

—  
WELKOM  
—



Kottinkkamp 18  
Vasse



MORSKIEFT  
DE TWENTSCHE MAKELAAR

[www.detwentschemakelaar.nl](http://www.detwentschemakelaar.nl)



## Kenmerken

Woonoppervlakte	137 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	456 m <sup>2</sup>
Gebouwegebonden buitenruimte	40 m <sup>2</sup>
Inhoud	733 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1984
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	4
Bijgebouw	houten terrasoverkapping, vrijstaande houten tuinberging
Ligging tuin	Noordoost
Isolatie	volledig geïsoleerd, grotendeels dubbel glas
Verduurzaming	24 zonnepanelen, airco
Warm water	c.v. ketel, elektrische boiler
Verwarming	c.v. ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard



Dit huis heeft een definitief energielabel  
**B**



## Beschrijving

In het gezellige dorp Vasse, verscholen in het prachtige Twentse landschap, staat dit royale en goed onderhouden vrijstaande woonhuis. De woning is gebouwd in 1984 en staat op een perceel van 456 m<sup>2</sup>. Met een woonvolume van circa 733 m<sup>3</sup>, een aangebouwde garage en carport, een zonnige achtertuin en maar liefst 24 zonnepanelen, is dit een woning die ruimte, comfort en duurzaamheid combineert.

Bij binnenkomst valt direct de sfeervolle woonkamer op. Dankzij de grote ramen komt er veel daglicht binnen en de eiken parketvloer en de gashaard zorgen voor warmte en karakter. Het eetgedeelte sluit mooi aan op de woonkamer, waardoor er een fijne balans ontstaat tussen gezellig samen zijn en ontspannen genieten.

De uitgebouwde woonkeuken is een echte leefkeuken. Deze is voorzien van een moderne inbouwkeuken met inbouwapparatuur en biedt voldoende ruimte om uitgebreid te koken. Via de schuifpui heeft u direct toegang tot het terras en de tuin, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar overlopen.

Op de eerste verdieping zijn er vier slaapkamers, stuk voor stuk van een mooi formaat en praktisch in te delen. De complete badkamer beschikt over een ligbad, douche, wastafel en toilet – alles wat u nodig heeft voor comfortabel dagelijks gebruik.

De woning beschikt over een heerlijk vrij gelegen achtertuin. Hier vindt u een sfeervolle terrasoverkapping, ideaal om in alle seizoenen buiten te zitten. Verder is er een vrijstaande houten tuinberging/overkapping, praktisch voor het opbergen van tuingereedschap, fietsen of hobbyspullen. De voortuin is verzorgd aangelegd en er is ruimte om meerdere auto's op eigen terrein te parkeren, mede dankzij de carport en garage.

Deze woning is uitstekend voorbereid op de toekomst. Met 24 zonnepanelen, een airco-unit in de woonkamer (koelen én verwarmen) en een energielabel B, geniet u niet alleen van comfort, maar bespaart u ook aanzienlijk op energiekosten.

De woning ligt aan een rustig en verkeersluw straatje in een fijne woonomgeving. Vasse staat bekend om zijn gemoedelijke dorpsfeer, het sterke gemeenschapsgevoel en de prachtige ligging midden in het Twentse landschap. Hier woont u rustig en groen, met uitgestrekte wandel- en fietsroutes om de hoek, terwijl voorzieningen als winkels, scholen en sportfaciliteiten goed bereikbaar zijn. De gezellige drukte is te vinden in het nabijgelegen kunststadje Ootmarsum op circa 5 km afstand.

Kortom; een huis dat veel te bieden heeft: ruimte, sfeer, een praktische indeling én duurzaamheid. Is uw interesse gewekt? We laten u het huis en de omgeving graag zien.

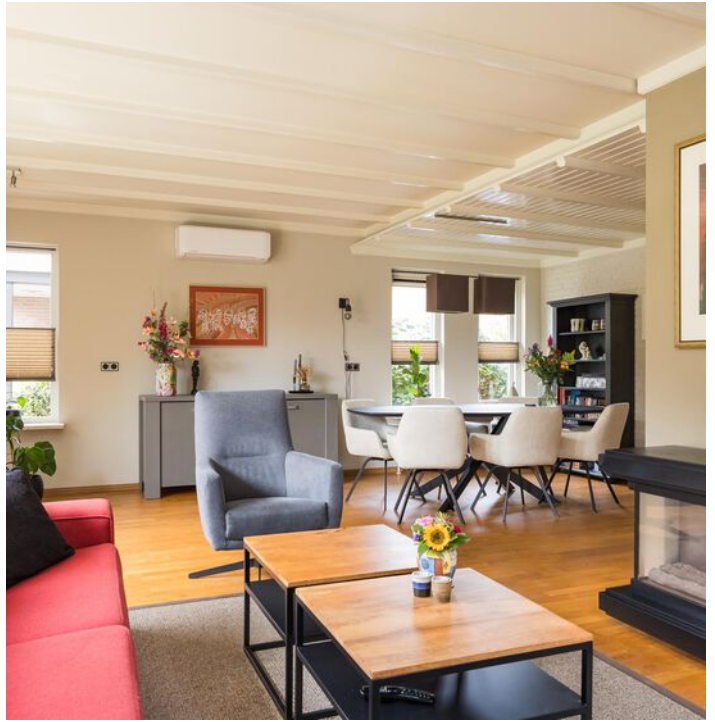




## Indeling begane grond

- entree met hal met vloerverwarming en trapopgang, garderobe, meterkast en vaste kast
- modern vrijdragend toilet met fontein
- sfeervolle straatgerichte L-vormige woonkamer met eetgedeelte, gashaard, eiken parketvloer en airco om te koelen en te verwarmen
- uitgebouwde dichte woonkeuken met plavuizen vloer voorzien van vloerverwarming en schuifpui naar terras
- moderne L-vorm keukenopstelling welke is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een inductie kookplaat, vlakscherm afzuigkap, vaatwasser, combi magnetron, koelkast en granieten werkblad
- portaal/achteringang met plavuizen vloer en vaste kastenwand
- ruime betegelde berging/bijkeuken met spoelbak en witgoed aansluitingen
- toegang naar de in spouw gebouwde garage met trap naar een royale zolderruimte













# Indeling eerste en tweede verdieping

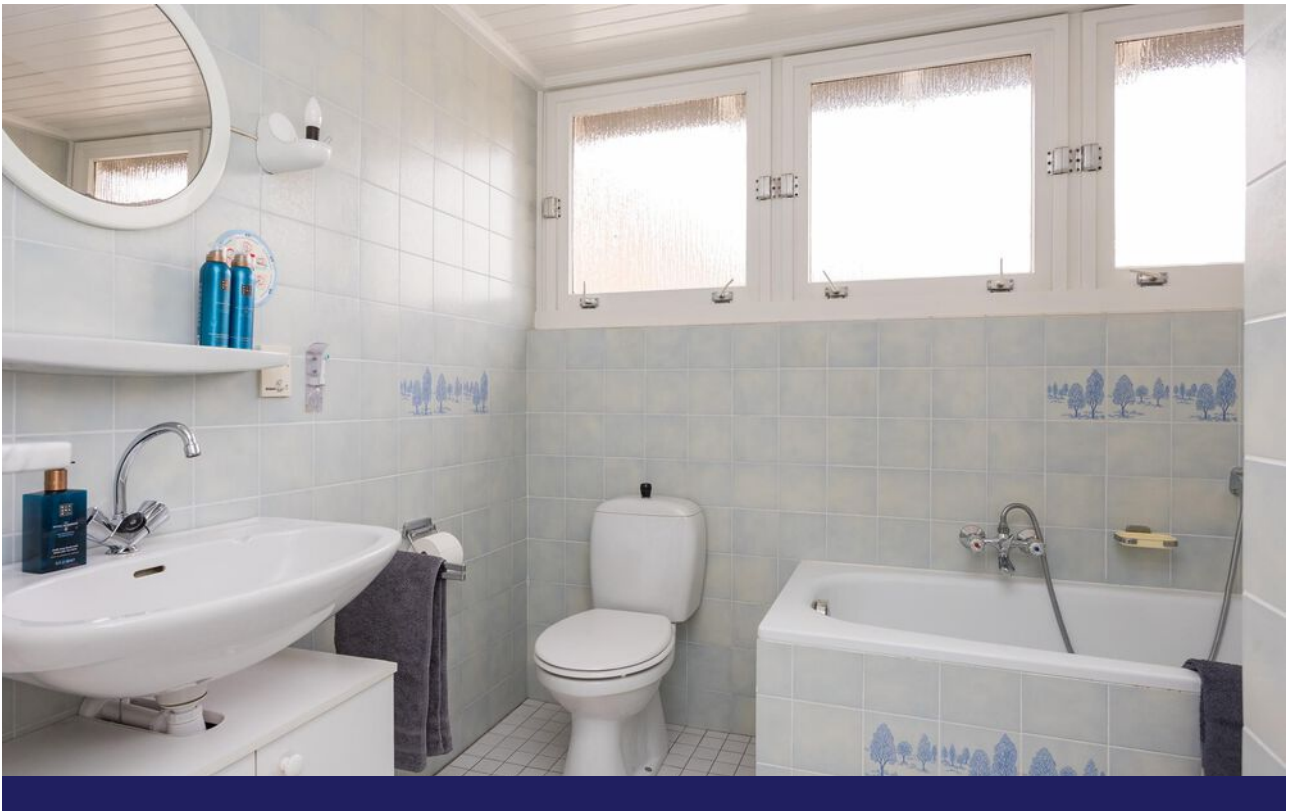
## **Eerste verdieping:**

- overloop met vide
- vier prima slaapkamers waarvan drie met vaste kast(en) en twee met toegang naar het balkon
- complete badkamer voorzien van dakkapel, ligbad, douche, toilet en wastafel

## **Tweede verdieping:**

- via vlizotrap te bereiken geheel bevloerde bergzolder met cv-opstelling











## Bijzonderheden

- energielabel B; geldig tot 26-06-2035
- gelegen op een kavel van 456 m<sup>2</sup>
- verzorgde tuin met gazon, sierbestrating, terrasoverkapping en vrijstaande houten berging/overkapping
- 24 stuks zonnepanelen
- gelegen in een verkeersluw straatje
- parkeren op eigen terrein
- de natuurgebieden Het Springendal, de Tutenberg en Het Streu zijn binnen 5 minuten bereikbaar
- woonoppervlak en inhoud conform NEN 2580 (meetrapport aanwezig)
- bij koop is een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom vereist



**Dat kan!  
Scan dan hier  
de QR-Code.**

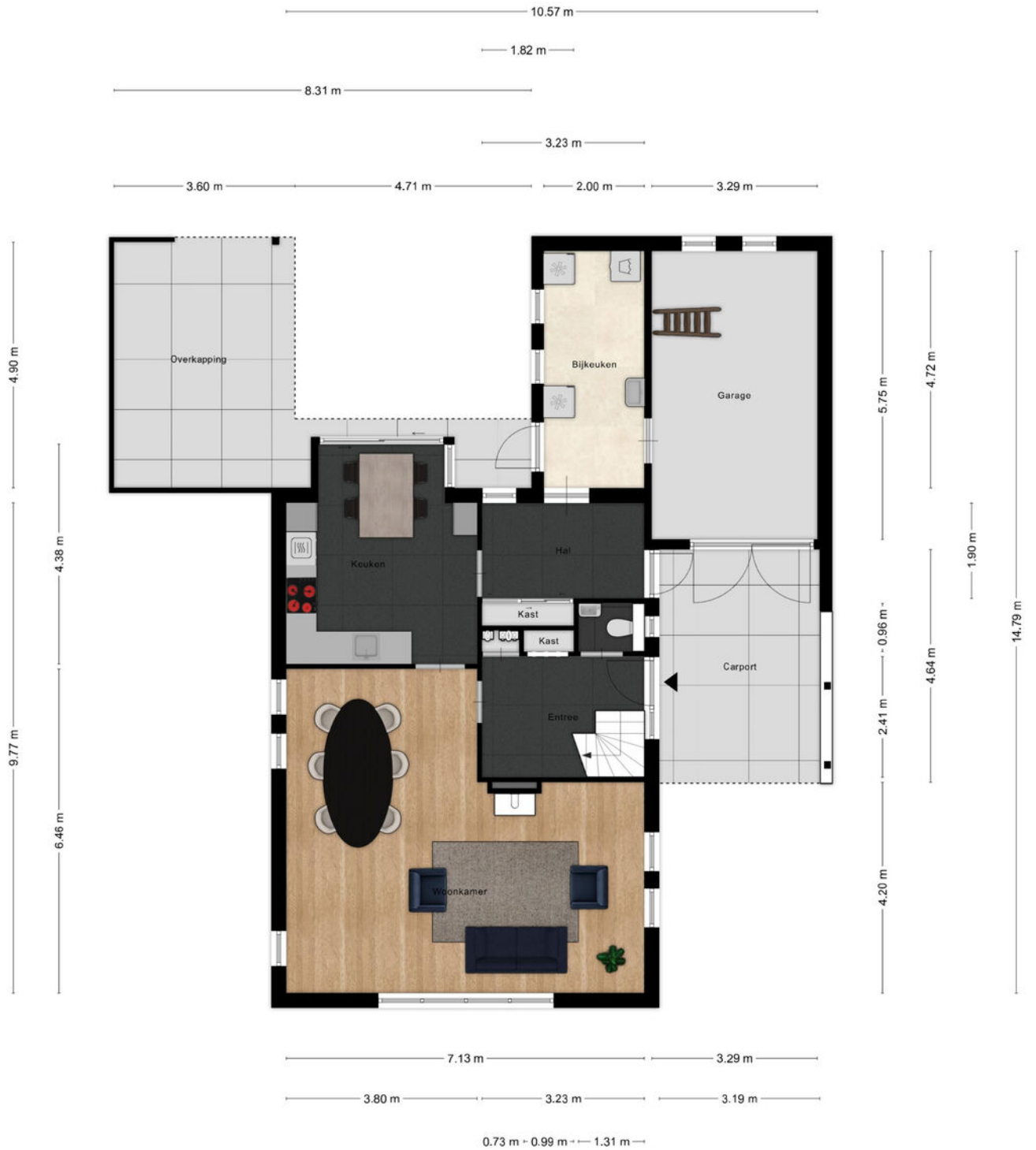
**Alvast een kijkje nemen  
in dit leuke huis?**







# Plattegrond begane grond



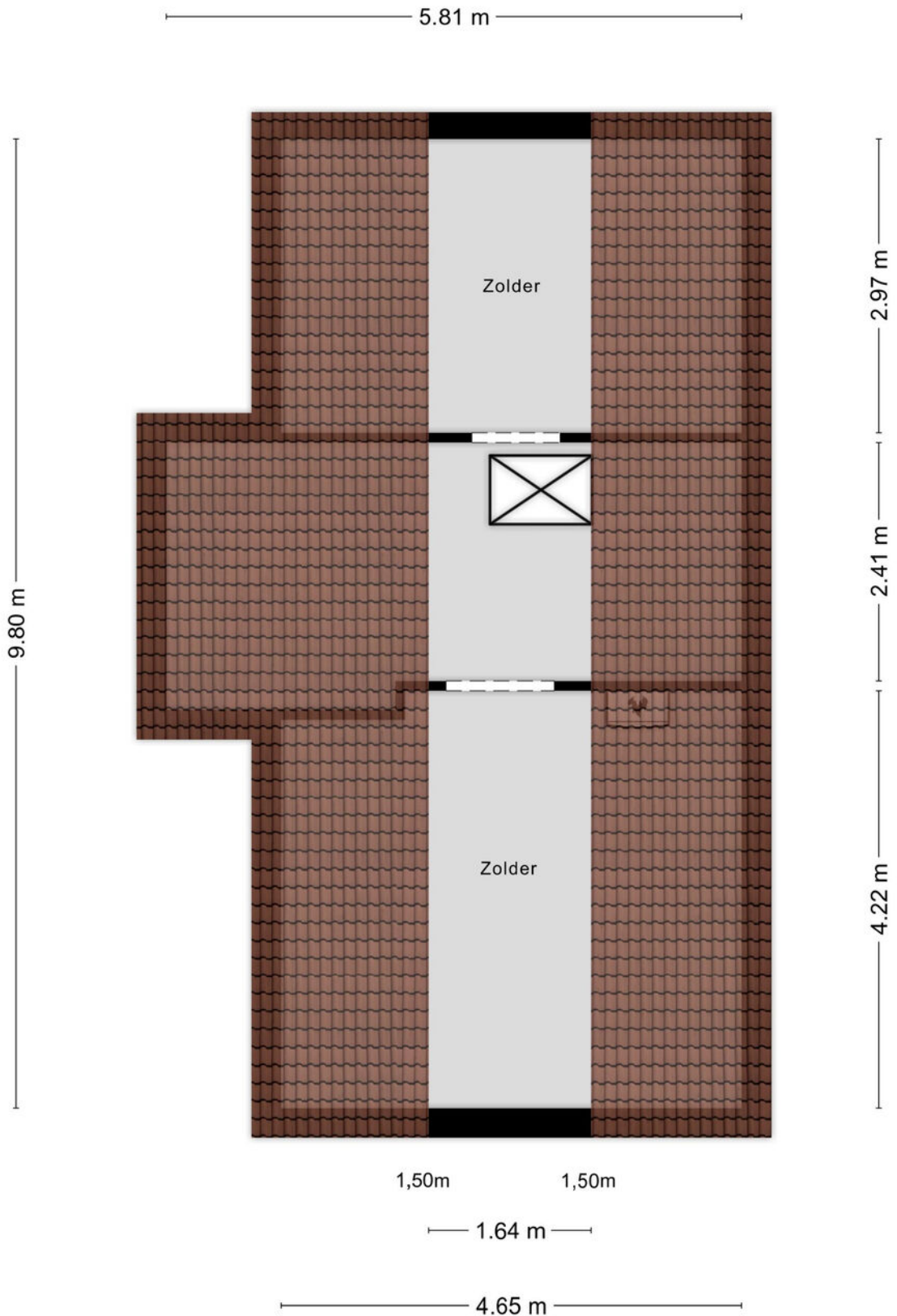


# Plattegrond eerste verdieping





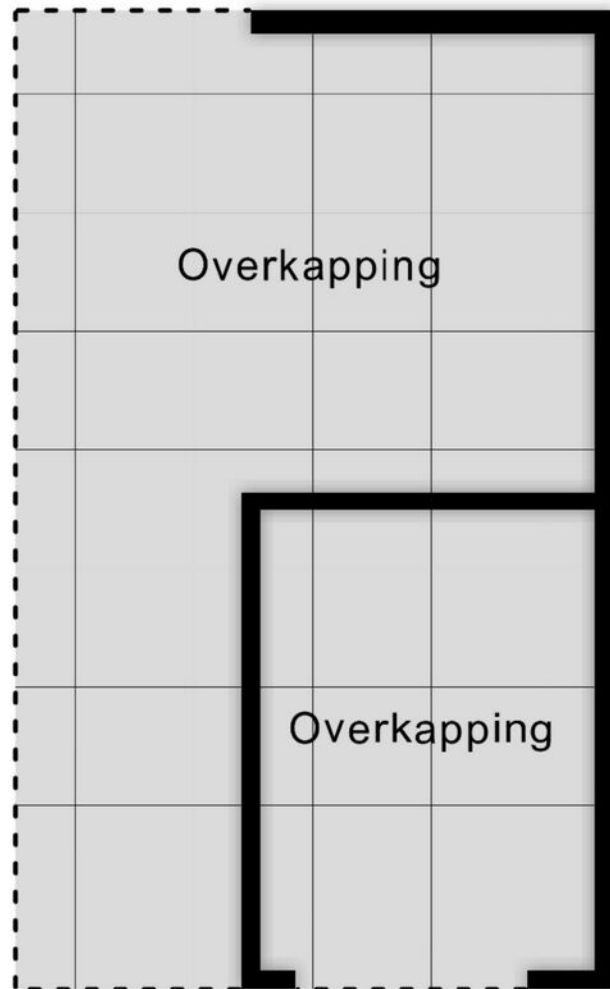
# Plattegrond zolder





# Plattegrond overkapping

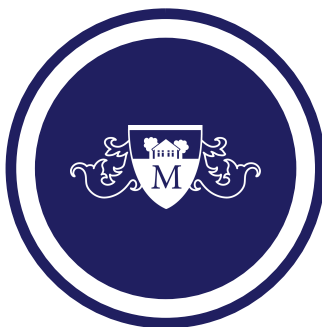
2.44 m



4.03 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Tijdslijn



Verbouwingen en onderhoud

2011



## Uitbouw

In 2011 is het huis aan de achterzijde uitgebouwd. Hierdoor is een fijne leefkeuken met schuifpui ontstaan.

2011



## Keuken

Een nieuwe keuken is geplaatst met diverse inbouwapparatuur.

2015



## Zonnepanelen

Het huis beschikt over 24 zonnepanelen.

2023  
-  
2025



## Schilderwerk

Het externe schilderwerk is vernieuwd.



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- dressoir			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Inbouwboiler aanrecht	X		
- Koelkast Berging		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat			X
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Hebiscus (achterin tuin, kleinste)		X	
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			



# Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

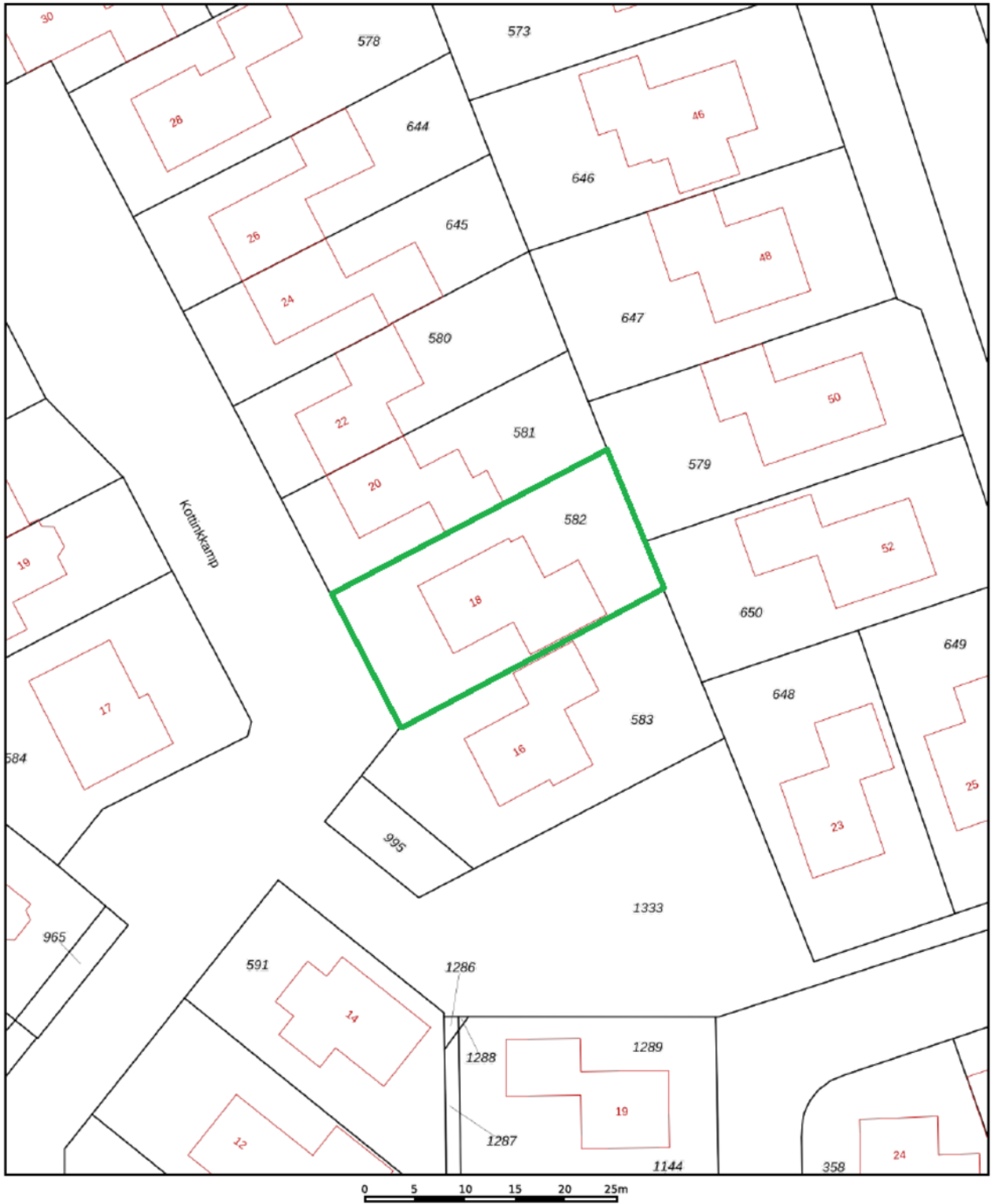
- vlaggenmast(houder)

X





# Kadastrale kaart

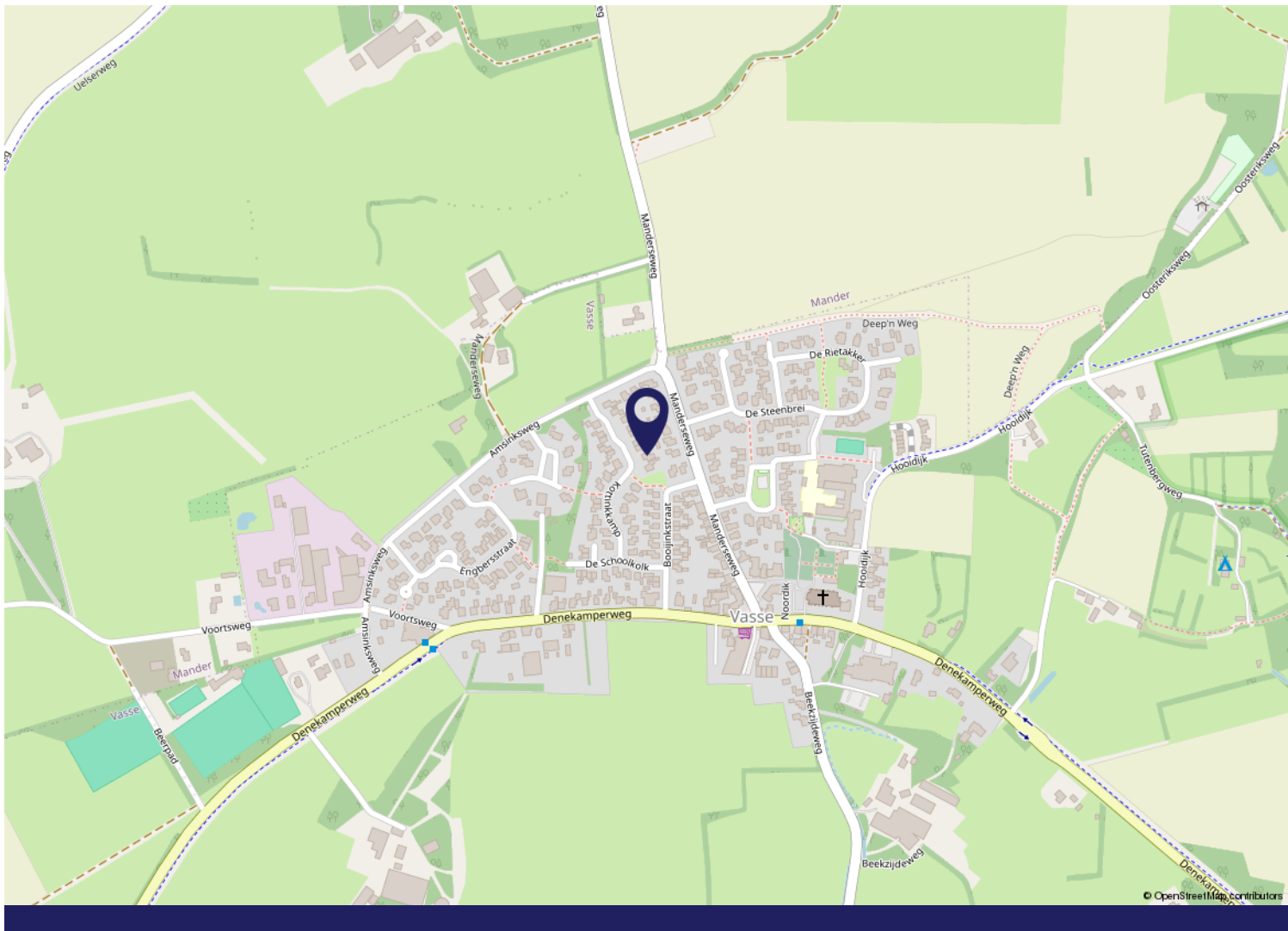
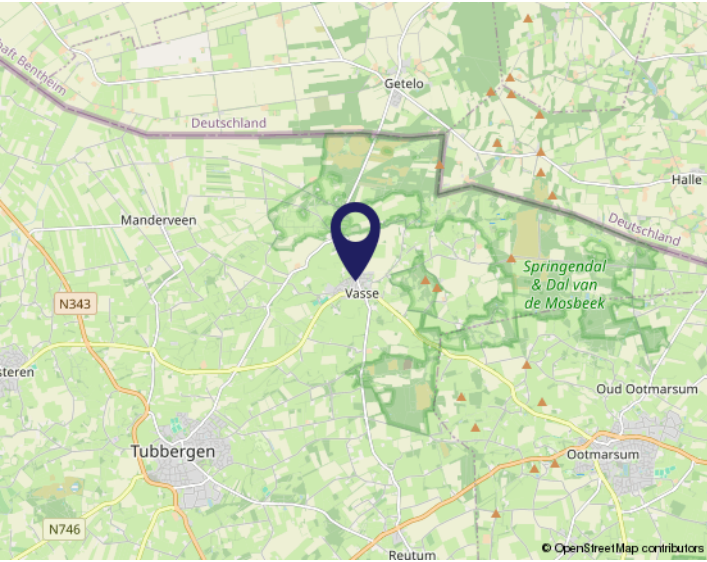


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Tubbergen	
	Huisnummer	Sectie P	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 582	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 juni 2025  
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 - Tubbergen / Vasse kern

Leeftijd



0 - 14: 17%

15 - 24: 13%

25 - 44: 20%

45 - 64: 27%

65+: 23%

Huishoudens



Eenpersoons: 25%

Zonder kinderen: 33%

Met kinderen: 42%

Koop / huur



Koop: 82%

Huur: 18%



53%



47%



1,5 per huishouden

# WONEN IN Vasse

Vasse is een dorp in de Twentse gemeente Tubbergen en telt circa 980 inwoners. Onder het dorp Vasse vallen ook de buurtschappen Hezingen en Mander



## Omgeving

Door de ligging is Vasse een ideaal vertrekpunt voor wandel-, en fietstochten. De omliggende natuurgebieden zoals het dal van de Mosbeek, de Streu en het Springendal zijn uitermate geschikt voor deze tochten. Ook de watermolen van Bels in Mander is dan een bezoek waard.

## Cultuur en sport

Vasse heeft een rijk verenigingsleven en voor zowel de sporter als de cultuuraanbidder veel te bieden. Vasse is goed bereikbaar via zowel openbaar vervoer als auto en heeft een uitstekende middenstand met supermarkt, kapper, basisschool, ijssalon en diverse horecagelegenheden.





# 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."

## 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 (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



## 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.



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@morskiefthmakelaar.nl](mailto:info@morskiefthmakelaar.nl)

[www.detwentschemakelaar.nl](http://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.