



—
WELKOM
—

Delmaweg 18
Geesteren



www.detwentschemakelaar.nl



Kenmerken

Woonoppervlakte	488 m ²
Perceeloppervlakte	25303 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	18 m ²
Bergruimte	100 m ²
Inhoud	2051 m ³
Bouwjaar	1948
Aantal kamers	15
Aantal slaapkamers	7
Bijgebouw	vrijstaande schuur, dierenverblijf met stal en berging, diverse opstallen
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas, voorzetramen
Warm water	c.v.-ketel, gasboiler eigendom, elektrische boiler eigendom
Verwarming	c.v.-ketel, gaskachels, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk



Deze woning heeft een definitief
energielabel **G**



Beschrijving

Landhuis “de Delmar” – Een zeldzame Twentse parel in het groen

Aan een rustige landweg in het idyllische Geesteren ligt een bijzonder landgoed verborgen in het Twentse landschap: Landhuis “de Delmar”. Dit exclusieve, in Twentse stijl gebouwde landhuis is een zeldzame vondst en biedt rust, ruimte en een ongeëvenaarde charme. Gebouwd met oog voor detail – een Bentheimerstenen plint, karakteristieke gebakken oude Hollandse dakpannen en robuuste eiken houten kozijnen en topgevels – ademt dit huis historie én klasse.

Wonen op ruim 2,5 hectare eigen grond

Het perceel van ruim 25.000 m² is een waar groen paradijs. Het terrein omvat een royaal woonerf, uitgestrekte weiden, een moestuin en een privébos met een indrukwekkende variatie aan bomen, struiken en planten. Een plek waar rust overheerst, waar de seizoenen voelbaar zijn en waar u dagelijks geniet van de natuur in al haar schoonheid.

Woonoppervlak van 488 m² – eindeloze mogelijkheden

Met een woonoppervlakte van maar liefst 488 m² biedt dit landhuis ruimte voor uiteenlopende woonwensen. De indeling is royaal, met slaap- en badkamers op de begane grond – ideaal voor gelijkvloers wonen of dubbele bewoning. Ook mantelzorg, inwoning of werken aan huis behoren tot de mogelijkheden.

Karaktervol gastenverblijf en riante schuur

Het separate gastenverblijf is in dezelfde sfeervolle stijl opgetrokken en biedt comfort en privacy voor logés, familie of zakelijke doeleinden. De grote vrijstaande schuur/stallingsruimte is perfect voor hobby, opslag, atelier of het stallen van voertuigen. Daarnaast zijn er twee dierenverblijven aanwezig, wat het geheel uitermate geschikt maakt voor paardenliefhebbers of kleinschalige dierenhouderij.

Historie met allure

“De Delmar” kent een rijke geschiedenis: oorspronkelijk gebouwd rond 1948 in opdracht van de bekende Twentse textielfamilie Ten Cate. Door de jaren heen is het huis met veel zorg, liefde en respect voor stijl uitgebreid en gemoderniseerd, met behoud van het authentieke karakter.

Een unieke plek om te wonen, te werken en te genieten

Delmaweg 18 is geen doorsnee huis. Het is een levensstijl, een investering in rust en kwaliteit, een plek om thuis te komen. Een bezichtiging zegt meer dan woorden: kom de sfeer proeven, beleef de ruimte en laat u betoveren door dit unieke landhuis.







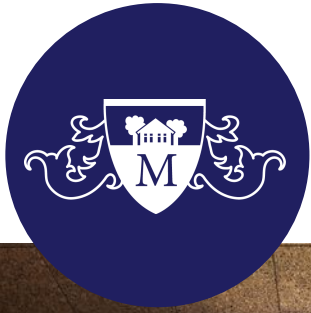
Indeling begane grond

- entree met ruime hal met leistenen vloer, trapopgang naar de verdieping en toegang naar de kelderruimte
- kantoor-werkkamer met haardpartij
- ruime sfeervolle woonkamer met eiken gebinten, eiken houten vloer en open haard met schouw
- werkkamer met deur naar de tuin
- toegang naar de slaapkamer met eiken vloer en inbouwkasten, aangrenzend een eigen badkamer met ligbad, toilet en dubbele wastafel
- vanuit de entree naar gang met toiletruimte en trapopgang naar gastenkamer
- slaapkamer met vaste kast, wastafel en toegang naar speelkamer-werkkamer welke geschikt is voor diverse doeleinden
- eetkamer (voormalige keuken) welke voorzien is van een plavuizen vloer en deur naar het overdekte terras
- bergruimte onder de trapopgang en toegang naar een tweede kelderruimte
- fraaie woon-leefkeuken met keukenopstelling voorzien van 2 kooktoestellen (Aga fornuis), plavuizen vloer en haard
- bijkeuken met aanrechtblok en vaste kasten
- achteringang, royale entree naar (mogelijk) inwoongedeelte gerealiseerd in 2006



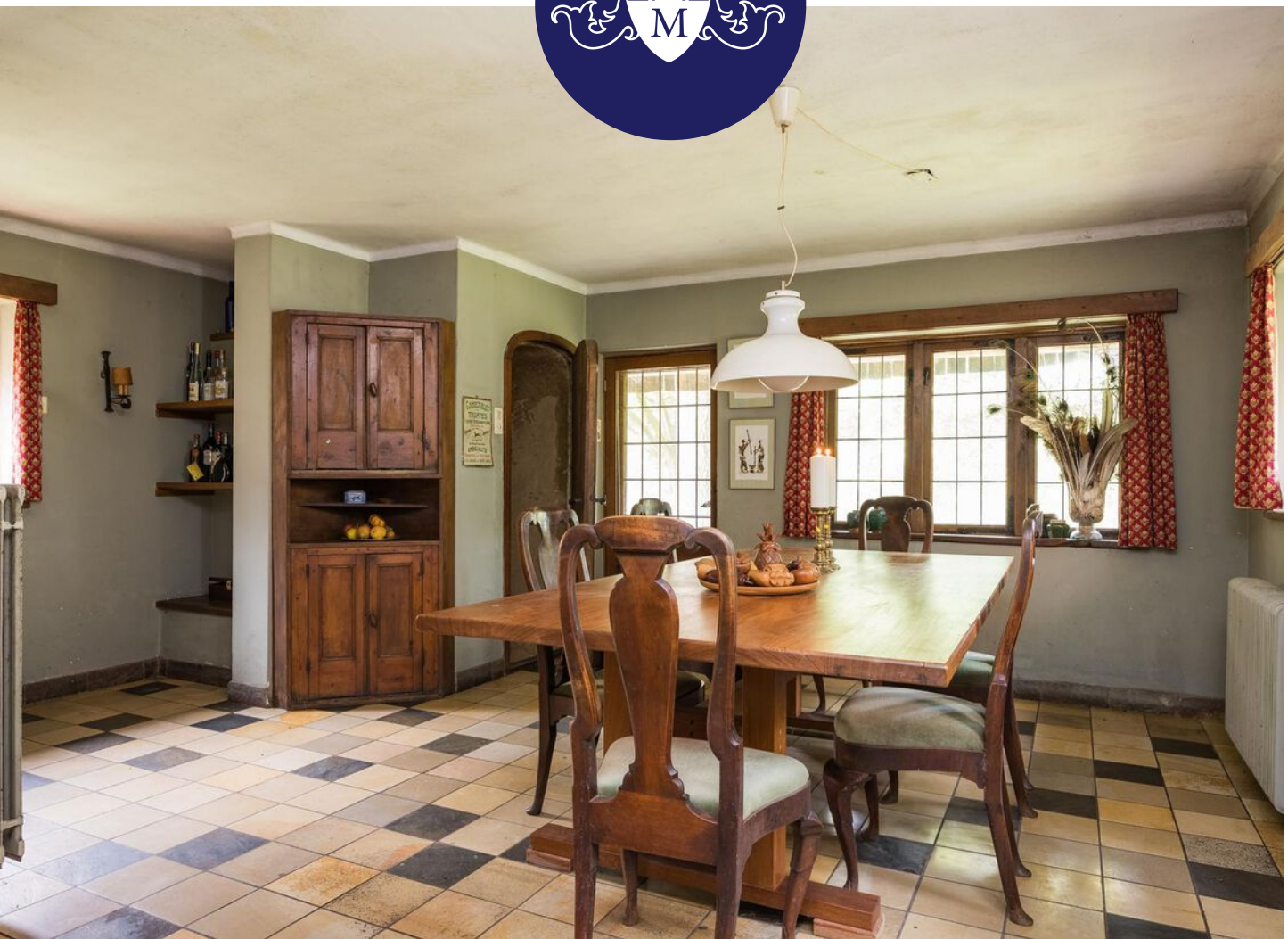


















Inwoongedeelte

- achteringang, royale entree naar (mogelijk) inwoongedeelte gerealiseerd in 2006
- ruime leefruimte met veel lichtinval en plavuizen vloer met vloerverwarming
- slaapkamer met dakraam
- badkamer met inloofdouche, sauna, vrijdragend toilet en wastafelmeubel
- halletje met garderobe en trapopgang naar atelierruimte
- vrijdragend toilet met fontein











Eerste verdieping - hoofdbouw

- via vaste eiken trap te bereiken overloop met vaste kasten
- toiletruimte met fontein
- 4 ruime slaapkamers waarvan een met dakkapel
- complete badkamer met ligbad, douche en wastafelmeubel









Eerste verdieping - gastenkamer

- via vaste trap bereikbaar, overloop
- slaapkamer met een eigen badkamer met ligbad, douche, toilet en wastafel
- kleedkamer met vaste kasten





Kelder

Vanuit de eetkamer (voormalige keuken) bereikbaar

- vaste "Bentheimer" zandstenen trap, sfeervol zitgedeelte met open haard, wijnopslag en berging









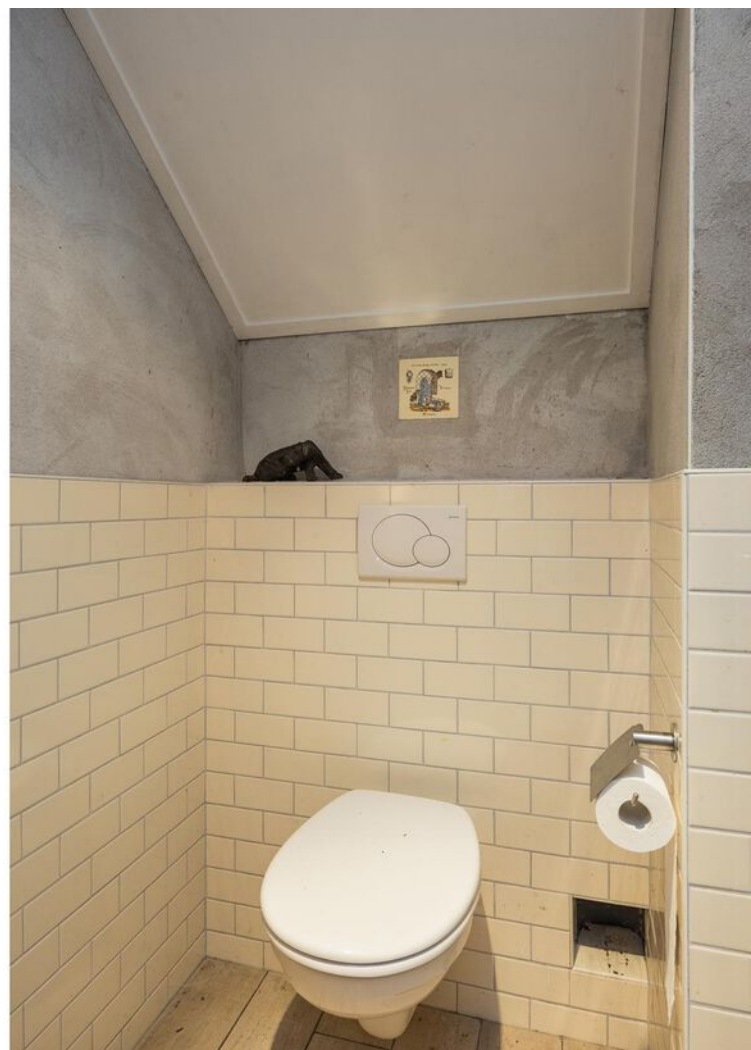


Gastenverblijf

Vrijstaand en in dezelfde stijl gebouwd

- woonkamer met houten vloer en openslaande tuindeuren
- half open keuken met L-vorm keukenopstelling
- 3x bedstee
- vaste kast, ruimte met cv-opstelling
- badkamer met inloopdouche, wastafel meubel en afzonderlijk toilet







Schuur

Royale vrijstaande
schuur met garage/
berging, stallingsruimte
en houtopslag





Bijzonderheden

- vrijstaand en landelijk wonen, midden in het groen met optimale privacy
- sublieme locatie, buitenaf maar niet afgelegen
- diverse bijgebouwen allen in dezelfde stijl gebouwd
- eiken houten gebinten, deuren en kozijnen met glas-in-lood ramen
- fraai Twents erf met opgaande volwassen eiken bomen
- ideaal voor het houden van paarden of kleinvee
- degelijk gebouwd landhuis met ruimte voor eigen inbreng en modernisering naar wens
- geschikt voor diverse doeleinden
- in de koopovereenkomst wordt o.a. de ouderdomsclausule 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 prachtige landhuis?**



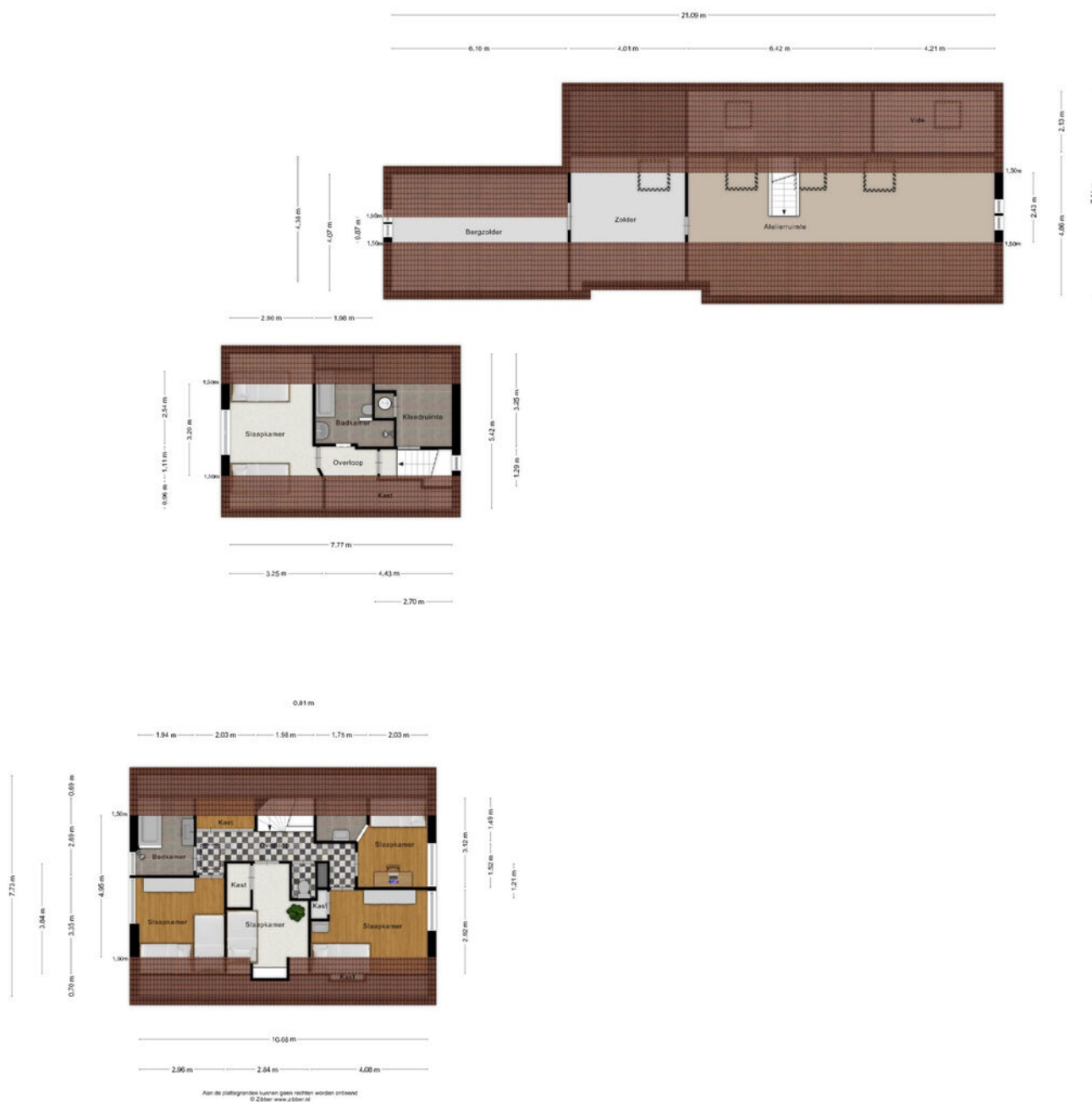


Plattegrond begane grond



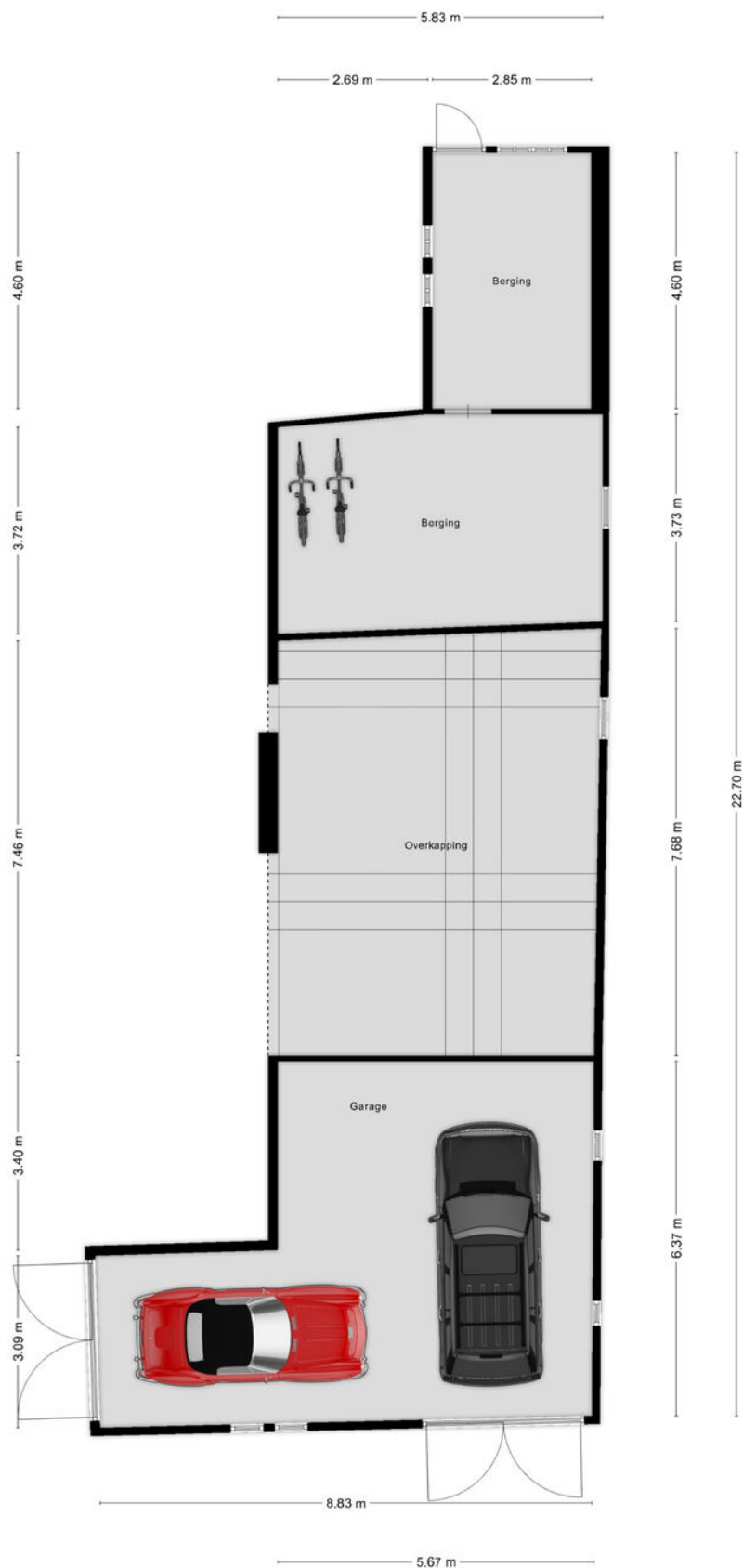


Plattegrond eerste verdieping





Plattegrond schuur



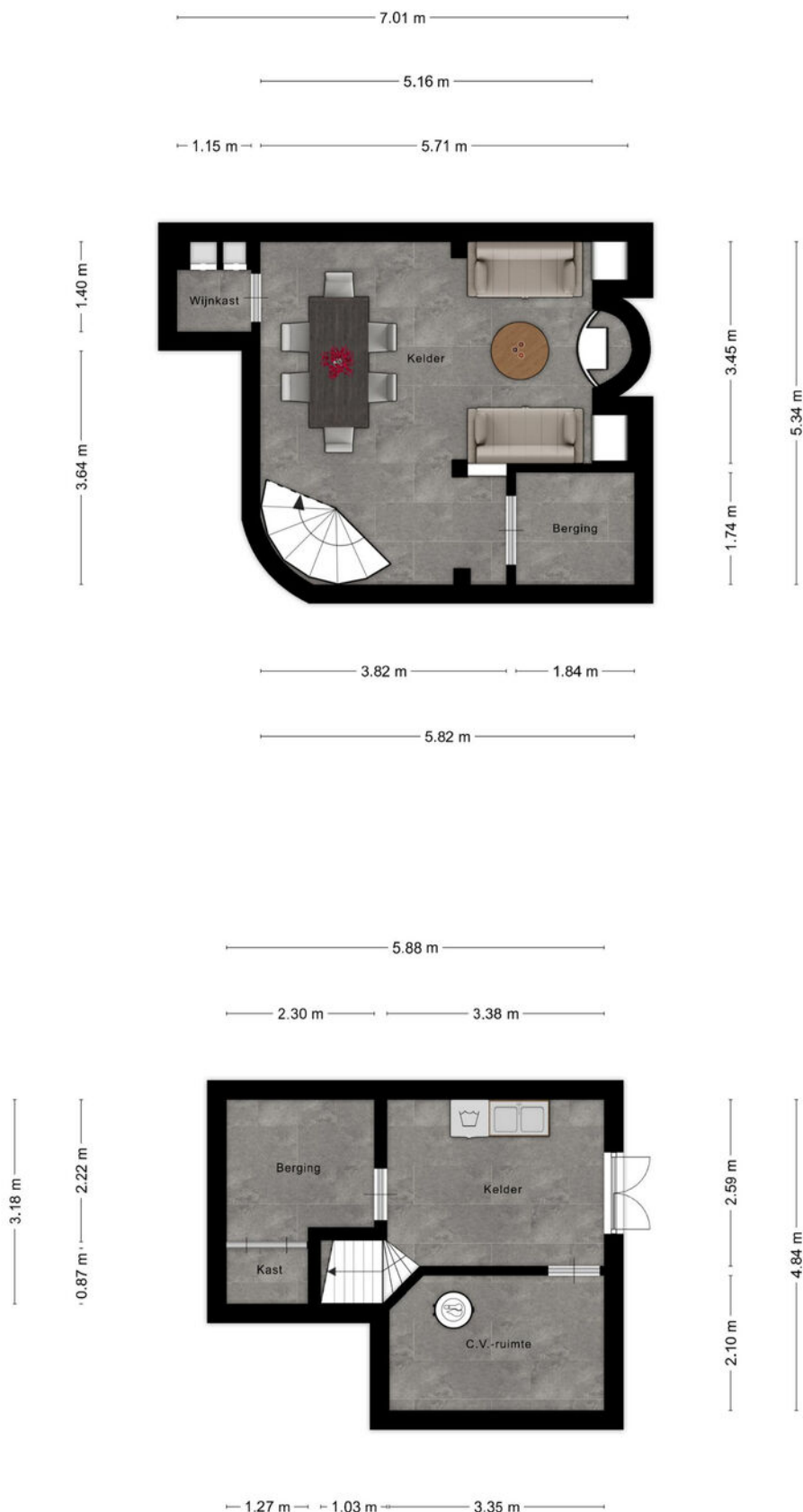


Plattegrond gastenverblijf



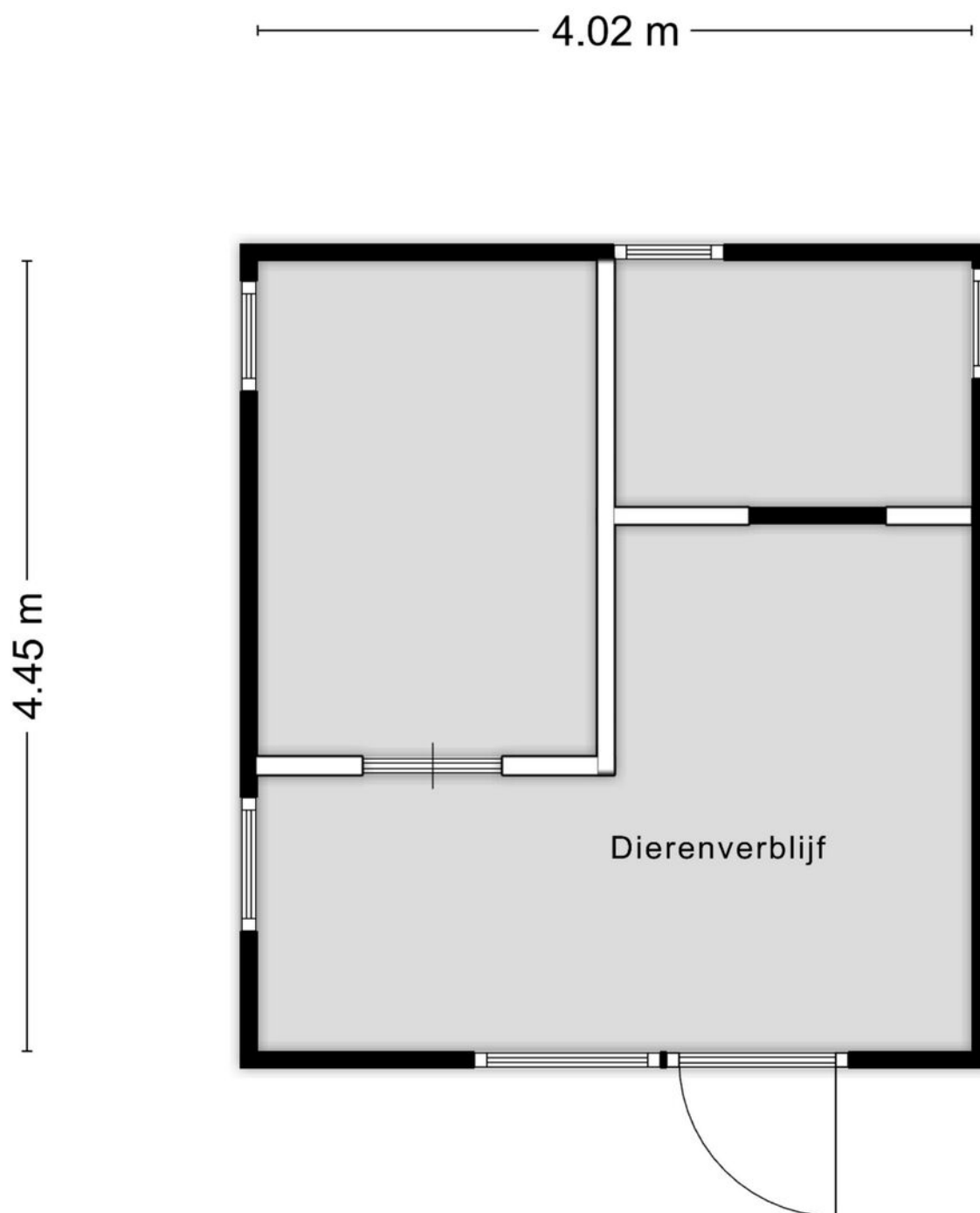


Plattegrond kelder





Plattegrond dierenverblijf



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



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Voorzet ramen	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		



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.



Kadastrale kaart



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Tubbergen

Sectie K

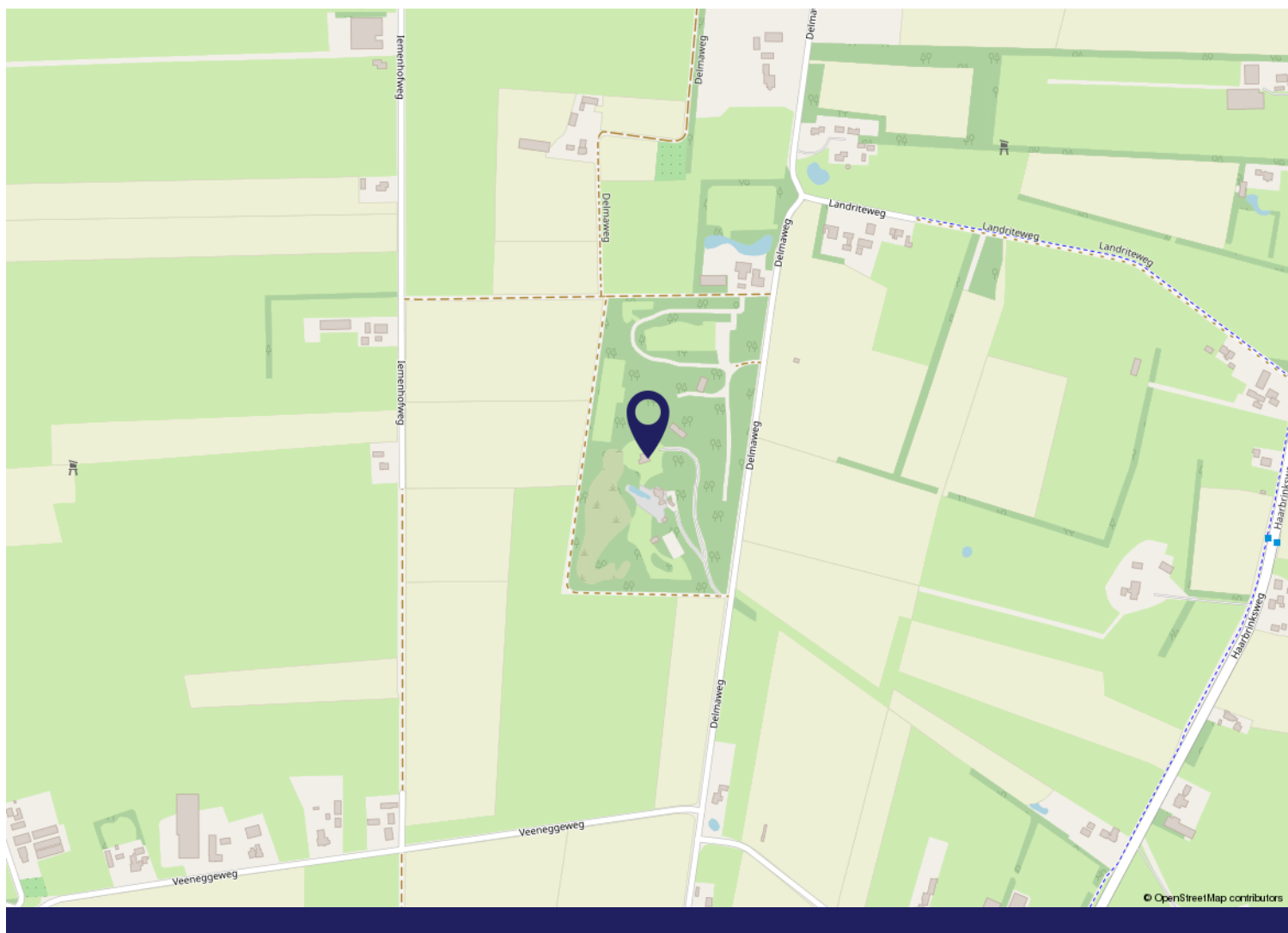
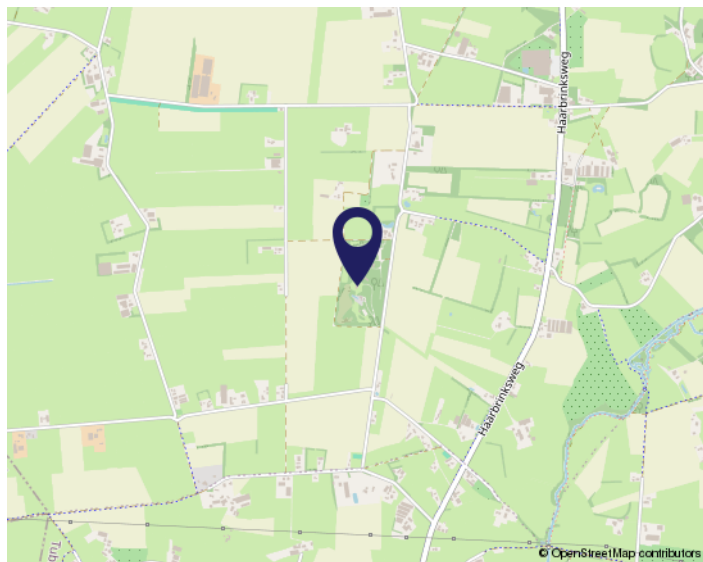
Perceel 6881

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 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 / Verspreide huizen Geesteren

Leeftijd



0 - 14: 15%

15 - 24: 16%

25 - 44: 19%

45 - 64: 30%

65 +: 20%

Huishoudens



Eenpersoons: 23%

Zonder kinderen: 32%

Met kinderen: 45%

Koop / huur



Koop: 70%

Huur: 30%



52%



48%



1,5 per huishouden

Wonen in Geesteren

Geesteren is een levendig dorp in het Twentse landschap. Je woont er landelijk, met de voorzieningen van Tubbergen en Almelo dichtbij. Een fijne plek om te wonen, waar tradities worden gekoesterd en noaberschap nog heel gewoon is.



Molen

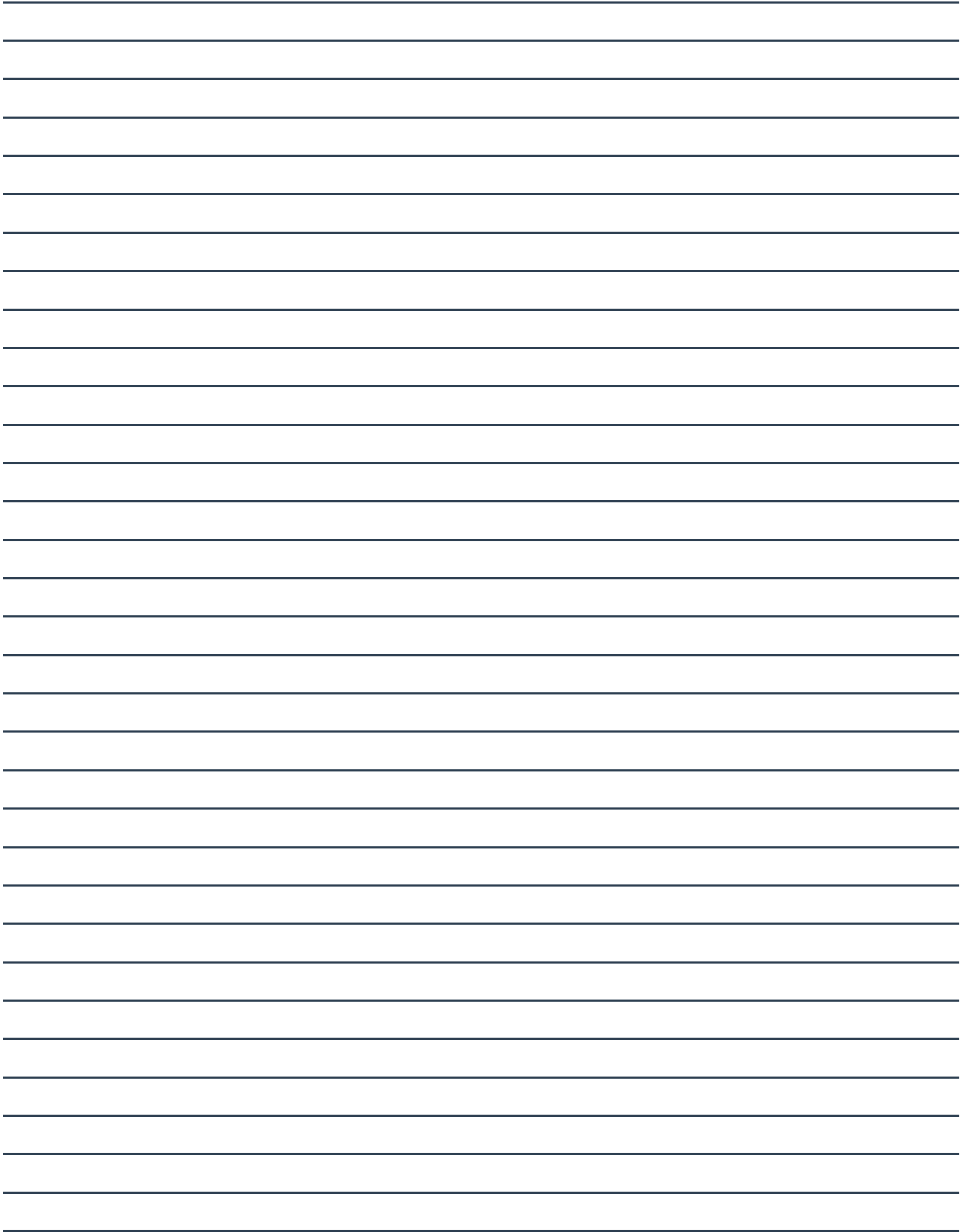
In 1867 werd de huidige beltkorenmolen gebouwd, waarbij balken van de gesloopte standerdmolen hergebruikt werden. Tot de jaren '50 heeft de molen bedrijfsmatig zijn werk gedaan. In 1995 werd de molen overgedragen aan de Stichting Grote Geesterse Molen.

Café Zaal Kottink

Kottink is al generaties lang een begrip in Geesteren. Hier komen mensen samen voor feest, theater, muziek en ontmoeting. Het is een café, zaal én huiskamer voor het hele dorp.



[illegible]





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.

OVER ONS



Saamhorig en gedreven naar het beste resultaat



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.

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.

Liefde voor het buitenleven

Wonen in Noordoost-Twente maakt gelukkig. Als specialist in de lokale markt raken we niet uitgepraat over het sprookjesachtige landschap, de rustieke boerderijen en karakteristieke huizen. Heeft u net als wij liefde voor het buitenleven en zoekt u een makelaar die dezelfde aandacht voor uw huis heeft als uzelf? Laten we gauw kennismaken.

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



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@morskieftmakelaar.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.