

—
WELKOM
—



de Karekiet 14
Denekamp



MORSKIEFT
DE TWENTSCHE MAKELAAR

www.detwentschemakelaar.nl



Kenmerken

Woonoppervlakte	153 m ²
Perceeloppervlakte	331 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	14 m ²
Inhoud	631 m ³
Bouwjaar	1978
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bijgebouw	aangebouwde carport, houten tuinberging
Ligging tuin	zuid
Isolatie	dakisolatie, grotendeels dubbel glas, HR++ beglazing
Verduurzaming	26 zonnepanelen, 3 airco's
Warm water	boiler
Verwarming	pelletkachel (c.v. installatie aanwezig, niet in gebruik)



Dit huis heeft een definitief energielabel
B



Beschrijving

Op zoek naar een ruime gezinswoning met veel leefcomfort, een zonnige tuin en een rustige ligging? Dan is deze uitgebouwde twee onder een kap woning aan de Karekiet 14 in Denekamp zeker een bezichtiging waard.

Wat direct opvalt is de prettige ligging: helemaal aan het einde van een rustig woonpleintje, grenzend aan het groen. Hier ervaar je volop privacy en veiligheid, ideaal voor gezinnen met kinderen of mensen die gewoon rustig willen wonen.

Met een woonoppervlakte van 153 m², een perceel van 331 m² en energielabel B is dit een woning die klaar is voor de toekomst. Daarbij zorgen de 26 zonnepanelen (geplaatst in 2019 en 2023), de airco-units die zowel kunnen koelen als verwarmen en de pelletkachels voor een comfortabel en energiezuinig leefklimaat.

Wanneer je binnenkomt, voel je direct de fijne sfeer van dit huis. De woonkamer is licht en ruim en voorzien van een prachtige eikenhouten vloer die warmte en karakter toevoegt. De indeling biedt ruimte voor een grote zithoek én een royale eettafel, of juist een werk- of speelhoek.

De dichte woonkeuken, ook bereikbaar via de praktische achteringang, vormt het hart van het huis. Hier is het samen koken, eten en praten – een ruimte die uitnodigt om tijd door te brengen. De keuken is compleet uitgerust, voorzien van een granieten werkblad en een plavuizen vloer en staat in directe verbinding met de bijkeuken.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers, waarvan de ouderslaapkamer bijzonder royaal is uitgevoerd met een vaste schuifkastenwand. Ooit waren dit twee kamers – en dat is eenvoudig terug te brengen mocht je een extra slaapkamer nodig hebben. De moderne badkamer is van alle gemakken voorzien en heeft een frisse, eigentijdse uitstraling. Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier vind je een derde ruime slaapkamer en een grote zolderberging: ideaal voor extra opslag of hobbyruimte.

En dan de tuin... een groot pluspunt van deze woning. De achtertuin ligt gunstig op het zuiden, waardoor je de hele dag door kunt genieten van de zon. Meerdere terrassen, een houten tuinberging, borders en kunstgras maken de tuin niet alleen praktisch, maar ook heel sfeervol. Dankzij de vrije ligging aan zowel de voor- als achterzijde beleef je hier echt rust en privacy. De brede oprit met carport en de royale aangebouwde garage maken het woongenot compleet: altijd voldoende parkeerruimte en volop plek voor fietsen, gereedschap of hobby's.

Kortom: een woning die rust, ruimte, sfeer en duurzaamheid combineert. Hier vind je een fijne plek om thuis te komen, waar binnen en buiten perfect in balans zijn en waar je zorgeloos kunt genieten van het leven.

Kom kijken en ervaar zelf de ruimte en warmte van de Karekiet 14 in Denekamp.





Indeling begane grond

- entree, hal met trapopgang en meterkast
- vrijdragend toilet met fontein
- straatgerichte woonkamer voorzien van eiken houten vloer, pelletkachel met schouw
- eetgedeelte met ruimte voor een werkplek en zicht op de tuin
- dichte woonkeuken met schuifpui naar terras, plavuizen vloer en keukenopstelling welke is voorzien van een granieten werkblad, vaatwasser, 5-pits gaskookplaat, afzuigschouw, koelkast en combi-magnetron
- provisieelder, achteringang met deur naar carport
- vanuit de keuken toegang naar de bijkeuken met spoelbak en witgoed aansluitingen
- ruime garage/berging met opstelling pelletkachel en omvormers zonnepanelen

















Indeling eerste verdieping

- overloop met trapopgang
- twee slaapkamers waarvan de ouderslaapkamer zeer royaal is en voorzien is van vaste schuifkasten, slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een rolluik
- moderne badkamer met ligbad, inloofdouche met drain, wastafelmeubel, vrijdragend toilet, designradiator en mechanische afzuiging









Indeling tweede verdieping

- via vaste trap te bereiken, overloop
- 3e slaapkamer met vaste wastafel, vaste kast en bergruimte achter de knieschotten
- ruime zolderberging









Bijzonderheden

- energielabel B; geldig tot 19-07-2035
- in 2019 en 2023 zijn er zonnepanelen geplaatst in totaal 26 stuks
- de hoofdverwarming verloopt nu middels pelletkachels in combinatie met airco's, warmwater middels boiler. De aanwezige HR Combi-ketel wordt momenteel niet gebruikt
- airco in de woonkamer, woonkeuken en op de 1e verdieping om te verwarmen en te koelen
- hoofdzakelijk kunststof kozijnen draai/kiep met HR++ beglazing
- meterkast vernieuwd in 2019
- extra houten berging voor tuingereedschap
- oprit voor meerdere auto's
- vrij gelegen achtertuin gelegen op het zuiden
- gelegen aan rustig, doodlopend straatje met vrij uitzicht aan zowel de voor- als achterzijde
- goed onderhouden, verzorgd en instapklaar gezinshuis
- op loop-fietsafstand van speel- sportvoorzieningen, scholen, winkels, supermarkten en buitengebied
- woonoppervlak en inhoud conform NEN 2580 (meetrapport aanwezig)
- bij koop is een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom vereist!



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

Dat kan.

**Scan dan hier
de QR-code!**





Plattegrond begane grond



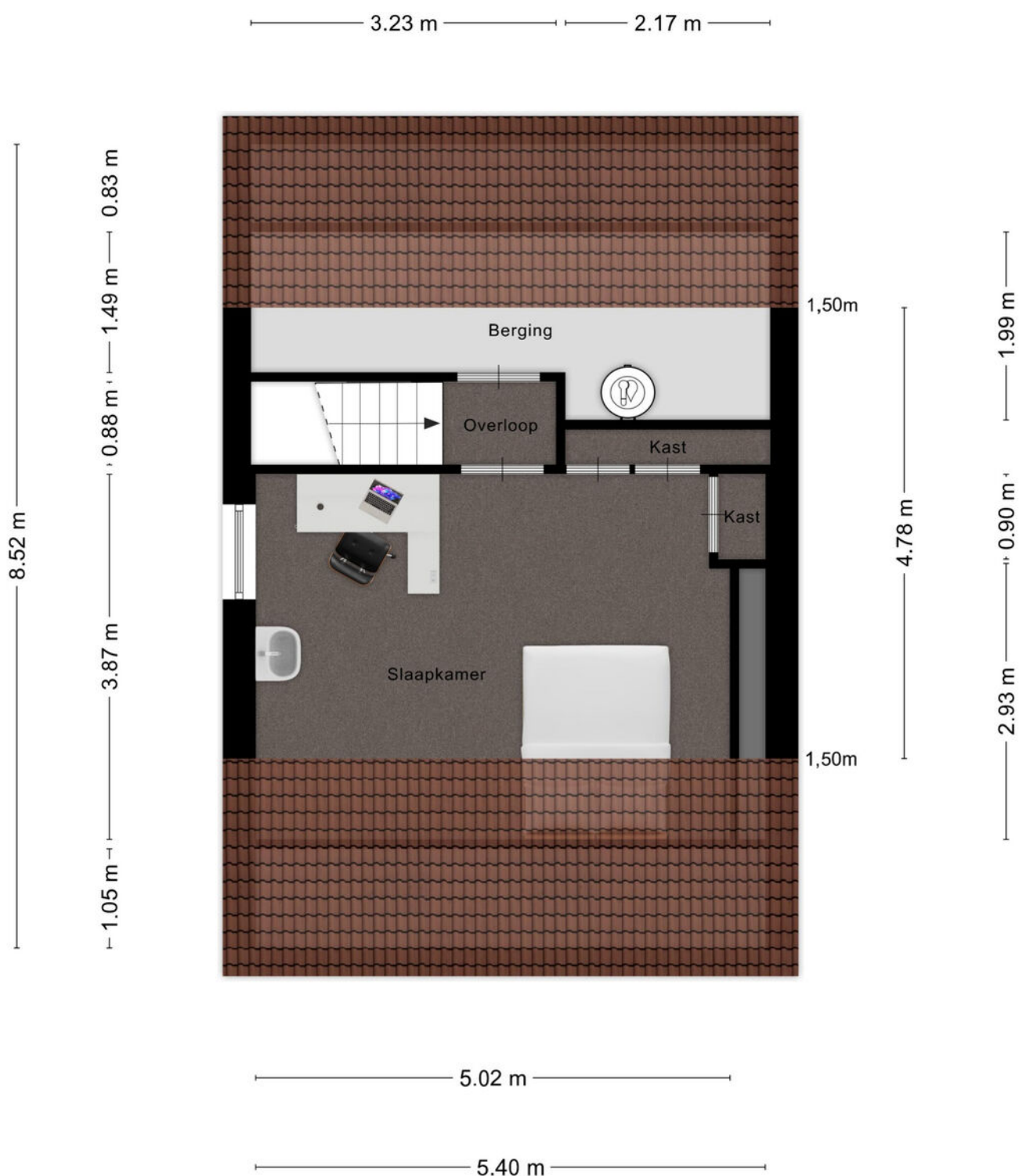


Plattegrond eerste verdieping





Plattegrond tweede verdieping

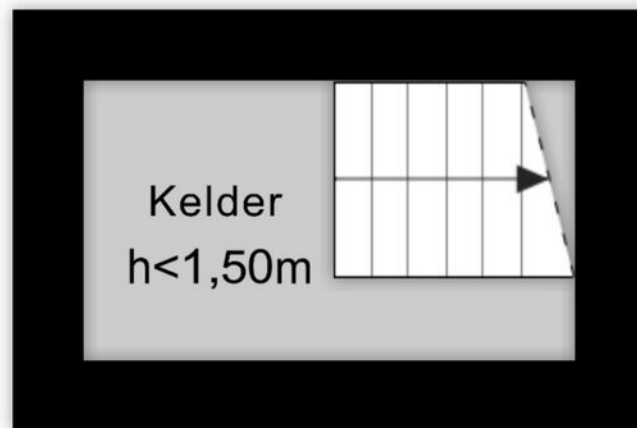




Plattegrond kelder

2.07 m

1.18 m



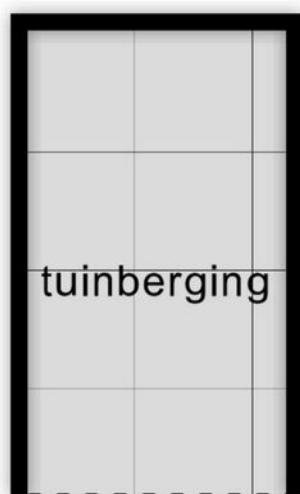
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Plattegrond houten tuinberging

— 1.09 m —

— 1.96 m —



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



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- Vinyl	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast		X	
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			

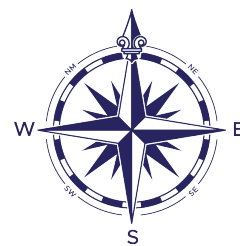


Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		



Kadastrale kaart



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 juli 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

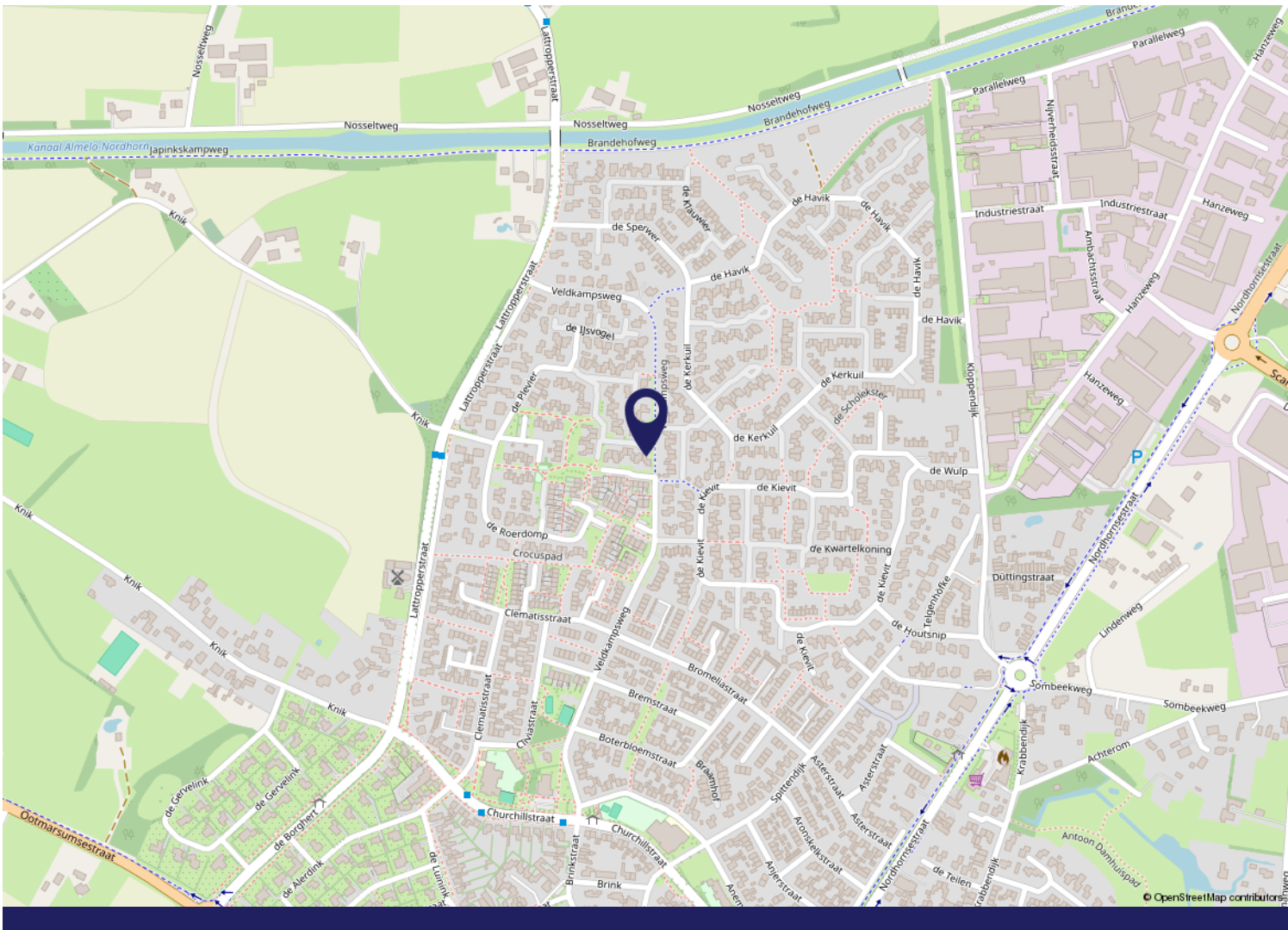
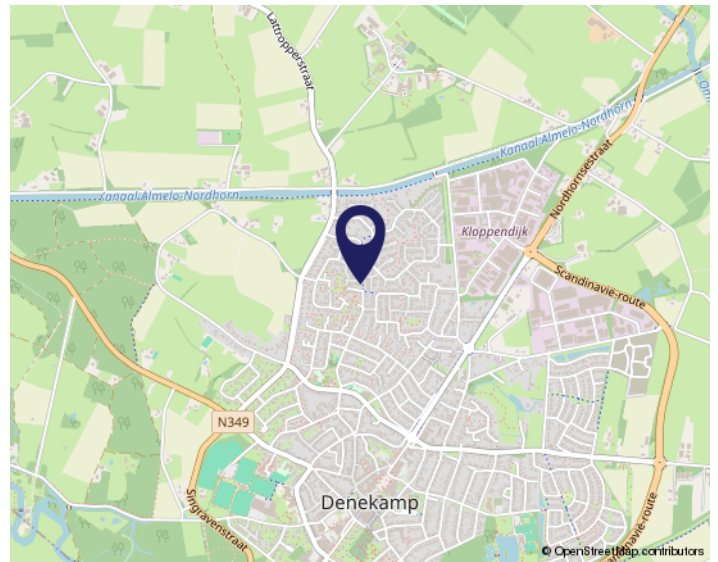
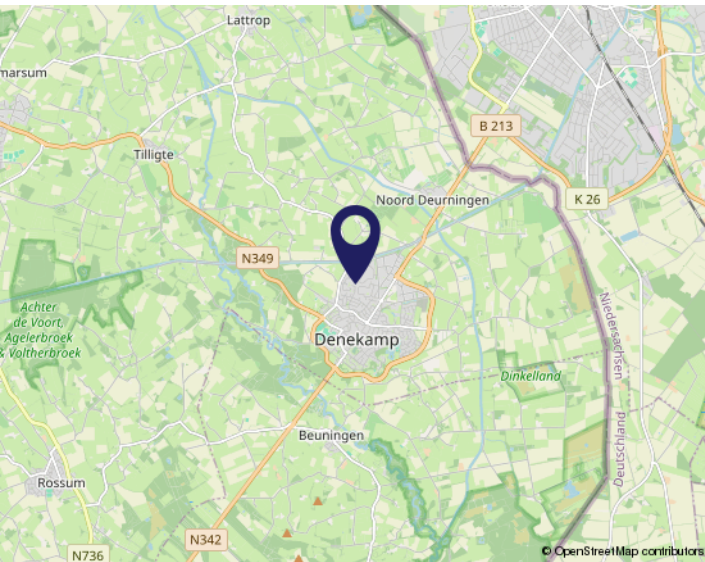
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Denekamp
Sectie O
Perceel 2566

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





Buurtinformatie - Dinkelland / Janskamp

Leeftijd



0 - 14: 12%

15 - 24: 13%

25 - 44: 21%

45 - 64: 34%

65+: 20%

Huishoudens



Eenpersoons: 27%

Zonder kinderen: 35%

Met kinderen: 38%

Koop / huur



Koop: 70%

Huur: 30%



52%



48%



1,4 per huishouden

WONEN IN Denekamp

Landgoed Singraven is schitterend gelegen langs de Dinkel dichtbij Denekamp. Op het landgoed staan bijzondere monumentale gebouwen, waaronder het statige Huis Singraven, het achterliggende Koetshuis en de eeuwenoude watermolen.



Shop doarp

In Denekamp vindt u een breed aanbod aan leuke winkeltjes en kledingboetieks die zeker de moeite waard zijn. Daarnaast worden er ook vaak evenementen georganiseerd. De lokale horecagelegenheden bieden gezellige terrasjes en een goede keuken.

Natura Docet

Belevingsmuseum en landschapscentrum Natura Docet Wonderryck Twente is voor jong en oud leuk en leerzaam. Laat je hier verwonderen over al het mooie dat de natuur te bieden heeft. Zo kun je Twente door de ogen van verschillende dieren zien en leren over Twente in de Oertijd en nu.





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."

Onderzoekspllicht & mededelingspllicht

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 mededelingspllicht. 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 (vloe-) 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 gebruiksooppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

OVER ONS



Saamhorig en gedreven naar het beste resultaat



Klantbeoordeling
op Funda

9,5
Verkoop

Ook in de regio Noordoost-Twente staat de woningmarkt voor uitdagende keuzes en doorlopende veranderingen. Dan mag tijd geen rol spelen. Wij zijn ervan overtuigd dat een extra investering in aandacht, voor u én voor uw huis, altijd resulteert in een aangename ervaring en een beter resultaat. Maak kennis met 40 jaar lokale marktkennis en puur ambassadeurschap voor de prachtige omgeving waarin wij werken en wonen.

Benieuwd naar de waarde van uw eigen huis? Onze deur staat altijd open voor een goed gesprek en deskundig advies!

Een luisterend oor

Voor ons betekent ervaring vooral de gave om goed te kunnen luisteren. Uw wensen en uw persoonlijke situatie zijn voor ons heel belangrijk.

Al 5 jaar toonaangevend

In de afgelopen 5 jaar waren wij de best presterende makelaar in Noordoost-Twente voor wat betreft doorlooptijd en verkoopprijs.

Goed samenwerken

Als klein en hecht team verstaan we de kunst van 'elkaar versterken'. We delen iedere uitdaging, ieder huis en iedere zoektocht met elkaar.

[illegible]

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.