Thuis in Twente!



Vraagprijs
€ 529.000 k.k.

# Kloppendijk 2
## DENEKAMP

**Ruimte, licht en volop mogelijkheden: vrijstaand wonen in Denekamp!**

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



**Femke**

**06-12758346**
**f.vanbenthem@weusthuismakelaardij.nl**

Jouw binnendienst



**Maartje**

**0541-355771**
**m.dalhoeven@weusthuismakelaardij.nl**

## Team wonen

Specialisten
dicht bij huis





# KENMERKEN

Bouwjaar
**1995**

Woonoppervlakte
**161 m²**

Perceeloppervlakte
**420 m²**

Inhoud
**604 m³**

Energielabel
**B**

Aantal kamers
**7**

Aantal slaapkamers
**4**

Isolatie
**dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geisoleerd**

CV ketel
**Remeha Avanta (2013, eigendom)**



# OMSCHRIJVING

Op een fijne locatie in Denekamp staat deze ruime vrijstaande woning met circa 161 m² woonoppervlakte en energielabel B. De woning beschikt over vier slaapkamers, een eigen oprit met carport, een verzorgde achtertuin op het zuiden en volop mogelijkheden om de woning naar eigen wens in te richten. Daarnaast biedt de berging de mogelijkheid voor een kleine praktijk-, werk- of kantoorruimte met een eigen ingang.

De ruime woonkamer is dankzij de vele raampartijen prettig licht en beschikt over een sfeervolle gashaard en schuifpui naar de tuin. De dichte keuken sluit aan op de bijkeuken en geeft toegang tot de tuin en berging. Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers, een extra ruimte die bijvoorbeeld als werk- of hobbykamer kan worden gebruikt en een ruime, lichte badkamer met ligbad, douche, toilet en wastafelmeubel. Via een vaste trap is de tweede verdieping eenvoudig bereikbaar. De zolder biedt mogelijkheden voor extra bergruimte, een werkplek of een extra kamer. De achtertuin bestaat uit een goed onderhouden tuin met terras en gazon. Een fijne plek om te ontspannen, buiten te eten of de kinderen te laten spelen. De robotmaaier maakt het onderhoud eenvoudig.



# OMSCHRIJVING

De woning ligt in Denekamp, een gezellig dorp waar rust, ruimte en voorzieningen prettig samenkomen. Vanuit hier zijn winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen goed bereikbaar en ook het groene buitengebied van Twente liggen binnen handbereik. Via de N-weg rondom het dorp zijn omliggende plaatsen en dorpen eenvoudig te bereiken. De Duitse grens ligt op korte afstand, waardoor je vanuit Denekamp gemakkelijk de grens over gaat. Een fijne combinatie van dorps wonen, groen en een goede bereikbaarheid.

De woning is in goede staat en biedt de mogelijkheid om deze helemaal naar je eigen smaak en woonwensen aan te passen.

Kortom: een ruime vrijstaande woning (161 m²) met veel lichtinval, vier slaapkamers, een verzorgde tuin, eigen oprit met carport, vaste trap naar boven én de kans om een eigen praktijkruimte te realiseren. Een ideale plek voor wie ruimte zoekt en graag zijn eigen woonwensen wil waarmaken. Kom de sfeer en mogelijkheden zelf ervaren tijdens een bezichtiging!





# INDELING

**Begane grond:**
Via de entree is er toegang tot de woning. Hier bevinden zich de meterkast, de toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping. De ruime woonkamer biedt volop leefruimte en is dankzij de royale opzet gemakkelijk in te delen. De sfeervolle gashaard zorgt voor een warme en gezellige sfeer. Aansluitend bevindt zich de dichte keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is de praktische bijkeuken bereikbaar, die extra bergruimte biedt en toegang geeft tot de achtertuin en de berging. De berging is een handige ruimte voor het stallen van fietsen, tuinspullen en andere praktische zaken. Maar ook het realiseren van een praktijk- en/of salon aan huis is hier mogelijkheid!

**Eerste verdieping:**
Vanaf de overloop zijn de verschillende vertrekken op deze verdieping bereikbaar. Hier bevinden zich drie slaapkamers en een vierde kamer die momenteel als werkkamer is ingericht. Deze kamer kan uiteraard ook uitstekend worden ingericht als extra slaapkamer, waardoor de verdieping geheel naar eigen woonwensen kan worden ingedeeld. Aan de achterzijde bevindt zich daarnaast nog een extra ruimte die naar eigen inzicht kan worden ingericht, bijvoorbeeld als hobbyruimte of bergruimte. De badkamer is licht en ruim en beschikt over een ligbad, douche, toilet en wastafel met meubel.



# INDELING

**Tweede verdieping:**
Via de vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Deze ruime verdieping biedt volop mogelijkheden en kan geheel naar eigen wens worden ingericht. Bijvoorbeeld als extra slaapkamer, thuiswerkkantoor of als bergruimte.

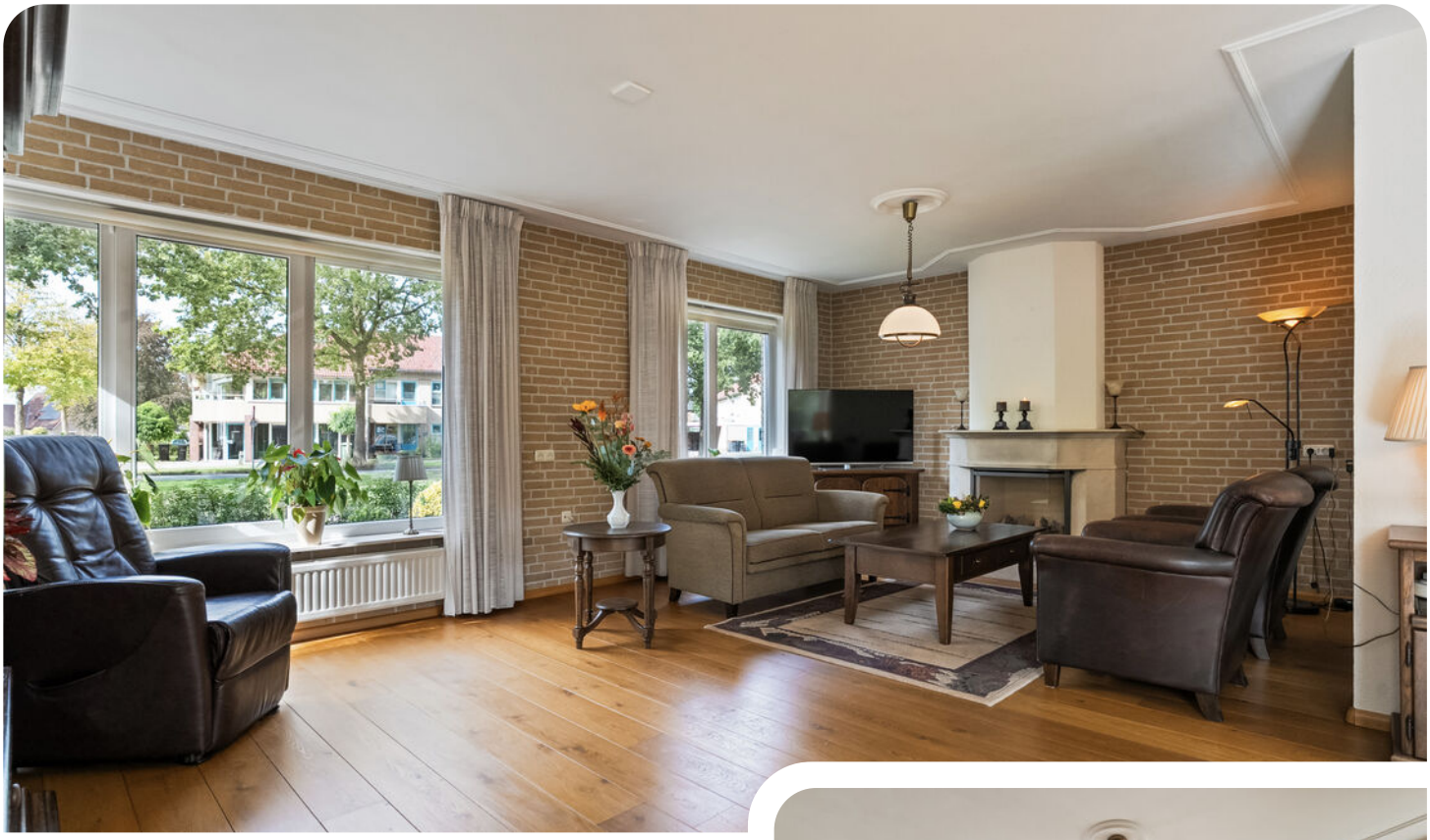
**Buiten:**
Via de schuifpui van de woonkamer loop je zo de tuin in en worden binnen en buiten op een prettige manier met elkaar verbonden. De goed onderhouden achtertuin beschikt over een verzorgd gazon en een ruim terras, waardoor er volop mogelijkheden zijn om van het buitenleven te genieten. Creëer hier een gezellige zithoek, geniet van de zomeravonden of laat de kinderen hier lekker spelen. Een fijne buitenruimte met alle ruimte om te ontspannen en van de buitenlucht te genieten.



# BIJZONDERHEDEN

* Prettige lichtinval en ruim uitzicht vanuit de woonkamer;
* Vier slaapkamers, waarvan één momenteel in gebruik is als werkkamer;
* Extra ruimte op de eerste verdieping, met aansluitingen voor wasmachine en droger;
* Tweede verdieping naar wens in te richten;
* Geheel voorzien van kunststof kozijnen met isolerende beglazing;
* Eigen oprit met carport;
* Goed onderhouden achtertuin met gazon en terras;
* 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: Femke van Benthem





























# Plattegrond

## Begane grond




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

# Plattegrond

## Eerste verdieping

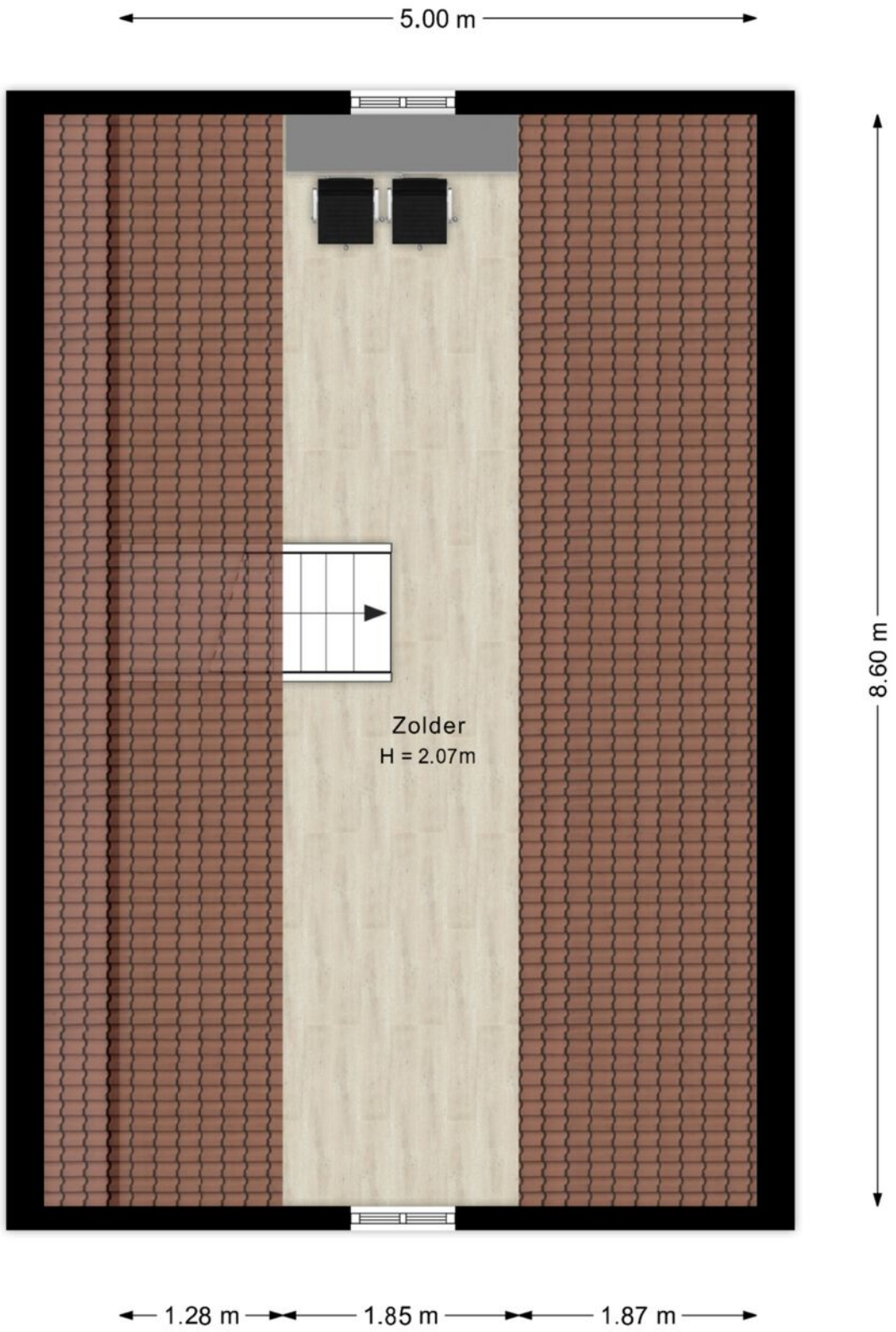



Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

© Homevisuals

# Plattegrond

## Tweede verdieping




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

# Plattegrond

Situatie

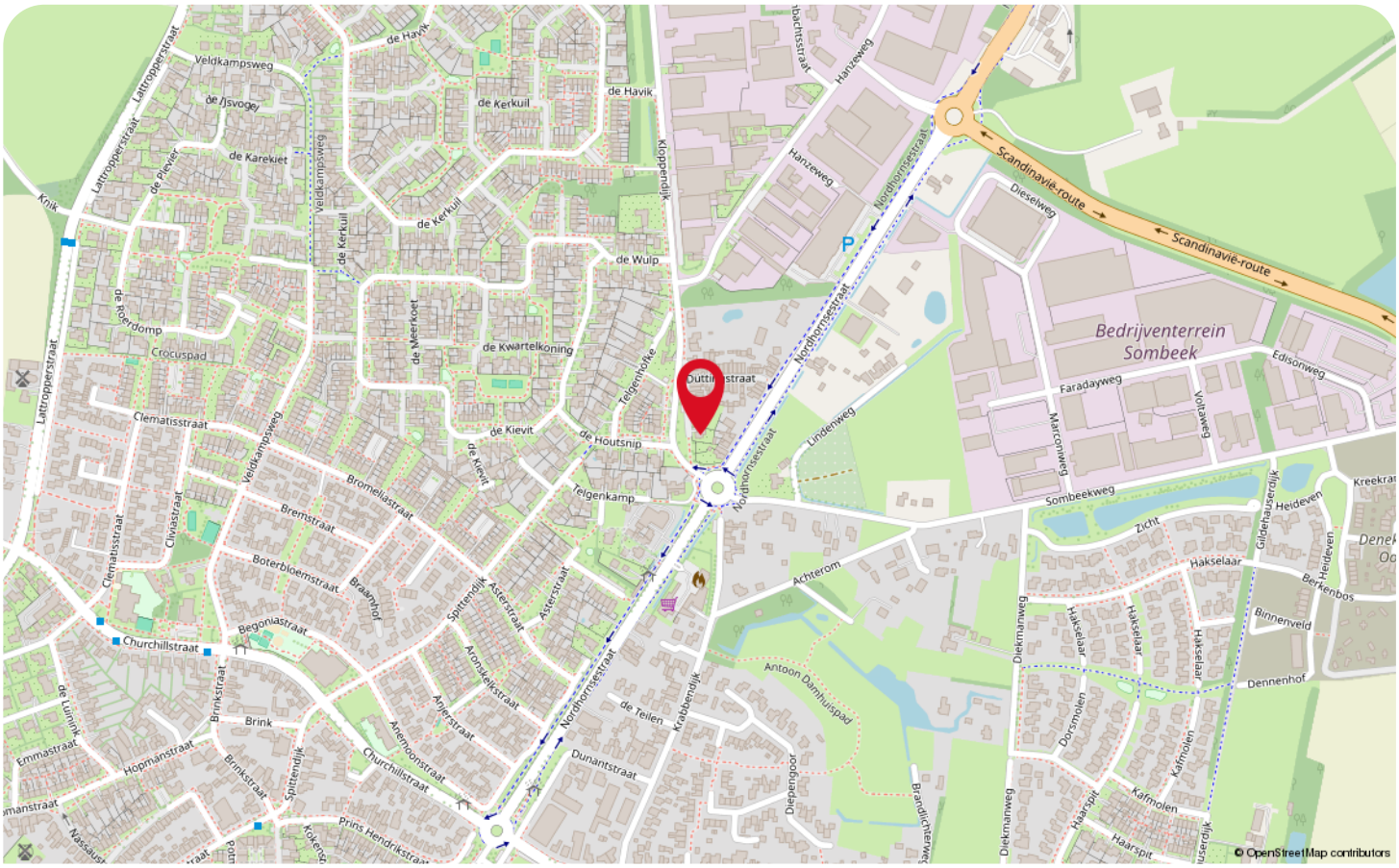


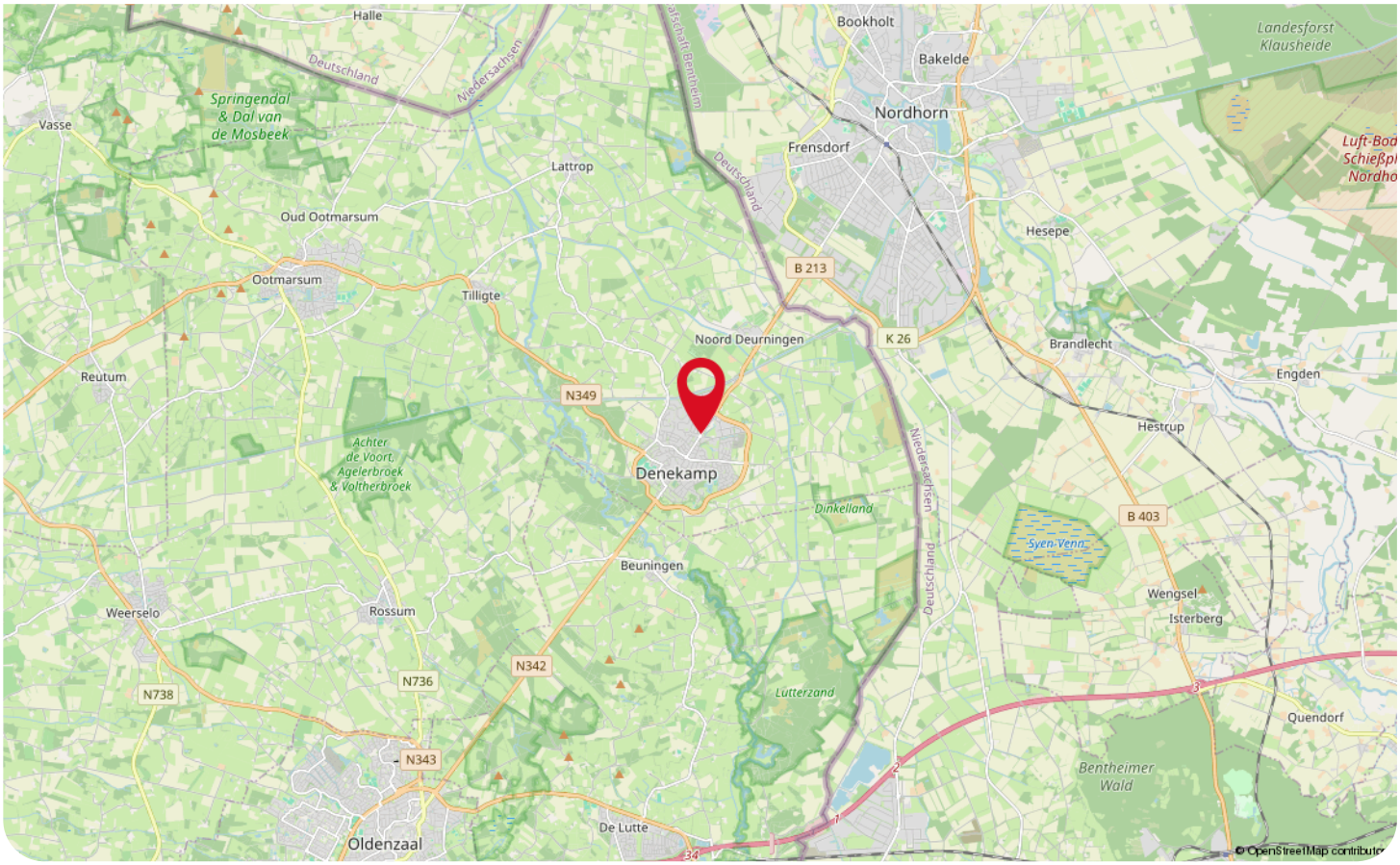

Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Homevisuals

# Kadastrale kaart



# Locatie op de kaart



# Wonen in Denekamp




Denekamp is een knus dorp dat onderdeel uitmaakt van de gemeente Dinkelland in het noordoosten van Twente. Het centrum van ''n Doarp'', zoals Denekamp al honderden jaren met trots wordt genoemd, beschikt over een gezellig dorpsplein met diverse horecagelegenheden waar de Twentse gastvrijheid echt wordt opgemerkt!

Daarnaast vind je in het dorp een leuk aanbod aan winkels voor jong en oud. Tussen het winkelen door kletsen met oude bekenden of verre buren; dat is de typische ons-kent-ons mentaliteit! Denekamp is omringd door prachtige natuurgebieden en lommerrijke landgoederen, waaronder de prachtige architectuur van het landhuis op het Landgoed Singraven met zijn bezienswaardigheden.





Heeft de historie van Denekamp je interesse gewekt? Bekijk dan eens de 700 jaar oude Sint Nicolaaskerk of het klooster van de zusters Franciscanessen.

Wonen in een nieuwbouwwijk met diverse woningtypes of toch op zoek naar een karakteristieke woning omringt door het coulisselandschap met uitzicht op de Dinkel; dit is mogelijk in ''Dennenkaamp''!

# 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!

# Aantekeningen

# Aantekeningen

# Aantekeningen

# 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