

—
WELKOM
—



Ootmarsumsestraat 116
Tilligte



www.detwentschemakelaar.nl



Kenmerken

Woonoppervlakte	170 m ²
Perceeloppervlakte	1105 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	67 m ²
Externe bergruimte	21 m ²
Overig inpandige ruimte	61 m ²
Inhoud	855 m ³
Bouwjaar	1966
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Bijgebouw	diverse bijgebouwen
Ligging tuin	noordoost
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, HR beglazing
Verduurzaming	24 zonnepanelen, thuisbatterij, airco's
Warm water	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard



Deze woning heeft energielabel **B**



Beschrijving

Wonen met comfort, ruimte én duurzaamheid in het hart van Tilligte

Aan de Ootmarsumsestraat 116 in Tilligte staat dit vrijstaande woonhuis dat alles biedt wat u zich kunt wensen: ruimte, comfort en een toekomstbestendige manier van wonen. Dit huis is met zorg onderhouden en de afgelopen jaren stap voor stap gemoderniseerd. Dankzij de ruime indeling, praktijkruimte met eigen entree en diverse duurzame voorzieningen is dit een heerlijke plek voor wie comfortabel en energiezuinig wil wonen.

Binnen valt direct de verzorgde afwerking op. De woonkamer heeft een fijne lichtinval, de keuken is compleet ingericht met moderne apparatuur, en het geheel ademt een warme, huiselijke sfeer. Op de begane grond bevindt zich daarnaast een praktijkruimte met eigen entree, compleet met keukenblok, water, elektra en airco. Daarnaast biedt de indeling van het huis de mogelijkheid om een slaap- en badkamer op de begane grond te realiseren. Daarmee is dit huis ook uitermate geschikt voor levensloopbestendig wonen. De aanwezigheid van meerdere bergingen maakt dit huis bovendien ideaal voor een zzp'er of iemand met een hobby aan huis. Of u nu extra opslagruimte, een werkplaats of een atelier zoekt, hier kan het allemaal.

De badkamer is in 2020 volledig vernieuwd en luxe uitgevoerd met o.a. elektrische vloerverwarming. Ook de eerste verdieping kreeg in 2020 een complete metamorfose met nieuw elektra, stopcontacten, plafonds en laminaatvloer. Een frisse, moderne verdieping waar comfort en stijl samenkomen.

De tuin rondom is een waar buitenparadijs. Groen, verzorgd en met meerdere terrassen om van de zon te genieten. Onder de fraaie overkapping met lichtkoepels kunt u het hele jaar door buiten zitten. De vrijstaande tuinschuur met overdekt terras biedt extra ruimte voor opslag, hobby's of het buitenleven. Daarnaast is er een carport (2024) met verlichting en een ruime oprit waar meerdere auto's kunnen staan.

Qua duurzaamheid is deze woning uitstekend uitgerust. Zo beschikt het huis over 24 zonnepanelen en een thuisbatterij (2025) die samen zorgen voor een optimaal energieverbruik. Verwarming én koeling verlopen via airco-units, en dankzij de isolatie, kunststof kozijnen en energielabel B is het energieverbruik laag en het wooncomfort hoog.

Tilligte is een kleine plaats gelegen tussen Ootmarsum en Denekamp en heeft een sterk en bruisend verenigingsleven met voor elk wat wils. Ook de dagelijkse basisvoorzieningen, basisschool, bakker, wekelijkse warenmarkt, café en sporthal/velden zijn hier aanwezig. Het huis heeft een uitstekende bereikbaarheid met Ootmarsum en Denekamp op slechts 5 minuten rijafstand. U woont hier landelijk maar toch dichtbij alle voorzieningen.

Een huis dat uitstraalt wat Twents wonen betekent: ruimte, rust, kwaliteit en een duurzame toekomst. Wij laten u het huis en de omgeving graag zien.







Indeling begane grond

- entree met garderobe, trapopgang, meterkast, toegang naar kelderruimte
- sfeervolle L-vormige woonkamer met gashaard, airco en schuifdeuren naar...
- ruime woonkeuken met keukenopstelling voorzien van 5 pits gas kookplaat, afzuigschouw, vaatwasser, koelkast en combi oven (2025), airco, via openslaande terrasdeuren toegang naar overkapping
- bijkeuken met aansluitingen witgoed, opstelling c.v. ketel, aanrechtblok met spoelbak, vrijdragend toilet en toegang naar terrasoverkapping
- achteringang/portaal met toegang naar praktijkruimte
- praktijkruimte met eigen entree, keukenblok, airco en toegang naar aangebouwde bergingen met mogelijkheid tot het realiseren van een slaap,- en badkamer. Tevens geschikt als hobby/werkruimte.













Praktijkruimte

Het huis beschikt over een ruime praktijkruimte met eigen ingang. De praktijkruimte is onder andere voorzien van een keukenblok en airco.





Indeling eerste verdieping

- via vaste trap te bereiken overloop met bergruimte
- drie slaapkamers, waarvan de ouderslaapkamer voorzien is van vaste kasten
- moderne badkamer (2020) met vloerverwarming, inloopdouche, toilet en dubbele wastafel met badmeubel







2e verdieping

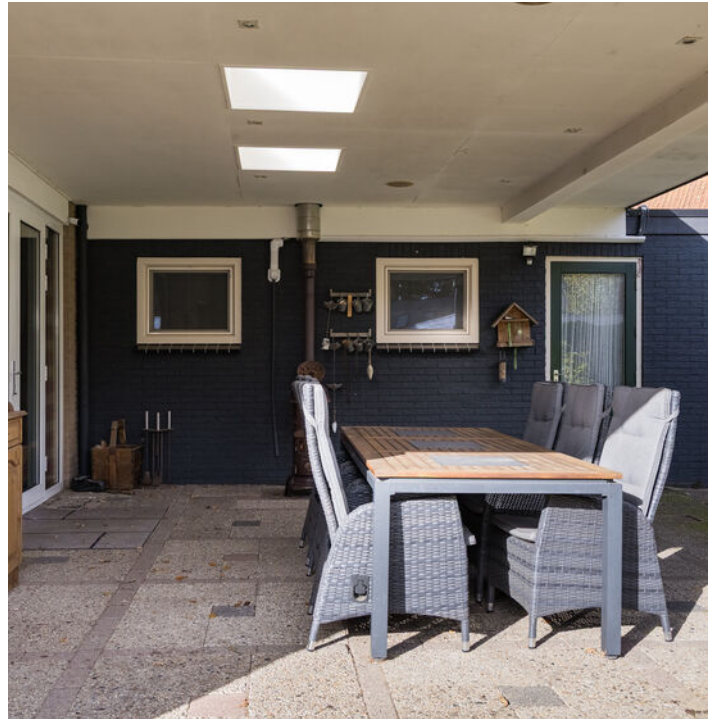
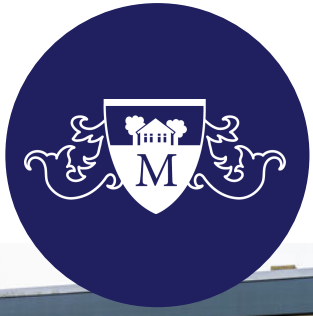
- via vaste trap te bereiken
overloop met opstelling
thuisbatterij
- slaapkamer met dakkapel, kast/
bergruimte













Bijzonderheden

- instapklaar vrijstaand woonhuis met diverse schuren
- praktijkruimte met eigen ingang
- gelegen op een ruime kavel van 1.105 m²
- energielabel B
- 24 zonnepanelen
- gedeeltelijk voorzien van rolluiken en screens
- woonkamer en praktijkruimte voorzien van airco om te koelen en te verwarmen
- thuisbatterij (2025) voor het regelen van het stroomverbruik
- gehele eerste verdieping is vernieuwd (2020)
- prachtige ruime achtertuin met diverse zitjes
- sfeervolle overkapping met twee lichtkoepels
- parkeren op eigen terrein
- alle voorzieningen binnen handbereik
- woonoppervlak en inhoud conform NEN 2580 (meetrapport aanwezig)
- 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 leuke huis?**





Plattegrond begane grond





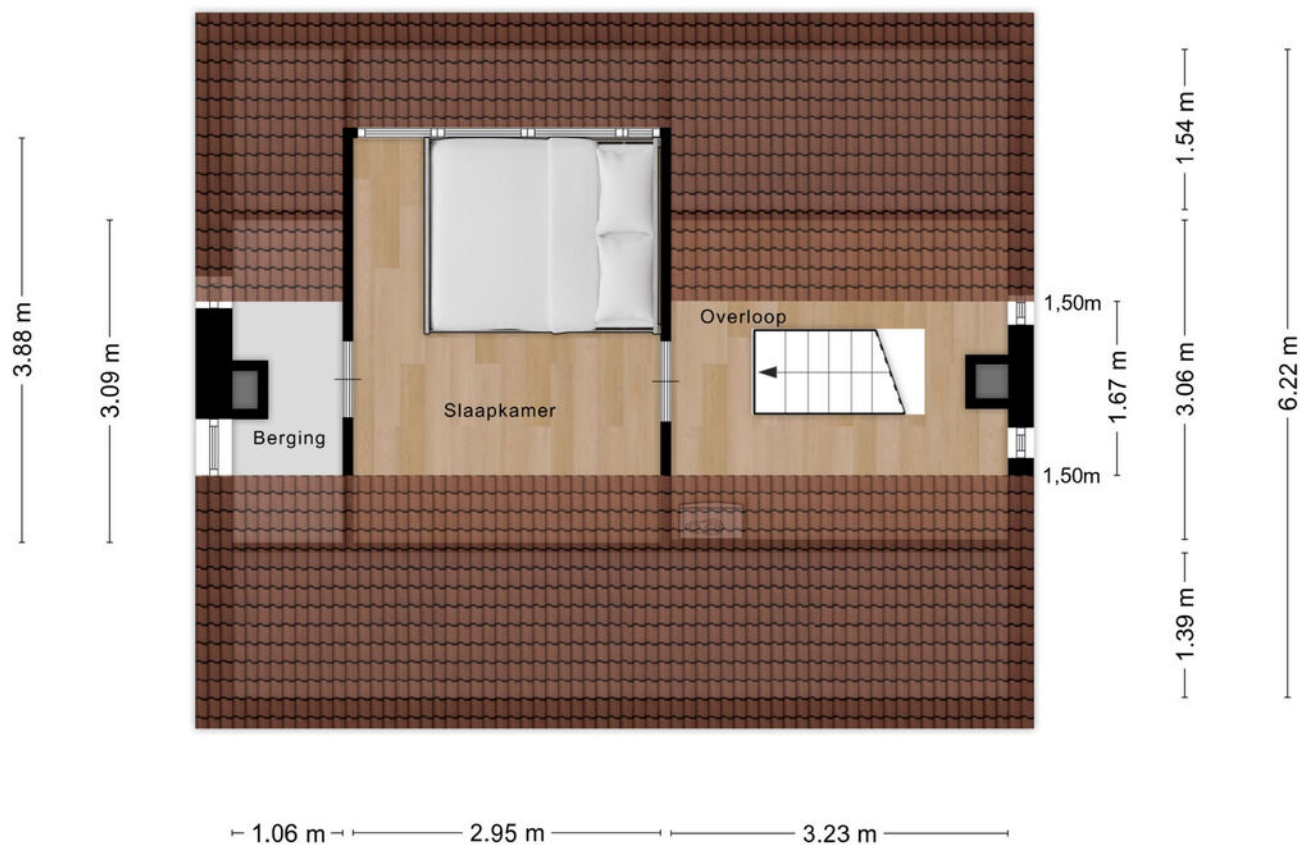
Plattegrond eerste verdieping



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



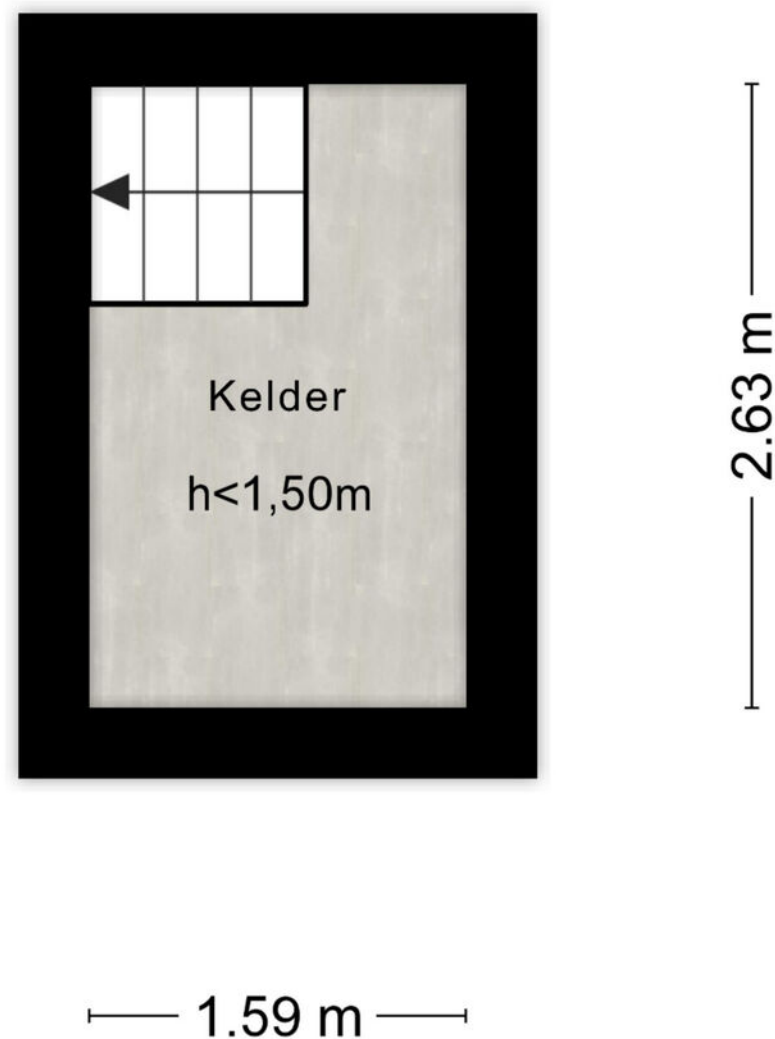
Plattegrond tweede verdieping



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



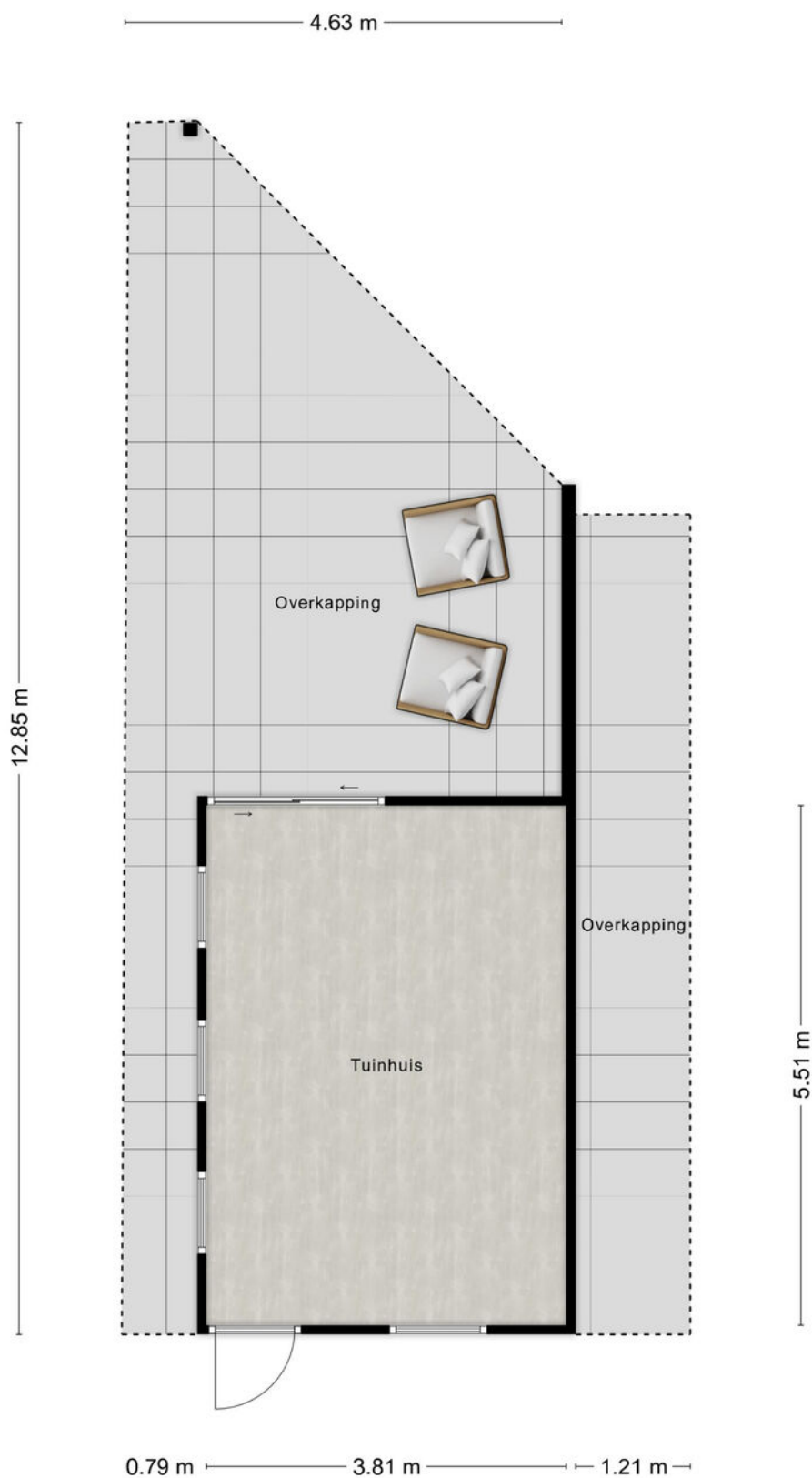
Plattegrond kelder

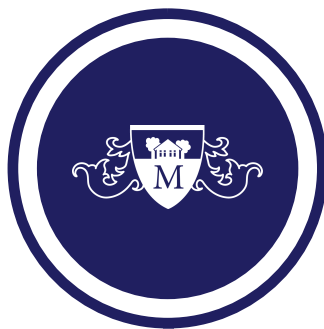


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Plattegrond tuinschuur





2010



Praktijkruimte

De garage is omgebouwd tot praktijkruimte met eigen entree, keukenblok, water, elektra en airco.

2015



Zonnepanelen

Er zijn 24 zonnepanelen geplaatst.

2017
-
2018



Bijgebouwen

de bijgebouwen achter het huis zijn vernieuwd en voorzien van een stenen fundering, geïsoleerde wanden, daken en er is een broeikas gemaakt.

2020



Eerste verdieping

De eerste verdieping is vernieuwd met nieuwe plafonds, elektra, stopcontacten en laminaatvloer. Daarnaast is een nieuwe badkamer geplaatst.

2024



Carport

Er is een ruime carport inclusief verlichting gerealiseerd op de oprit.

2025



Thuisbatterij

Er is een thuisbatterij geplaatst.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- alle losse kasten, legplanken kleine slaapkamer, planken in de praktijkruimte en kaststellingen in de schuur		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- keukenblok incl. koellast bijkeuken	X		
Woning - Sanitair/sauna			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Horren	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
wij nemen een deel van de beplanting mee.	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas	X		
waterput	X		
vijver incl toebehoren, o.a. de pomp	X		



Kadastrale kaart

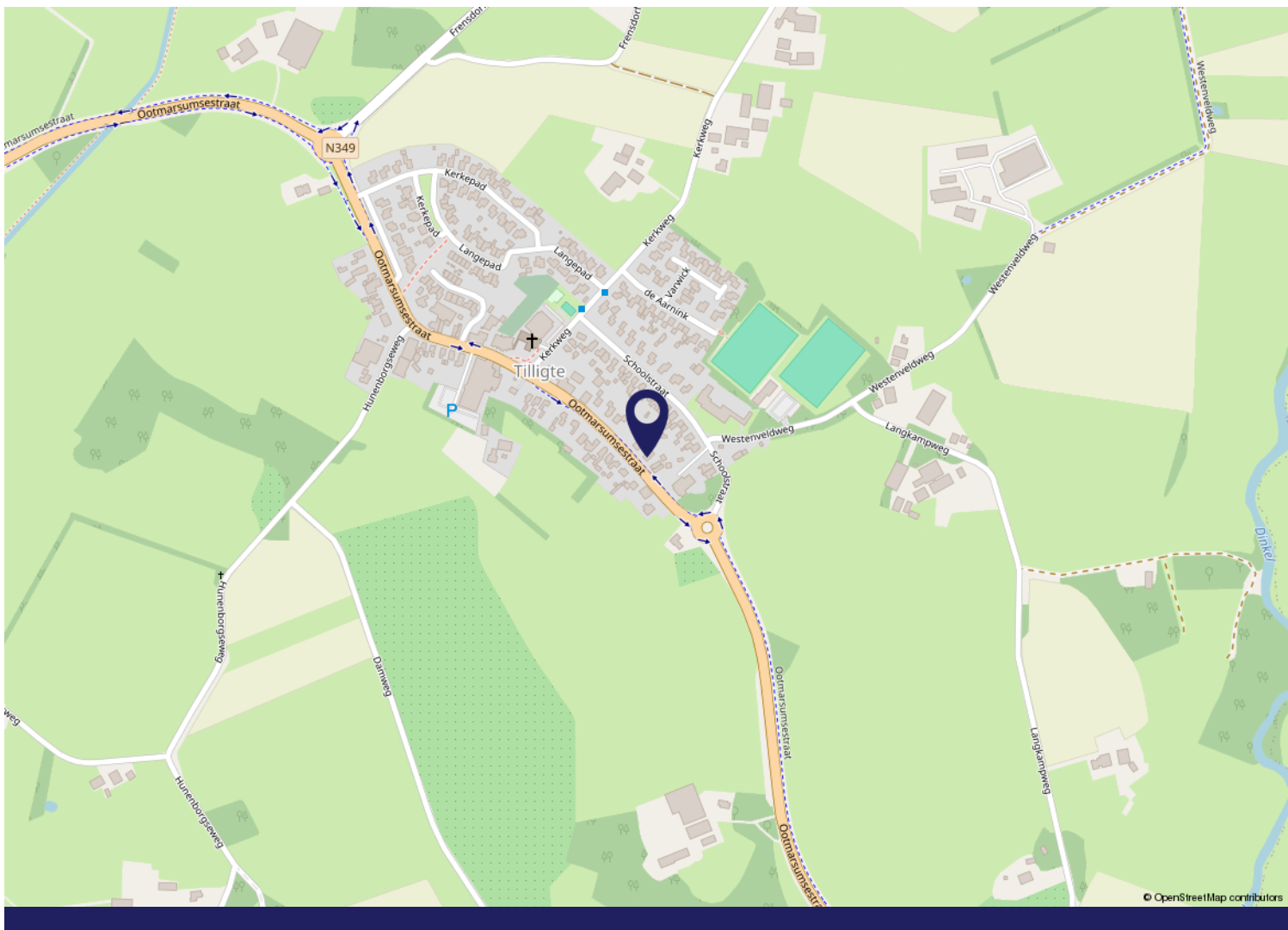
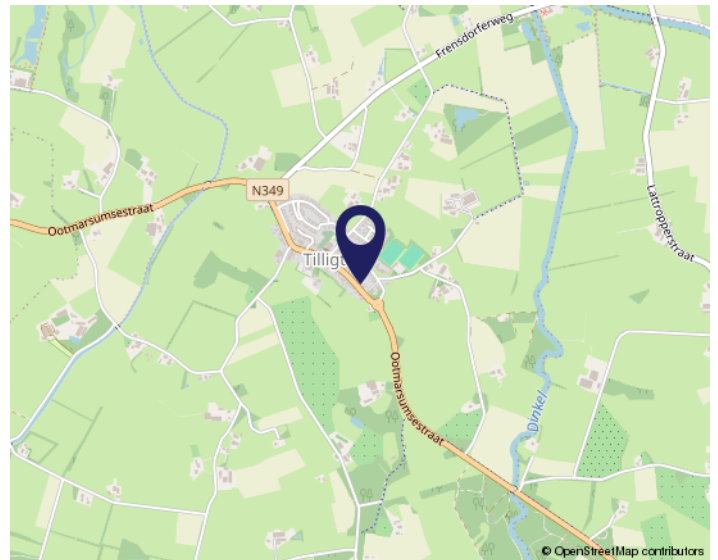
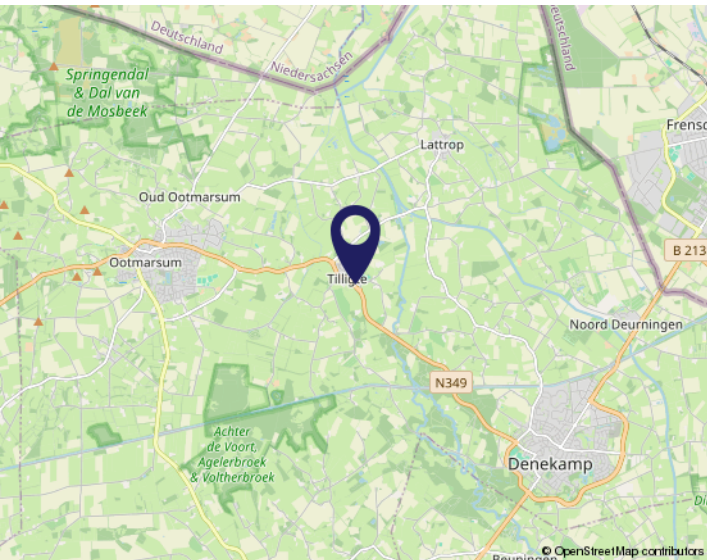


12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Denekamp	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie M	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1121	
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 juli 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 / Tilligte kern

Leeftijd



0 - 14: 16%

15 - 24: 11%

25 - 44: 21%

45 - 64: 29%

65+: 23%

Huishoudens



Eenpersoons: 21%

Zonder kinderen: 36%

Met kinderen: 42%

Koop / huur



Koop: 89%

Huur: 11%



52%



48%



1,6 per huishouden

Wonen in Tilligte

Landgoed Singraven is schitterend gelegen langs de Dinkel. Op het landgoed staan vele bijzondere monumentale gebouwen, waaronder het statige Huis Singraven, het achterliggende Koetshuis en de eeuwenoude watermolen.



De Westerveld Møl

In Tilligte staat de De Westerveld Møl (vroeger Brunninkhuismolen geheten), een achtkante beltkorenmolen gebouwd in 1864, die samen met enkele andere molens in de gemeente Dinkelland wordt onderhouden door de Molenstichting Lattrop-Tilligte.

Sint-Simon en Judaskerk

De rooms-katholieke Sint-Simon en Judaskerk is een ontwerp van Alexander Kropholler en dateert uit ca. 1920. De vensters van deze kerk werden in de jaren 50 ontworpen en uitgevoerd door de Oldenzaalse glazenier Jan Schoenaker.





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.

[illegible]



INTERESSE?

En ook
genieten
van de
prachtige
achtertuin?



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.