

—
WELKOM
—

Papenstraat 9
Ootmarsum



MORSKIEFT
DE TWENTSCHE MAKELAAR

www.detwentschemakelaar.nl



Kenmerken

Woonoppervlakte	118 m ²
Perceeloppervlakte	210 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	20 m ²
Inhoud	417 m ³
Bouwjaar	1974
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3 (4 mogelijk)
Ligging tuin	zuid
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Verduurzaming	9 zonnepanelen
Warm water	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel



Dit huis heeft een definitief energielabel
B



Beschrijving

In een rustige en gewilde woonwijk van Ootmarsum gelegen goed onderhouden, gemoderniseerd en instap klaar half vrijstaand woonhuis. Modern, veel licht en helemaal van deze tijd. Voorzien van drie slaapkamers (mogelijkheid voor een vierde), een aangebouwde berging/stallingsruimte en fraai overdekt terras.

Vanaf 2015 is de woning gerenoveerd/gemoderniseerd en verduurzaamd. Zo zijn onder andere de wanden en plafonds voorzien van glad stucwerk, zijn de keuken, het toilet en de elektra vernieuwd en is de meterkast uitgebreid. De begane grond (hal, woonkamer en keuken) is voorzien van een fraaie PVC vloer met vloerverwarming.

Het huis is traditioneel gebouwd, opgetrokken in spouw met gemetselde gevels en voorzien van betonnen vloeren. In 2021 zijn er diverse kunststof kozijnen draai/kiep met HR++ beglazing geplaatst. Het huis is goed geïsoleerd, voorzien van zonnepanelen en heeft de beschikking over energielabel B.

De fraai aangelegde achtertuin met overdekt terras is gelegen op het zuiden en voorzien van gebakken bestrating, borders, terras en achterom. Parkeren kan op het eigen terrein.



Indeling begane grond

- entree/hal, vrijdragend toilet met fontein, meterkast en trapkast
- half open moderne keuken (2015) voorzien van gaskookplaat met wokbrander, afzuigschouw, vaatwasser, koelkast en combi oven/magnetron
- doorzon woonkamer met veel lichtinval door de grote raampartijen
- eetgedeelte voorzien van openslaande tuindeuren naar het terras
- vanuit de keuken toegang naar de aangebouwde berging/bijkeuken welke ook gebruikt wordt als achteringang en is voorzien van een aanrechtblok met spoelbak, aansluitingen voor witgoed en een kast met cv-opstelling

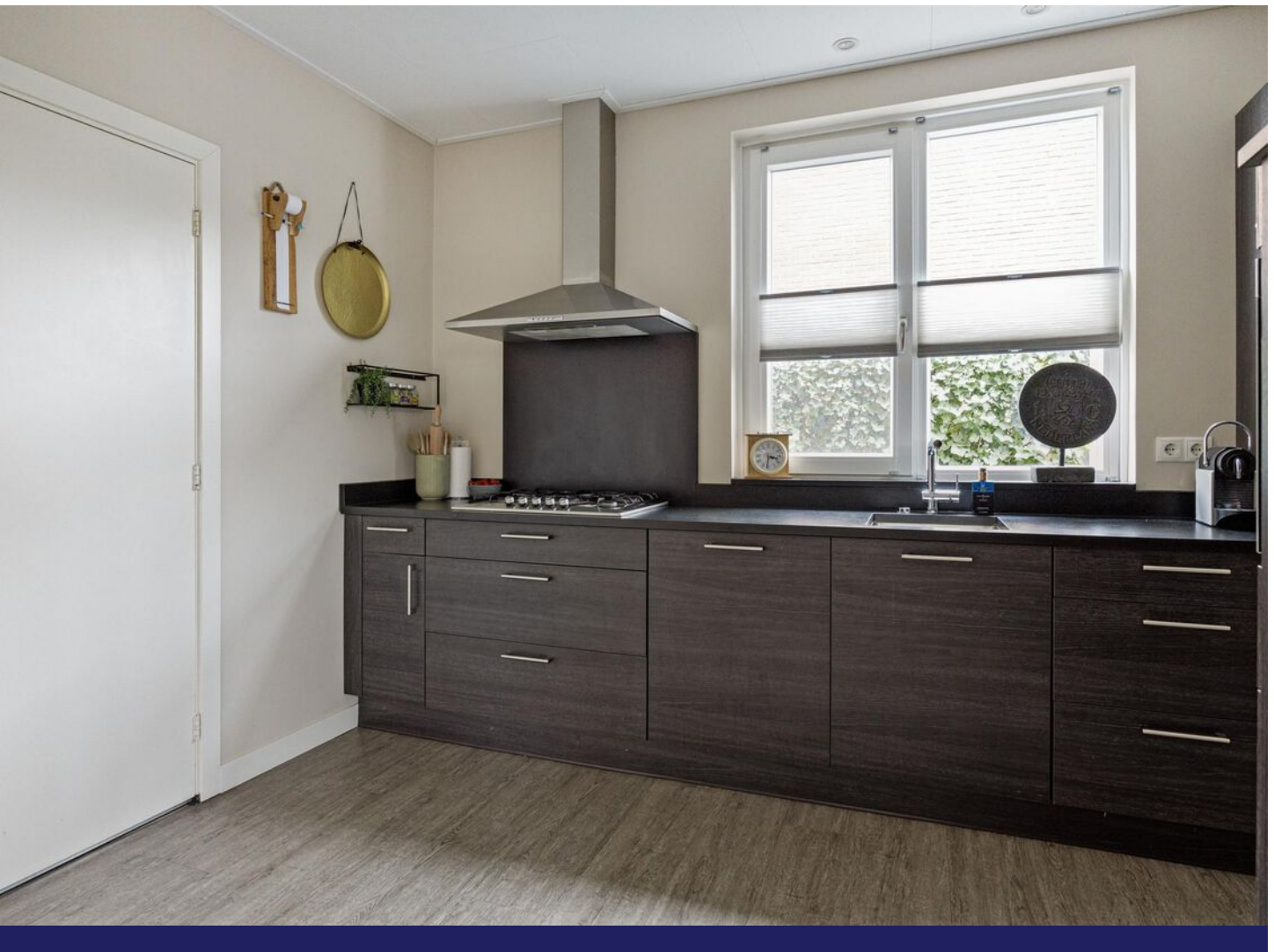
















Indeling eerste verdieping

- via vaste trap te bereiken overloop
- drie slaapkamers allen voorzien van vaste kasten
- nette badkamer voorzien van inloofdouche met regen- en handdouche, wastafelmeubel en toilet







2e verdieping

- via vaste trap te bereiken, ruime overloop met werkruimte
- opstelling wasmachine en droger, omvormer zonnepanelen
- ruime afgetimmerde en nageïsoleerde zolderruimte met dakvenster, mogelijkheid voor een vierde slaapkamer











Het huis is gelegen in een rustige woonwijk. Enerzijds is het (winkel)centrum van Ootmarsum met alle dagelijkse voorzieningen snel te bereiken. Anderzijds ligt het buitengebied, met vele fiets,- en wandelpaden, letterlijk om de hoek.





Bijzonderheden

- energielabel B; geldig tot 04-04-2034
- goed onderhouden en instap klaar helft van dubbel woonhuis
- gelegen in een rustige en gewilde woonwijk aan de rand van Ootmarsum en nabij voorzieningen
- voorzien van 9 zonnepanelen (2022) met een vermogen van 390 WP per paneel
- de kozijnen aan de oost- en zuidkant (keuken- en zolderraam, tuindeuren en slaapkamers achterzijde) zijn in 2021 vervangen door kunststof draai/kiepramen
- C.V. en warmwater middels een Remeha Avanta 28C HR combi ketel (2019)
- in 2015 is de woning grotendeels gerenoveerd en gemoderniseerd
- begane grond (hal, keuken en woonkamer) voorzien vloerverwarming en fraaie PVC vloer
- slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van kunststofkozijnen(draai/kiep) met screens
- vaste trap naar de tweede verdieping met mogelijkheid voor een vierde slaapkamer
- woonoppervlak en inhoud conform NEN 2580 (meetrapport aanwezig)
- hypotheek met NHG (Nationale Hypotheek Garantie) mogelijk
- bij koop is een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom vereist!



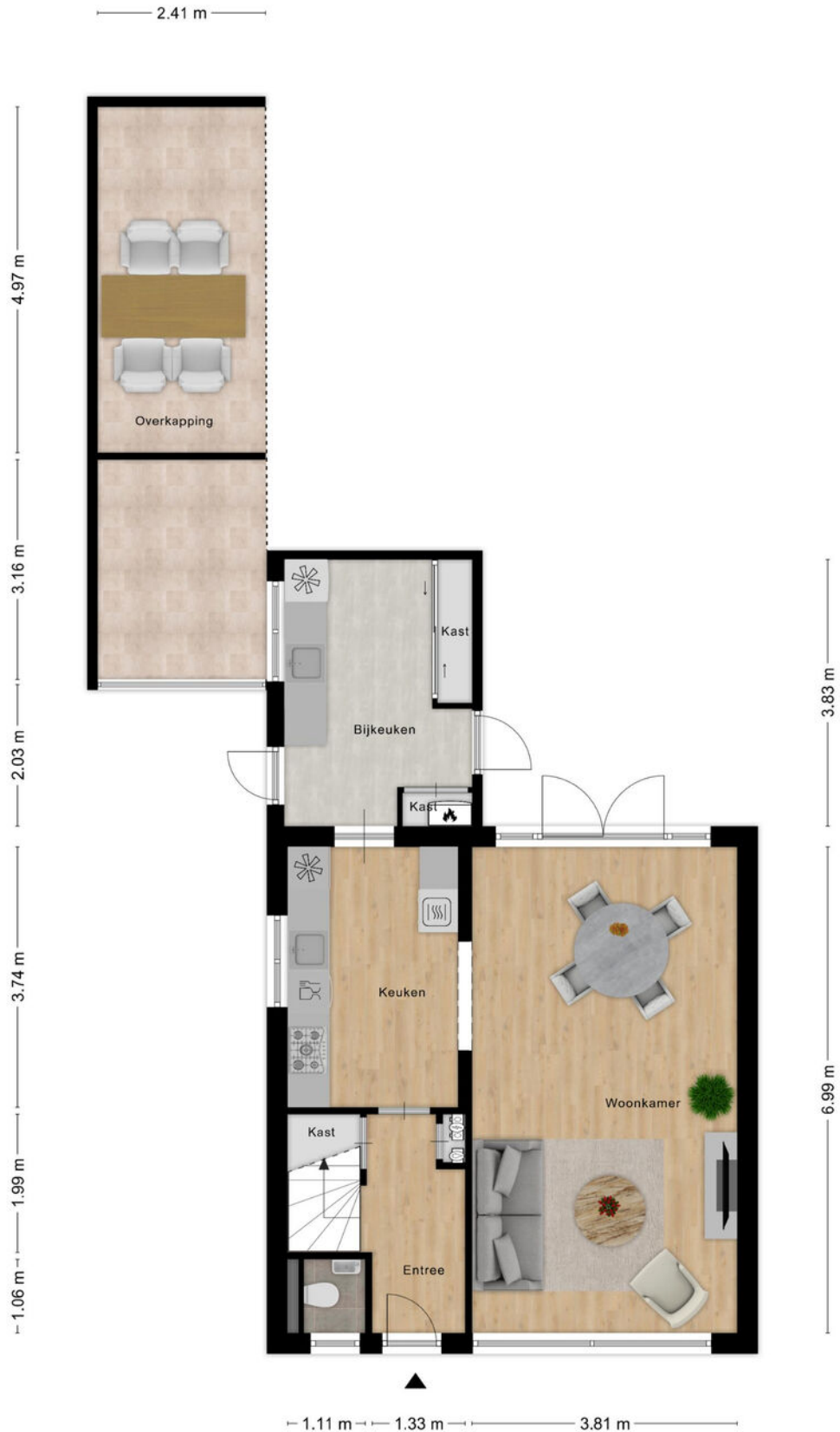
Dat kan, scan dan hier de QR-code!

Alvast een kijkje nemen in dit leuke huis?



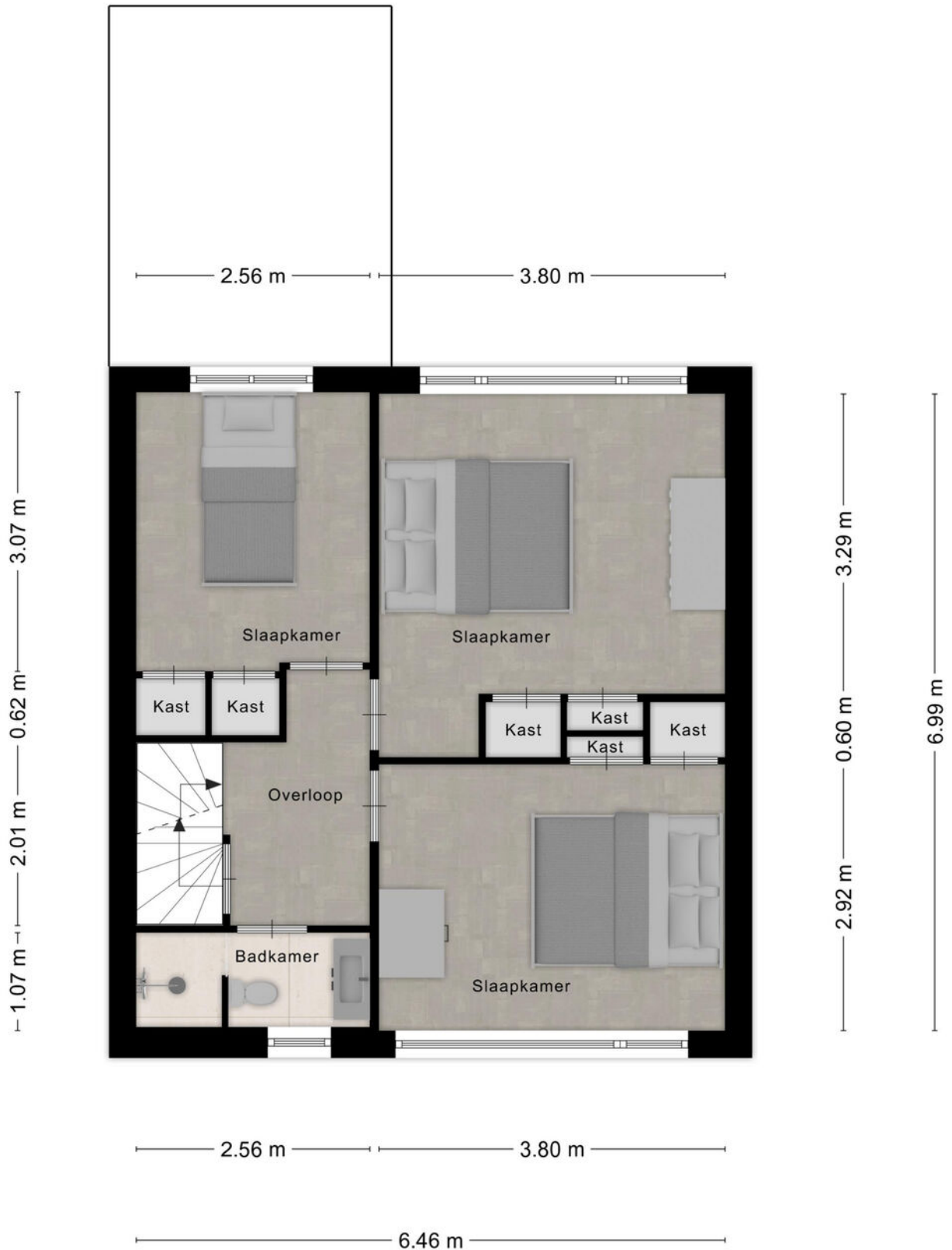


Plattegrond begane grond



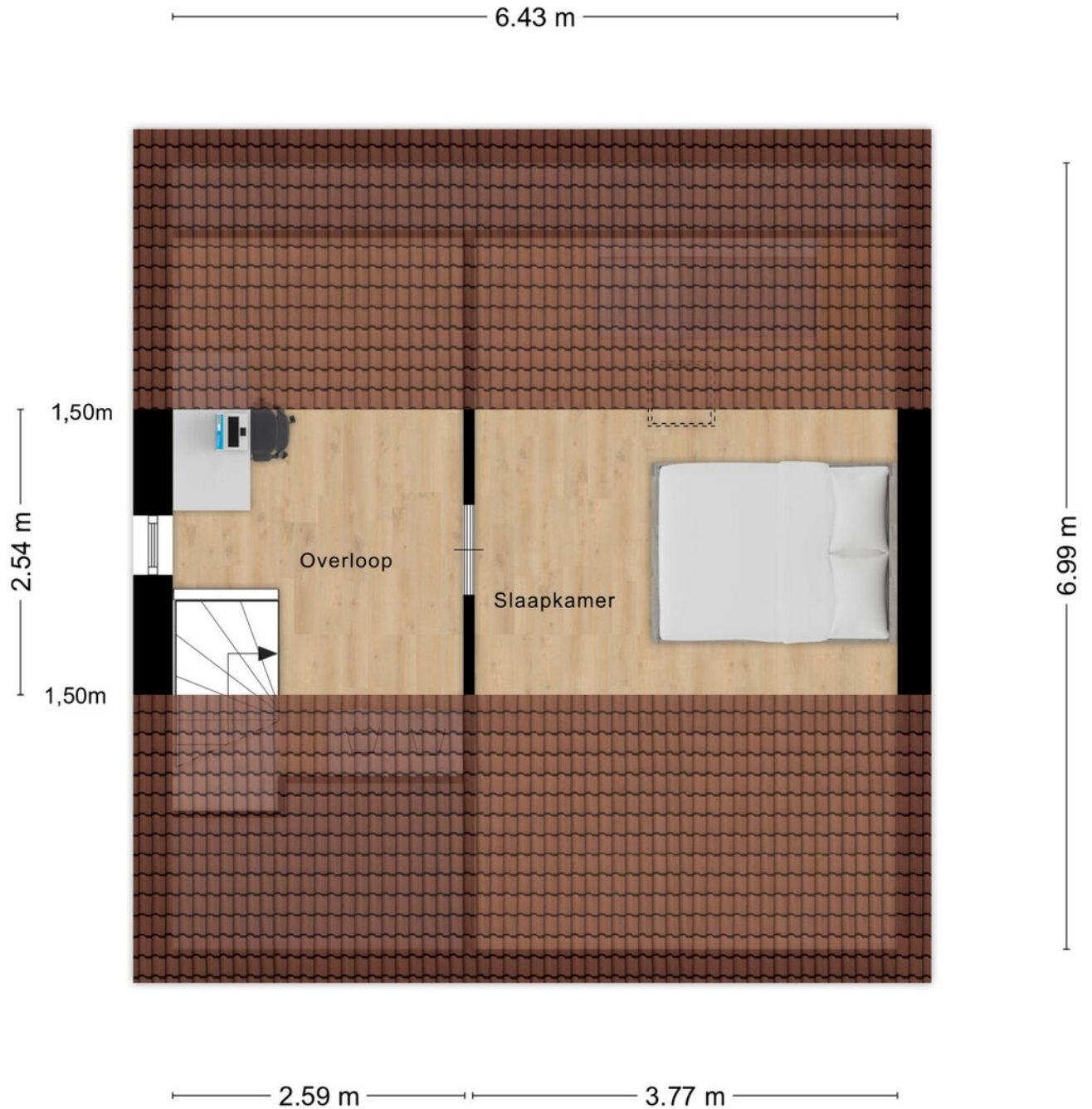


Plattegrond eerste verdieping





Plattegrond tweede verdieping



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

Tijdslijn



Verbouwingen en onderhoud



2015

Keuken

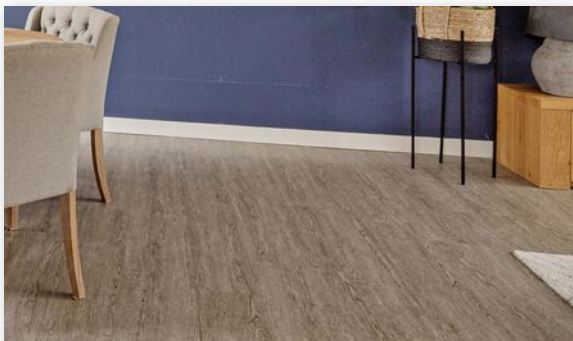
Een moderne keuken voorzien van gaskookplaat met wokbrander, afzuigschouw, vaatwasser, koelkast en combi oven/magnetron is geplaatst.



2015

Toilet

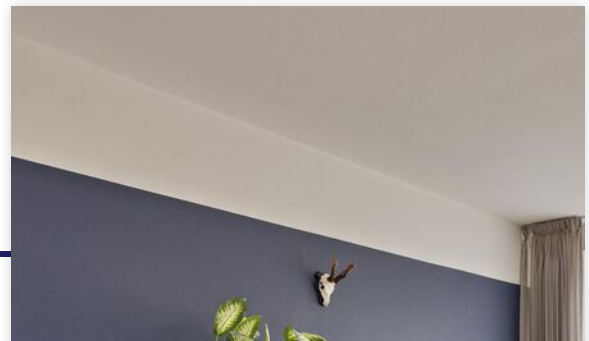
Het toilet op de begane grond is vernieuwd.



2015

Vloeren

De hal, woonkamer en keuken is voorzien van een mooie PVC vloer met vloerverwarming.



2015

Stucwerk

De wanden en plafonds zijn voorzien van glad stucwerk.



2015

Dakisolatie

Het platte dak van de berging en het dak van de zolder zijn nageïsoleerd.

2015
-
2019



Badkamer

In 2015 is de badkamer voorzien van een nieuwe regen- en handdouche en het plafond is vernieuwd. In 2019 is het meubel met wastafel vernieuwd.



2016

Overkapping

Een gezellige houten terrasoverkapping is geplaatst.



2016

Beglazing

De beglazing in o.a. de voordeur en berging zijn vervangen door HR++ glas.



2019

C.V. ketel

Een nieuwe HR combi ketel, type Remeha Avanta 28c, is geplaatst.



2019

Schilderwerk

Het externe schilderwerk is vernieuwd.



2021

Kozijnen

De kozijnen aan de oost- en zuidkant (keuken- en zolderraam, tuindeuren en slaapkamers achterzijde) zijn vervangen door kunststof draai/kiepramen.



2022

Zonnepanelen

Er zijn 9 zonnepanelen geplaatst met een vermogen van 390 WP per paneel.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		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			
- vloerbedekking	X		
- linoleum vloer op het 1e gedeelte van de zolder	X		
- pvc vloer woonkamer + hal	X		
Overig, te weten			
- elektrische kachel badkamer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- koelkast in de berging		X	



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonnepanelen	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		
losse hanglampen overkapping		X	



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		




Kadastrale kaart



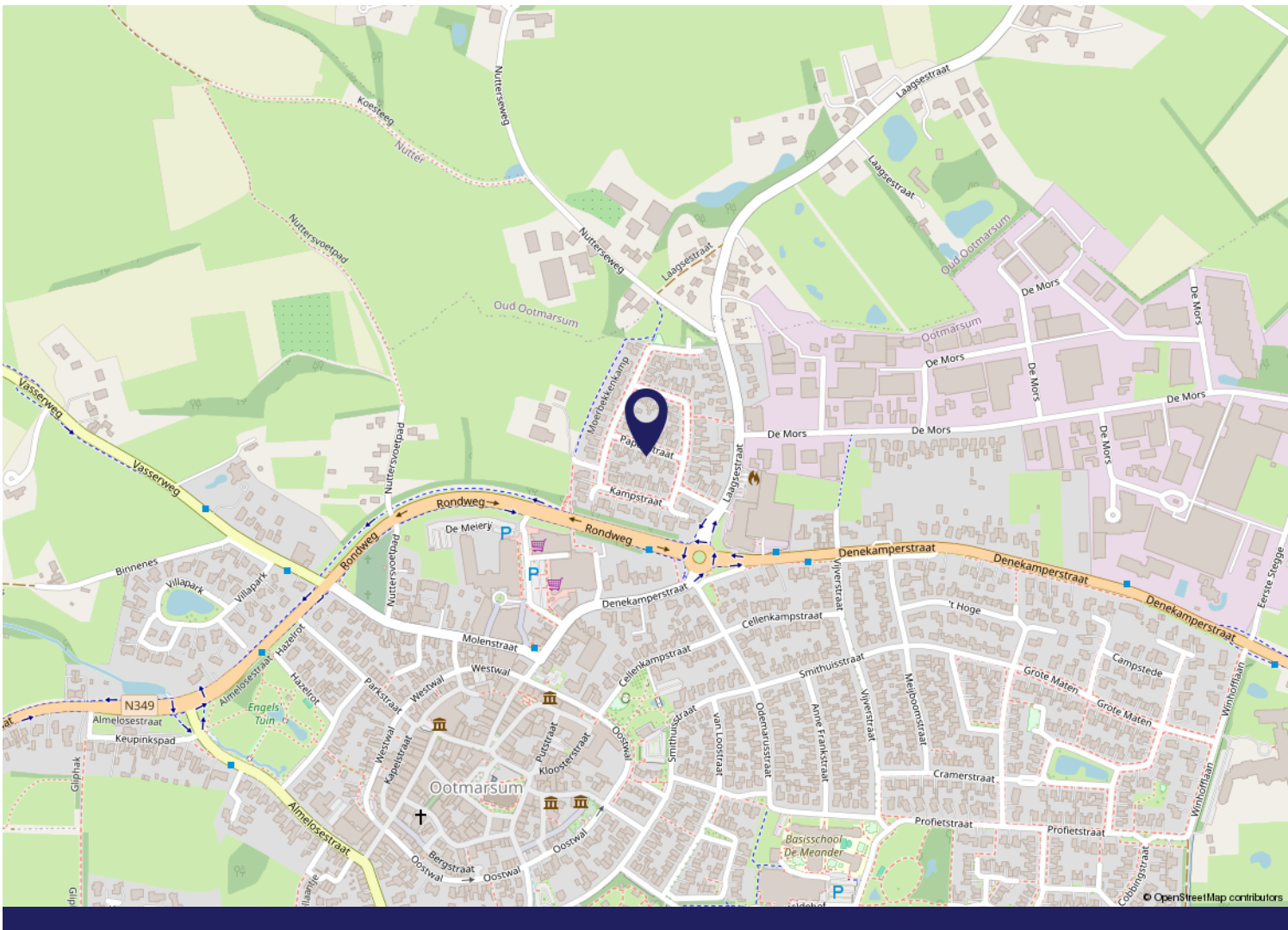
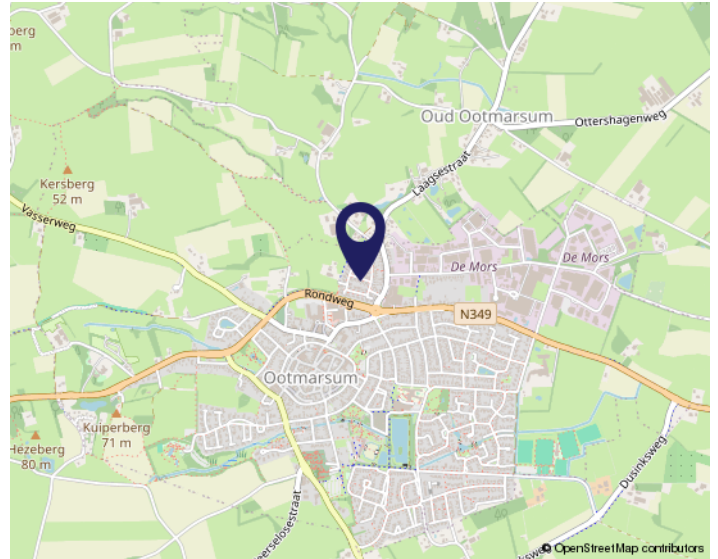
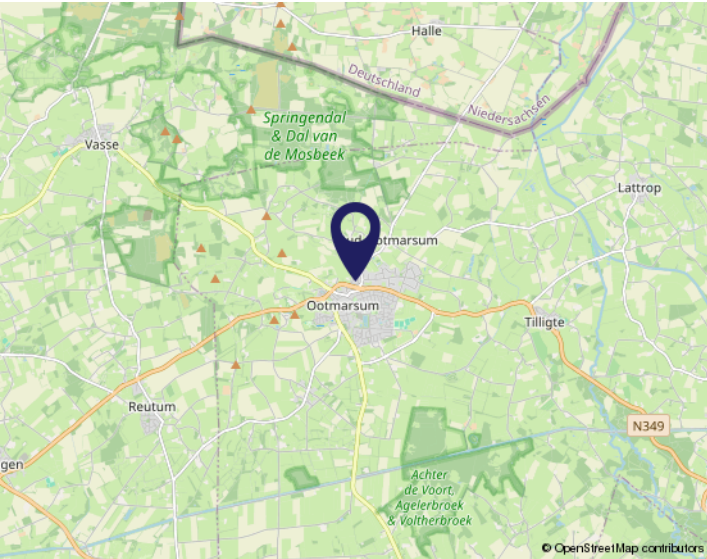
12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer		Kadastrale gemeente Ootmarsum	
— Vastgestelde kadastrale grens		Sectie C	
— Voorlopige kadastrale grens		Perceel 1194	
— Administratieve kadastrale grens			
— Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 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 / Moerbekkenkamp

Leeftijd



0 - 14: 13%

15 - 24: 8%

25 - 44: 20%

45 - 64: 28%

65+: 33%

Huishoudens



Eenpersoons: 22%

Zonder kinderen: 44%

Met kinderen: 33%

Koop / huur



Koop: 97%

Huur: 3%



45%



55%



1,3 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 milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Wanneer dit voor u van groot belang is voor een aankoopbeslissing 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."

Onderzoekspllicht & 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 onderzoekspllicht. 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 (vloei-) stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, 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 vijf 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!

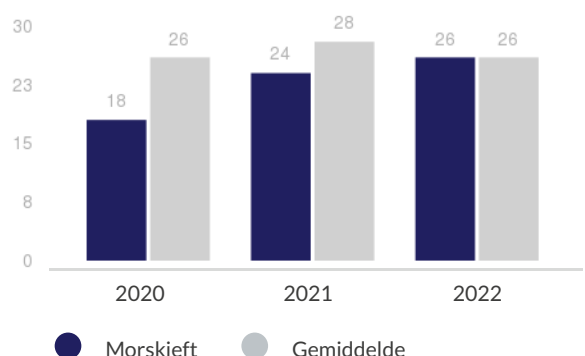
Wij ontzorgen u van A tot Z!

Snel verkopen? Met de hoogste opbrengst?

Verskil 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?



MORSKIEFT
DE TWENTSCHE MAKELAAR

Neem dan contact op met ons kantoor:

Morskieft 'De Twentsche Makelaar'

Grotestraat 22

7631 BV Ootmarsum

0541 350931

info@morskiefmakelaar.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.