

—
WELKOM
—

Pastoor Brandtsstraat 7
Lattrop-Breklenkamp



www.detwentschemakelaar.nl



Kenmerken

Woonoppervlakte	138 m ²
Perceeloppervlakte	530 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	13 m ²
Bergruimte	49 m ²
Inhoud	559 m ³
Bouwjaar	1966
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	3
Bijgebouw	vrijstaande garage, sfeervolle terrasoverkapping
Ligging tuin	Achtertuint, voortuin
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Warm water en verwarming	C.V.-ketel (Remeha Calenta)



Deze woning heeft een definitief
energielabel **B**



Beschrijving

Wonen, werken én genieten op één plek!

Welkom aan de Pastoor Brandtsstraat 7 in het landelijke en gemoedelijke Lattrop-Breklenkamp – een plek waar ruimte, comfort en karakter samenkomen. Deze uitstekend onderhouden en gemoderniseerde vrijstaande woning biedt alles wat je zoekt: een royale leefruimte, een praktische werkomgeving en een buitenruimte om van te dromen.

Sfeervol wonen met moderne luxe

Bij binnenkomst voel je direct de warme en stijlvolle sfeer. De straatgerichte woonkamer met charmante erker biedt volop licht en uitzicht. Aan de achterzijde vind je de royale woonkeuken, het kloppend hart van het huis. Hier geniet je van een luxe kookeiland, veel werkruimte én plek voor een grote eettafel. De openslaande tuindeuren brengen je naar een prachtig aangebouwd overdekt terras, compleet met lichtstraat en glazen schuifwanden – een ideale plek om het hele jaar door te ontspannen en te genieten van het buitenleven.

Multifunctionele praktijkruimte met eigen entree

De woning beschikt over een aangebouwde praktijk-/werkruimte met een eigen entree. Deze ruimte is perfect voor gebruik als salon, atelier, kantoor aan huis of mantelzorg. Maar ook biedt deze ruimte de mogelijkheid om slapen en baden op de begane grond te realiseren. Daarmee is de woning eenvoudig levensloopbestendig te maken, ideaal voor wie toekomstgericht wil wonen of een gelijkvloers alternatief zoekt.

Ruimte voor het hele gezin

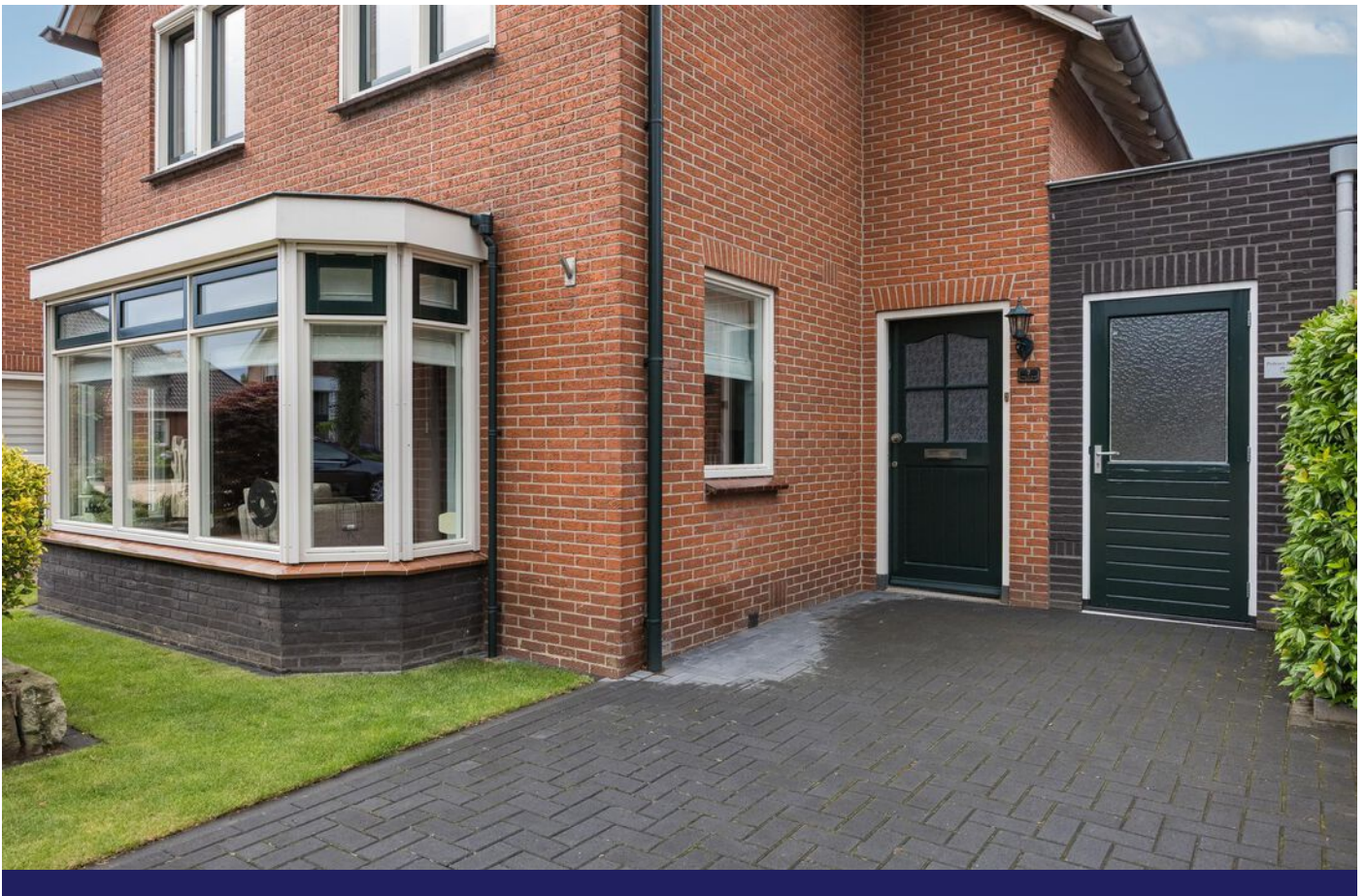
Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers en een moderne, complete badkamer. De vaste trap naar zolder biedt extra bergruimte of mogelijkheden voor een vierde kamer of hobbyruimte.

Buitenleven zoals het bedoeld is

De ruime kavel biedt volop privacy en gemak. Er is parkeergelegenheid op eigen terrein en een royale garage van ca. 34 m², ideaal voor de hobbyist of klusser. Achter in de tuin staat een ware eyecatcher: een sfeervolle eikenhouten overkapping met robuuste gebinten, een prachtige Bentheimer zandstenen vloer en twee bergingen, waarvan één volledig geïsoleerd is en dienstdoet als bar. Een unieke plek om te borrelen met vrienden of tot rust te komen na een lange dag.

Ben jij op zoek naar een comfortabele woning waar wonen, werken én genieten samenkomen – én waar je voorbereid bent op de toekomst?

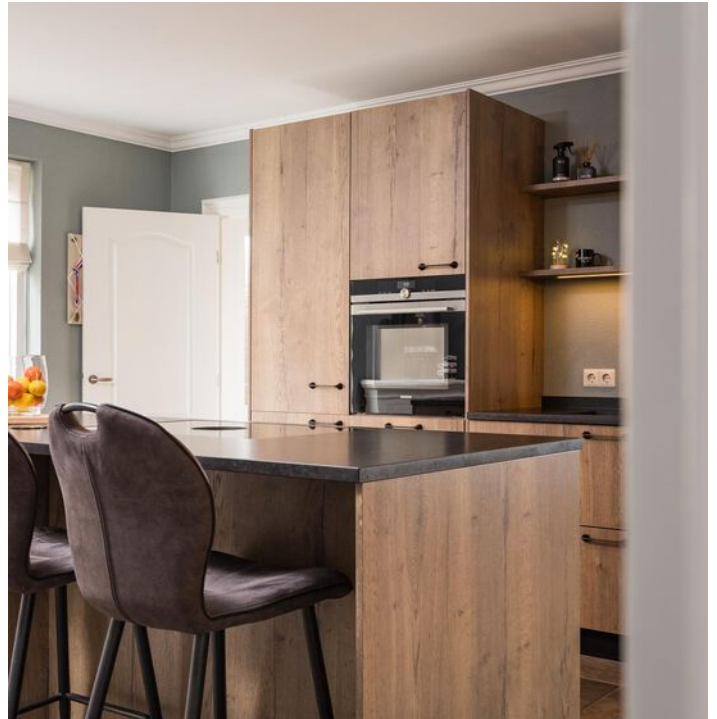
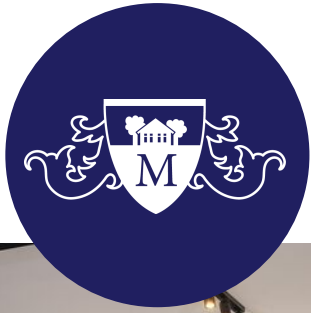
Pastoor Brandtsstraat 7 heeft het allemaal. Plan snel een bezichtiging en laat je verrassen door de ruimte, sfeer en kwaliteit van deze unieke woning!



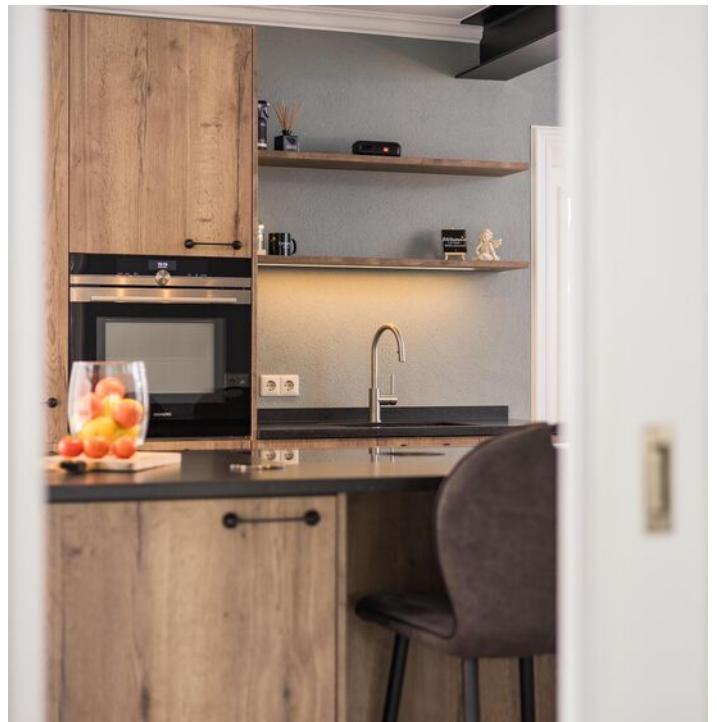


Indeling begane grond

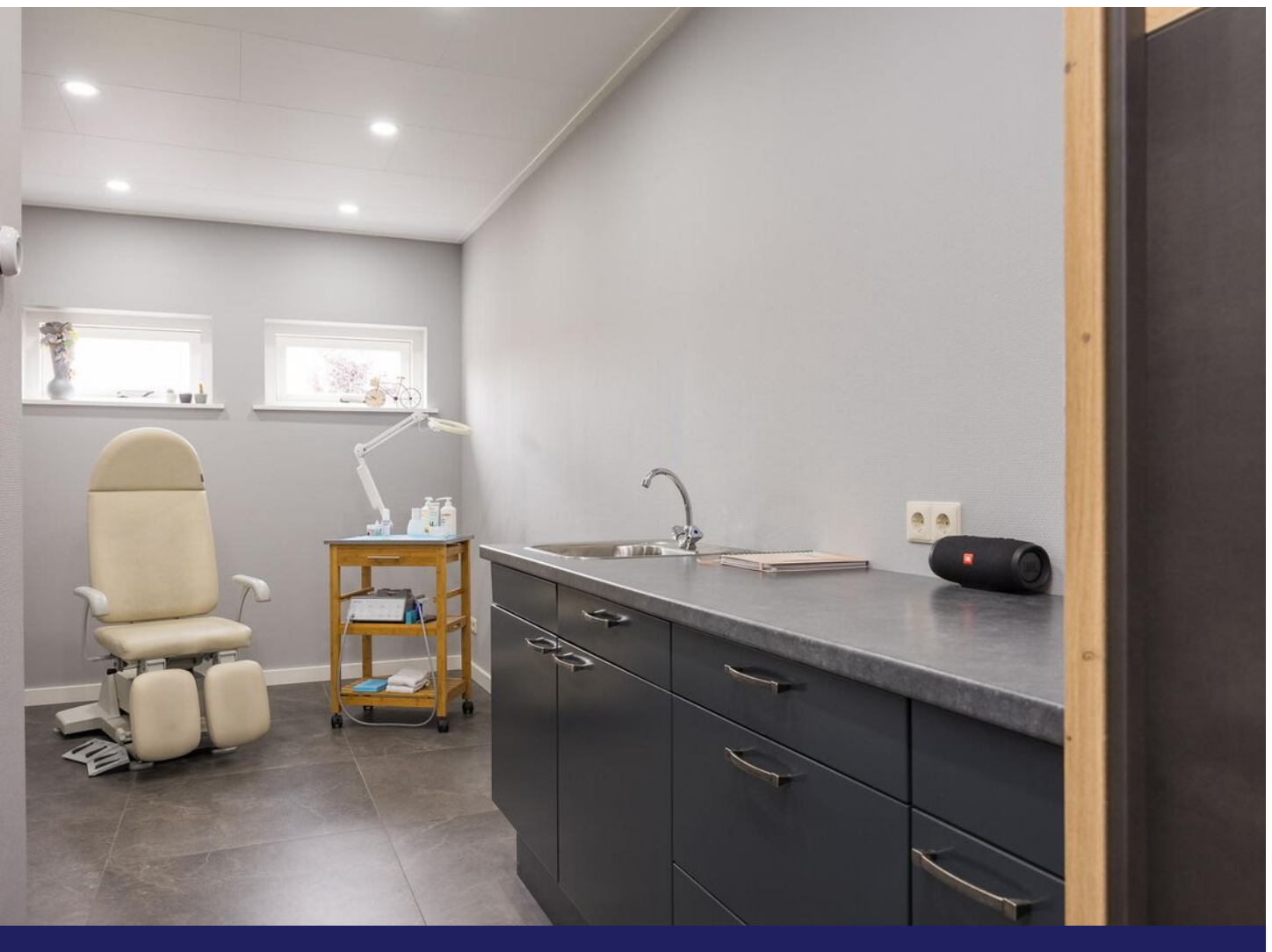
- hal met trapopgang en toegang naar aangebouwde praktijk-werkruimte (2022) met eigen entree
- praktijk-werkruimte (mogelijkheid voor een slaap-en badkamer) met plavuizen vloer en vloerverwarming, aanrechtblok met warm en koud water, vaste kasten wand met opstelling wasmachine en droger
- ruime woonkeuken met kookeiland en keukenopstelling (2022) met diverse inbouwapparatuur, ruimte voor een grote eettafel
- tuindeuren naar het aangebouwde overdekte terras met lichtstraat, glazen schuifwanden en keramische vloer met vloerverwarming
- provisiekelder met opstelling waterontharder
- schuifdeuren naar straatgerichte lichte woonkamer met erker
- vanuit de keuken toegang naar achteringang/portaal met vrijdragend toilet voorzien van fontein
- bijkeuken met spoelbak, vaste kasten, kast met CV-opstelling, meterkast, luik naar vliering en deur naar het overdekte terras













Indeling verdiepingen

1e verdieping:

- via vaste trap te bereiken overloop met daglicht toetreding
- drie slaapkamers waarvan ouderslaapkamer is voorzien van vaste schuifkasten. Alle slaapkamers zijn voorzien van draai-kiep ramen.
- nette badkamer met duo-ligbad, inloopdouche met drain, hand- en regendouche, wandcloset, wastafelmeubel met twee waskommen, designradiator en vloerverwarming
- toegang middels een vaste trap naar

2e verdieping:

- trapopgang met dakkapel, royale zolderruimte met mogelijkheid voor een extra (slaap)kamer

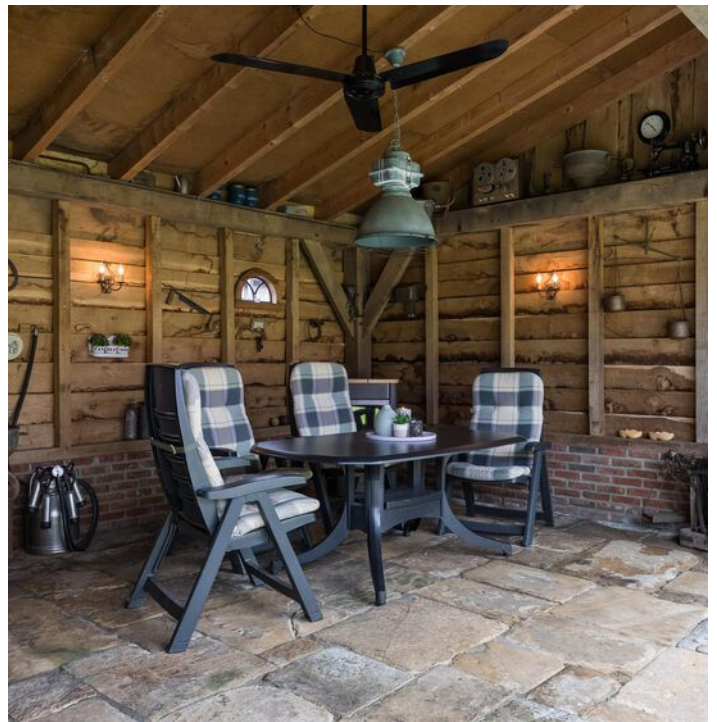














Bijzonderheden

- energielabel B; geldig tot 14-07-2035
- levensloopbestendig wonen mogelijk
- grote garage (ca. 34 m²) met o.a. krachtstroom, water aansluiting en geïsoleerd dak
- parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein
- riante woonkeuken met kookeiland
- overdekt terras met lichtstraat en glazenschuifwanden
- sfeervolle overkapping met eiken aanrechtblok voorzien van spoelbak en inductie kookplaat.
Daarnaast ook voorzien van internet-tv aansluiting, heater en fraaie Bentheimer zandstenen vloer.
Interne berging en afzonderlijke geheel geïsoleerde hobby-ruimte/bar
- praktijk-werkruimte met eigen entree
- fraaie vrij gelegen achtertuin met gebakken bestrating, gazon, pop-up sproeiers, degelijke erfafscheidingen
- woonoppervlakte en inhoud conform NEN 2580 (meetrapport aanwezig)
- bij koop is een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom vereist



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

Dat kan!

**Scan dan hier
de QR-Code**





Plattegrond begane grond



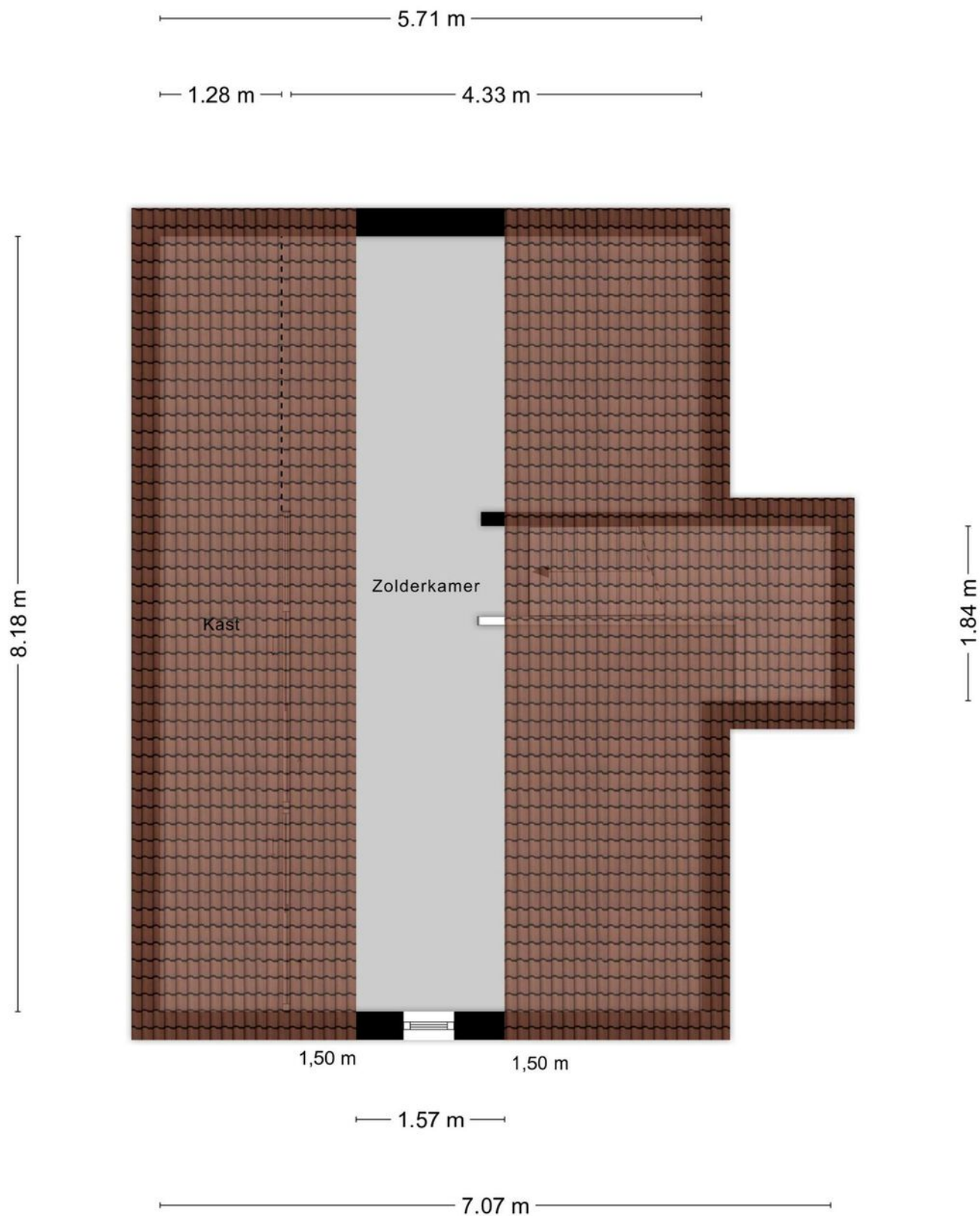


Plattegrond eerste verdieping



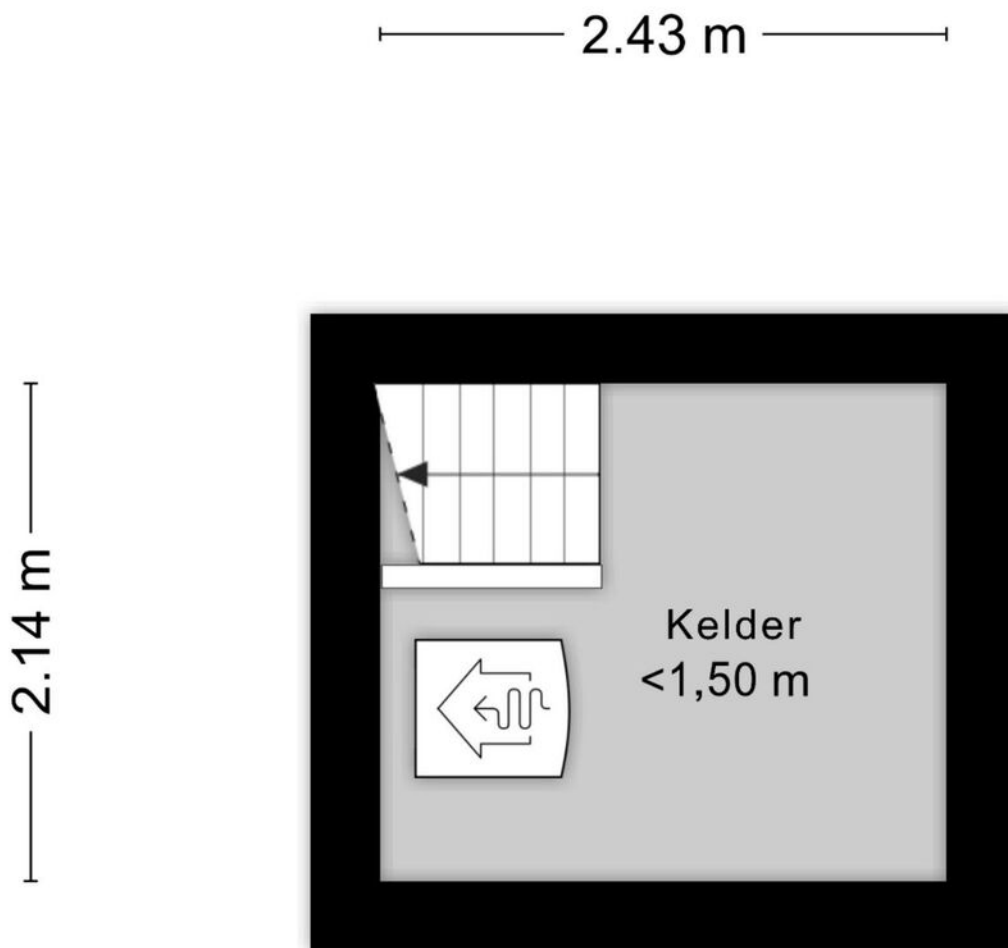


Plattegrond zolder





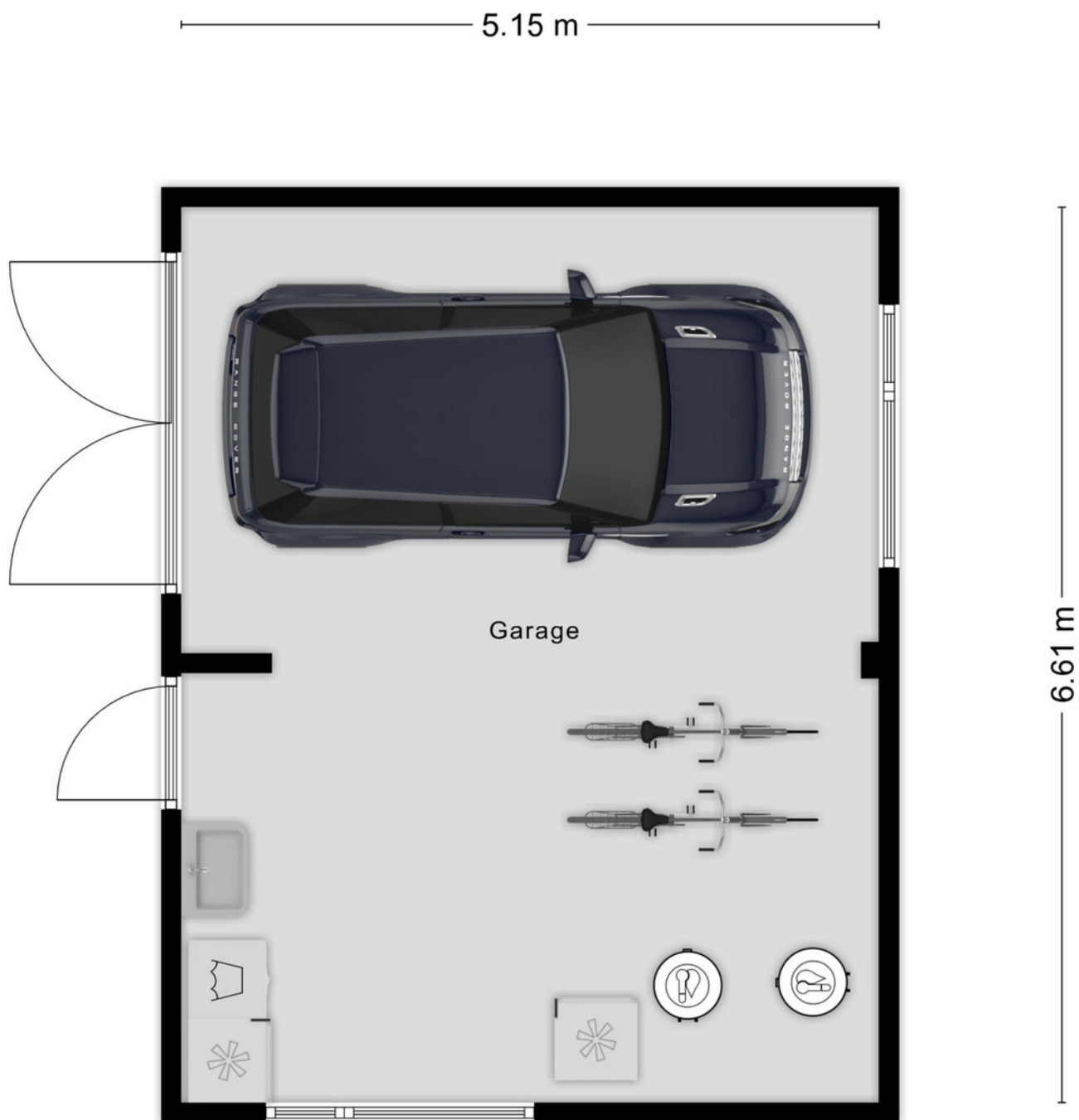
Plattegrond kelder



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



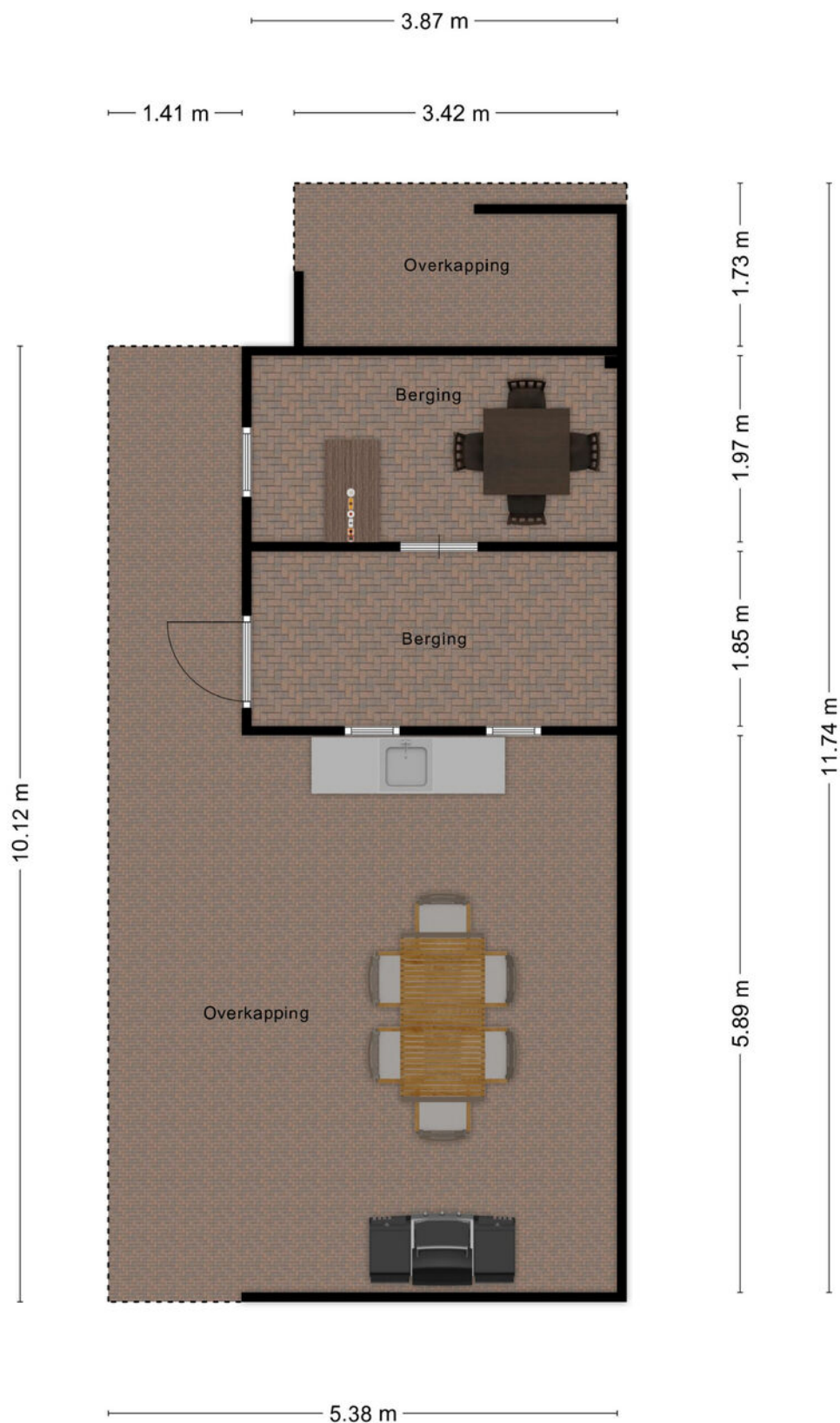
Plattegrond garage



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



Plattegrond overkapping





2009

Algehele renovatie

De woning is in 2009 algeheel gerenoveerd.



2009

Erker

In 2009 is de erker gerealiseerd.



2011

Vrijstaande terrasoverkapping

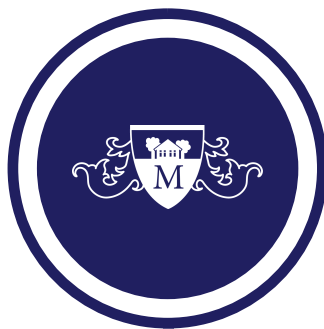
In 2011 is de vrijstaande terrasoverkapping gebouwd.



2014

Spouwmuren

In 2014 zijn de spouwmuren nageïsoleerd.



2022



Praktijk-werkruimte

In 2022 is de praktijk-werkruimte aangebouwd.

2022



Keuken

In 2022 is de keuken uitgebouwd.

2022



Tuinkamer

De tuinkamer is in 2022 gerealiseerd.

2022



Keukenopstelling

In 2022 is een luxe keukenopstelling met diverse inbouwapparatuur geplaatst.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Kast woonkamer		X	
- Koffie kast keuken		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Boekenkast keuken		X	
- 2 kledingkasten slaapkamers			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Screens erker keuken badkamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Kapstok	X		
- Spiegel hal		X	
- Meubilair		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Grote koelkast schuur		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Spiegel toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Designradiator	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Bentheimer bakken / bankje / ploeg/ Eg		X	



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Keuken blok met kookplaat en wasbak	X		
Electrische gereedschap en ladenkasten		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		



Kadastrale kaart



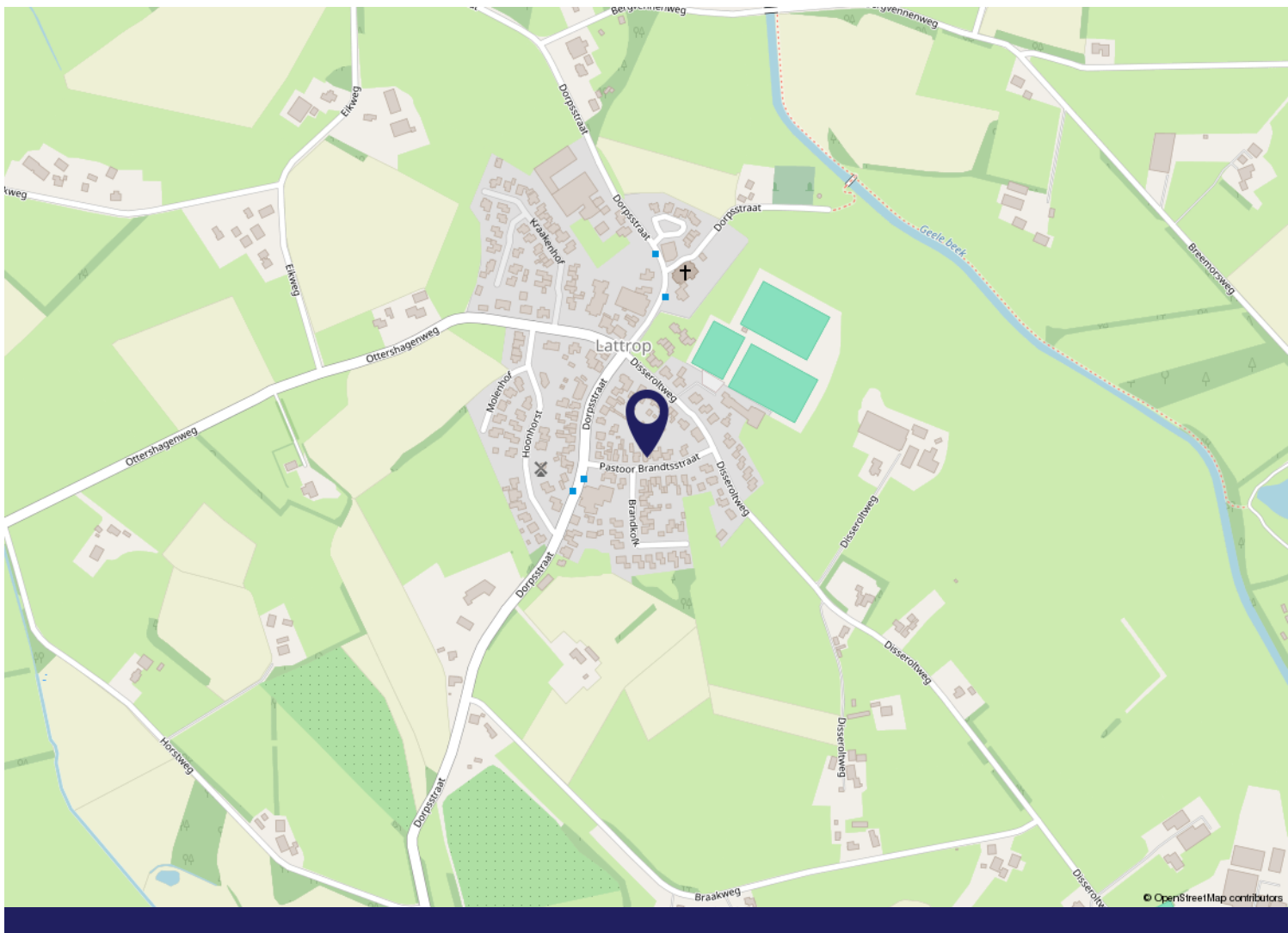
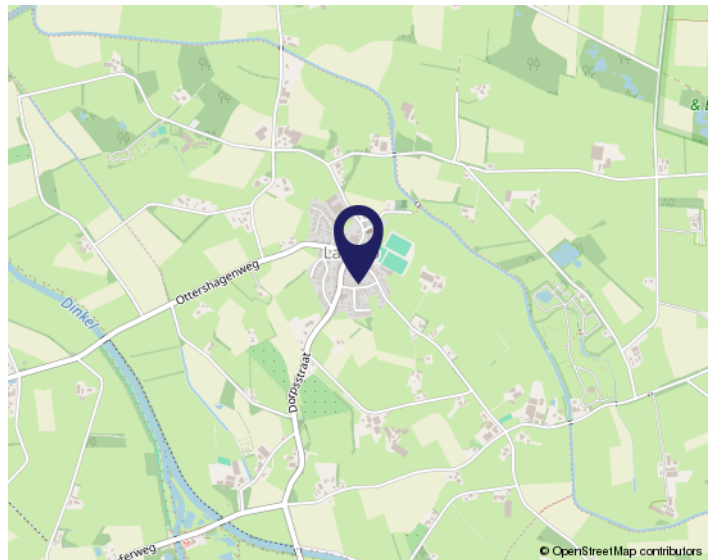
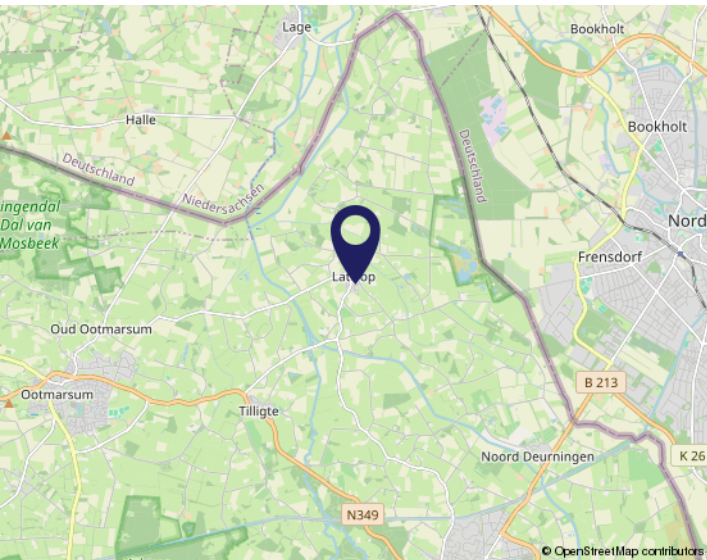
12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Denekamp
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	L
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	577
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 mei 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 / Lattrop kern

Leeftijd



0 - 14: 14%

15 - 24: 14%

25 - 44: 21%

45 - 64: 32%

65+: 19%

Huishoudens



Eenpersoons: 17%

Zonder kinderen: 40%

Met kinderen: 43%

Koop / huur



Koop: 86%

Huur: 14%



54%



46%



1,9 per huishouden

Wonen in Lattrop-Breklenkamp

Lattrop-Breklenkamp is een prachtig gelegen esdorp in het noordoosten van Twente, vlak bij de Duitse grens. Het dorp ademt rust, natuur en Twentse gastvrijheid. Een ideale woonplek voor wie houdt van buitenleven, karakter en een hechte dorpsgemeenschap.



Gasterij De Smid

Midden in het dorp vind je Gasterij De Smid, een sfeervol dorpscafé en restaurant waar je terecht kunt voor een goede kop koffie, lunch of smakelijk diner. Ook worden er regelmatig kleinschalige evenementen georganiseerd, waardoor De Smid het kloppend hart van het

Haverzate Brecklenkamp

Aan de rand van het dorp ligt Haverzate Brecklenkamp, een statig landhuis uit de 17e eeuw. Ooit bewoond door Twentse adel, nu een stille getuige van een rijk verleden. Omringd door oude bomen, lanen en weilanden is het een sfeervol decor voor een mooie fiets- of wandeltocht.





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.

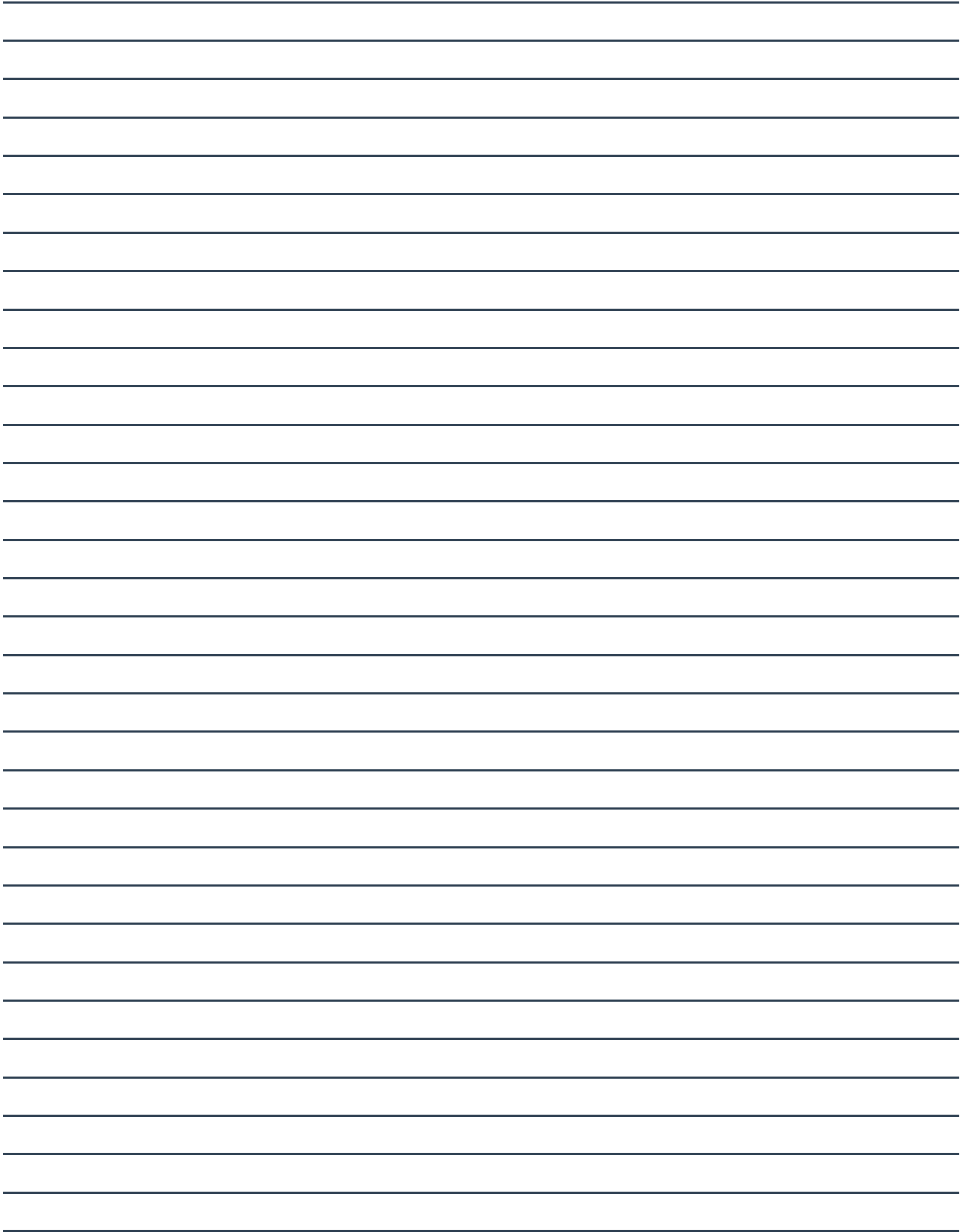
Al 5 jaar toonaangevend

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]





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.