

—
WELKOM
—



de Havik 48
Denekamp



MORSKIEFT
DE TWENTSCHE MAKELAAR

www.detwentschemakelaar.nl



Kenmerken

Woonoppervlakte	172 m ²
Perceeloppervlakte	862 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	6 m ²
Bergruimte	6 m ²
Inhoud	751 m ³
Bouwjaar	1990
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bijgebouw	aangebouwde garage in geïsoleerde spouw met vrijdragend toilet, vrijstaande overkapping met berging
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
Verduurzaming	20 zonnepanelen
Warm water	c.v.-ketel, elektrische boiler eigendom
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard



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



Beschrijving

Comfortabel vrijstaand wonen op een prachtige locatie.

Aan een rustig hofje in een groene, verkeersluwe woonwijk ligt deze verrassend ruime en levensloopbestendig ingedeelde vrijstaande woning met aangebouwde garage. De Havik 48 biedt niet alleen veel wooncomfort, maar ook een unieke ligging: direct aan de achterzijde loopt u zo het buitengebied in of maakt u een heerlijke wandeling langs het schilderachtige kanaal Almelo-Nordhorn.

Het huis is gebouwd in 1990 en staat op een royaal perceel van maar liefst 862 m². In 2018 is het huis grondig gerenoveerd en gemoderniseerd. Onder andere is de bovenverdieping opnieuw ingedeeld, waarbij ook een nieuwe luxe badkamer is geplaatst. Dankzij de aanwezigheid van een slaapkamer en badkamer op de begane grond is het huis levensloopbestendig. Daarbij zorgen extra brede binnendeuren voor een uitstekende toegankelijkheid, ook voor rolstoelgebruikers.

Met een woonoppervlak van circa 172 m² biedt dit huis volop ruimte voor een breed publiek. Op de verdieping bevinden zich twee royale slaapkamers, waarbij desgewenst eenvoudig een derde slaapkamer te realiseren is. De begane grond is licht, ruimtelijk en praktisch ingedeeld, met onder meer een tuingerichte woonkeuken en een woonkamer met erker en veel lichtinval.

Het huis is uitstekend geïsoleerd, voorzien van energielabel A en klaar voor de toekomst. Er zijn in 2020 twintig zonnepanelen geplaatst en in 2022 is een zonneboiler van 150 liter toegevoegd. Daarnaast beschikt het huis over twee airco's die zowel kunnen koelen als verwarmen. Dat betekent: comfortabel wonen, het hele jaar door.

De tuin is fraai aangelegd, biedt volop privacy en grenst direct aan het groen en het kanaal. Aan de voorzijde is er een ruime oprit met plaats voor meerdere auto's. De aangebouwde garage is goed geïsoleerd, royaal van opzet en beschikt over een eigen toilet – ideaal als hobbyruimte, praktijk aan huis of extra berging.

Aan de Havik 48 woont u vrij en rustig, met de natuur als uw directe buur. Kom het zelf ervaren. We nemen graag de tijd om u rond te leiden door dit bijzonder fraai gelegen huis en de prachtige omgeving.

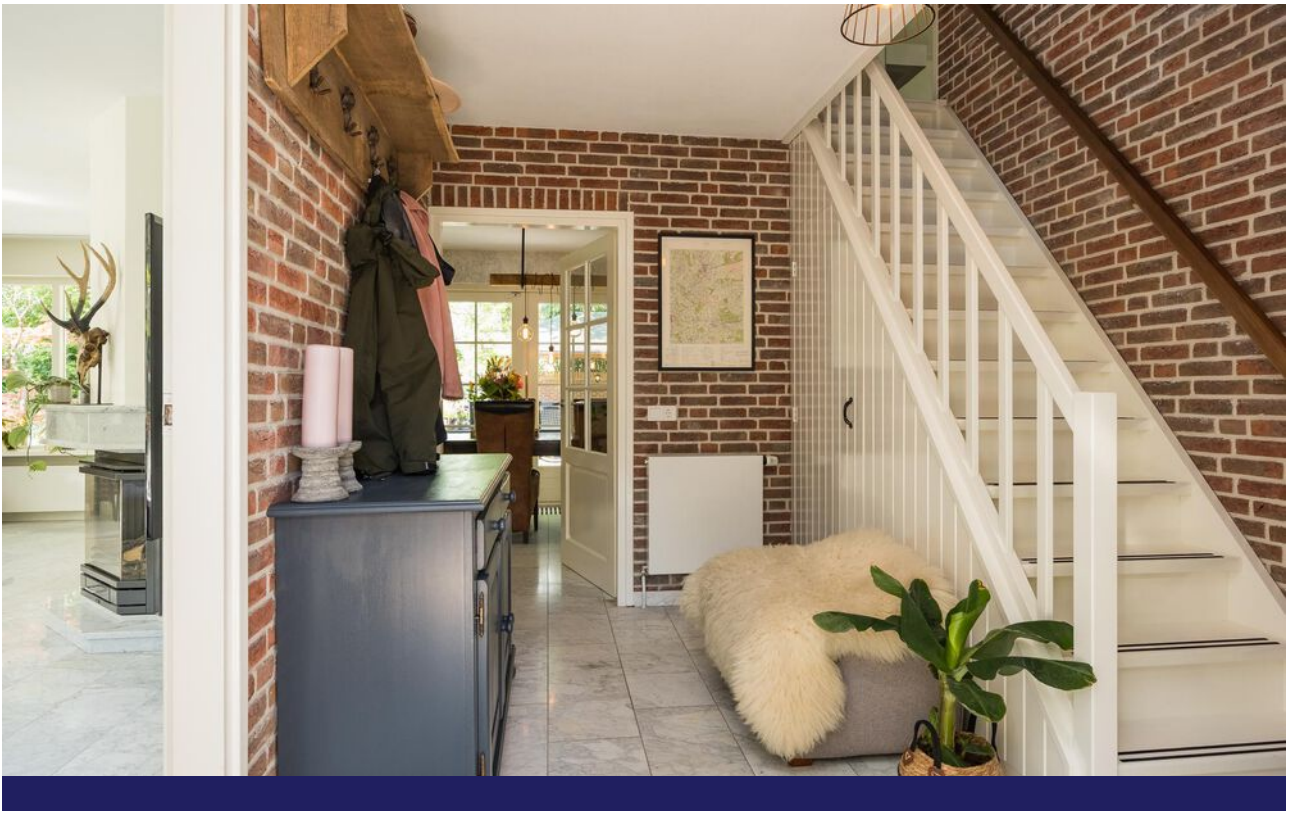




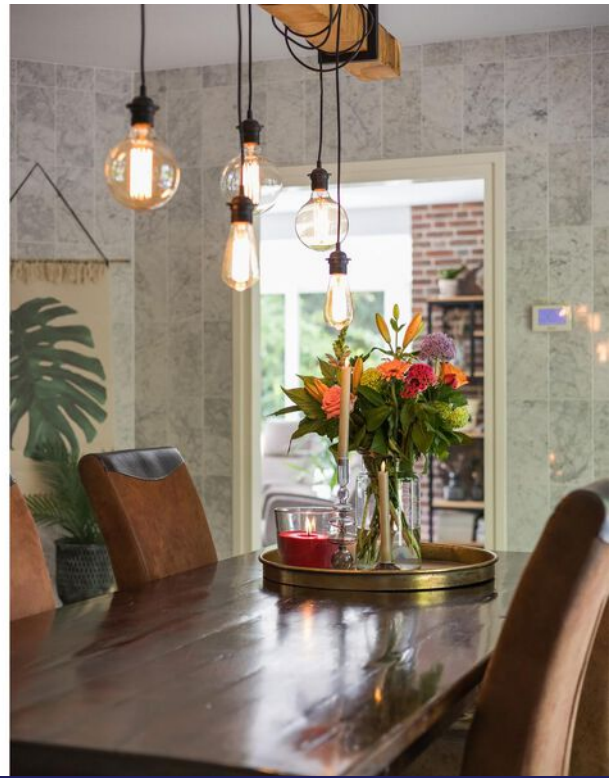


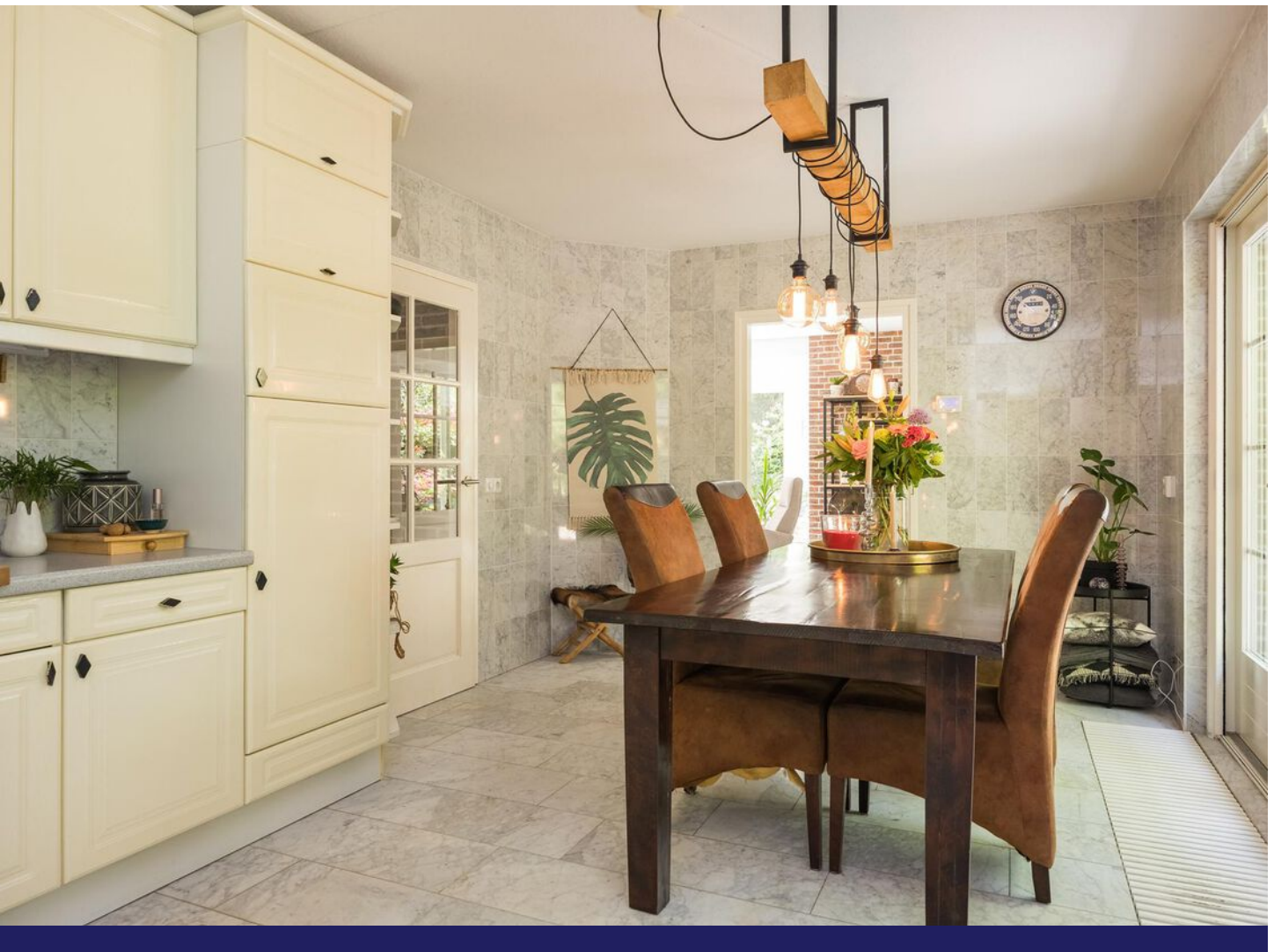
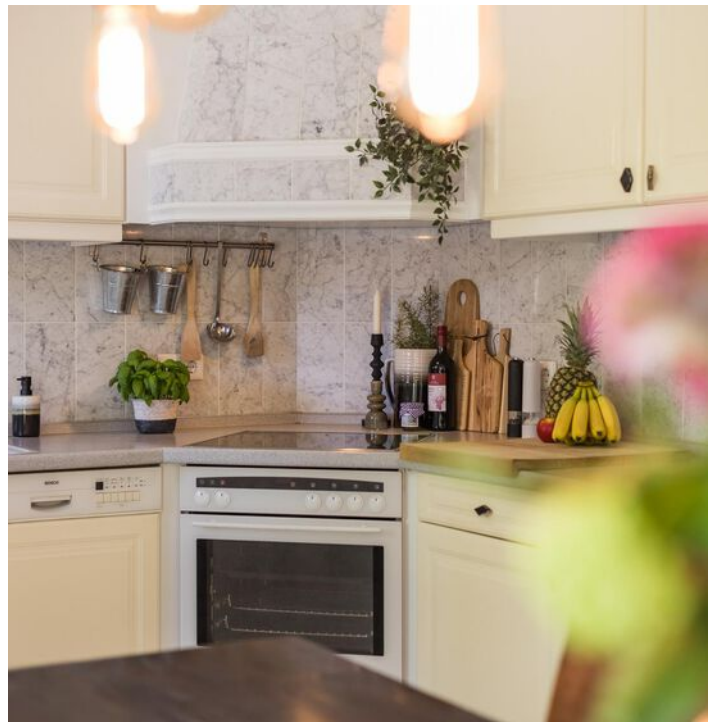
Indeling begane grond

- entree met ruime hal, meterkast, toilet en toegang naar voorraadkelder
- slaapkamer met badkamer ensuite voorzien van ligbad, inloofdouche, bidet en wastafel
- vanuit de hal eveneens toegang naar de ruime huiskamer met erker, airco, gashaard en veel lichtinval
- woonkeuken met inbouwapparatuur en tuindeuren naar het terras
- bijkeuken met aanrechtblok
- ruime geïsoleerde garage met openslaande deuren en een separate loopdeur, verwarming, elektra en aansluitingen witgoed
- aansluitend een vrijdragend toilet

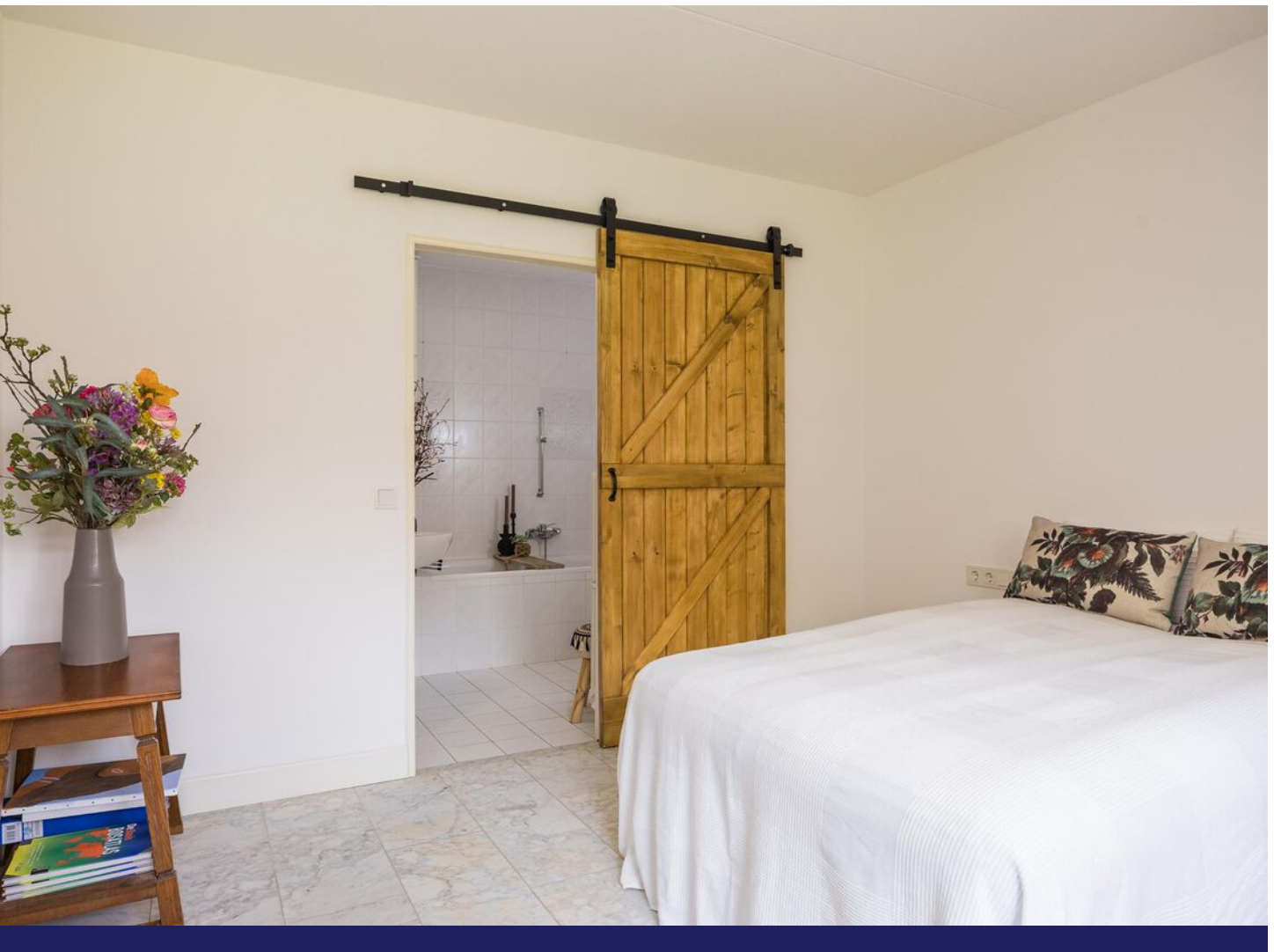
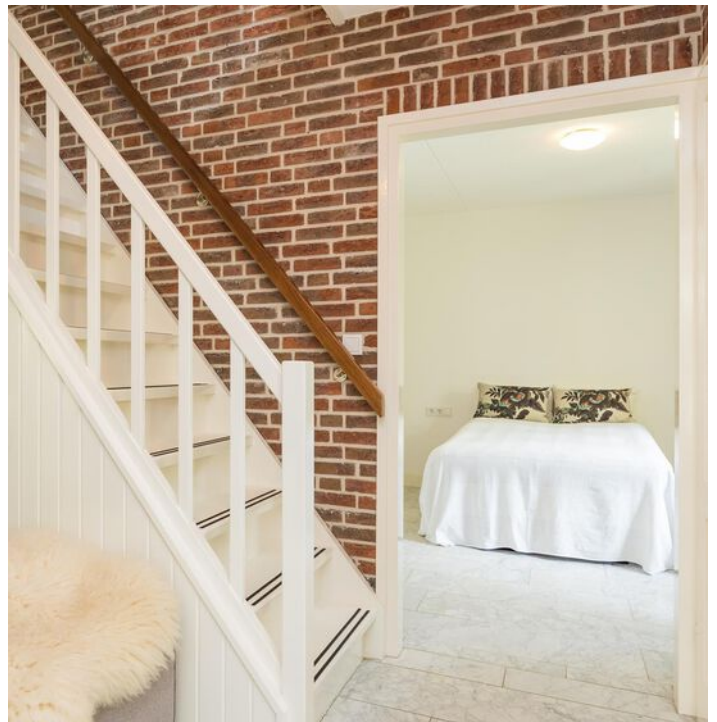


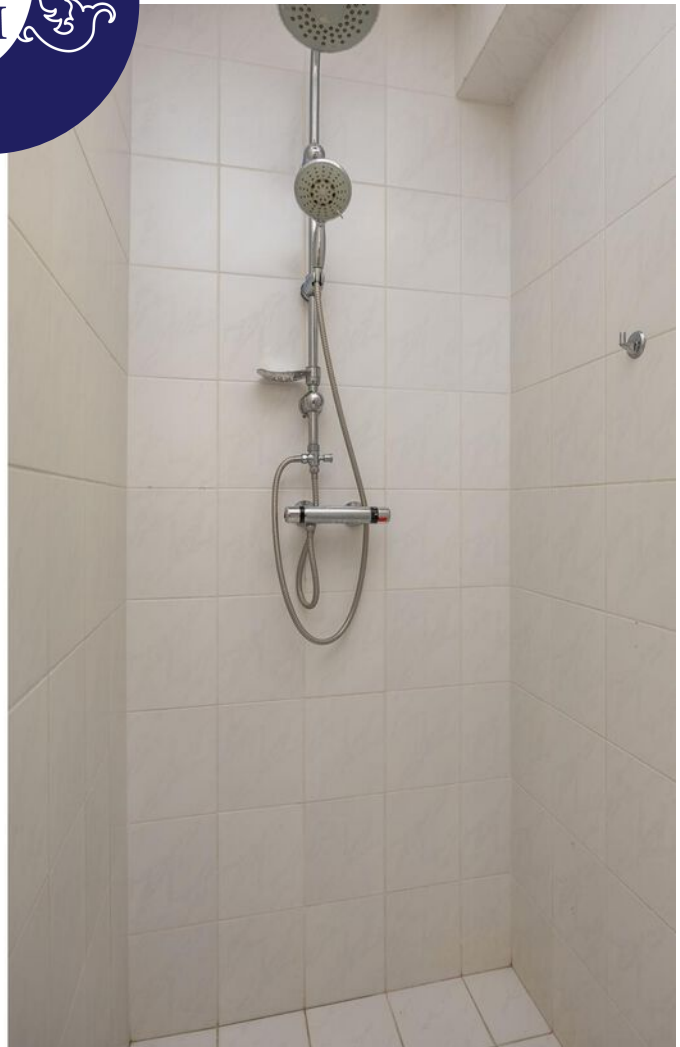
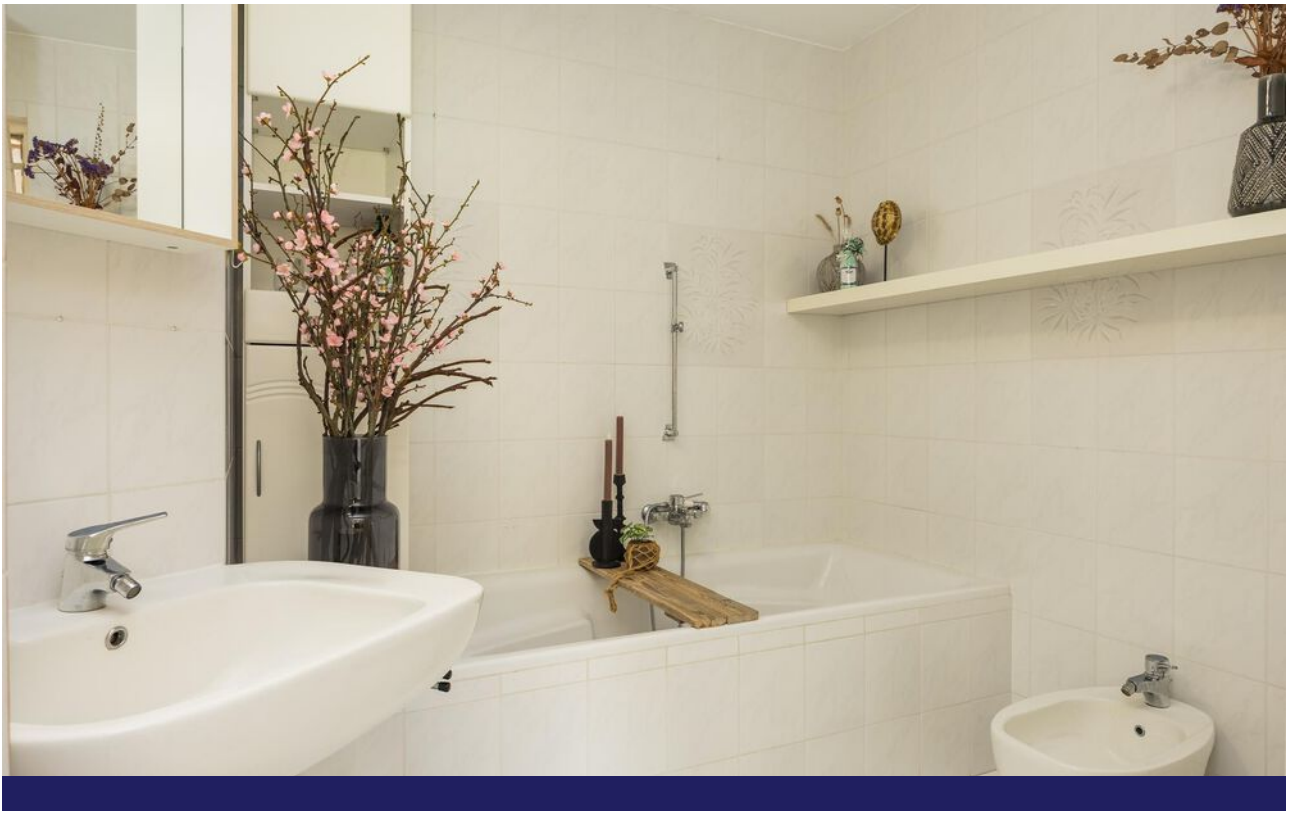














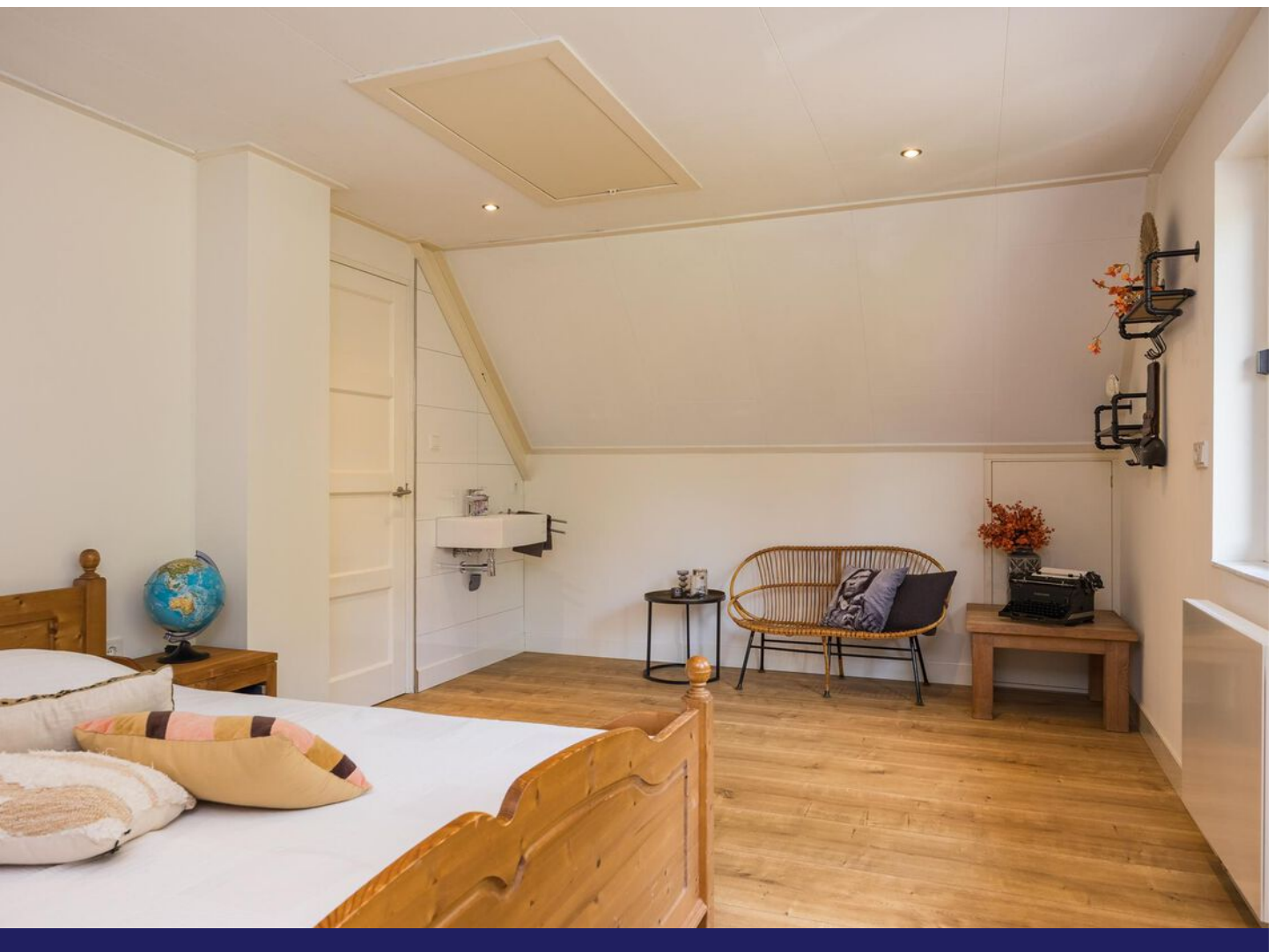
Indeling verdiepingen

1e Verdieping:

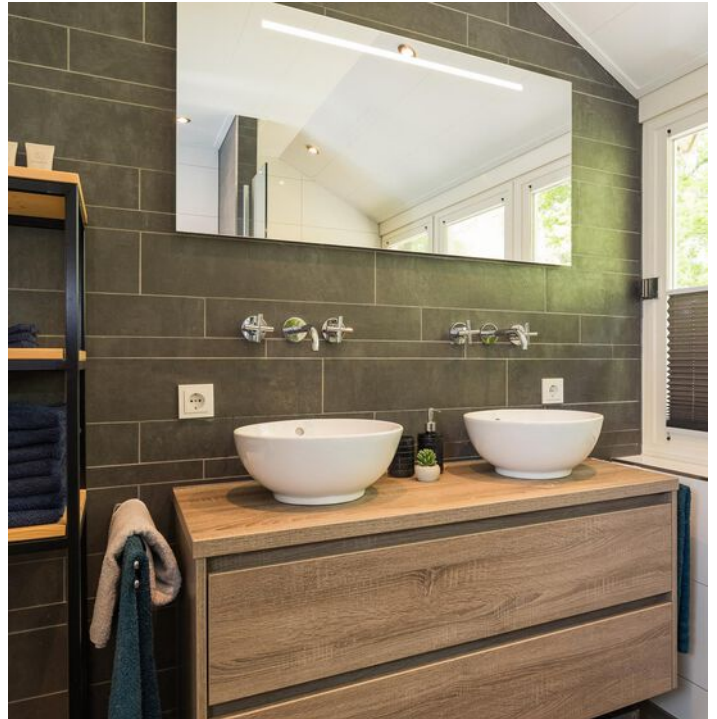
- via vaste trap te bereiken riante overloop met Velux dakraam
- twee zeer ruime slaapkamers (drie mogelijk) waarvan 1 met inloopkast en 1 slaapkamer met vaste kast
- luxe badkamer (2018) voorzien van vloerverwarming, inloopdouche, vrijdragend toilet, mechanische afzuigingen dubbele wastafel met badmeubel
- technische ruimte met opstelplaats CV ketel (2011) en 150 liter zonneboiler (2022)

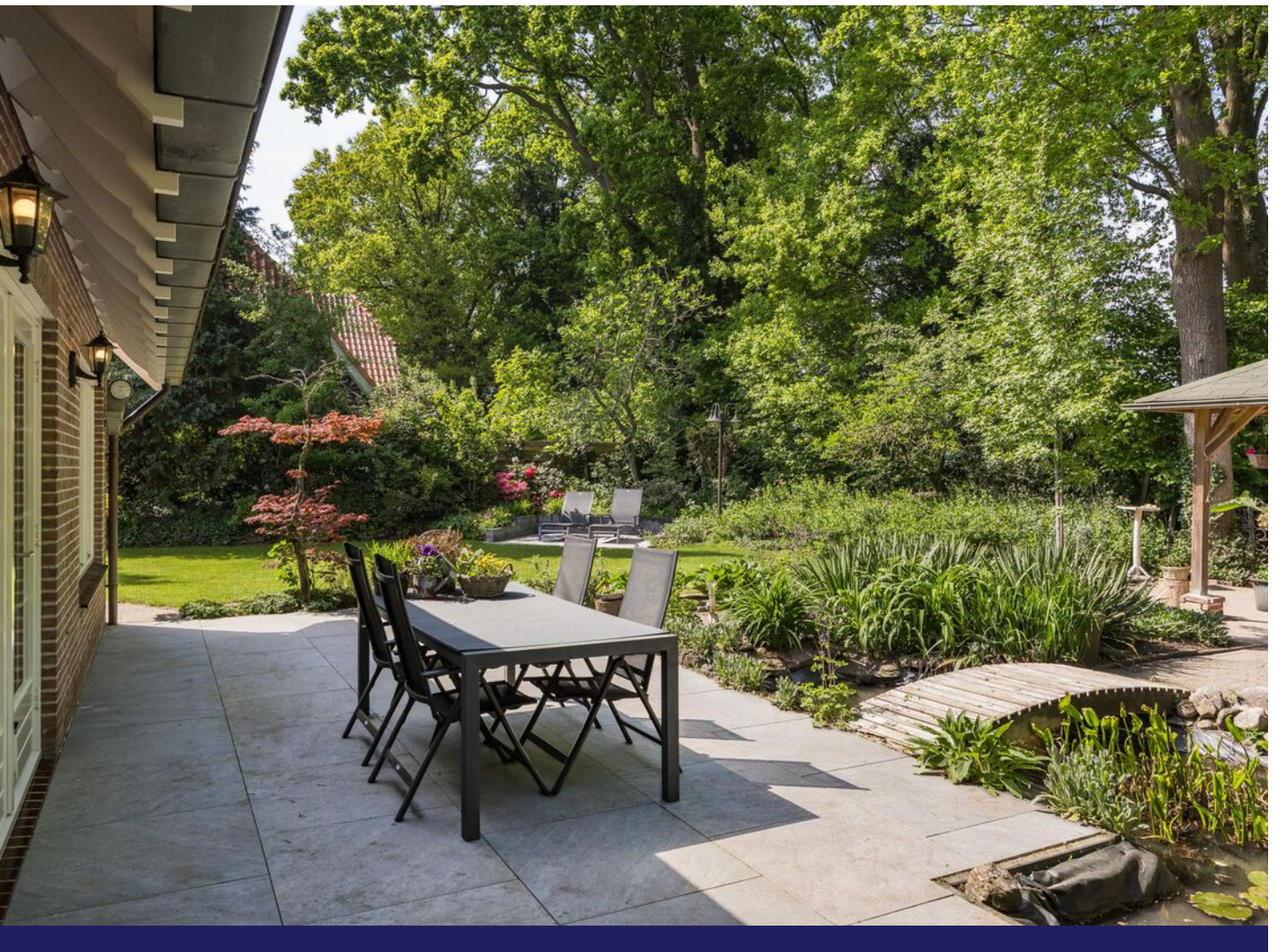
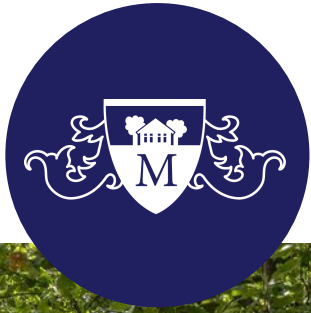
2e Verdieping:

- via vlizotrap te bereiken bergzolder

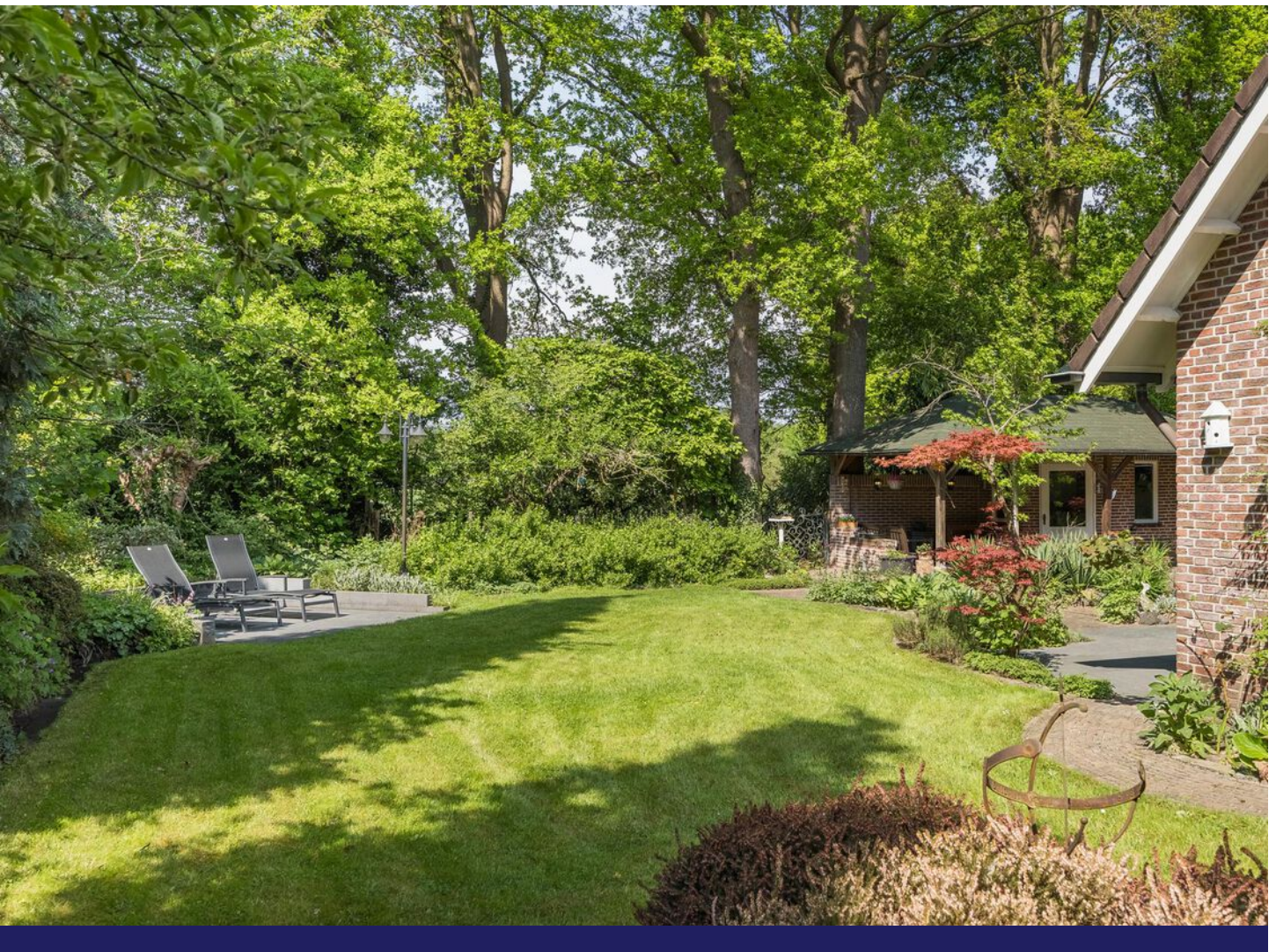














Bijzonderheden

- prachtig vrij gelegen vrijstaand woonhuis aan de rand van Denekamp
- met aangebouwde ruime garage en terrasoverkapping
- gesitueerd op ruime kavel van 862 m²
- tuin met optimale privacy
- uitstekend geïsoleerd, energielabel A
- levensloopbestendig én rolstoelvriendelijk
- 20 stuks zonnepanelen van 2020
- 150 liter zonneboiler van 2022
- luxe badkamer van 2018
- elektrabedrading vernieuwd in 2018
- gedeeltelijk voorzien van screens en rolluiken
- externe schilderwerk van 2022 en 2024
- in de koopovereenkomst wordt de ouderdomsclausule opgenomen
- bij koop is een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom vereist!



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

**Wil je alvast een kijkje
nemen in dit leuke huis?**





Plattegrond begane grond



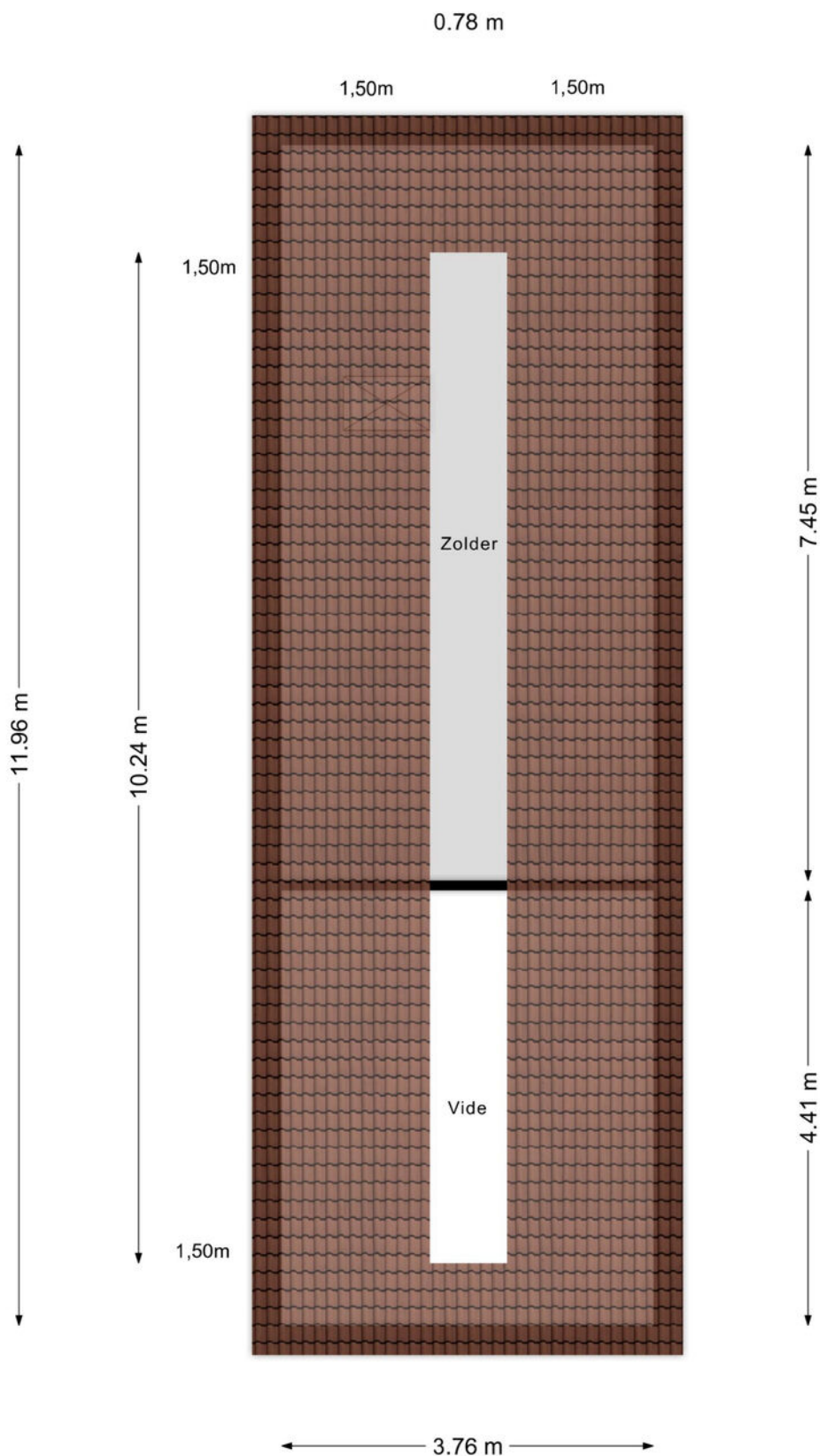


Plattegrond eerste verdieping



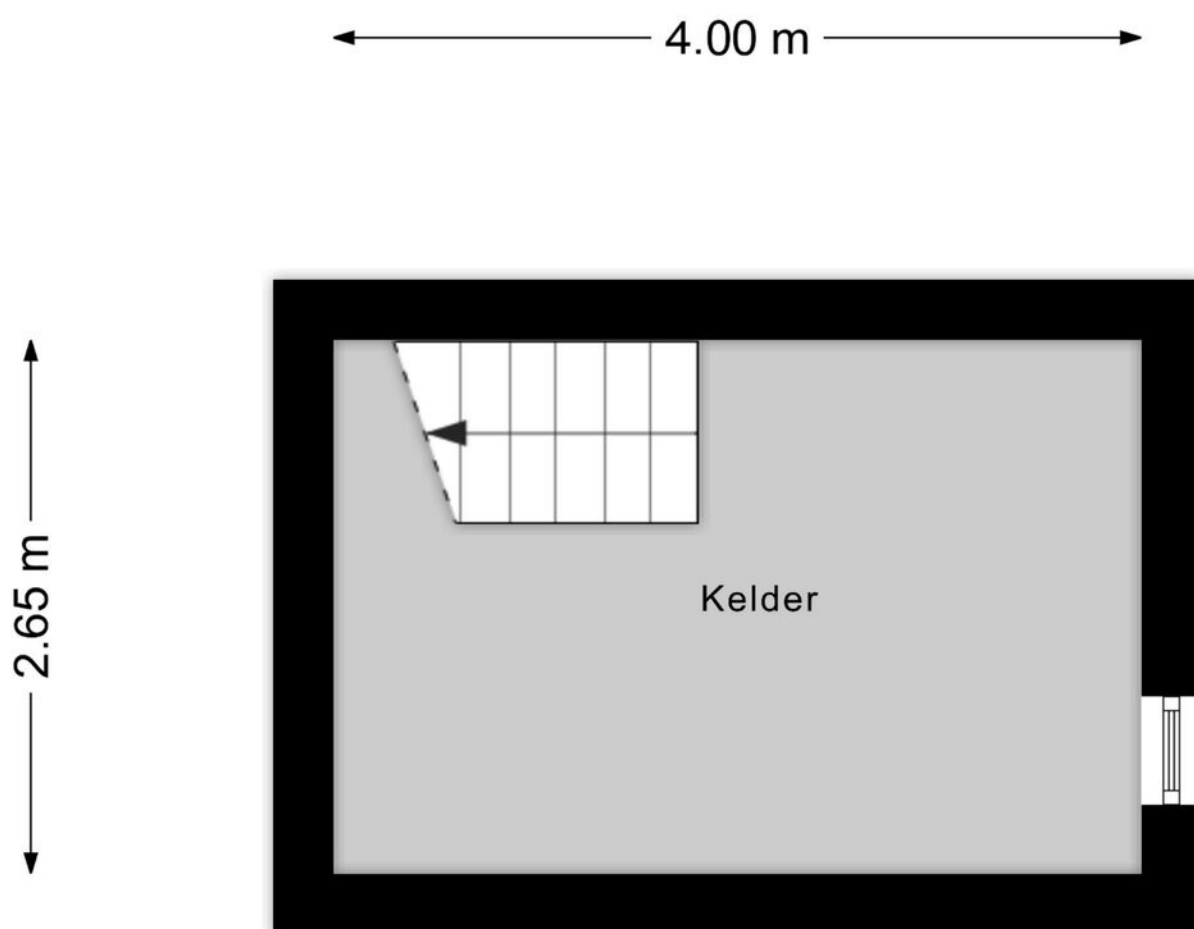


Plattegrond zolder





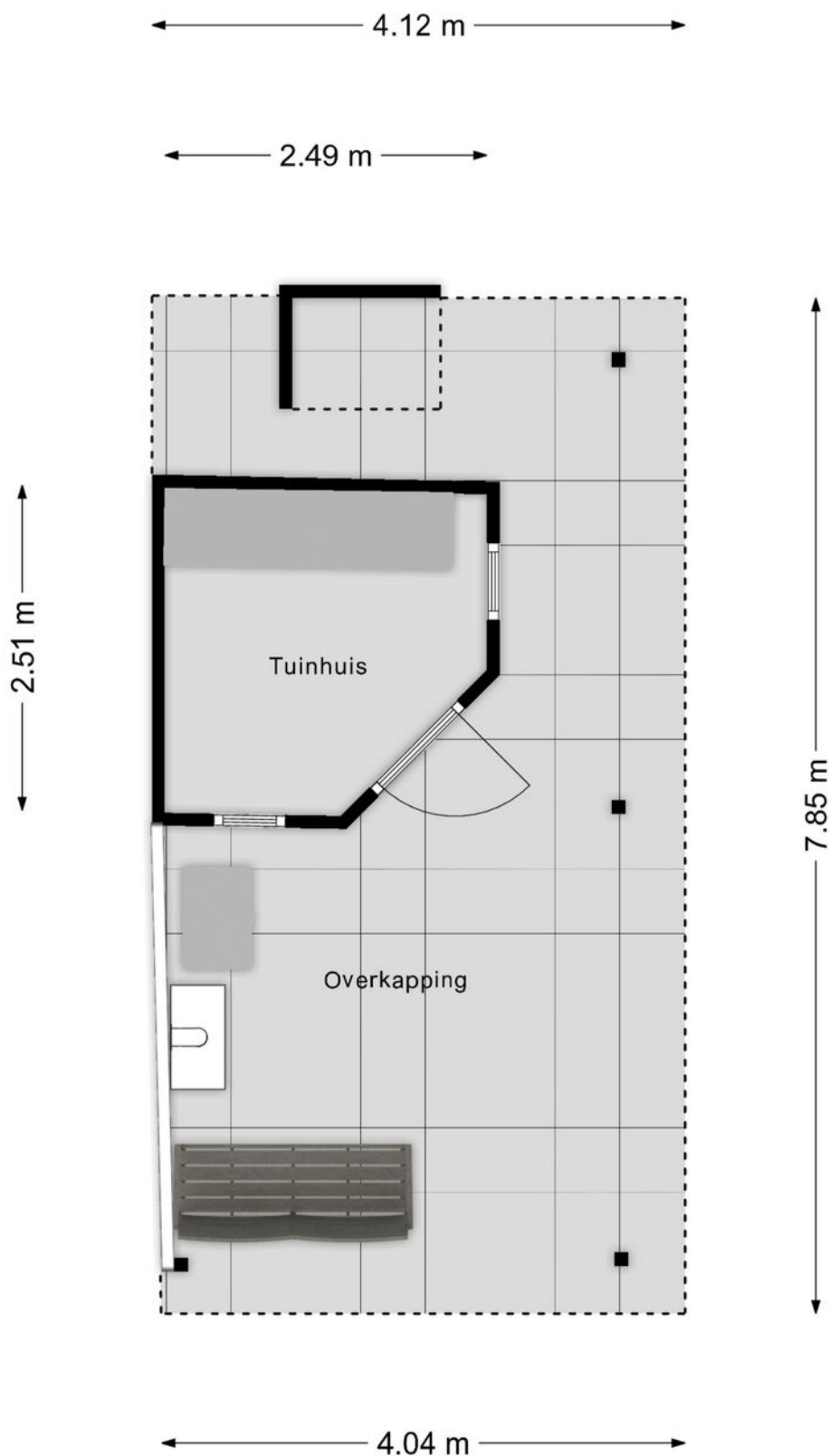
Plattegrond kelder



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



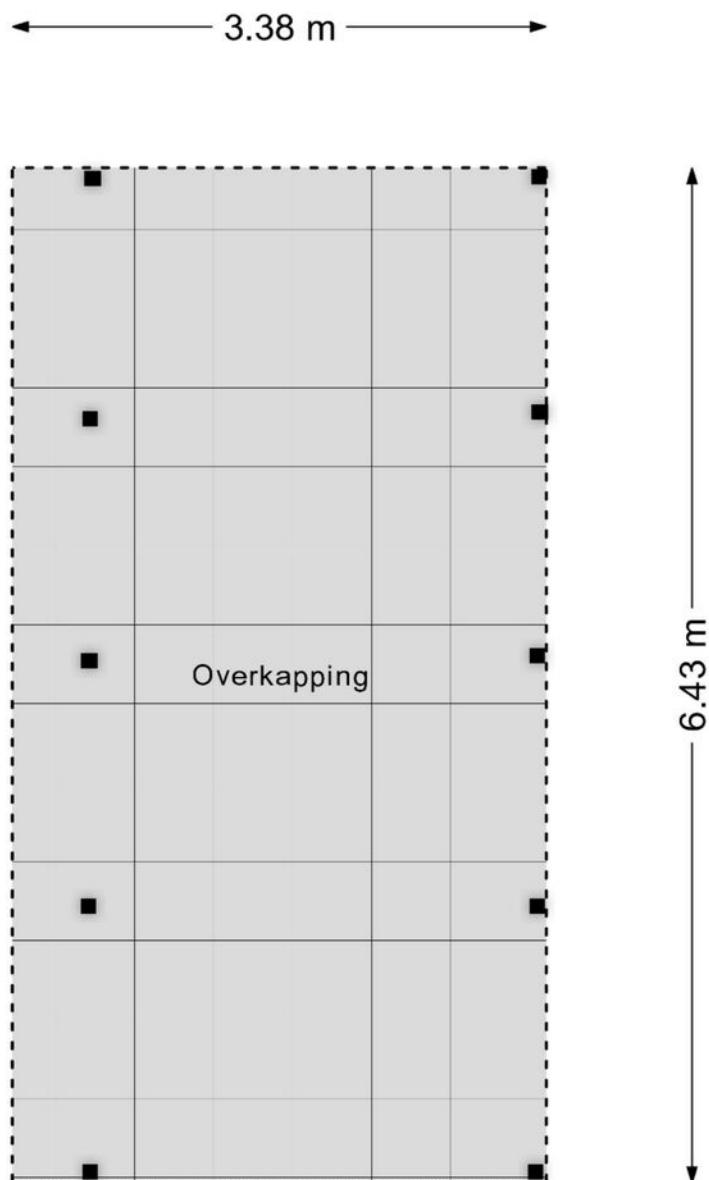
Plattegrond tuinhuis



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



Plattegrond overkapping



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

Tijdslijn



Verbouwingen en onderhoud

2018



Badkamer

De badkamer op de eerste verdieping is volledig vernieuwd.

2018



Elektrabedrading

De elektrabedrading en stopcontacten zijn merendeels vernieuwd in 2018.

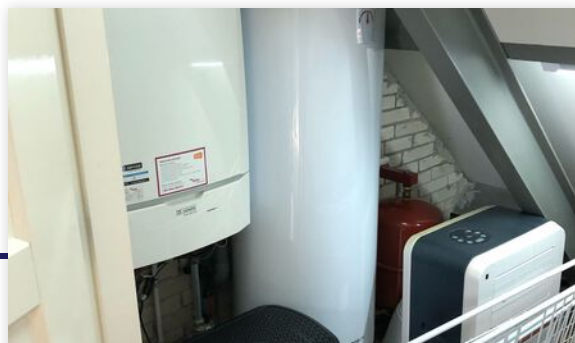
2020



Zonnepanelen

Er zijn in totaal 20 stuks zonnepanelen geplaatst.

2022



Zonneboiler

Een 150 liter zonneboiler is geplaatst.

2022
-
2024



Externe schilderwerk

Het externe schilderwerk is gedaan in 2022 en 2024.

2023



Airco

2 airco's zijn geplaatst voor het verwarmen en koelen van het huis.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Slaapkamer hanglampen			X
- Klik aan klik uit systeem	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkast logeerkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Slaapkamer gordijnrails + gordijn			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Spiegel hal			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilethouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Waterontharder			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Cadeau boompjes in overleg			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Hanglamp overkapping		X	
Tuin - Bebouwing			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	X		
Grondwaterpomp en sproei installatie	X		
Vijverpomp	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Tuinbeelden		X	
- Losse waaltjes, betrating	X		



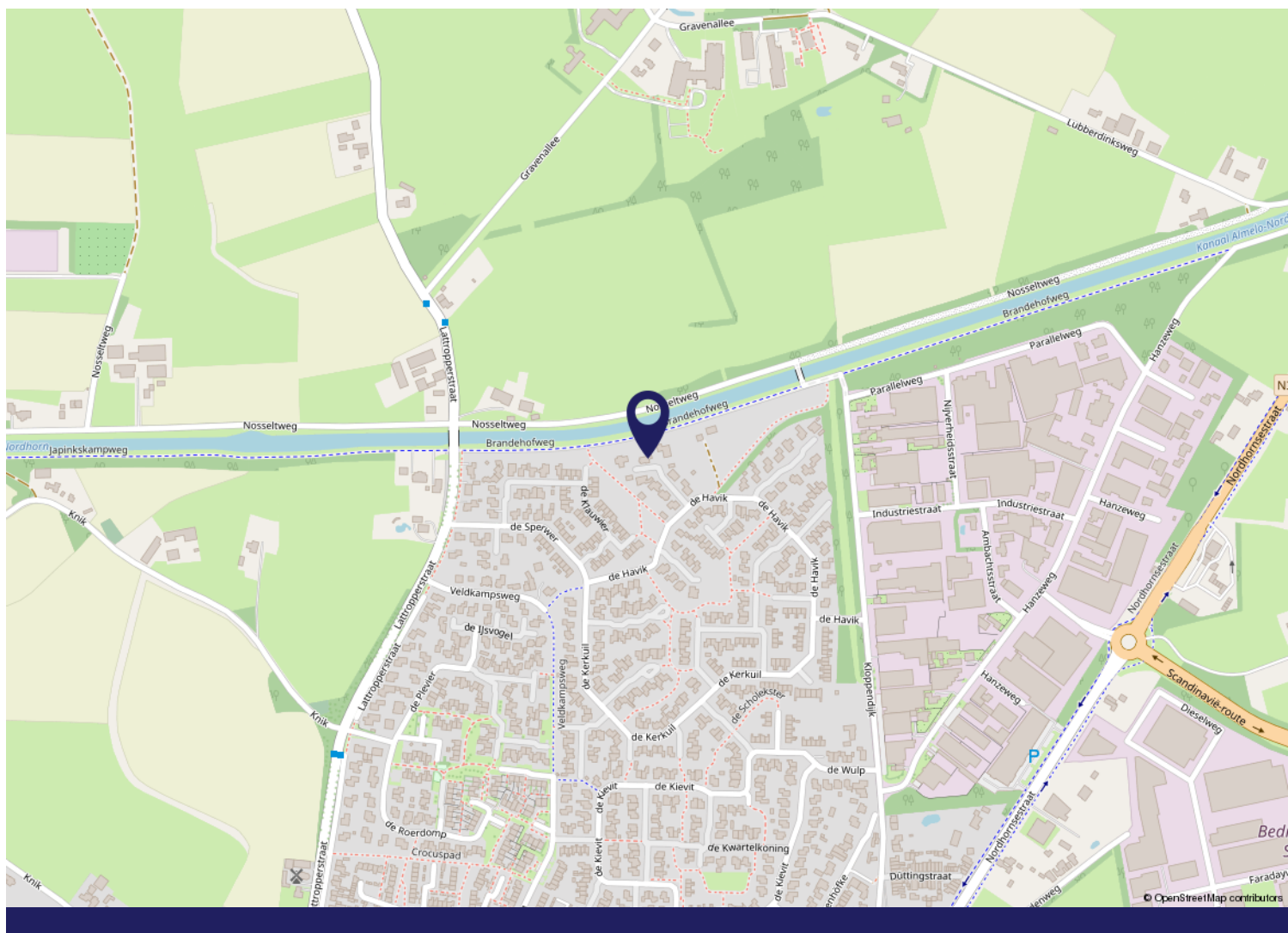
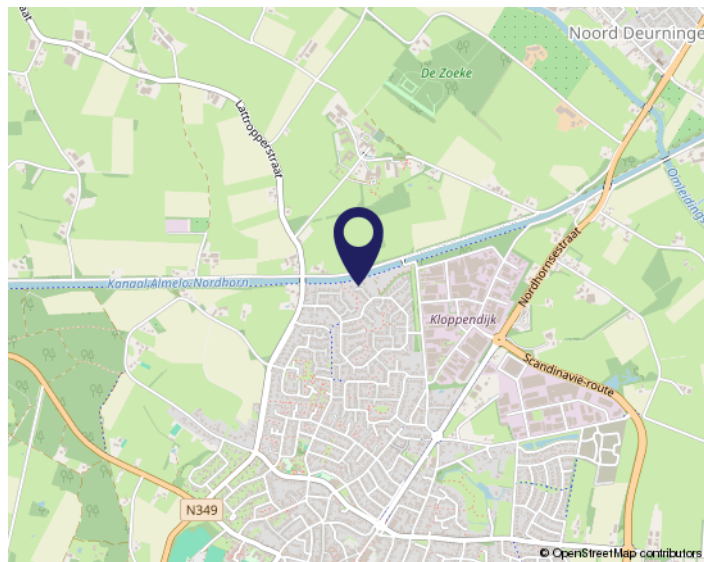
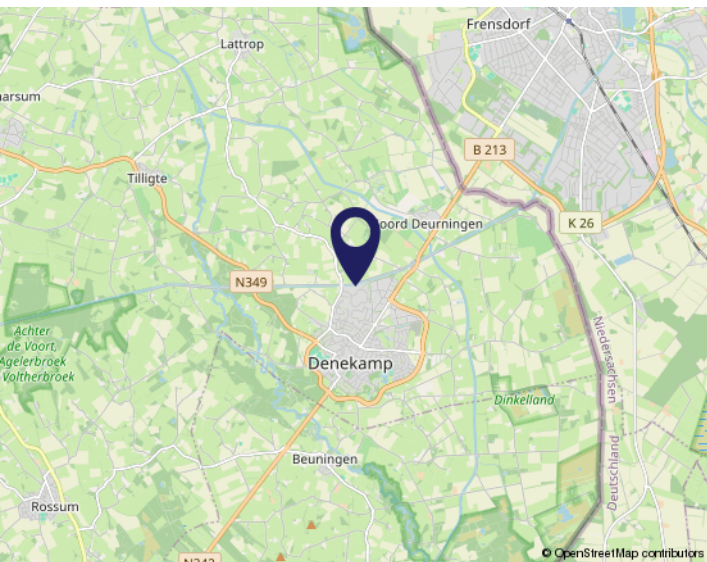
Kadastrale kaart



0 5 10 15 20 25m

12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Denekamp	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie O	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3330	
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 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 / Buitengebied Denekamp

Leeftijd



0 - 14: 17%

15 - 24: 14%

25 - 44: 22%

45 - 64: 29%

65+: 18%

Huishoudens



Eenpersoons: 23%

Zonder kinderen: 30%

Met kinderen: 47%

Koop / huur



Koop: 77%

Huur: 23%



54%



46%



1,3 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.



Pasen

In het voorjaar vinden in Denekamp de traditionele paasgebruiken plaats. Dit begint met het "eiergaddern" op Palmzondag en vervolgens het hout halen op paaszaterdag. Op eerste paasdag vinden het paastaak slepen en het paasvuur plaats.

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."

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 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.



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.