

—
WELKOM
—



Ottershagenweg 2
Oud Ootmarsum



www.detwentschemakelaar.nl



Kenmerken

Woonoppervlakte	308 m ²
Perceeloppervlakte	1135 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	22 m ²
Bergruimte	18 m ²
Inhoud	1162 m ³
Bouwjaar	2008
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	6
Bijgebouw	aangebouwde garage, overkapping aan huis en tuinberging
Ligging tuin	zuidwest
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR ++ glas, volledig geïsoleerd
Verduurzaming	27 zonnepanelen
Warm water	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk



Dit huis heeft een definitief energielabel
A



Beschrijving

Landelijk wonen maar beslist niet afgelegen. Wie wil dat nou niet? Dit prachtige en ruime vrijstaande woonhuis met voormalig inwoongedeelte, is zeer centraal gelegen tussen stad en land. Hier kunt u wonen in alle rust met volop privacy en daarnaast met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. De perfecte combinatie.

Het zeer comfortabel woonhuis is instap klaar en heeft met ruim 300 m² woonoppervlak aan ruimte geen gebrek. Met maar liefst zes slaapkamers, drie badkamers, garage en grote tuin is het bij uitstek geschikt voor grote gezinnen, kantoor aan huis, B&B of voor degene die van veel ruimte houdt. Pluspunt voor nu én later is het voormalige inwoongedeelte en de levensloopbestendige indeling. Ideaal voor meerdere generaties op één erf.

Het huis is gebouwd in 2008 en door de jaren heen goed onderhouden en volledig geïsoleerd. In 2023 zijn alle wanden en plafonds vernieuwd en zijn twee van de drie badkamer gerenoveerd inclusief het toilet. Ook qua duurzaamheid zit het hier wel goed. In 2022 zijn er 27 stuks zonnepanelen geplaatst welke zorgen voor een aangename energierekening.

De tuin is fraai aangelegd en voorzien van een overkapping, tuinhuis gazon, borders en bestrating. Aan de voor- en achterzijde is er prachtig vrij uitzicht over de weilanden

Het huis is gelegen aan de rand van Oud Ootmarsum tegen het buitengebied aan en op steenworp afstand van de bossen van het Springendal. Een prachtig, circa 355 hectare groot natuurgebied wat bekend staat om zijn bronnen, beken, heuvels en heide. Het centrum van Ootmarsum is op slechts 1,5 km gelegen met verschillende brasserieën, cafés, winkels en musea.





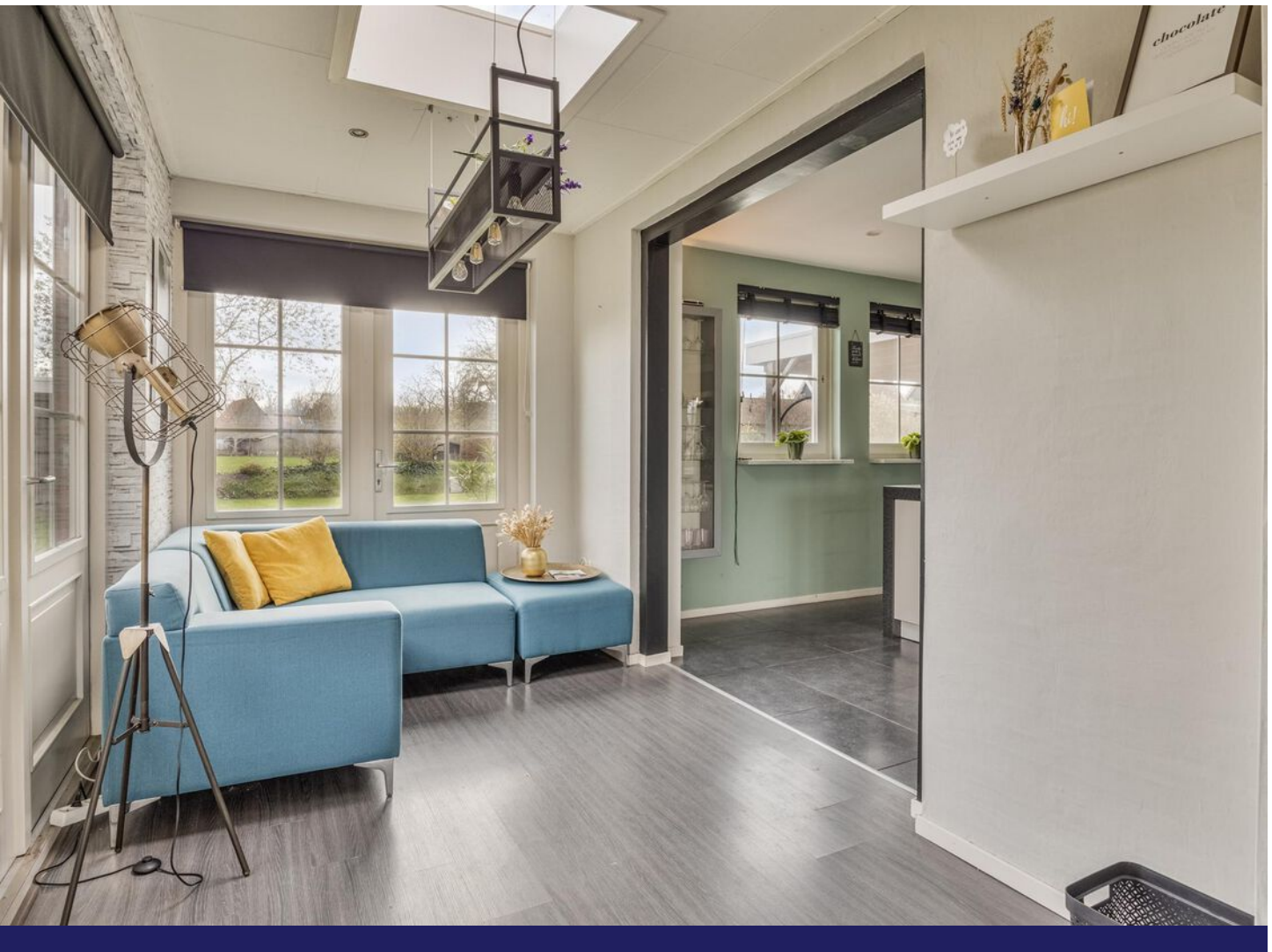
Begane grond

- entree met centrale hal, meterkast en vrijdragend toilet met urinoir en wastafel
- zeer ruime woonkeuken met eethoek en aparte zithoek en twee keer openslaande deuren naar het terras. De luxe keuken is voorzien van een werk-kookeiland en luxe inbouwapparatuur zoals stoomoven, combi oven, koffiezetapparaat, vaatwasser, twee koelkasten, een vriezer, gaskookplaat en afzuiging
- vanuit de hal toegang naar de woonkamer met openslaande deuren naar het overdekte terras. Er is ruimte en een mogelijkheid om een extra keuken te plaatsen. Alle aansluitingen en afvoeren zijn reeds aanwezig
- berging/bijkeuken met vaste kast























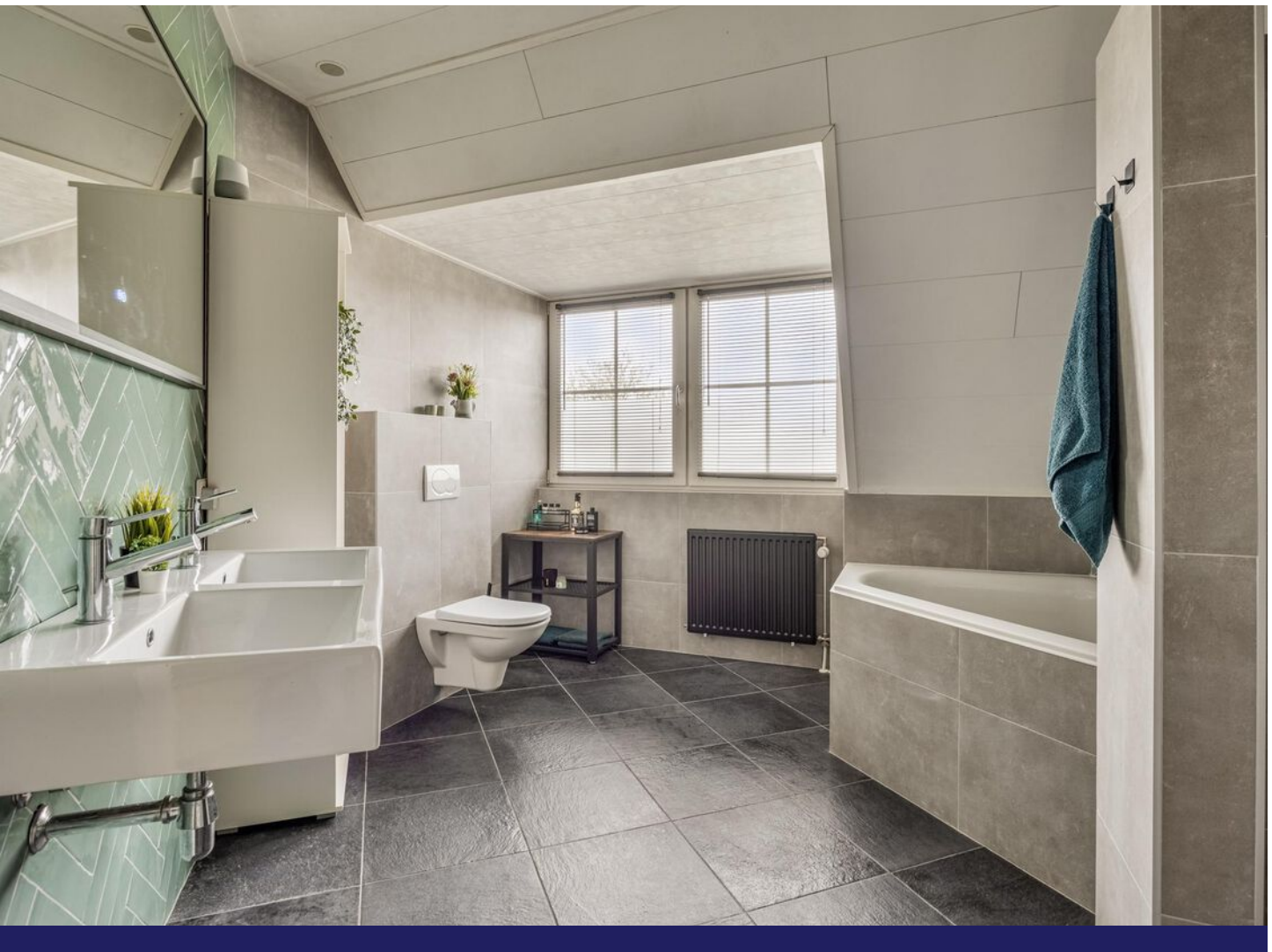
Eerste verdieping

- via vaste trap te bereiken overloop met vaste kast
- drie ruime slaapkamers waarvan de grootste slaapkamer met inloop- en vaste kast
- luxe vernieuwde badkamer met vloerverwarming, ligbad, inloopdouche met regendouche, dubbele wastafel en vrijdragend toilet











Begane grond voormalig inwoongedeelte

- entree met hal, garderobe en vrijdragend toilet
- woonkamer/keuken met keukenblokje
- aansluitend de slaapkamer met openslaande deuren naar terras
- badkamer met douche, wastafel en toilet
- vanuit de hal toegang naar de berging/bijkeuken met aansluitingen witgoed
- garage, in spouw opgetrokken en geïsoleerd, met verwarming, water en elektra











1e verdieping voormalig inwoongedeelte

- via vaste trap te bereiken overloop
- twee slaapkamers waarvan de grootste kamer met inbouwkasten
- vanuit de kleinste kamer is er een doorgang naar de eerste verdieping Ottershagenweg 2
- luxe, vernieuwde badkamer met inloofdouche voorzien van regendouche, wastafel en vrijdragend toilet

















Straatbeeld



Springendal

Het huis is gelegen aan de rand van Oud Ootmarsum tegen het buitengebied aan en op steenworp afstand van de bossen van het Springendal. Een prachtig, circa 355 hectare groot natuurgebied wat bekend staat om zijn bronnen, beken, heuvels en heide.



Bijzonderheden

- fraai gelegen vrijstaand woonhuis, buitenaf maar niet afgelegen
- goed onderhoud, volledig geïsoleerd; energielabel A
- ruim van opzet, meer dan 300 m² woonoppervlak
- courante kavel met vrij uitzicht aan voor- en achterzijde
- reeds ingericht en geschikt voor inwoning, levensloopbestendig wonen, B&B of kantoor aan huis
- 27 stuks zonnepanelen uit 2022
- twee vernieuwde badkamers van 2023
- vernieuwde wanden en plafonds
- twee airco's aanwezig
- inrit vergunning aanwezig
- ruime, geïsoleerde garage
- bij koop is een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom vereist



**Dat kan, scan dan
hier de QR-code!**

**Alvast een kijkje nemen
in dit mooie huis?**





Plattegrond begane grond



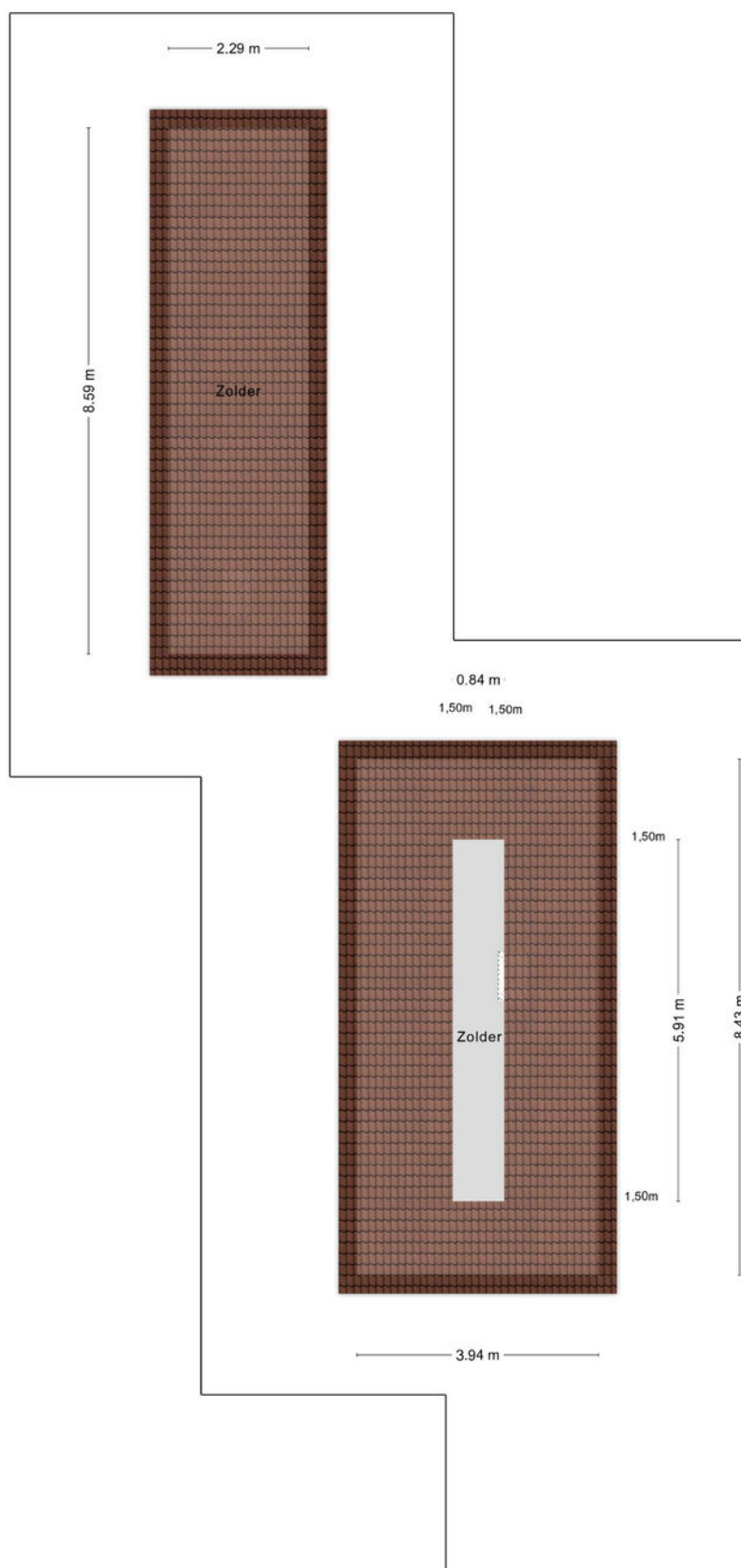


Plattegrond eerste verdieping



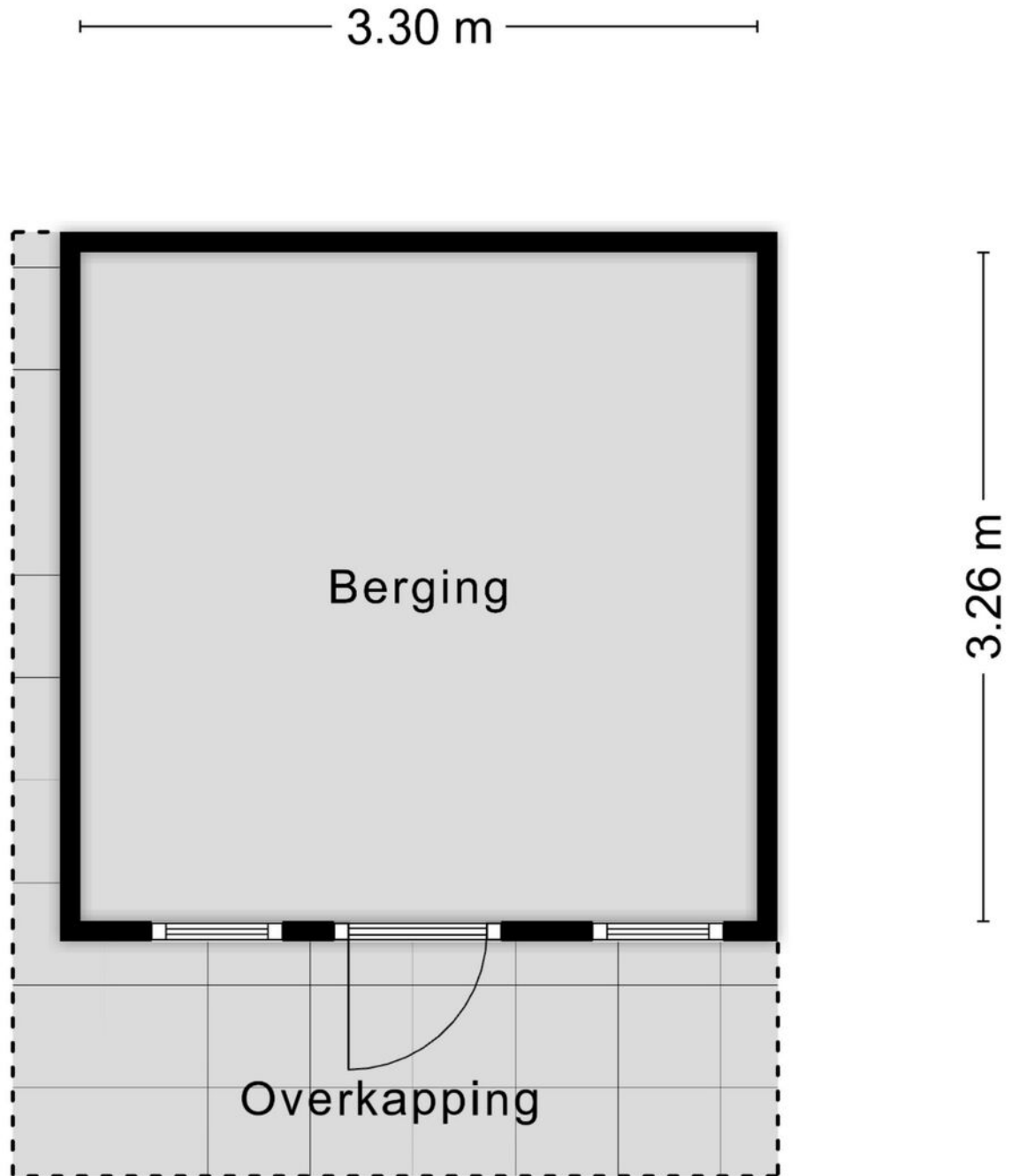


Plattegrond zolder





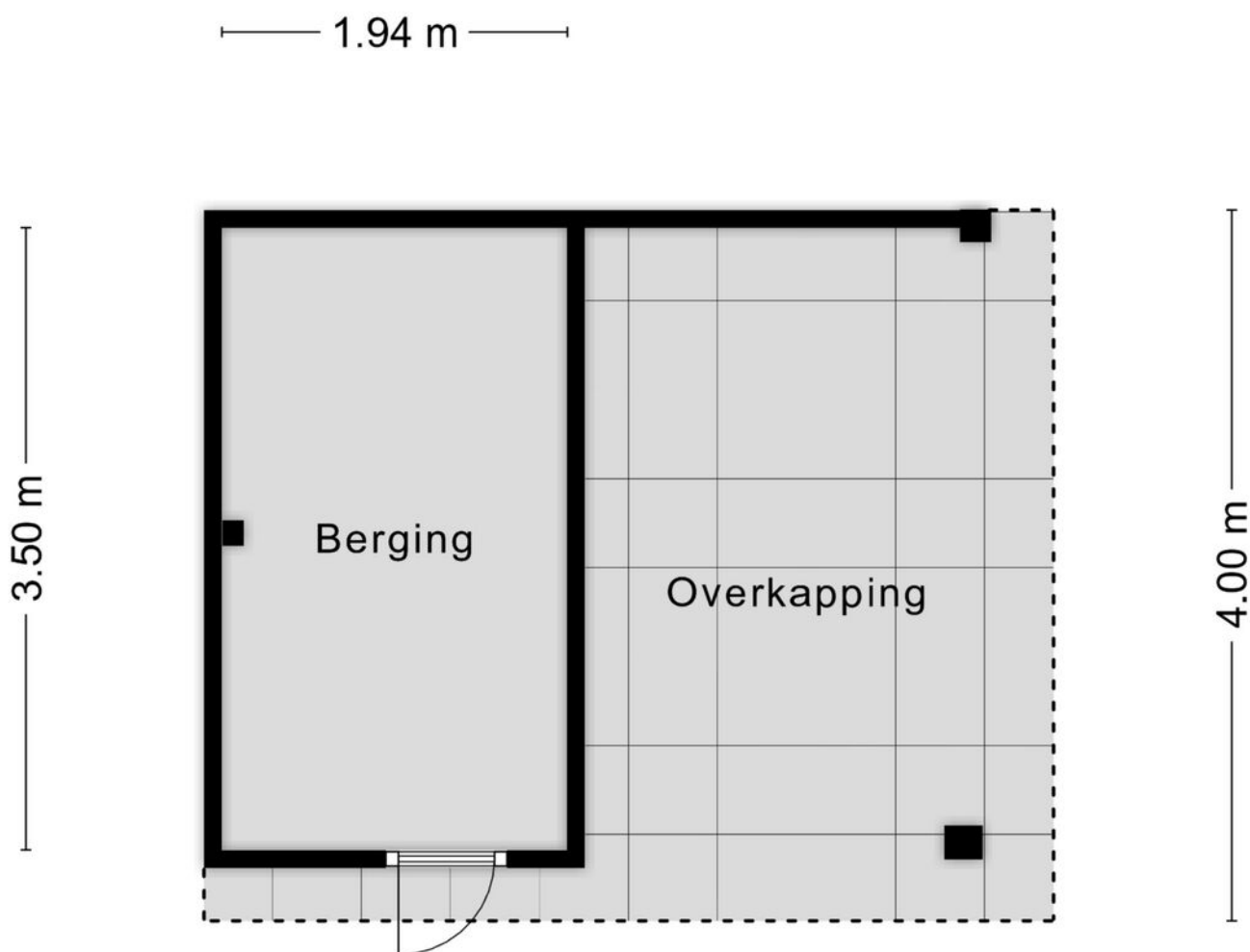
Plattegrond berging I



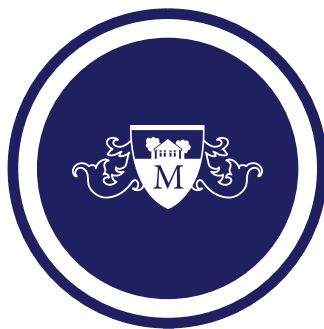
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Plattegrond berging II



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



2022



Wanden en plafonds

Alle wanden en plafonds zijn vernieuwd.

2022



Vloeren

De vloeren zijn merendeels vernieuwd.

2022



Airco

De begane grond is voorzien van twee airco's.

2022



Zonnepanelen

Er zijn 27 zonnepanelen geplaatst, welke zorgen voor een aangename energierekening.

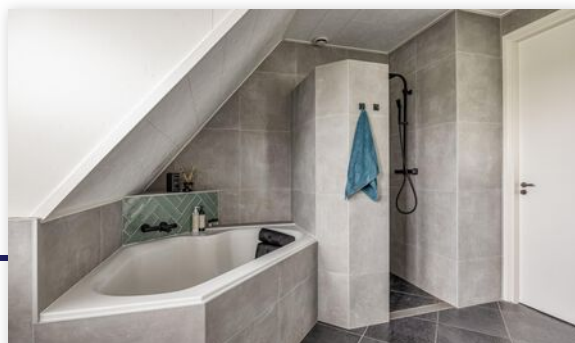
2023



Overkapping

De overkapping is vernieuwd.

2023



Badkamer

Beide badkamers op de eerste verdieping zijn vernieuwd.



2023



Toilet

De toiletten op de begane grond zijn vernieuwd.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- buitenlampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- legplanken slaapkamer	X		
- legplank berging	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Gordijnen in de woonkamer		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
- PVC vloeren beneden	X		
- houtvinyl bovenverdieping	X		
Overig, te weten			
- werkbank garage	X		
- infraroodpaneel slaapkamer		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- magnetron		X	
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		
- koelkast berging		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- vitrine kast keuken	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- spiegels toiletten		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Led Spiegel badkamer			X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			

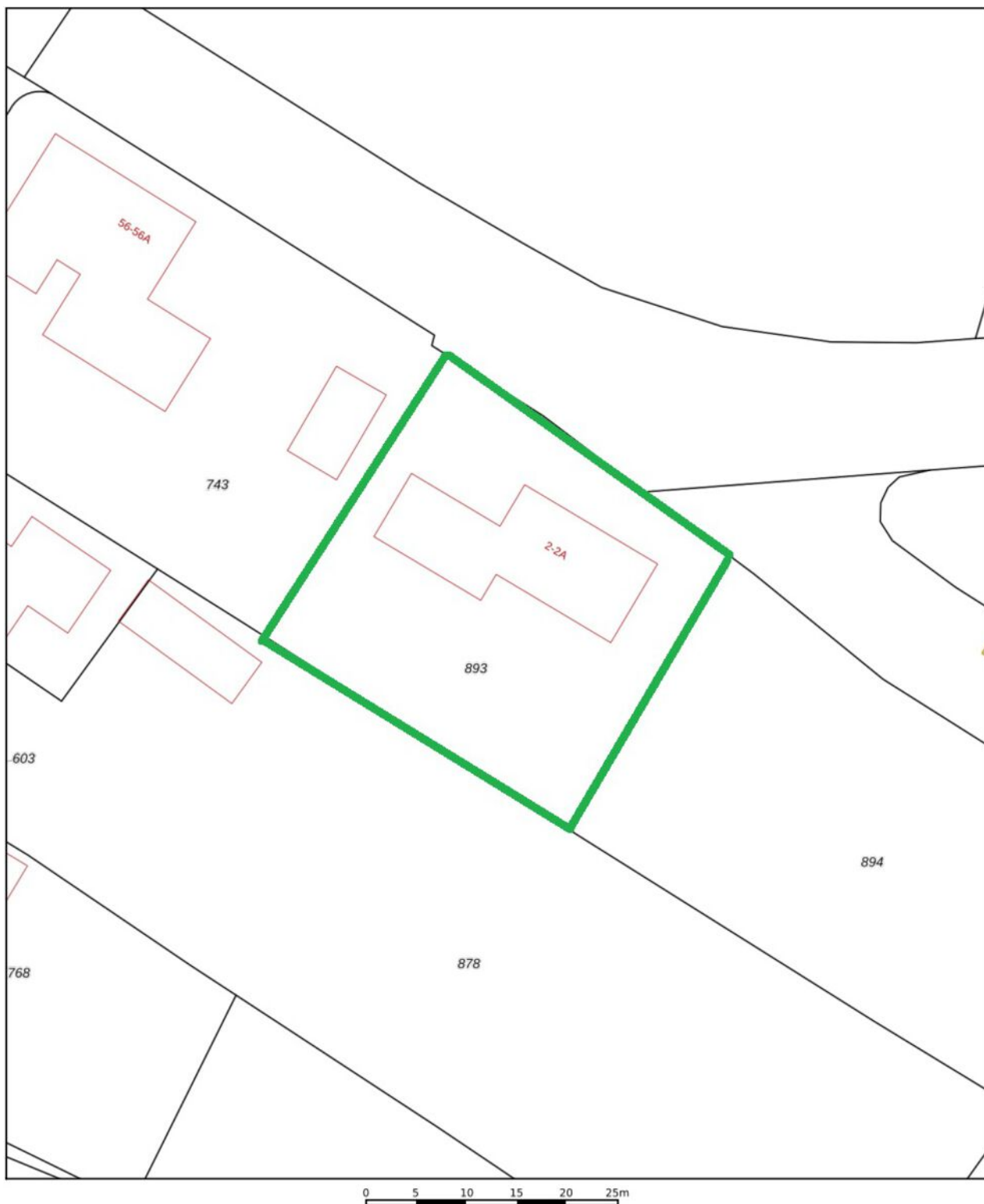
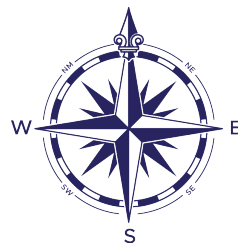


Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
overkapping	X		



Kadastrale kaart



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Denekamp

Sectie K

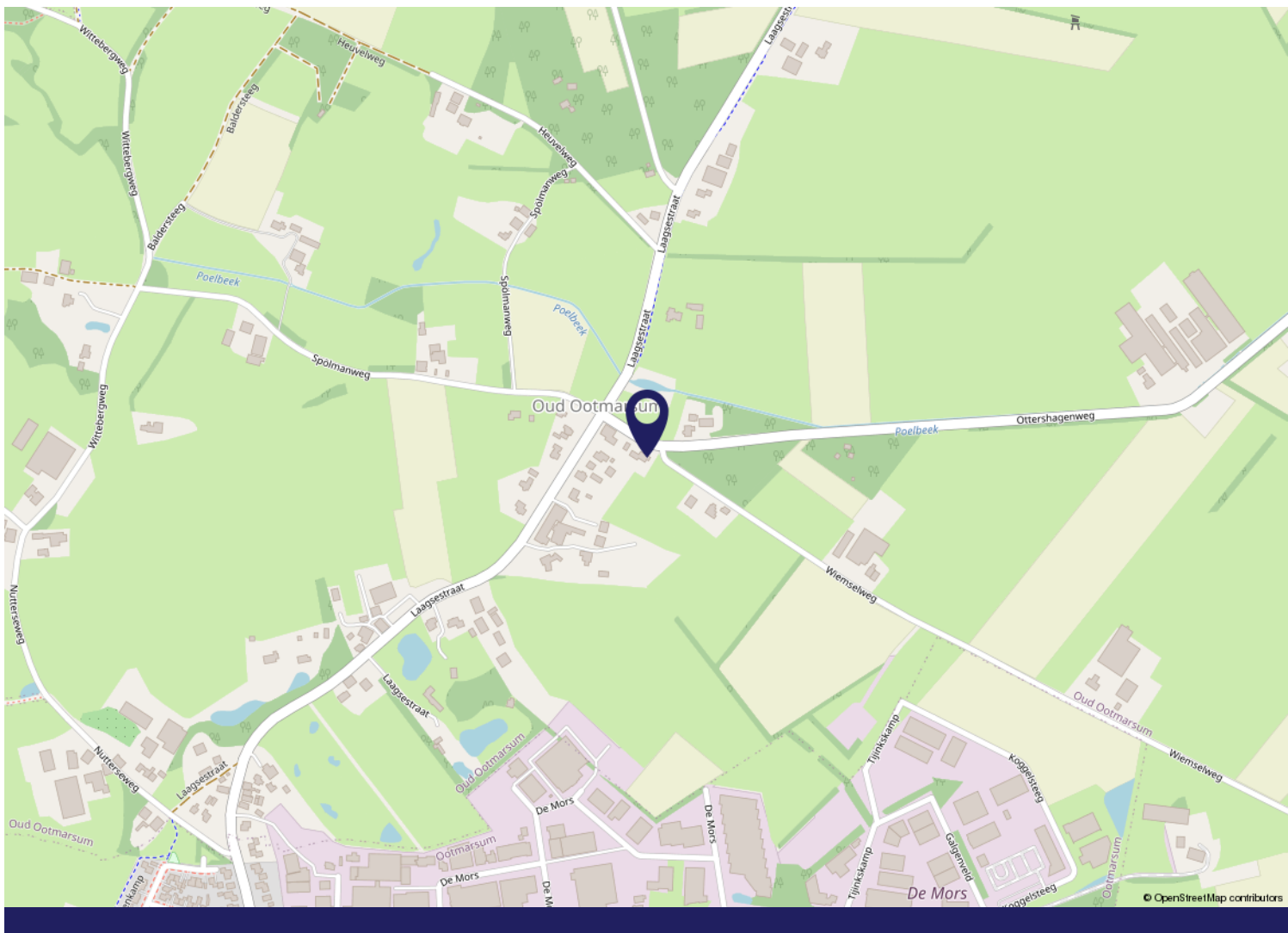
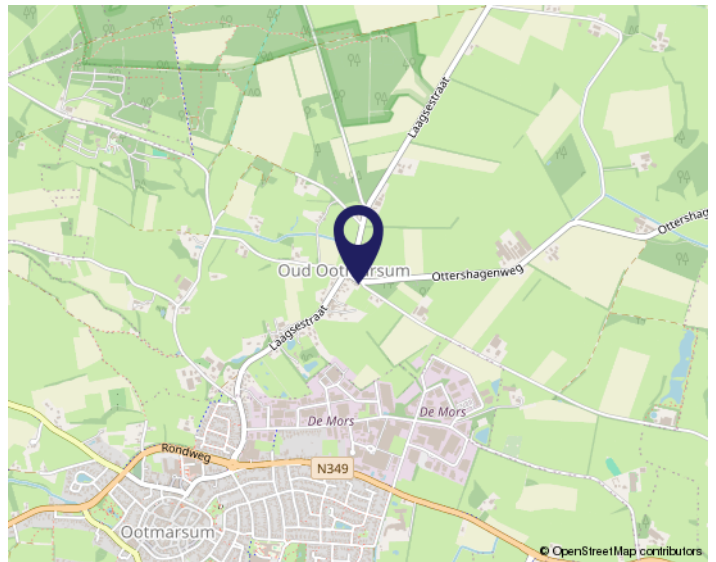
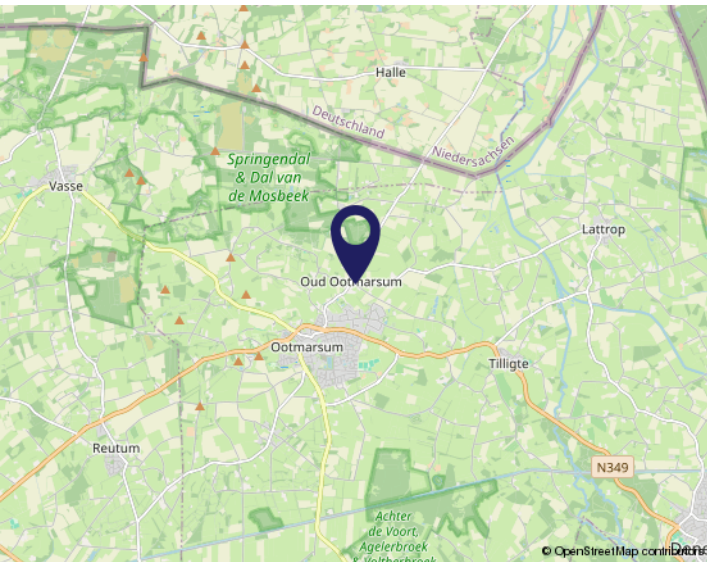
Perceel 893

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 maart 2024
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.

Locatie op de kaart





Buurtinformatie - Dinkelland / Verspreide huizen Oud

Leeftijd



0 - 14: 16%

15 - 24: 15%

25 - 44: 16%

45 - 64: 32%

65+: 21%

Huishoudens



Eenpersoons: 26%

Zonder kinderen: 30%

Met kinderen: 43%

Koop / huur



Koop: 73%

Huur: 27%



54%



46%



1,6 per huishouden

Wonen in Ootmarsum

Ootmarsum is een gezellig en historisch stadje in het Noord Oosten van Twente met vele bezienswaardigheden die bezoekers trekt uit de wijde omgeving.



Een stad...

De stad Ootmarsum staat bekend als kunststad van het Oosten. De binnenstad biedt een afwisselend aanbod van leuke winkels, musea, kerken, historische gebouwen, vakwerkhuisen, galerieën en diverse gezellige horecagelegenheden.

Elke zondagmiddag zijn de winkels, galerieën en musea geopend. Door dit diverse aanbod kunnen toeristen, kunstliefhebbers en het winkelend publiek hier hun hart ophalen.





Engels' Tuin

Het karakteristieke stadspark de Engels'Tuin werd vernoemd naar juffertje Engels. Een van de laatste nazaten van de Drost van Ootmarsum. Zij liet het park begin vorige eeuw (1917) na aan de stad. In het stadspark staat een theehuis waar u even heerlijk tot rust kunt komen onder het genot van een heerlijk kopje thee met lekkernij.



Cremershuis

De meest gefotografeerde gevel uit de marktstraat. Een voormalige koopmanswoning, genoemd naar de textielhandelaar Cremer, die het huis in 1656 liet bouwen.

Oriënteertafel

Op 71 meter hoge Kuiperberg bevindt zich een bijzonder rijksmonument: de Oriënteertafel. Met panorama vergezichten over grote delen van Twente en het Duitse grensgebied, heb je hier een uitzicht zoals op een ansichtkaart.





De 10 meest gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Als potentiële koper van een huis bent u pas in onderhandeling als de verkoper op uw bod reageert door een tegenbod te doen. U bent nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod wordt onderhandeld?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Ook mag met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaars van Morskieft De Twentsche Makelaar zullen dit te allen tijde duidelijk melden. Wanneer al over een bod wordt onderhandeld, mag u ook een bod uitbrengen, maar met u mag pas worden onderhandeld als de eerdere onderhandeling is beëindigd. De makelaars van Morskieft De Twentsche Makelaar doen geen mededelingen over de hoogte van biedingen door anderen.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper dan de woning aan mij verkopen?

Nee. De vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet. Hij kan alsnog een hoger tegenbod doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een huis tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen. Evenzo kunt u als potentiële koper besluiten uw bod tijdens de onderhandeling te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

5. Kan ik altijd ontbindende voorwaarden laten gelden? Nee. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit bij het uitbrengen van uw bod melden. Het is dan ook belangrijk dat de koper en de verkoper het over de ontbindende voorwaarden eens zijn voordat de koopakte wordt opgemaakt.

6. Hoe komt de koop tot stand?

De verkoper en koper moeten het over de belangrijkste zaken eens zijn, zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden. Vervolgens legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Zodra beide partijen de koopakte

hebben ondertekend en u als koper een afschrift van deze akte hebt ontvangen, treedt voor u de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u alsnog van de aankoop afzien. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht bij de notaris plaatsvinden.

7. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Vervolgens kan voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure worden gekozen. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Voordat de verkopende makelaar het systeem wijzigt, moet hij uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen nakomen.

8. Wat is een optie?

In het geval van een optie zijn een geïnteresseerde koper en de verkoper het eens over de koop, maar krijgt de koper nog een bedenktijd. Hij kan deze tijd gebruiken om bijvoorbeeld een beter inzicht in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning te krijgen. Een optie is bij de aankoop van een nieuwbouwwoning nog wel gebruikelijk, maar bij de aankoop van een bestaande woning niet.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan wanneer ik als eerste een bezichtiging vraag of als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dit kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor de inschrijving daarvan in de registers. Daarnaast moet de koper rekening houden met de kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. De kosten van een verkopende makelaar komen voor rekening van de verkoper. De kosten van de aankopende makelaar, de makelaarscourtage, komen voor rekening van de koper.



Belangrijke informatie

Notaris

Tenzij anders is vermeld, mag koper de notaris kiezen.

Ontbindende voorwaarden

Partijen kunnen dit in de onderhandelingen overeenkomen. De looptijd van deze ontbindende voorwaarden is, tenzij anders overeengekomen, 6 weken na het bereiken van de overeenstemming.

Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming door koper is er een waarborgsom door koper verschuldigd van 10% van de koopsom.

Opleveringsniveau

Het pand wordt opgeleverd in de staat waarin deze zich ten tijde van het bereiken van de overeenstemming bevindt, inclusief eventuele lusten en lasten. De roerende zaken die achter blijven, staan omschreven in de lijst van zaken. Alle baten en lasten komen vanaf het moment van de overdracht voor rekening van de koper. De lopende baten en lasten worden tussen partijen verrekend door de notaris bij het transport.

Mogelijk asbest aanwezig

Let op: bij woningen die gebouwd zijn vóór 1994 kunnen er asbesthoudende materialen gebruikt zijn, ook op niet zichtbare plekken. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen, dienen op grond van milieu-wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Wanneer dit voor u van groot belang is voor een aankoop-beslissing dient u zelf onderzoek te verrichten. Verkoper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule standaard van toepassing bij huizen van 20 jaar en ouder

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 20 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Het geheel of gedeeltelijk ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal of bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak komt voor rekening en risico van de koper.

Niet zelf-bewoningsclausule

Deze clausule wordt standaard in de koopovereenkomst opgenomen wanneer een huis wordt verkocht door een verkoper die het huis niet, of geruime tijd niet, zelf heeft bewoond of gebruikt. De volgende passage wordt dan in de koopovereenkomst opgenomen:

"Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte (geruime tijd) zelf feitelijk niet heeft gebruikt en dat

verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden."

Onderzoeksplicht & mededelingsplicht

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in het huis. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek, rust er op de koper van het huis een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning die eigenschappen zal bezitten die hij redelijkerwijs mag verwachten. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Bodemverontreiniging & ondergrondse tanks

Er is door de verkoper geen onderzoek verricht naar eventuele aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloeï-) stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodem-verontreiniging, van welke aard dan ook.

Bouwtechnische keuring

Indien u een bouwtechnische keuring wenst te laten uitvoeren, geef dit tijdig aan tijdens de onderhandeling. Tenzij anders overeengekomen dient de koper de bouwtechnische keuring te laten plaatsvinden voor of tijdens de drie dagen bedenktijd.

Mondelinge overeenkomst is niet bindend

De koop is pas rechtsgeldig als beide partijen de koopovereenkomst hebben getekend.

Toelichtingsclausule branche brede meetinstructie

De meetinstructie is conform de branche brede meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Over ons



Klantbeoordeling
op Funda

9,6
Verkoop

Morskieft De Twentsche Makelaar is gevestigd in het centrum van Ootmarsum en wordt gevormd door Anouk, Myrthe, Lotte, Bert en Frank Opgericht in 2002 en actief als aan- en verkoop makelaar in Noord Oost Twente. Een prachtig woon- en werkgebied waar wij alle vier geboren en getogen zijn.

Uit onderzoek van de NVM blijkt dat ons kantoor over het jaar 2020, 2021 en 2022 als beste presteert voor wat betreft doorlooptijd en verkoopprijs in de gemeente Dinkelland en Tubbergen. Iets waar wij trots op zijn.

Wij hebben plezier in ons werk, passie voor ons vak en gaan ervoor. Kwaliteit, creativiteit en integriteit zijn onze sleutelwoorden.

Benieuwd naar onze unieke werkwijze? Dat vertellen wij u graag tijdens een vrijblijvend gesprek bij u thuis of kom gerust een bezoek brengen aan ons kantoor. U bent van harte welkom!

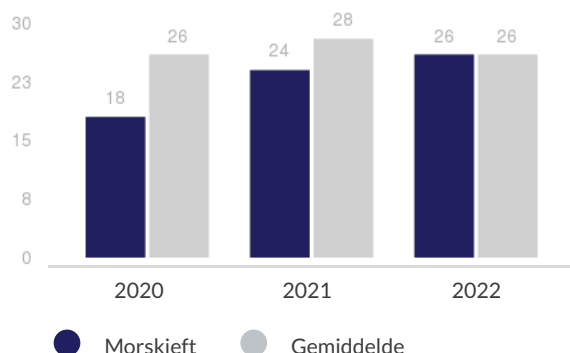
Wij ontzorgen u van A tot Z!

Snel verkopen? Met de hoogste opbrengst?

Verschil in transactieprijs - vraagprijs (Gemeente Dinkelland en Tubbergen)

	Morskieft	Gemiddeld
2020	2,1 %	-0,42 %
2021	4,7 %	2,9 %
2022	-3,1%	-2,7%

Gemiddelde verkooptijd in dagen (Gemeente Dinkelland en Tubbergen)





INTERESSE?

En ook
genieten
van de
prachtige
omgeving?



Neem dan contact op met ons kantoor:

Morskieft 'De Twentsche Makelaar'

Grotestraat 22

7631 BV Ootmarsum

0541 350931

info@morskiefthmakelaar.nl

www.detwentschemakelaar.nl

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.