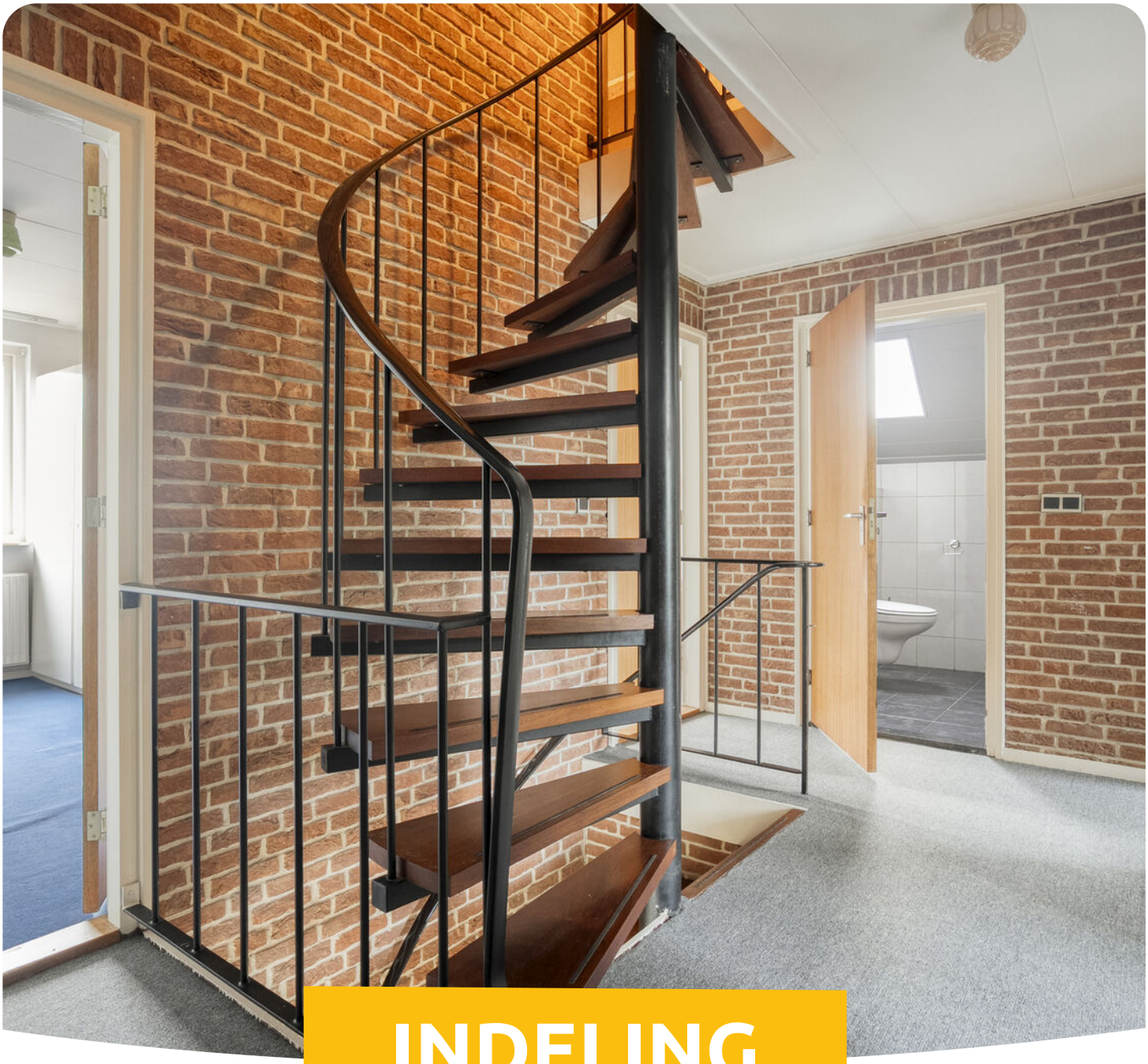
Een groot pluspunt van deze woning is zonder twijfel de buitenruimte. De verrassend diepe achtertuin ligt op het westen en biedt volop ruimte om te ontspannen, te tuinieren of heerlijk van het buitenleven te genieten. De vijver met vlonder vormt een sfeervol onderdeel van de tuin. Daarnaast zijn er een garage en twee schuurtjes aanwezig, waardoor er aan praktische bergruimte geen gebrek is. Ook aan parkeergelegenheid is gedacht, met een lange oprit die plaats biedt aan maar liefst drie auto's op eigen terrein.

De woning ligt in Saasveld, een gemoedelijk Twents dorp met een landelijk karakter. Het dorp beschikt over een basisschool, diverse (sport)verenigingen, een bakker en een slager. Voor een uitgebreider aanbod aan winkels, supermarkten en horecagelegenheden zijn Weerselo, Borne en Hengelo op korte afstand gelegen. Ook natuurliefhebbers kunnen hier hun hart ophalen. De landelijke omgeving biedt volop mogelijkheden om heerlijk te wandelen en fietsen door het karakteristieke Twentse landschap. Zo geniet je hier van de rust en ruimte van het buitenleven, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn.

INDELING

Begane grond:
Via de entree, met meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping, kom je in de woonkamer met eetgedeelte. Dankzij de vele raampartijen geniet deze ruimte van een prettige lichtinval en is er volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. De houtkachel zorgt voor extra sfeer en warmte, terwijl de aanwezige airconditioning bijdraagt aan een aangenaam binnenklimaat. Vanuit de woonkamer bereik je de keuken, die is ingericht met een hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven en een vierpits gasfornuis. Daarnaast beschikt de keuken over een praktische vaste kast en is er ruimte voor een kleine eettafel, ideaal voor een gezellig ontbijt of een kop koffie. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken, voorzien van witgoedaansluitingen en een vaste kast die extra opbergruimte biedt. Vanuit de bijkeuken heb je direct toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping:
Vanaf de overloop zijn de vier slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping bereikbaar. Alle vier de slaapkamers beschikken over vaste kasten en één van de slaapkamers is daarnaast voorzien van een wastafel. De badkamer is uitgerust met een inloopdouche, een wastafel en een toilet



INDELING

Tweede verdieping:
De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Vanaf de overloop zijn twee praktische ruimtes bereikbaar, die momenteel volop mogelijkheden bieden voor het opbergen van spullen.

Buitenruimte:
De ruime, diepe achtertuin is gelegen op het westen en biedt volop mogelijkheden om heerlijk van het buitenleven te genieten. De tuin is netjes onderhouden en beschikt over een vijver met vlonder, die zorgt voor een sfeervol geheel. Via de carport is de achtertuin ook achterom bereikbaar. Daarnaast beschikt de woning over een verzorgde voor- en zijtuin, wat het geheel een nette uitstraling geeft. In de achtertuin bevinden zich een garage en twee schuurtjes, die volop bergruimte bieden voor het stallen van fietsen, tuingereedschap en andere spullen. De garage is voorzien van elektra en water en ook één van de schuurtjes beschikt over deze voorzieningen. Verder beschikt de woning over een lange oprit met voldoende parkeergelegenheid voor maar liefst drie auto's op eigen terrein.

BIJZONDERHEDEN

* Energielabel: C
* Airconditioning aanwezig in de woonkamer;
* Verrassend diepe achtertuin met gunstige ligging op het westen;
* Parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein met carport;
* Volop bergruimte dankzij de vaste kasten en diverse bijgebouwen;
* Tweede verdieping met volop mogelijkheden voor extra bergruimte;
* Aanvaarding in overleg;
* Bij koop is een waarborgsom/bankgarantie vereist van 10% van de koopsom;
* In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule en niet-zelf-bewoningsclausule opgenomen.

G.H.M.M.
G.W.M.V.

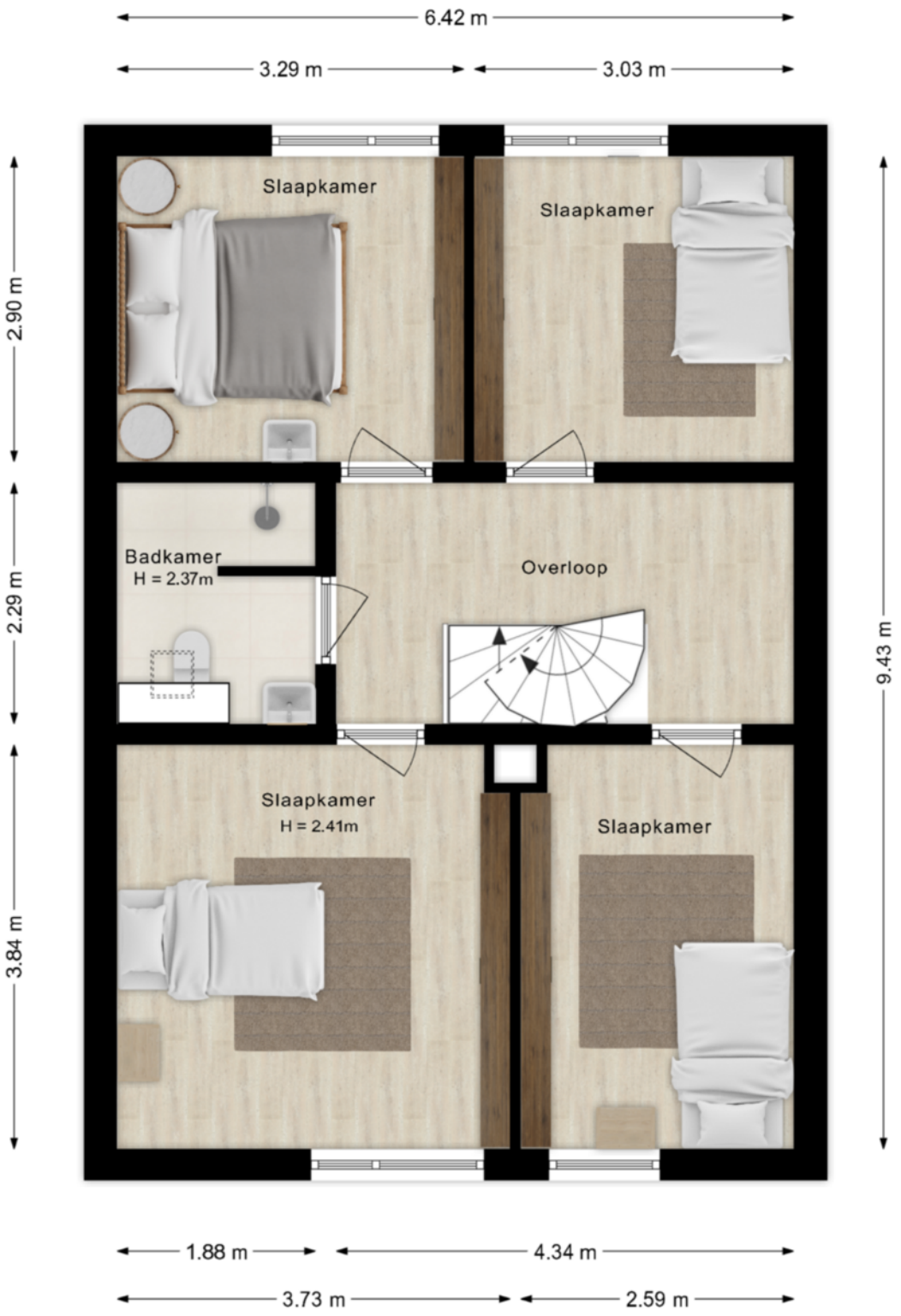
Plattegrond

Begane grond

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

Plattegrond

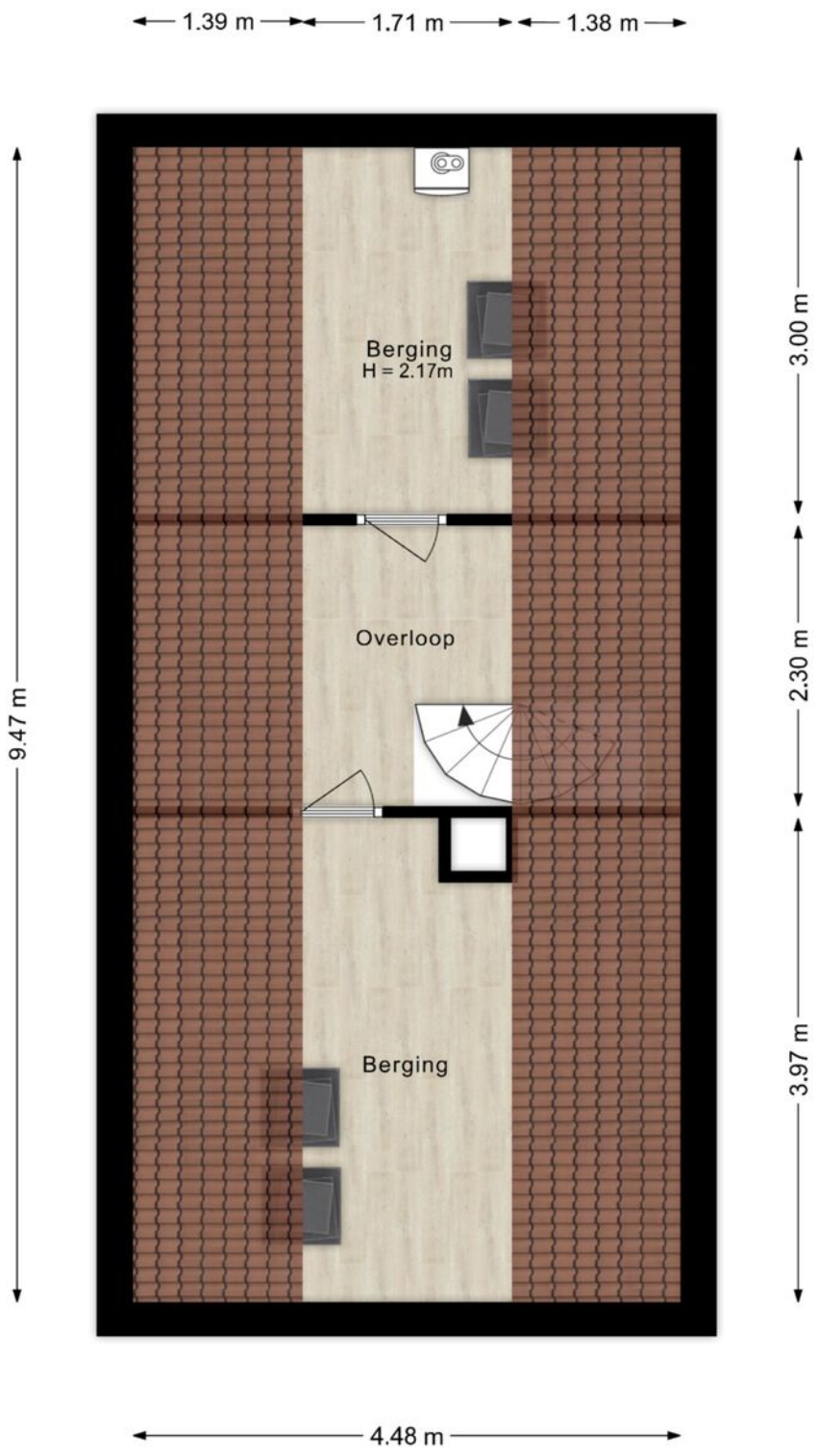
Eerste verdieping



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

Plattegrond

Tweede verdieping



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 RG JK

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Weerselo
Sectie	B
Perceel	4036

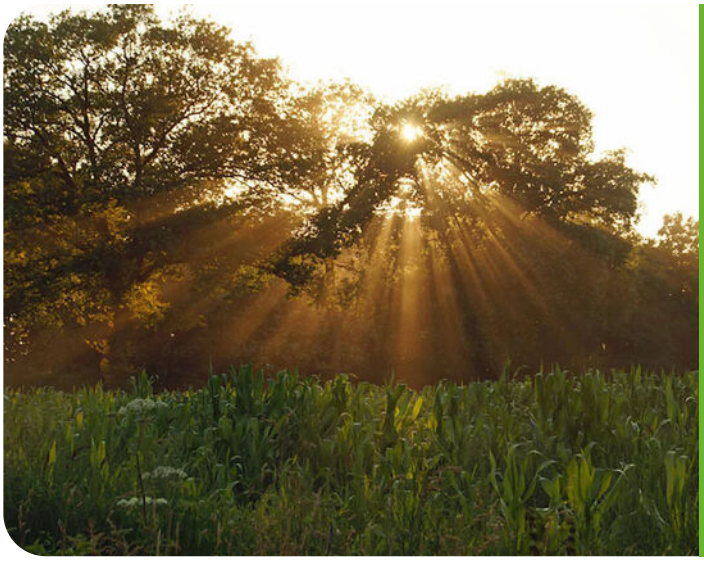
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Wonen in - Saasveld

Saasveld is een landelijk gelegen dorp in de gemeente Dinkelland, in de provincie Overijssel. Het ligt in het hart van Twente, omgeven door karakteristiek coulisselandschap met houtwallen, weilanden en bossen. Het dorp telt ongeveer 1.700 inwoners en heeft ondanks zijn kleinschaligheid een sterk sociaal karakter en een actieve gemeenschap.

Het dorp is populair bij wandelaars en fietsers vanwege de rust en de mooie routes door de omliggende natuur. Bekend zijn onder andere de ommetjes rond ’t Gravenbos en het nabijgelegen Molenven, een gebied met veel flora en fauna.



Saasveld heeft bovendien een cultureel actieve bevolking. Evenementen zoals carnaval trekken bezoekers uit de hele regio, mede dankzij populaire uitgaansgelegenheden zoals Dancing Bruins.
Het dorp combineert historie, natuur en gemeenschapszin en is daarmee een typisch voorbeeld van het Twentse dorpsleven: rustig en vriendelijk, maar met een levendige onderstroom.

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	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		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	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		
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 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!

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

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