

—
WELKOM
—

Wijntjeskamp 19
Oldenzaal



MORSKIEFT
DE TWENTSCHE MAKELAAR

www.detwentschemakelaar.nl



Kenmerken

Woonoppervlakte	139 m ²
Perceeloppervlakte	161 m ²
Gebouwegebonden buitenruimte	55 m ²
Inhoud	514 m ³
Bouwjaar	1974
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Ligging tuin	noordwest
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Verduurzaming	9 zonnepanelen, warmtepomp boiler, airco
Warm water	elektrische boiler eigendom
Verwarming	vloerverwarming gedeeltelijk, airco



Dit huis heeft een definitief energielabel
A



Beschrijving

Aan een rustig en verkeersluw pleintje in de geliefde woonwijk "De Thij" staat deze verrassend ruime en nagenoeg volledig verduurzaamde vrijstaande woning. Een ideale plek voor wie comfortabel wil wonen in een groene en kindvriendelijke omgeving, met alle voorzieningen én recreatiemogelijkheden binnen handbereik.

De woning is de afgelopen jaren grondig gemoderniseerd en verduurzaamd. Zo is het huis volledig gasloos uitgevoerd, voorzien van een warmtepompboiler en zijn de vloer, het dak en de spouwmuren nageïsoleerd. Met 9 zonnepanelen en grotendeels vernieuwde kozijnen met HR++ en triple beglazing is dit een toekomstbestendige woning met een uitstekend wooncomfort.

Bij binnenkomst valt direct de praktische indeling op. De in pandig bereikbare, royale berging (voorheen garage) biedt volop mogelijkheden, bijvoorbeeld voor het realiseren van een slaap- en badkamer op de begane grond, ideaal voor levensloopbestendig wonen.

De lichte woonkamer is sfeervol ingericht met een schouw en elektrische haard en beschikt over een airco-installatie voor zowel verwarmen als koelen. Dankzij de grote raampartij en tuindeuren is er een fijne verbinding met de besloten patio tuin, waar u in alle rust kunt genieten van privacy. De tuin beschikt bovendien over een handige achterom.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de straatgerichte keuken, die in 2023 volledig is vernieuwd en modern is uitgevoerd.

Op de eerste verdieping treft u maar liefst vier slaapkamers, eveneens voorzien van airconditioning voor een aangenaam binnenklimaat. De nette badkamer is in 2022 vernieuwd en van alle gemakken voorzien. Daarnaast beschikt deze verdieping over een ruim dakterras, afgewerkt met een fraaie, onderhoudsarme kunststof vlonder.

De ligging is bijzonder gunstig: op korte afstand vindt u recreatiegebied Het Hulsbeek, dé plek voor wandelen, sporten en ontspannen in de natuur. Daarnaast zijn scholen, winkels en andere voorzieningen eenvoudig bereikbaar.

Kortom: een instapklare, energiezuinige vrijstaande woning op een rustige en gewilde locatie; klaar voor de toekomst!

Interesse? Neem contact met ons op voor een bezichtiging en ervaar zelf het wooncomfort van dit mooie huis.







Indeling begane grond

- overdekte entree, ruime hal met plavuizen vloer
- geheel betegeld toilet met fontein
- vernieuwde meterkast(2023) en trapopgang naar de verdieping
- straatgerichte keuken met keukenopstelling welke is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, inductie kookplaat met afzuiging en een koelkast
- sfeervolle woonkamer met schouw in ingebouwde elektrische haard
- eetgedeelte met grootte glazen pui met tuindeuren naar de besloten patio tuin
- vanuit de hal toegang naar de voormalige garage, welke in gebruik is als berging met witgoed aansluitingen en opstelling warmtepomp boiler. Mogelijkheid voor het realiseren van een slaap- en badkamer













Indeling eerste verdieping

- overloop met airco unit om te verwarmen en te koelen
- bergkast met omvormer zonnepanelen
- vier slaapkamers welke allen zijn voorzien van nieuwe hardhouten kozijnen(2023) met draai/ kiepramen en HR++ beglazing
- badkamer (2022) met inloofdouche, toilet en wastafelmeubel
- royaal dakterras welke is voorzien van een kunststof vlonder (2025)













Bijzonderheden

- energielabel A; geldig tot 04-05-2036
- spouwmuren, vloer en daken zijn na geïsoleerd
- gedeeltelijk nieuw voegwerk(2023)
- woonkamer, keuken en hal zijn voorzien van vloerverwarming en plavuizen vloer 80 x 80cm
- eerste verdieping voorzien van een laminaat vloer
- royaal zonnig dakterras met onderhoudsarme kunststof vlonder
- vier slaapkamers op de eerste verdieping
- negen zonnepanelen a 390 Wp
- nette besloten zonnige patio-tuin met achterom
- verwarming en warm water d.m.v. warmtepomp boiler en airco's
- op loopafstand van voorzieningen zoals winkelcentrum "de Thij", sportvoorzieningen en recreatiegebied "Het Hulsbeek"
- hypotheek met NHG (Nationale Hypotheek Garantie) mogelijk
- 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?





Plattegrond begane grond





Plattegrond eerste verdieping



Tijdslijn



Verbouwingen en onderhoud



2022

Badkamer

Een nieuwe badkamer met inloofdouche, toilet en wastafelmeubel is geplaatst.



2023

Kozijnen

De slaapkamers zijn allen voorzien van hardhouten kozijnen met draai/kiepramen en HR++ beglazing.



2023

Voegwerk

Het voegwerk is gedeeltelijk vernieuwd.



2023

Keuken

De keuken is volledig vernieuwd en voorzien van diverse inbouwapparatuur.



2023

Meterkast

De meterkast is vernieuwd.



2024

Zonnepanelen

9 zonnepanelen zijn geplaatst.



2024

2024



Warmtepomp

Een warmtepomp boiler, type Remko RBW 301 PV-S, is geplaatst.



Airco's

Twee airco's zijn geplaatst welke zowel kunnen koelen als verwarmen.

2025



Vlonder

Het dakterras is voorzien van een kunststof vlonder.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	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
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		



Kadastrale kaart



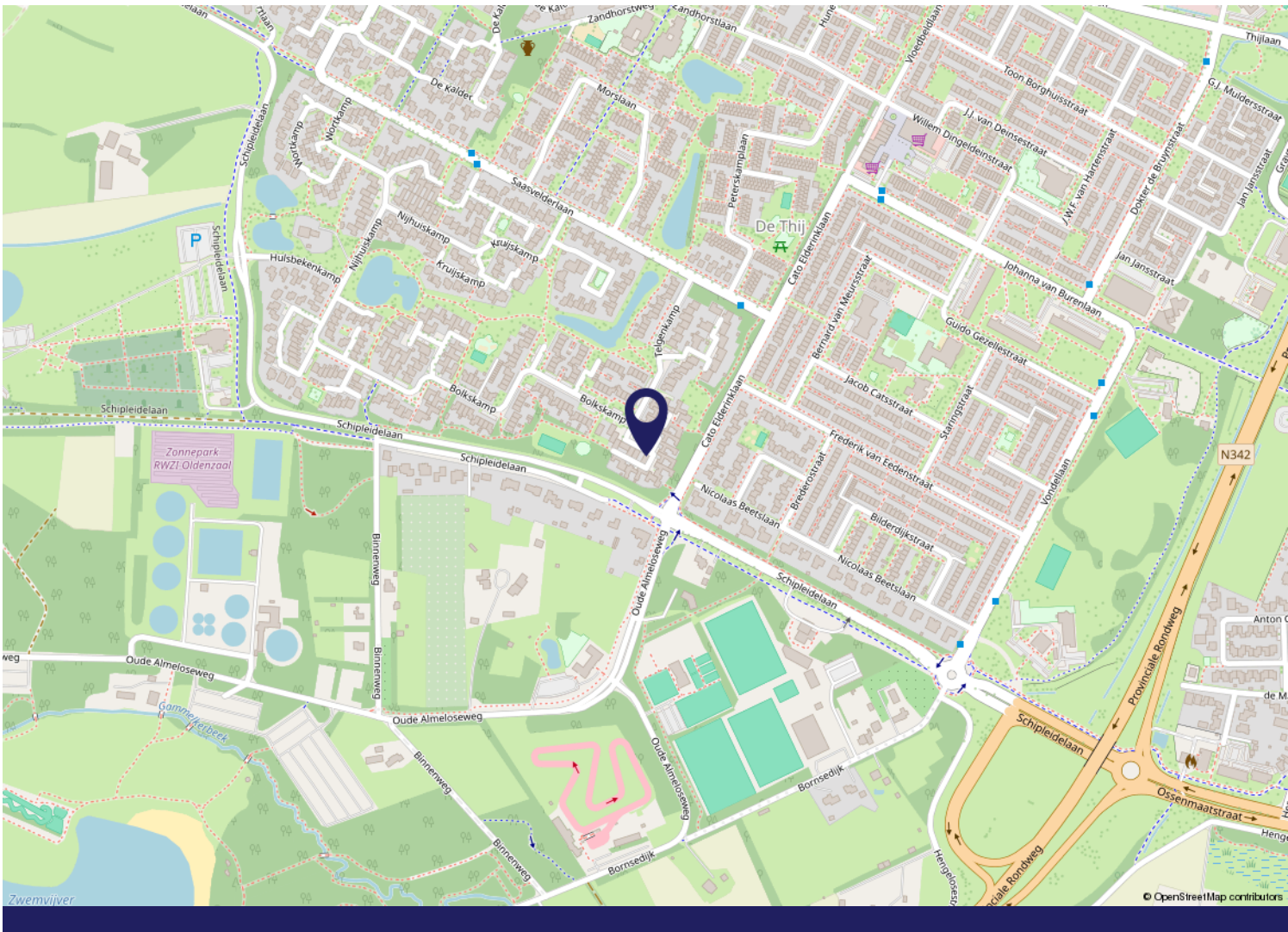
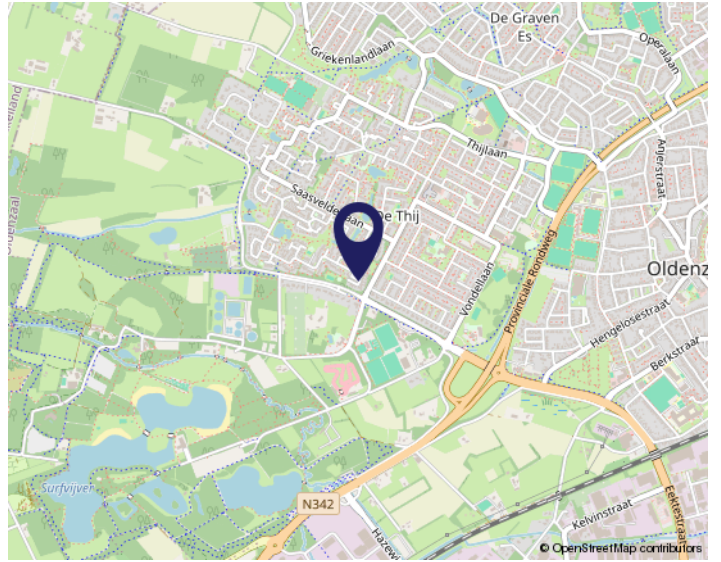
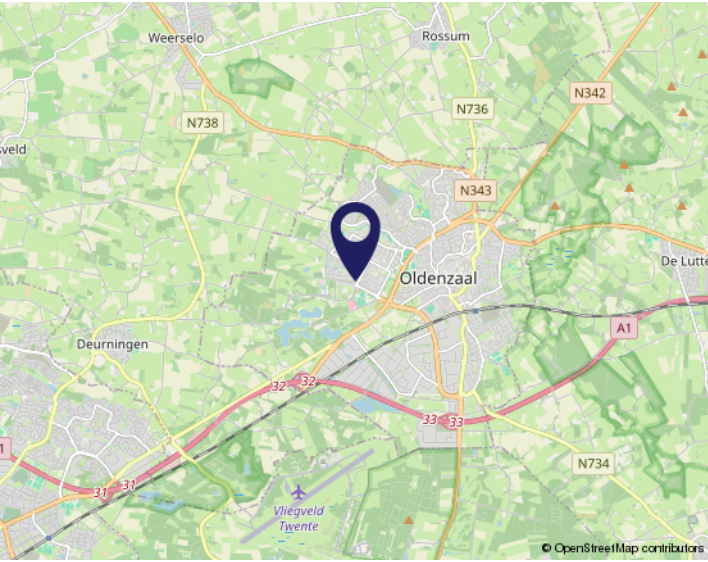
0 5 10 15 20 25m

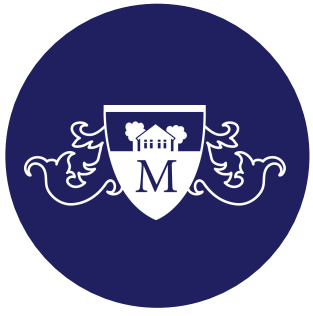
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
Perceelnummer		Kadastrale gemeente Oldenzaal	
Huisnummer		Sectie K	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1808	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 april 2026
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 - Oldenzaal / De Thij

Leeftijd



0 - 14: 15%

15 - 24: 12%

25 - 44: 22%

45 - 64: 26%

65+: 26%

Huishoudens



Eenpersoons: 31%

Zonder kinderen: 33%

Met kinderen: 36%

Koop / huur



Koop: 68%

Huur: 32%



49%



51%



1,2 per huishouden

WONEN IN Oldenzaal

Oldenzaal is als oudste stad van Twente een stad met een rijke historie. Hiervan zijn nog steeds tastbare sporen van terug te vinden. Momenteel zijn er ruim 30.000 inwoners woonachtig in Oldenzaal.



Hulsbeek

Recreatiepark Hulsbeek is een prachtig recreatiegebied vol waterpret, sportieve activiteiten en mooie natuurlijke landschappen. Geniet van bos, waterpartijen met stranden en ligweiden, heidevelden, vennetjes, weilanden en recreatieve voorzieningen..

Bereikbaarheid

Oldenzaal is op diverse mogelijkheden goed bereikbaar, het ligt namelijk gelegen aan de A1. Ook heeft Oldenzaal een goede verbinding met het openbaar vervoer, bijvoorbeeld via de treinverbinding met Hengelo of richting Berlijn. Diverse bussen verbindt Oldenzaal met andere plaatsen in Twente.





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

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.