Thuis in Twente!



Vraagprijs
€ 439.000 k.k.

Olde Mensink 12

GEESTEREN

Top onderhouden, instapklaar en van alle gemakken voorzien!

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

Vestiging Tubbergen

Grotestraat 62, 7651 CK
Tubbergen
0546 - 727 828





KENMERKEN

Bouwjaar
1993

Woonoppervlakte
126 m²

Perceeloppervlakte
215 m²

Inhoud
448 m³

Energielabel
B

Aantal kamers
6

Aantal slaapkamers
4

Oriëntatie achtertuin
west

Isolatie
dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geisoleerd

CV ketel
Intergas Kompakt HRE 36/30 CW5



OMSCHRIJVING

Aan de Olde Mensink 12 in Geesteren staat deze nette en instapklare twee-onder-één-kapwoning, waar comfortabel wonen en praktische ruimte samenkomen. De woning beschikt over een ruime woonkamer, een in 2025 vernieuwde open keuken, mogelijkheid tot vier slaapkamers en een veelzijdige tweede verdieping. Met een inpandige garage, een carport en een onderhoudsarme tuin is dit een fijne plek waar je je direct thuis voelt!

De keuken is in 2025 vernieuwd en voorzien van deels nieuwe inbouwapparatuur en een praktische wandkast. Door de open verbinding met de woonkamer is een prettige leefruimte ontstaan waar koken en gezellig samenzijn moeiteloos samengaan. Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers, waarvan de grootste beschikt over een eigen inloopkast maar tevens als derde slaapkamer omgebouwd kan worden. De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt volop mogelijkheden. Denk bijvoorbeeld aan het realiseren van een extra slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.



OMSCHRIJVING

Ook buiten is het prettig vertoeven. De nette, onderhoudsarme achtertuin beschikt over een riante overkapping direct aan de woning, waar je heerlijk beschut kunt zitten. Een fijn pluspunt is dat de avondzon nog onder de overkapping schijnt, waardoor je ook aan het einde van de dag heerlijk van de zon kunt genieten. Daarnaast is de tuin zowel vanuit de keuken als vanuit de inpandige garage bereikbaar. Aan de voorzijde biedt de lange oprit met carport parkeergelegenheid voor maar liefst drie auto's. Kortom, een verzorgde woning met volop mogelijkheden en alle voorzieningen voor comfortabel wonen!

De woning ligt in het gemoedelijke dorp Geesteren, waar je geniet van het Twentse dorpsleven met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Zo vind je in het dorp onder andere een supermarkt, bakker, slager en basisschool. Ook zijn er diverse sportverenigingen en een actief verenigingsleven. Daarnaast wordt Geesteren omringd door het prachtige Twentse coulisselandschap, waar je heerlijk kunt wandelen en fietsen langs groene weilanden, houtwallen en landelijke wegen. Een fijne woonomgeving waar rust, natuur en het gemak van het dorp samenkomen!

Ben je nieuwsgierig geworden naar deze woning? Neem contact met ons op om een bezichtiging in te plannen!



INDELING

Begane grond:
Via de entree stap je de woning binnen, waar zich de meterkast, het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping bevinden. Vanuit hier loop je direct door naar de ruime woonkamer, een fijne plek om samen te komen en te ontspannen. Aansluitend bevindt zich de open keuken, die is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vaatwasser, gasfornuis, RVS-afzuigkap en combi-oven. Vanuit de keuken bereik je de inpandige garage, die is voorzien van elektra en water. Bovendien zijn zowel vanuit de keuken als vanuit de garage de achtertuin te bereiken.

Eerste verdieping:
Via de trap bereik je de overloop, die toegang biedt tot twee slaapkamers en de badkamer. Aan de linkerzijde bevindt zich een fijne, ruime slaapkamer met riante inloopkast. De tweede slaapkamer beschikt over een ingebouwde kast, waardoor ook hier de ruimte optimaal wordt benut. Aan de rechterzijde vind je de badkamer, die is ingericht met een toilet, wastafel, opbergkast en douche.



INDELING

Tweede verdieping:
Een vaste trap brengt je naar de tweede verdieping, een veelzijdige ruimte die je helemaal naar eigen wens kunt invullen. Creëer hier bijvoorbeeld een extra slaapkamer, een fijne werkplek, wasruimte of een hobbyruimte die helemaal aansluit bij jouw wensen. Ook wanneer je behoefte hebt aan extra bergruimte, biedt deze verdieping volop mogelijkheden om al je spullen netjes op te bergen.

Buiten:
De woning beschikt over een nette en onderhoudsarme voor- en achtertuin. De achtertuin is zowel vanuit de keuken als via de garage bereikbaar en beschikt over een overkapping direct aan de woning, waar je heerlijk beschut buiten kunt zitten. Aan de voorzijde zorgen de groenstroken tussen de woning en de straat voor een prettige afstand tot de straat en een ruimtelijk gevoel, met vrij uitzicht richting De Steg. Daarnaast beschikt de woning over een lange oprit met carport, die parkeergelegenheid biedt voor maar liefst drie auto's.



BIJZONDERHEDEN

* In 2025 is een open keuken gerealiseerd, voorzien van deels nieuwe inbouwapparatuur en een praktische wandkast
* Goed onderhouden en instapklare woning
* Lange oprit met carport en parkeergelegenheid voor drie auto's
* 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: Robbin Groeneveld











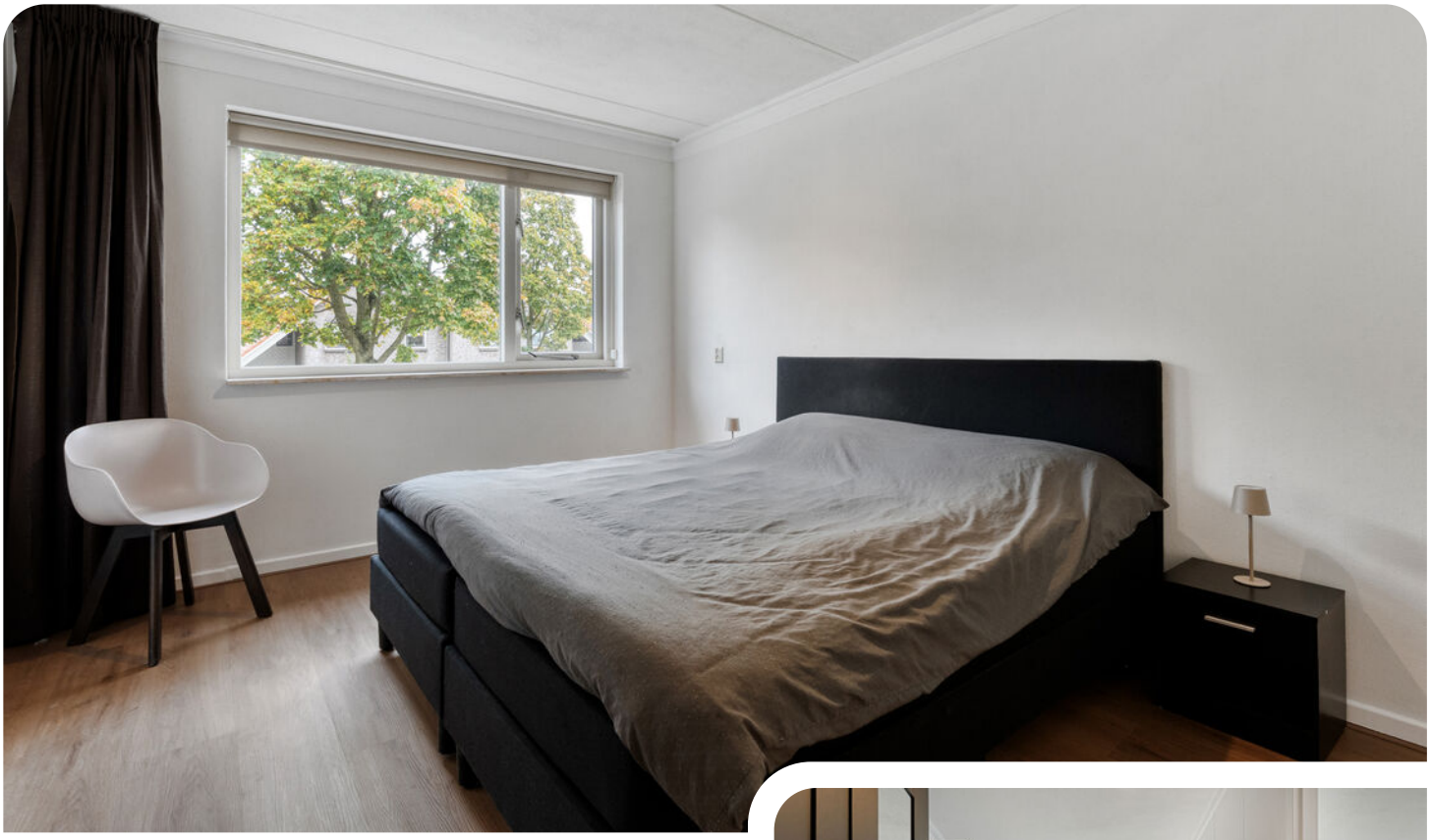



















Vaste trap naar tweede verdieping!











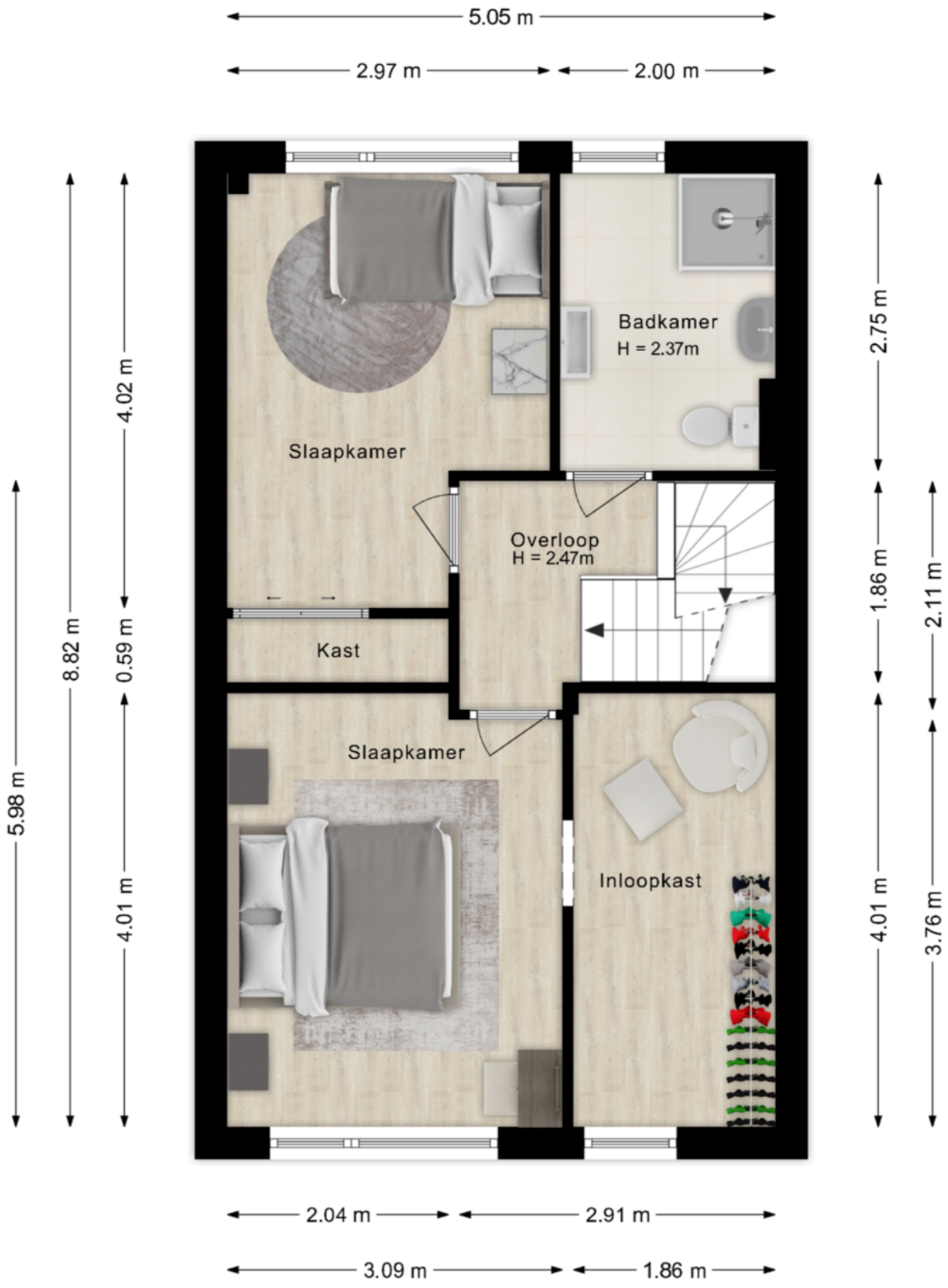
Plattegrond

Begane grond



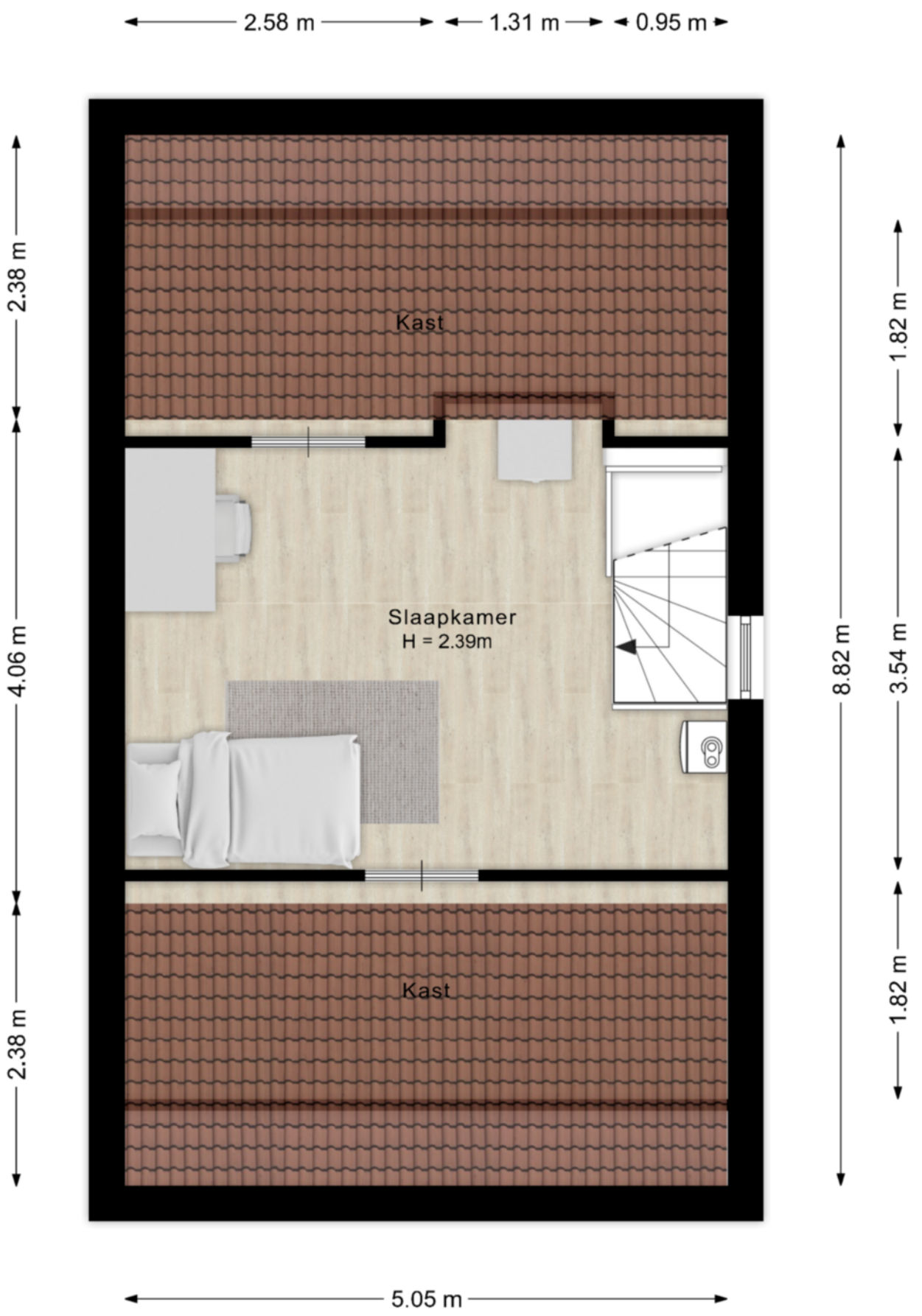
Plattegrond

Eerste verdieping



Plattegrond

Tweede verdieping



Plattegrond

Situatie



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wonen RG CD



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

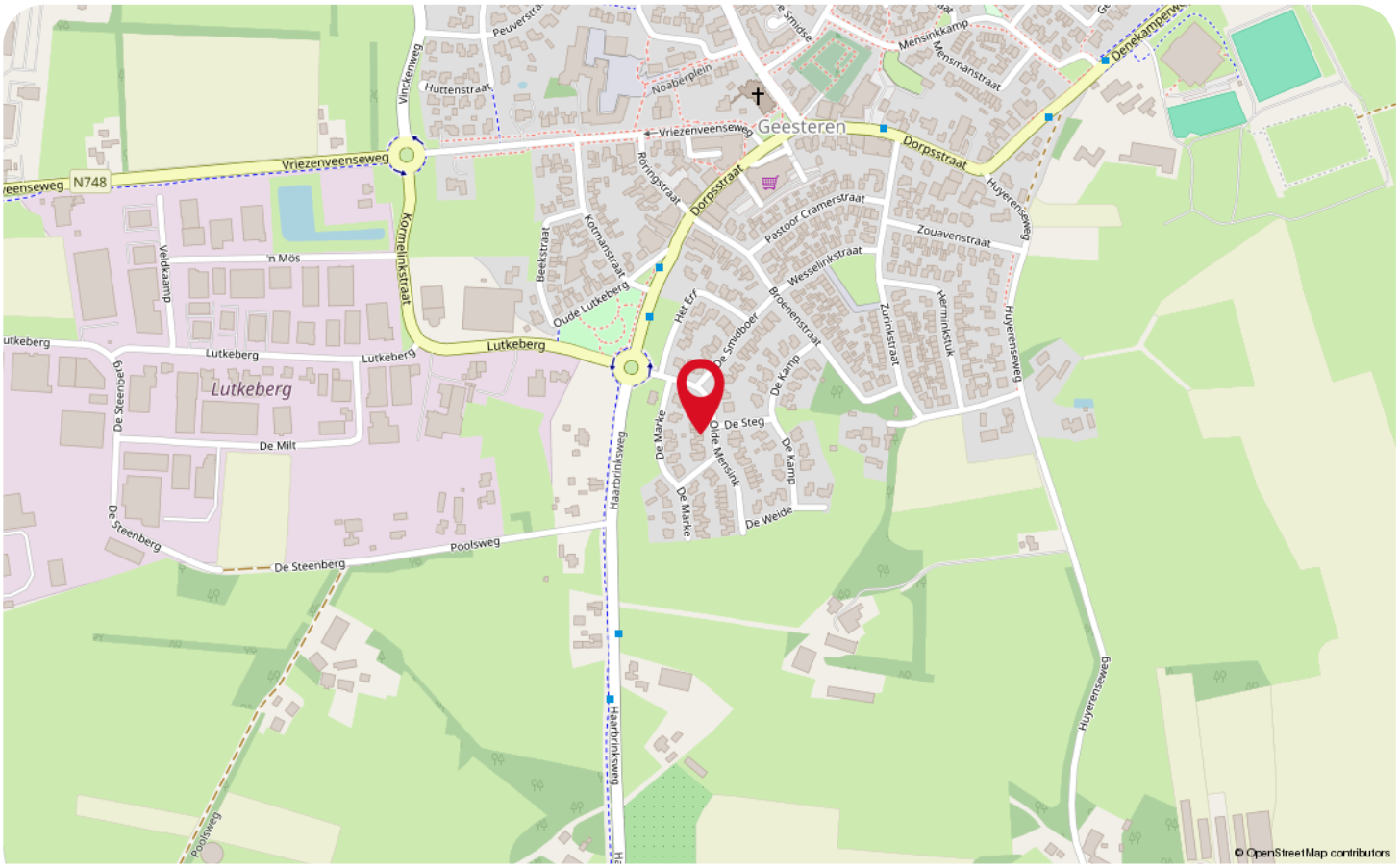
Kadastrale gemeente	Tubbergen
Sectie	K
Perceel	8610

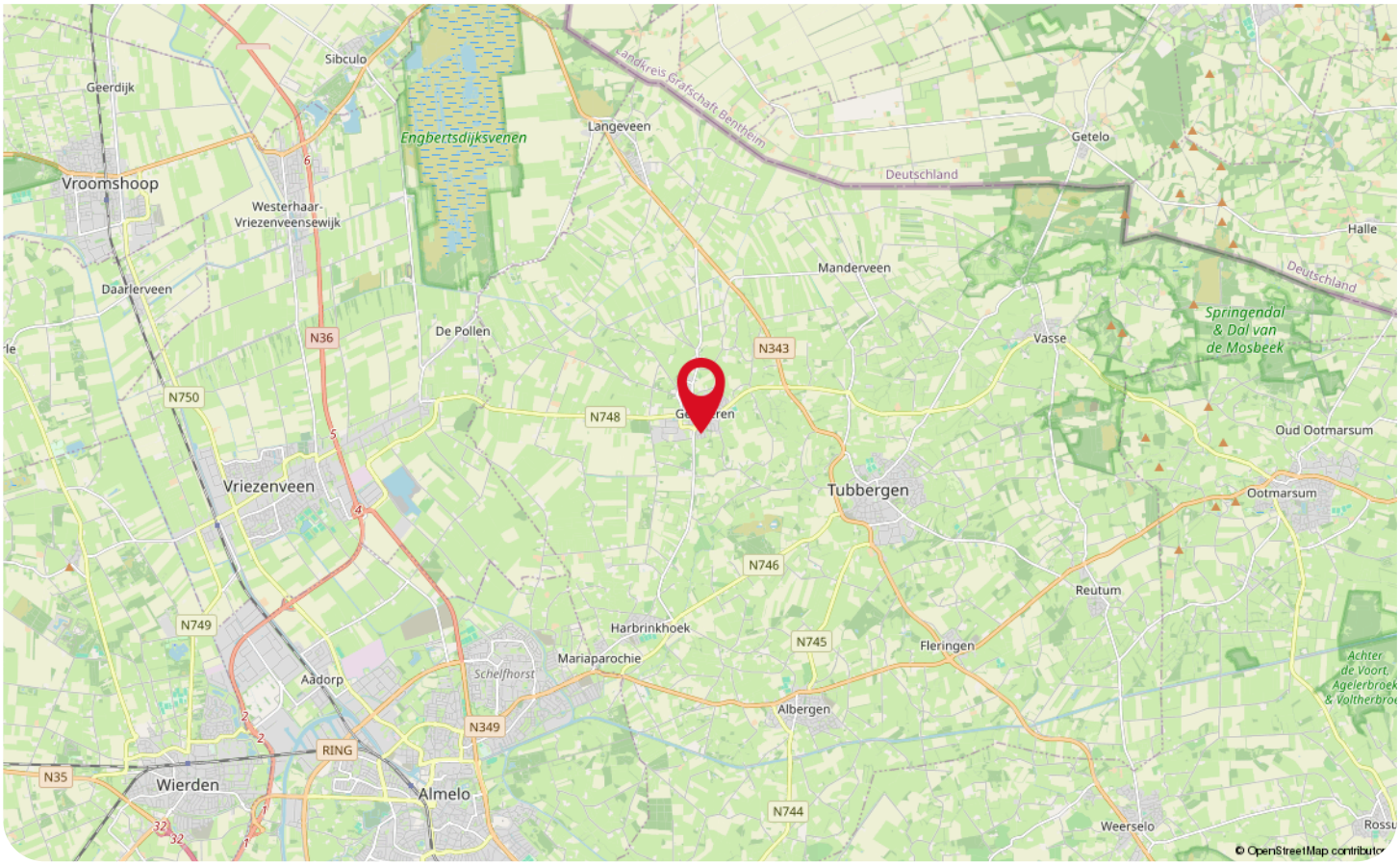
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster

Locatie op de kaart





Wonen in Geesteren



Geesteren is een gezellig dorp met veel voorzieningen. Geesteren is het op één na grootste dorp van de gemeente Tubbergen; er is een gezellig dorpskern met levendige terrasjes en winkels. Ook beschikt de dorpskern van Geesteren over een prachtige kerk. Wist jij dat de kerk, genaamd H. Pancratiusparochie, uniek is in zijn soort? Bezoek deze kerk en ontdek waarom deze kerk zo uniek is!

De gezelligheid houdt maar niet op, want Geesteren is actief met verschillende evenementen. Denk hierbij aan het welbekende paardenevenement CSI Twente en carnaval op Papsleef'n dag.
Naast déze evenementen, staat Geesteren ook bekend om de gezellige horecagelegenheden, zoals bistro de Kruidentuin en Ribhouse Texas. Ervaar in Geesteren het échte dorpsgevoel!





Op zoek naar een oude en grote boerderij in het buitengebied, welke het bloeiende bestaan van het boerenbestaan getuigd, óf naar een knusse woning nabij veel voorzieningen in een dorpskern?
Dit behoort tot de mogelijkheden van Geesteren!

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
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		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
-	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	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		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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!

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





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 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