

—
WELKOM
—

Kanaalweg N.Z. 1
Rossum



www.detwentschemakelaar.nl



Kenmerken

Woonoppervlakte	172 m ²
Perceeloppervlakte	ca. 5.700 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	17 m ²
Bergruimte	39 m ²
Inhoud	823 m ³
Bouwjaar	1972
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Bijgebouw	aangebouwde garage met carport, vakwerkschuur met kelder, diverse houten schuren
Ligging tuin	tuin rondom
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas
Warm water	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel



Deze woning heeft een definitief energielabel **E**.



Beschrijving

Sprookjesachtig mooi wonen op een unieke, historische plek.

Aan de Kanaalweg N.Z. 1 in Rossum staat op schitterende locatie, midden in het groen, dit vrijstaande woonhuis met diverse bijgebouwen op een royale kavel van circa 5.700 m².

Het geheel ligt direct aan het schilderachtige Kanaal Almelo-Nordhorn, bij de Hunne brug en op loopafstand van de Hunenborg – een zeldzaam overblijfsel van een ringwalburg uit circa 1050. Een plek met een rijke historie en een bijzondere sfeer.

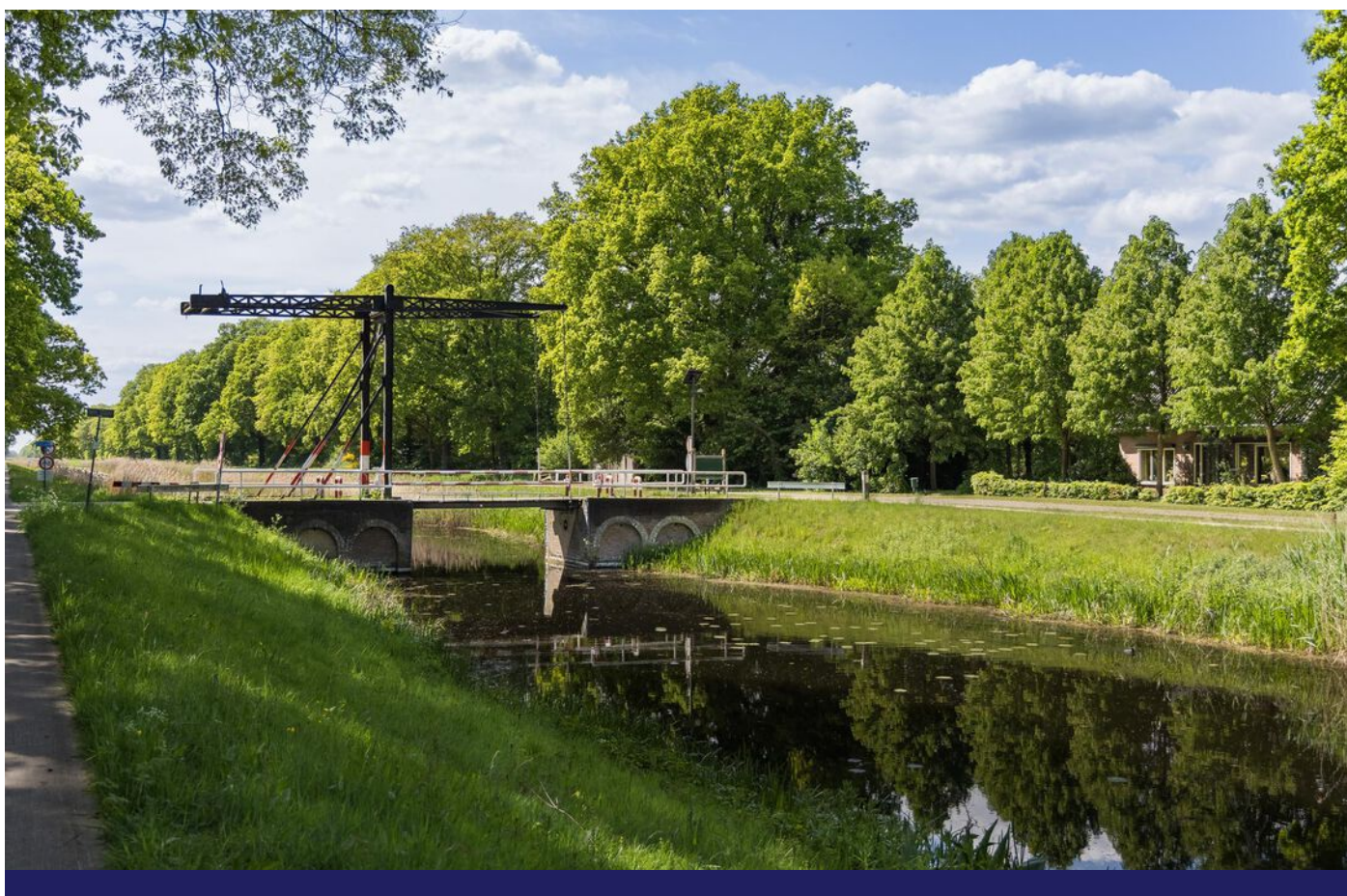
De omgeving is adembenemend mooi: eeuwenoude bossen, glooiende heuvels, boerderijen, slingerende landweggetjes, zandpaden en groene weilanden wisselen elkaar af. Hier is het nog stil en puur – alsof de tijd heeft stilgestaan.

Maar u woont hier niet alleen. Deze frisse, groene en gemoedelijke omgeving deelt u met reeën, merels, uilen, de koekoek en specht. Hier beleeft u het Twentse buitenleven in optima forma waar mens en dier in harmonie samenleven en noaberschap nog heel vanzelfsprekend is.

Het huis is gebouwd in 1972 en netjes bewoond, maar verkeert grotendeels in originele staat. Op onderdelen is onderhoud en modernisering wenselijk. Dat biedt volop ruimte om het huis naar eigen wens en inzicht te transformeren tot een comfortabel (t)huis, helemaal passend bij deze unieke plek. Met een frisse blik is hier een prachtig huis van te maken. Om u alvast op weg te helpen, is er een recente bouwkundige keuring beschikbaar die een goed beeld geeft van de huidige staat van het huis.

De kavel is rijk aan natuurlijke en landschappelijke elementen: een royale tuin, weiland, diverse bijgebouwen, een boomgaard met fruitbomen en zelfs een eigen stukje bos. Hier geniet u dagelijks van rust, ruimte, vogelgezag en ultieme privacy.

Bent u op zoek naar een plek met karakter, historie en volop mogelijkheden? Dan nodigen wij u van harte uit om deze bijzondere locatie met eigen ogen te komen bekijken. Wij laten u het huis en de omgeving graag zien.





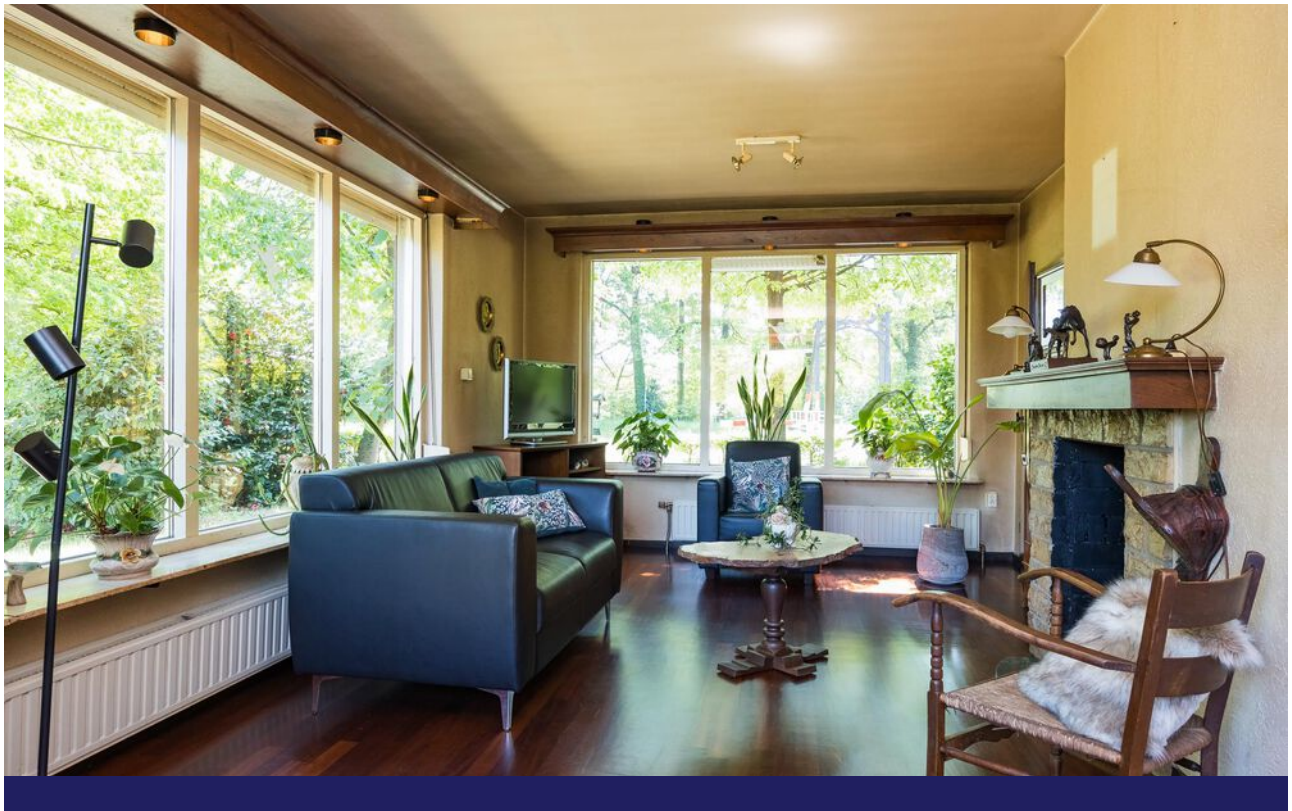


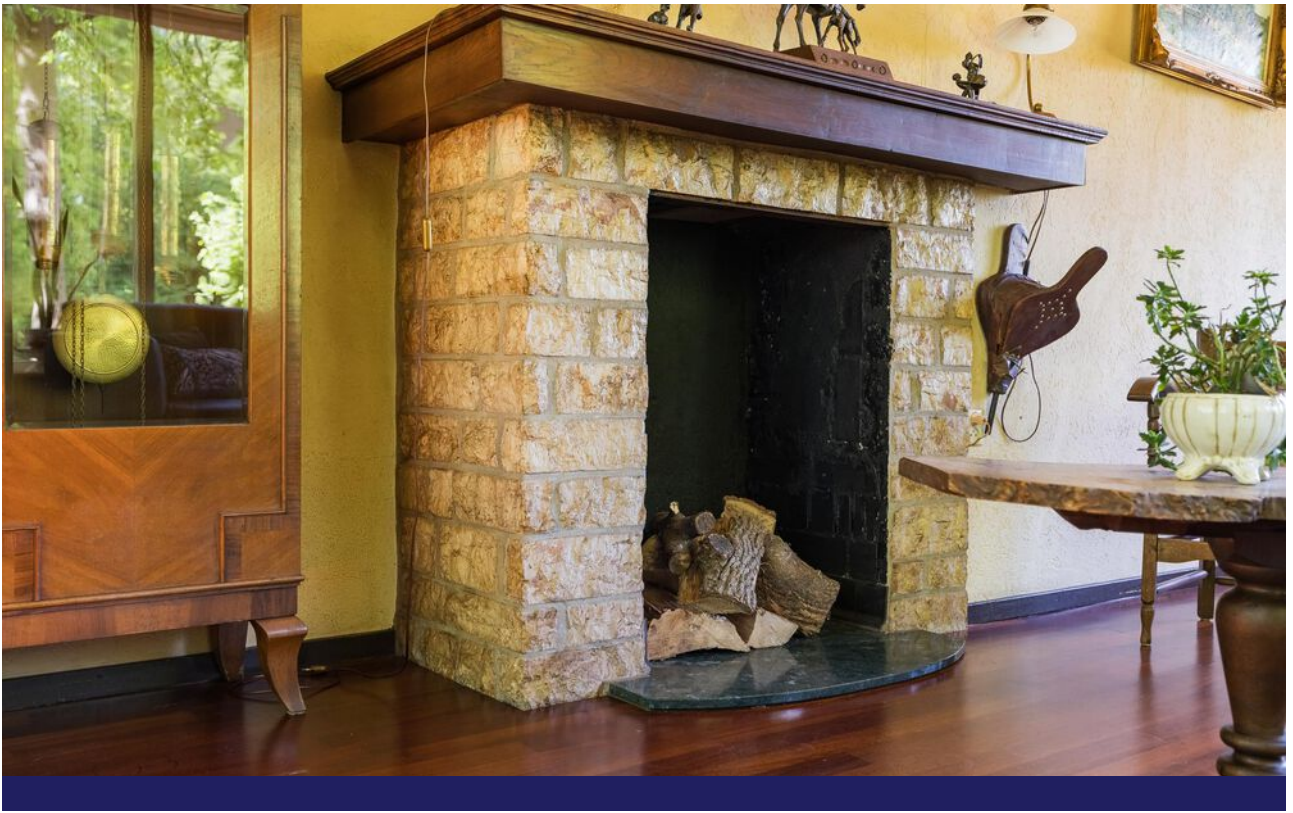




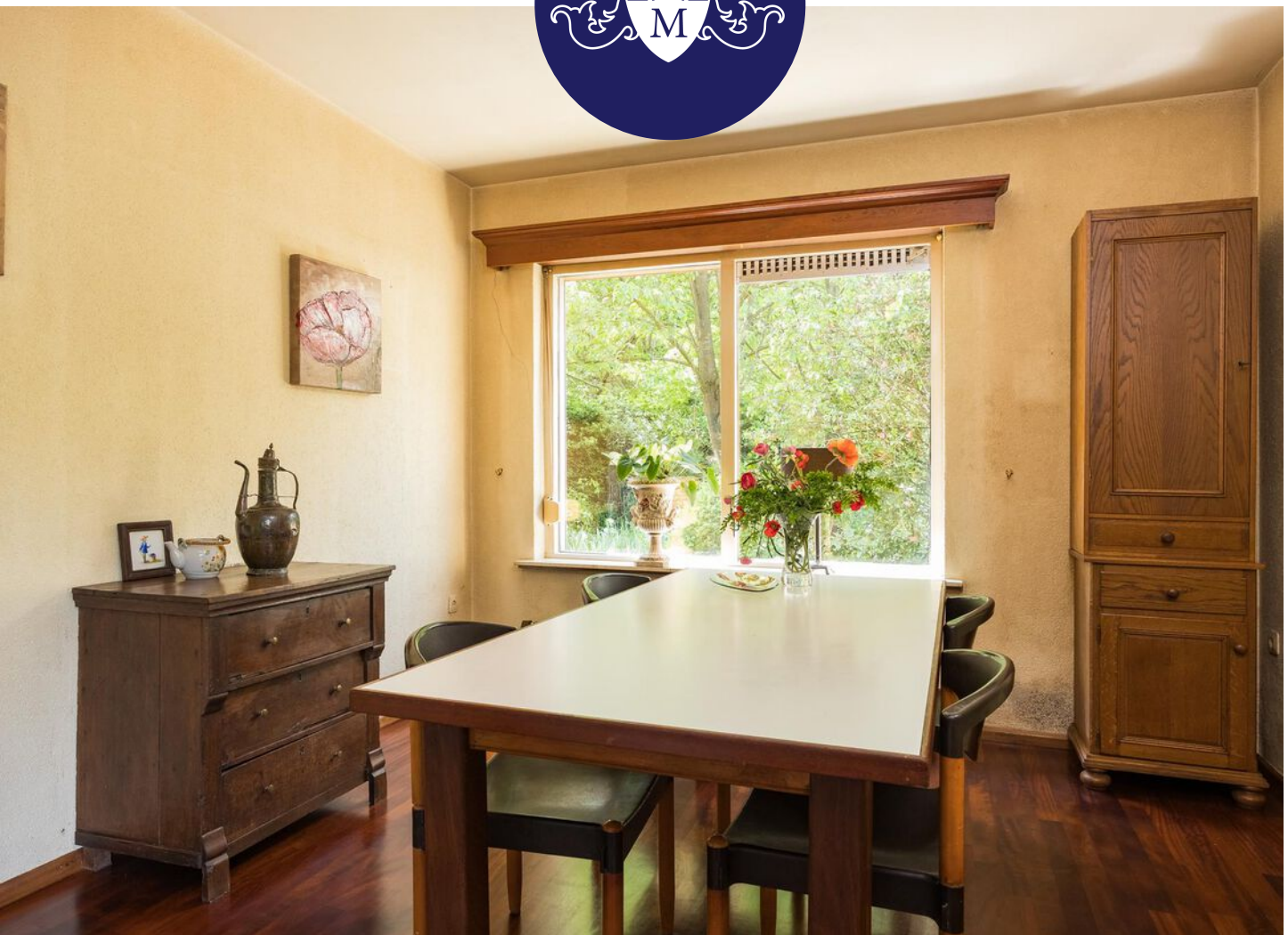
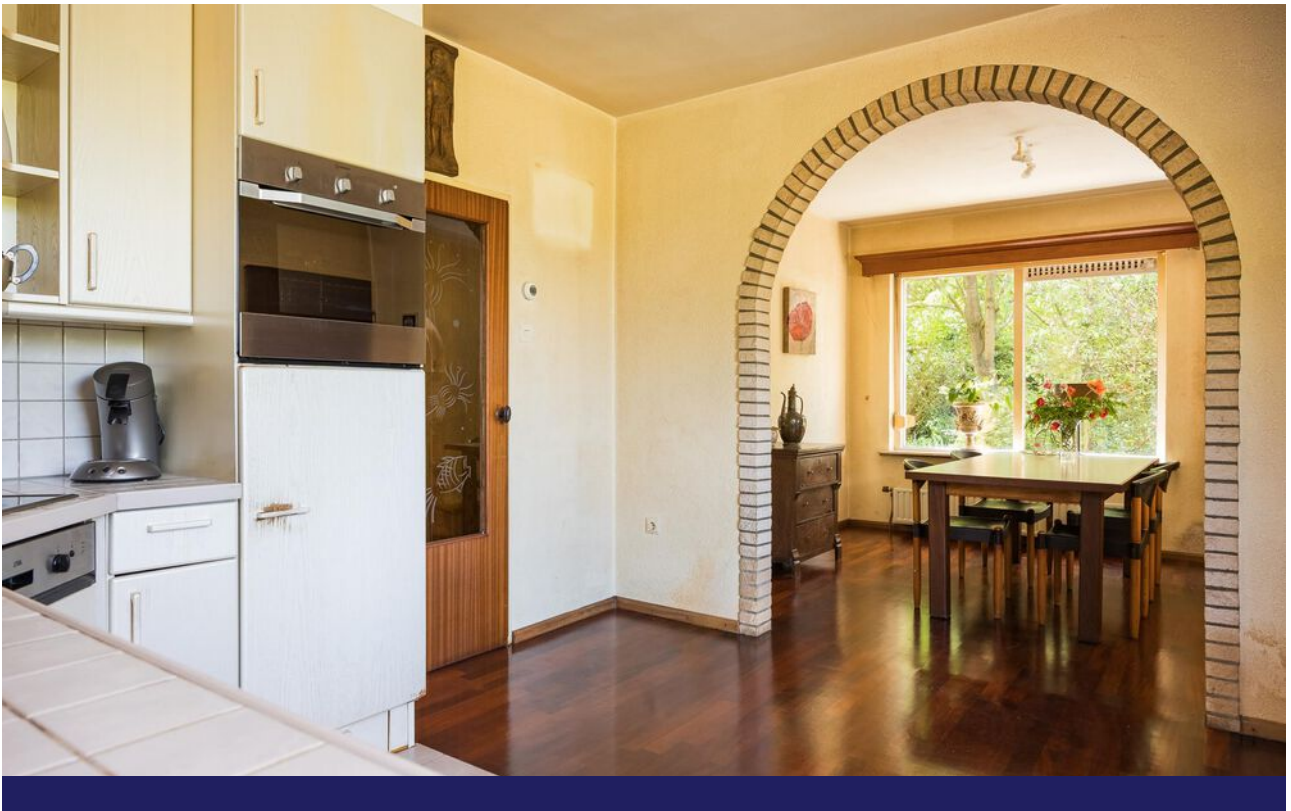
Indeling begane grond

- entree met ruime centrale hal
- eenvoudige keuken met inbouwapparatuur en aansluitend de eetkamer
- doorzonwoonkamer met rookkanaal en prachtig uitzicht richting de Hunne-brug
- vanuit de hal tevens toegang naar de slaapkamer
- achteringang met toegang naar toilet
- hal met berging/bijkeuken met aansluitingen witgoed en opstelplaats HR combi ketel
- tweede slaapkamer met eigen badkamer voorzien van douche, wastafel en vrijdragend toilet
- aangebouwde garage met kelder en zolder



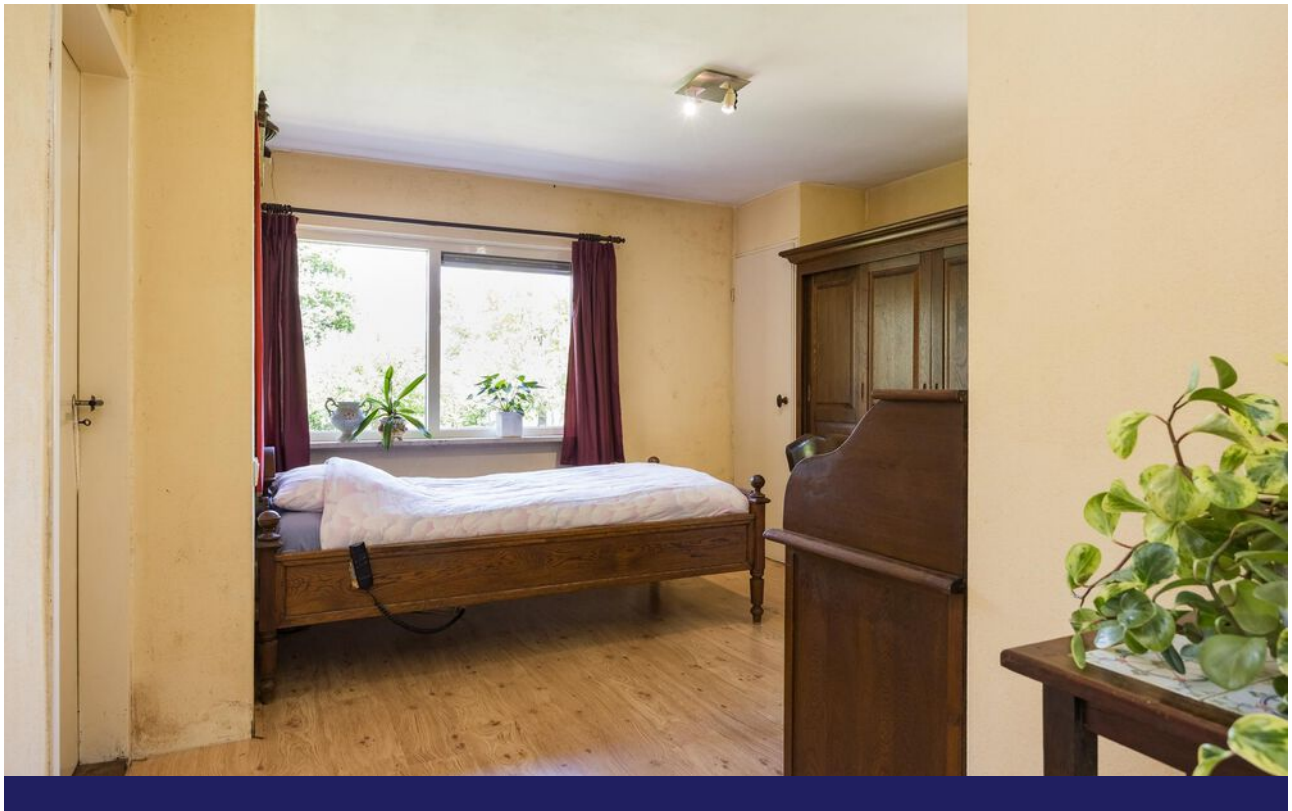


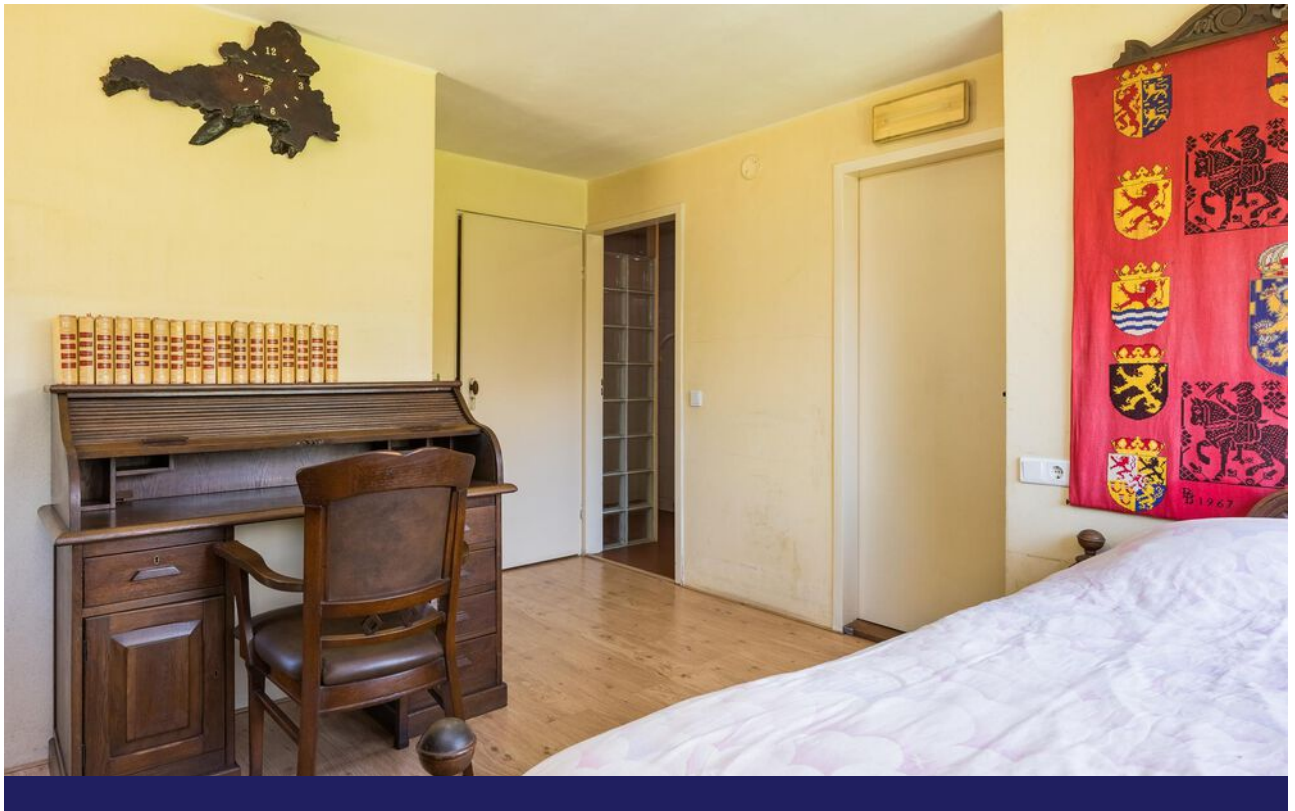














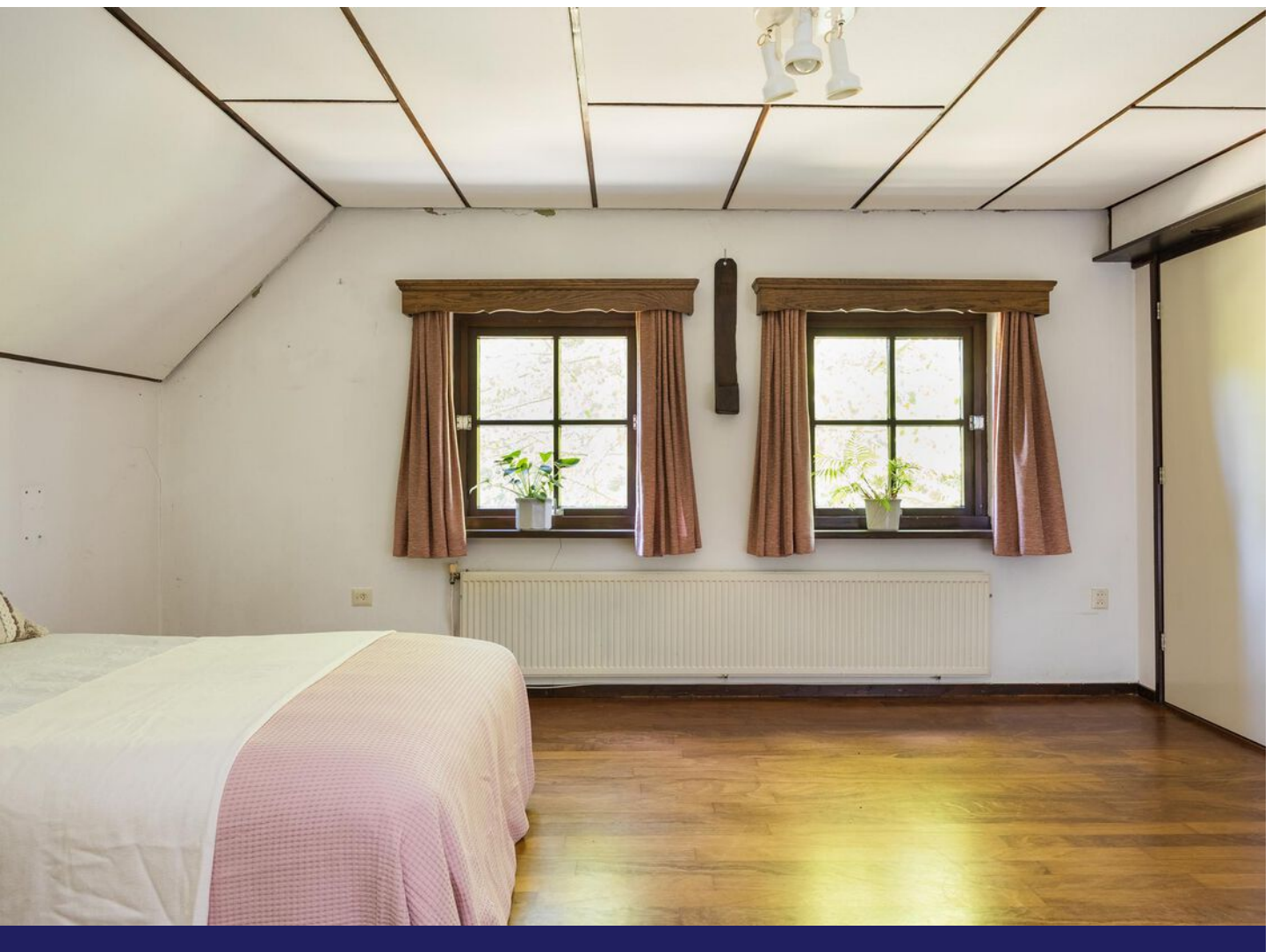
Indeling verdiepingen

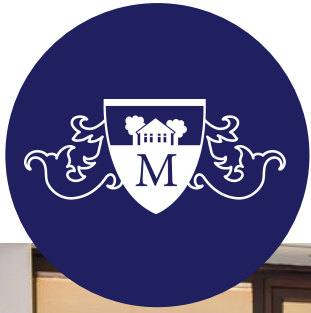
Eerste verdieping:

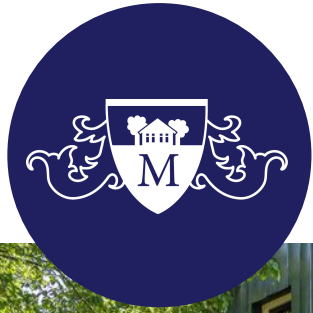
- via vaste trap te bereiken ruime overloop met dakkapel
- drie ruime slaapkamers waarvan de grootste met vaste kasten
- eenvoudige badkamer met douche, wastafel, toilet en dakkapel

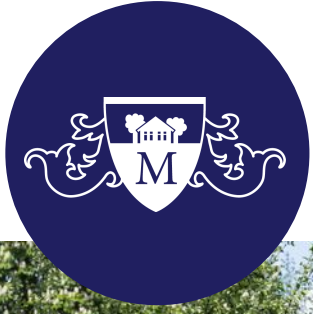
Tweede verdieping:

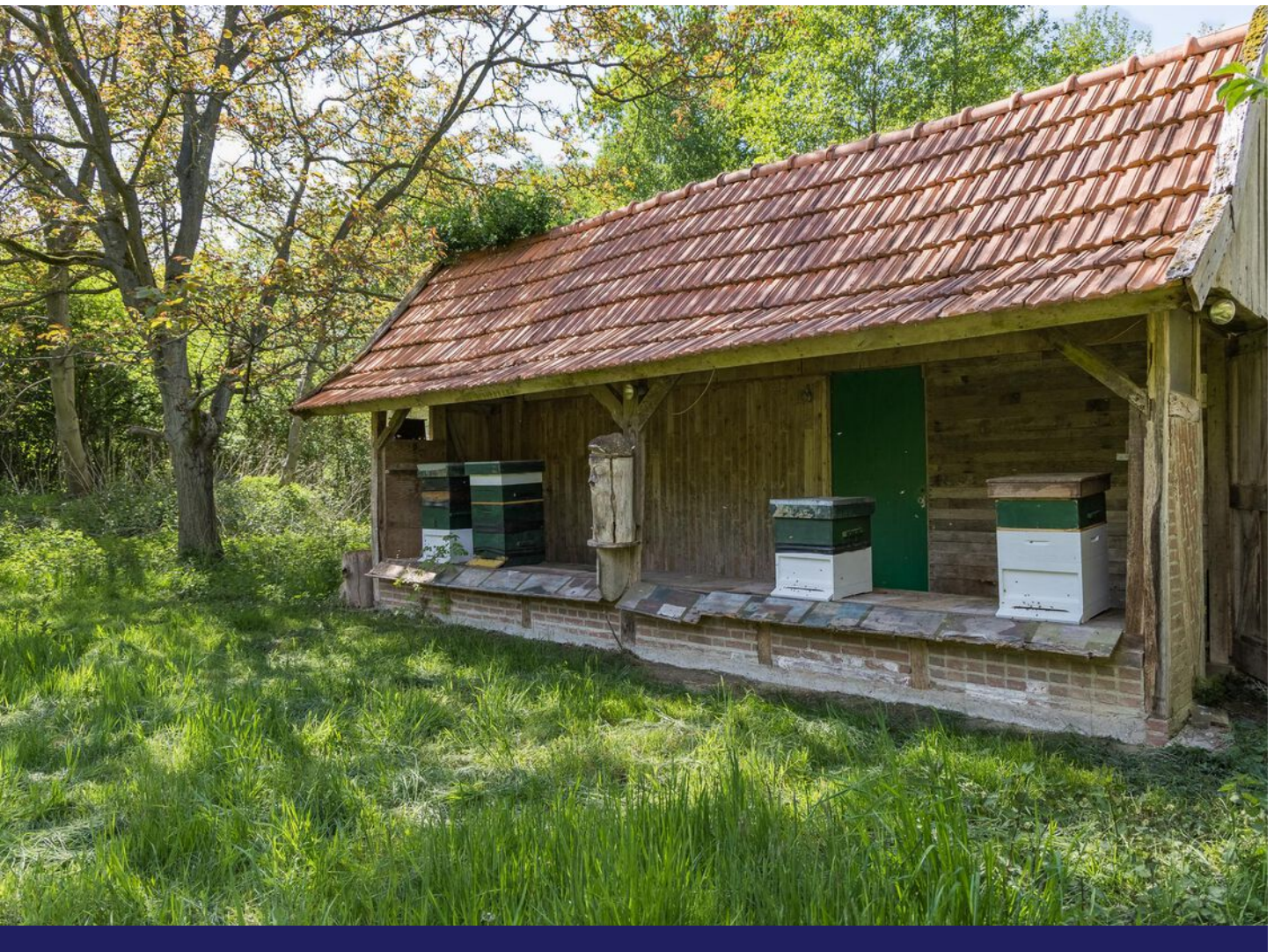
- via vlizotrap te bereiken bergzolder



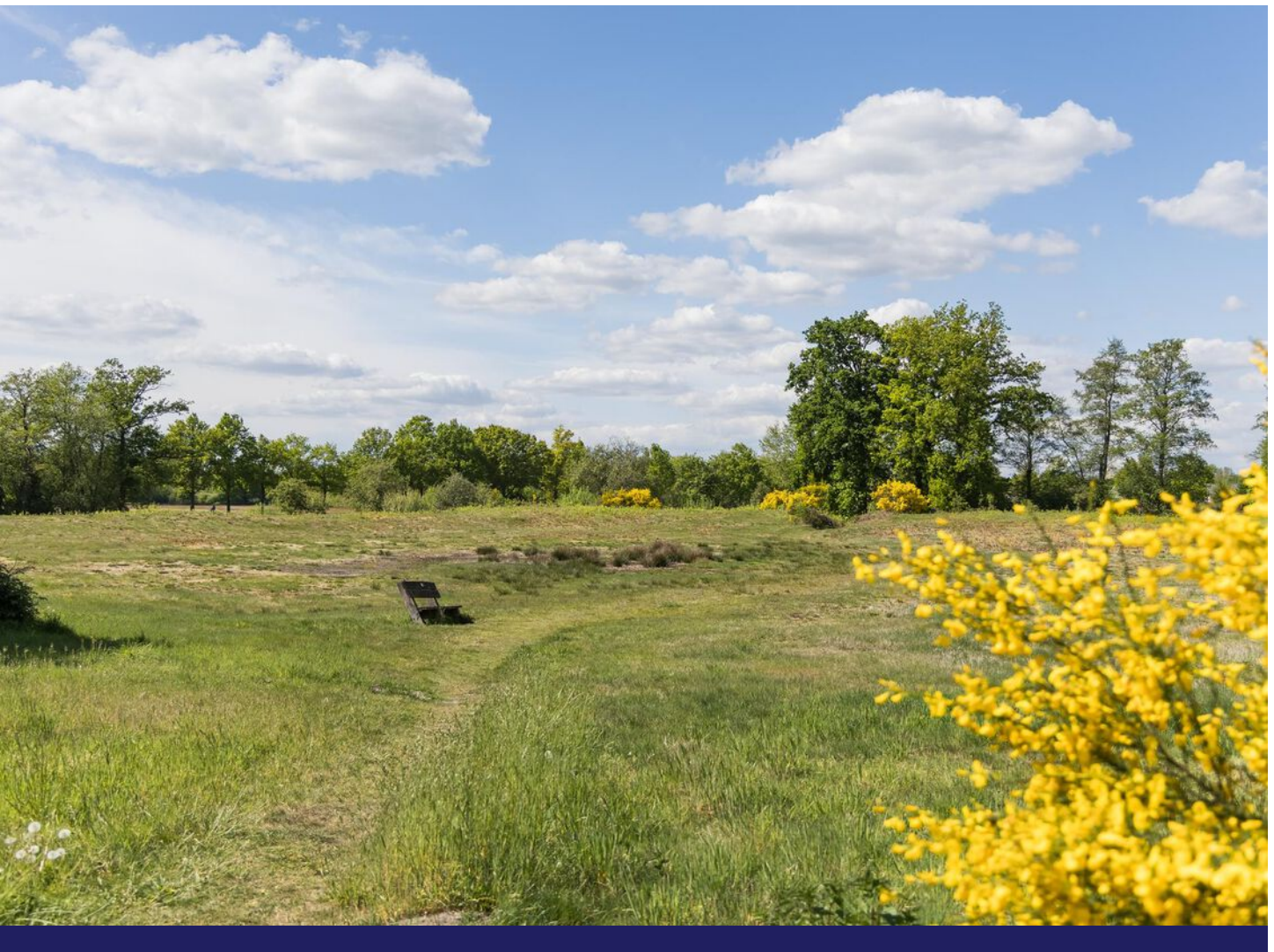






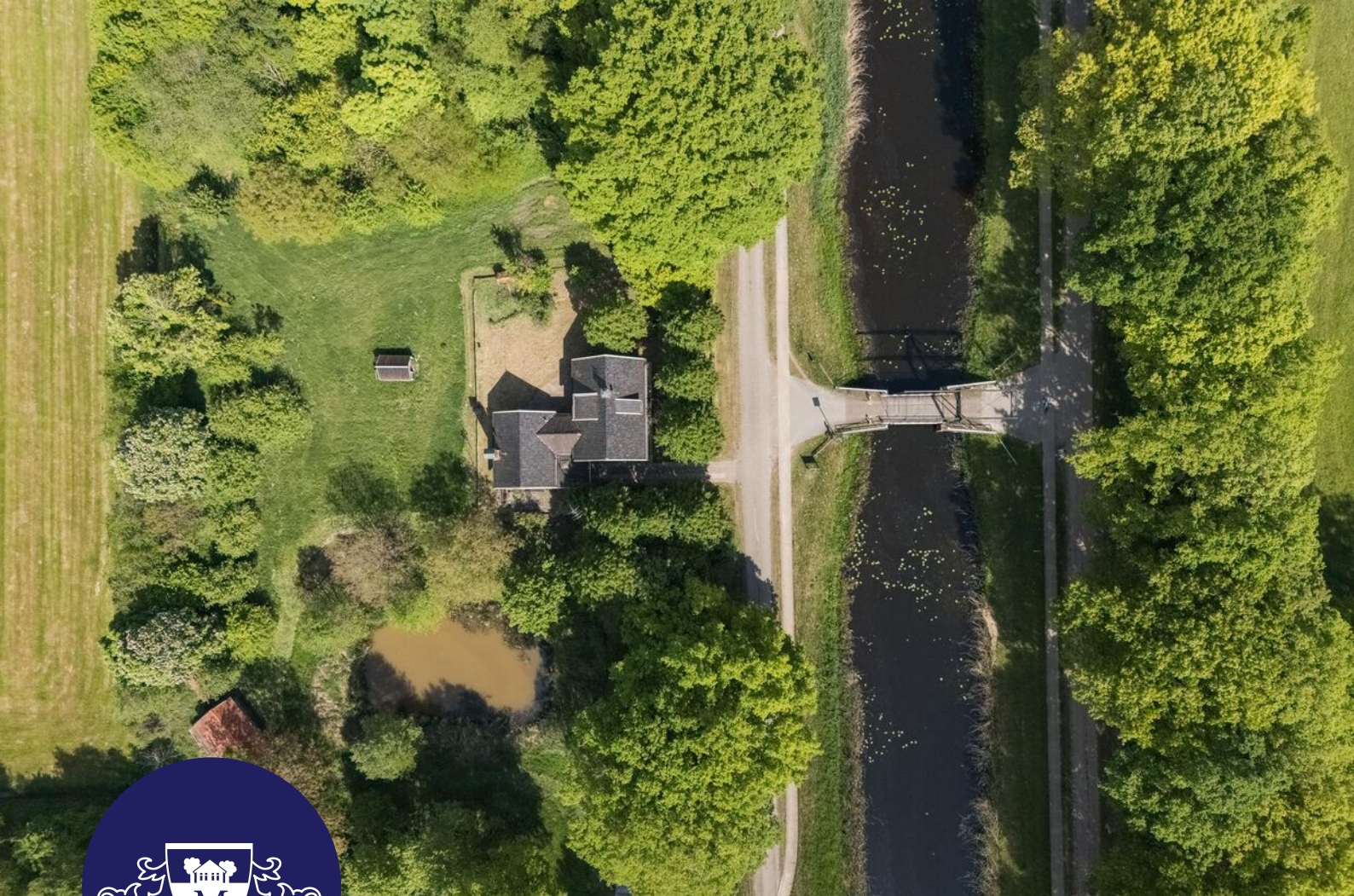












Bijzonderheden

- vrijstaande woonhuis op een royaal perceel van ca. 5.700 m²
- gelegen op een unieke, historische locatie aan het Kanaal Almelo-Nordhorn
- direct bij de Hunne-brug en op loopafstand van de middeleeuwse ringwalburg de Hunenborg
- rustige en groene woonomgeving met eeuwenoude natuur en volop privacy
- grotendeels in originele staat; biedt ruimte voor eigen invulling en modernisering
- recente bouwkundige keuring beschikbaar
- vrij gelegen tuin met weiland, fruitbomen, diverse bijgebouwen én een eigen stukje bos
- prachtige leefomgeving met reeën, vogels, noaberschap en het echte Twentse buitenleven
- goede bereikbaarheid en gelegen aan een rustige weg met vrij uitzicht
- in de koopovereenkomst wordt o.a. de ouderdoms- en as is where is clause opgenomen
- 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



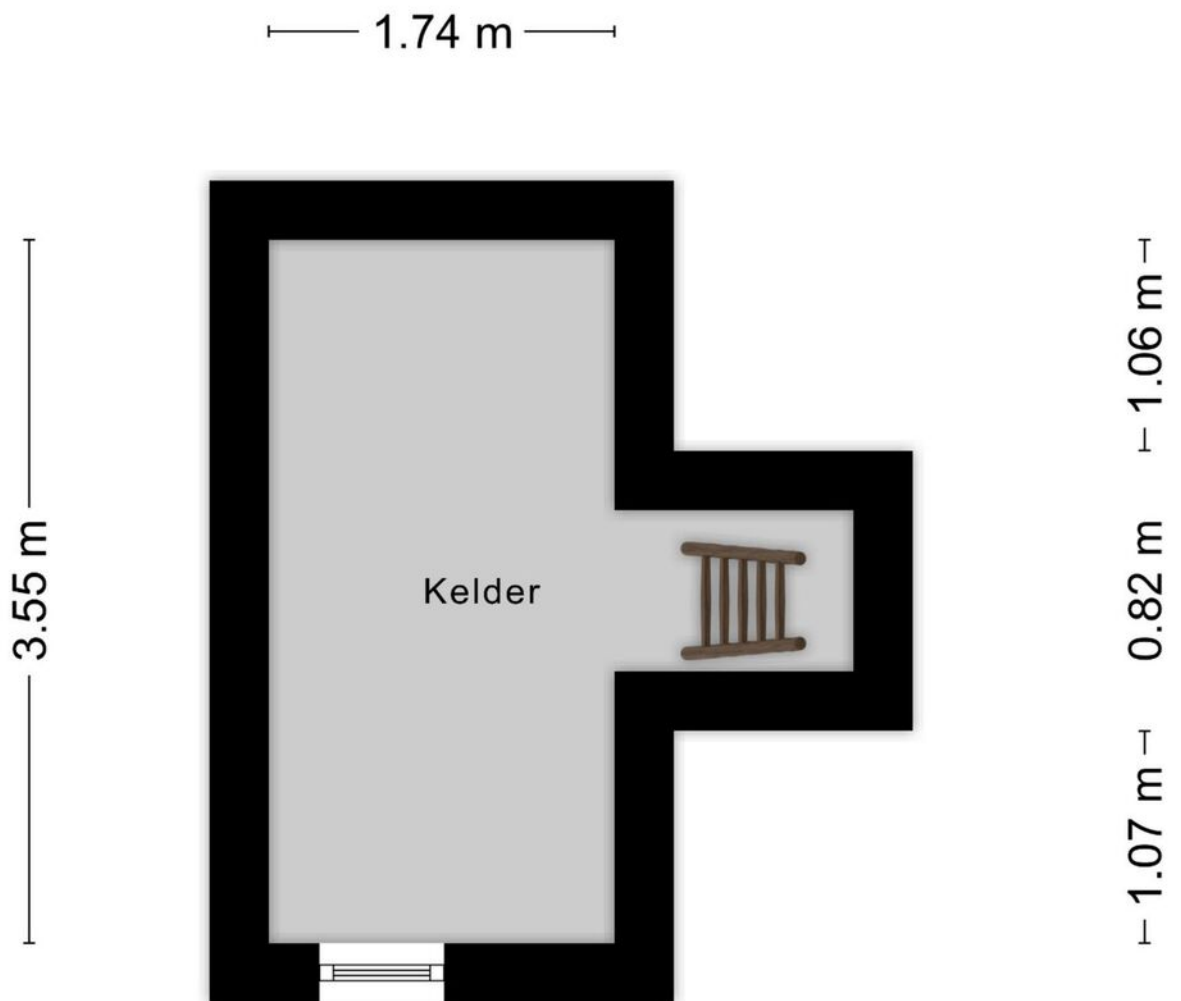


Plattegrond eerste verdieping





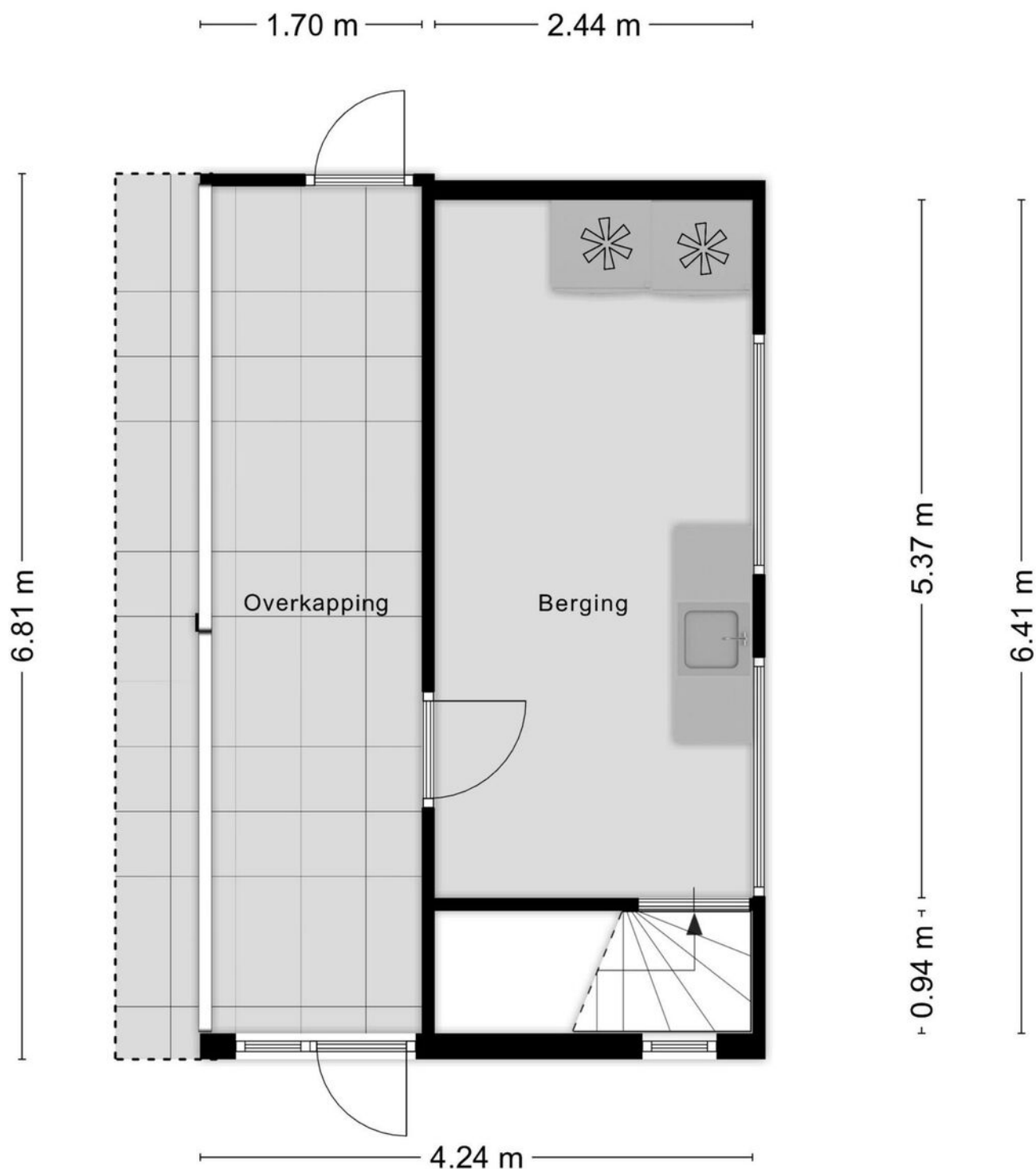
Plattegrond kelder



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



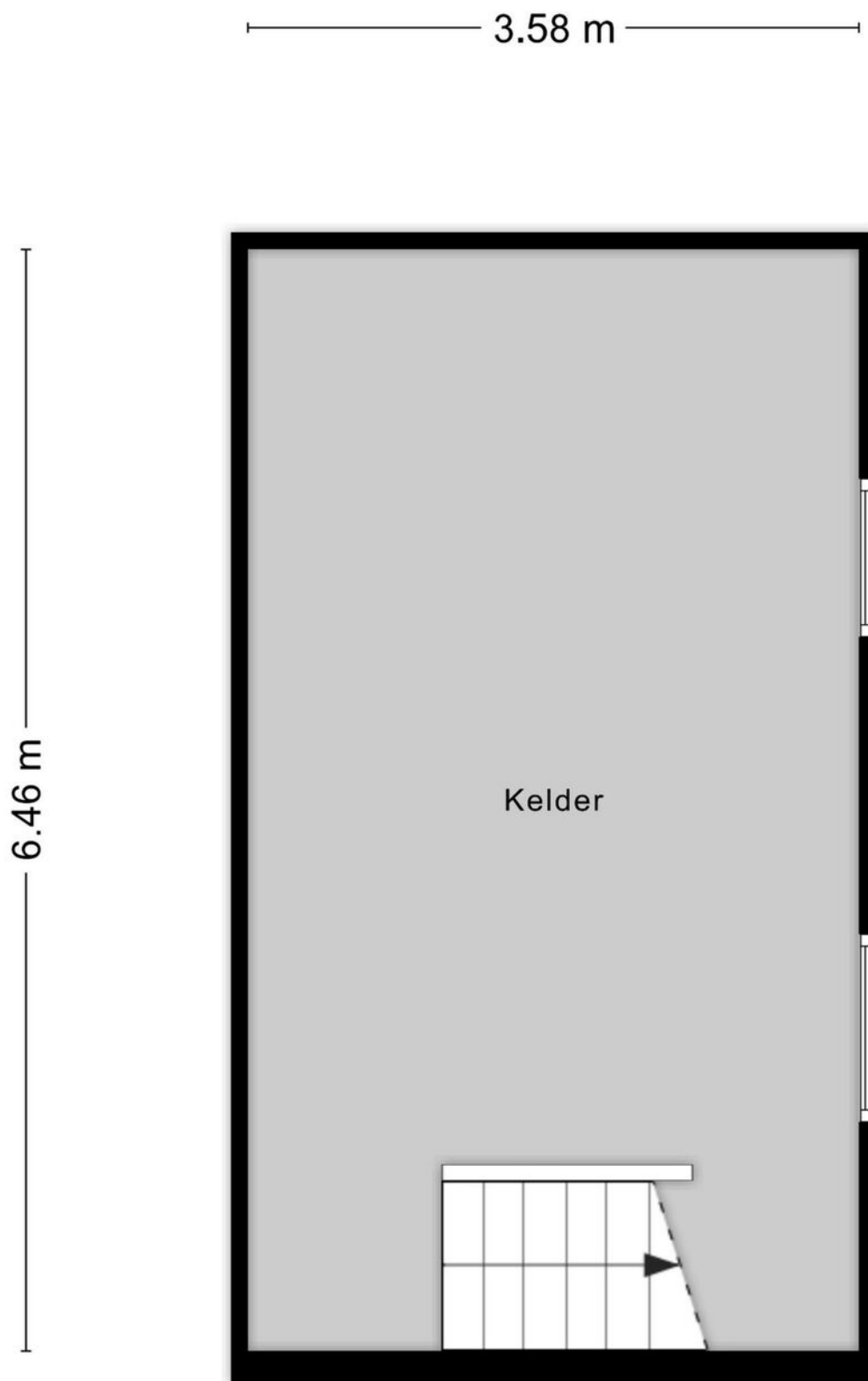
Plattegrond berging



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



Plattegrond kelder





Plattegrond bijgebouw



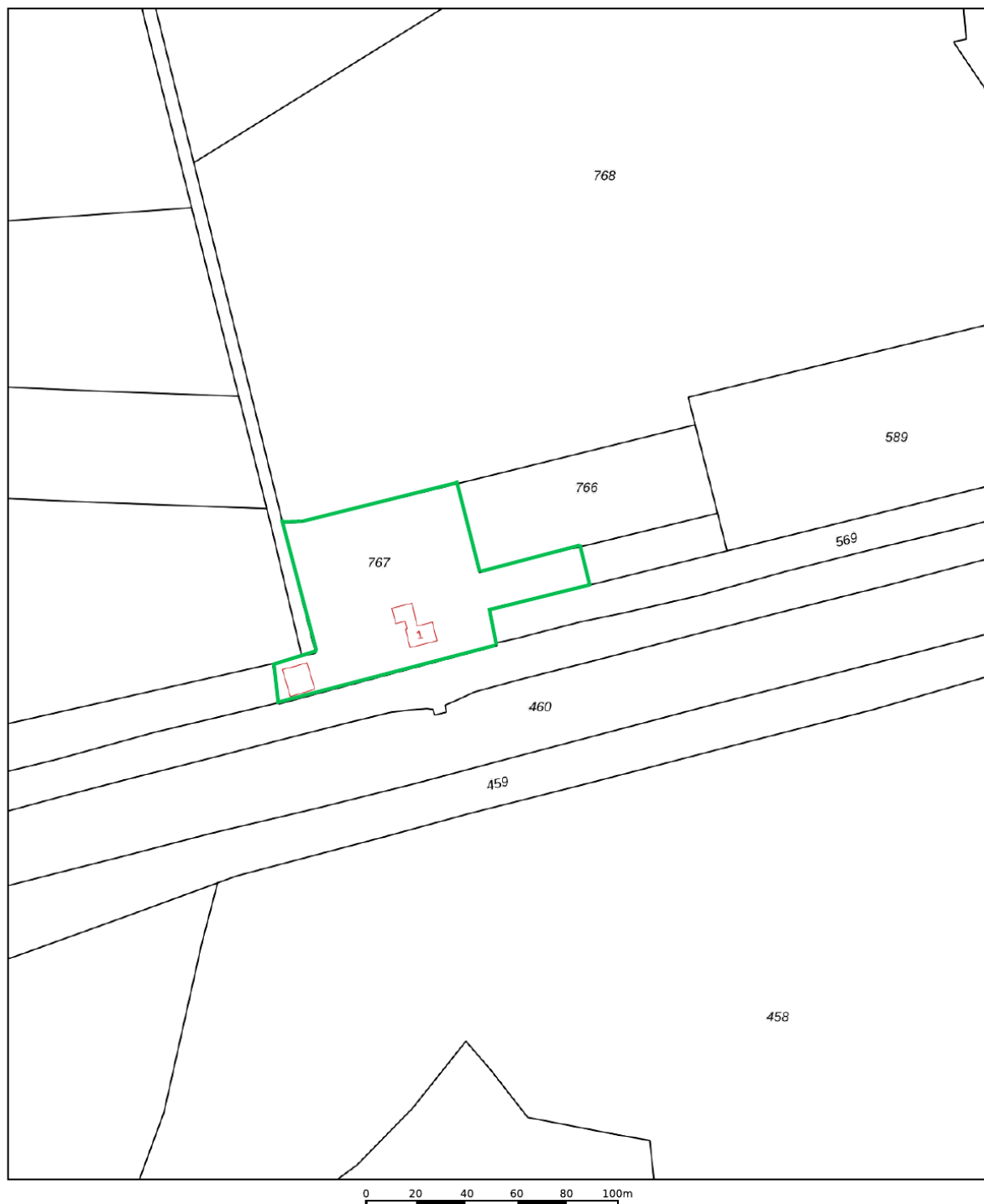


Kadastrale kaart



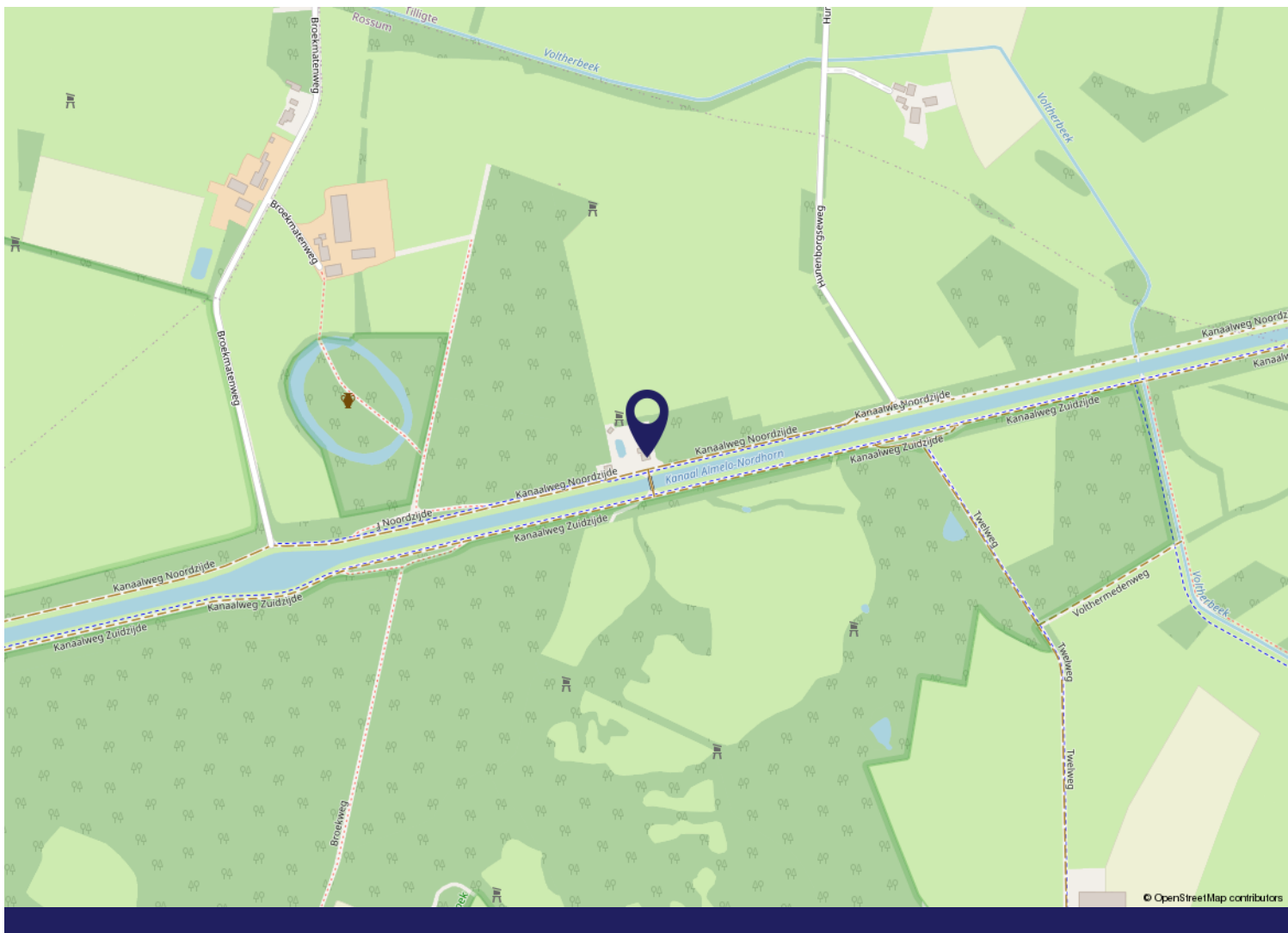
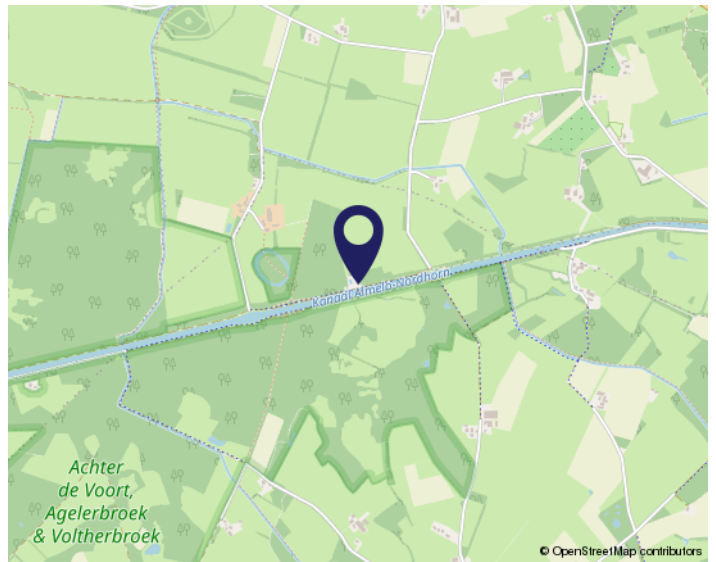
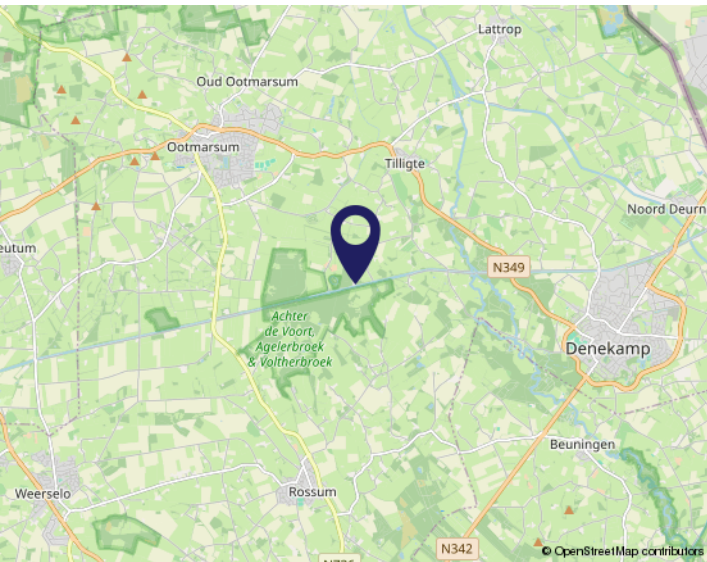
Kadastrale kaart

Uw referentie: Kanaalweg



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 2000	kadaster 
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Weerselo	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie U	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 767	
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 april 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 - Dinkelland / Verspreide huizen Rossum

Leeftijd



0 - 14: 14%

15 - 24: 15%

25 - 44: 17%

45 - 64: 31%

65+: 23%

Huishoudens



Eenpersoons: 19%

Zonder kinderen: 31%

Met kinderen: 49%

Koop / huur



Koop: 77%

Huur: 23%



53%



47%



1,7 per huishouden

Wonen in Rossum

Rossum ademt Twentse charme: oude boerderijen, houtwallen en een sterk dorpsgevoel maken het tot een fijne plek om te wonen.

Een van de blikvangers in het dorp is de Sint-Plechelmuskerk.



Natuur

Grenzend aan natuurgebieden als het Roderveld en het Lutterzand, is Rossum een paradijs voor natuurliefhebbers. Deze gebieden bieden uitstekende wandel- en fietsmogelijkheden, direct vanuit huis.

Gezellig wonen

Met een actief Kulturhus, sportverenigingen en jaarlijkse evenementen bruist het dorp van leven – voor jong en oud. Een basisschool, kinderopvang en veel buitenruimte maken Rossum ideaal voor jonge gezinnen.





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



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]

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



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.