

—
WELKOM
—

Oude Uelserdijk 6
Mander



www.detwentschemakelaar.nl



Kenmerken

Woonoppervlakte	227 m ²
Perceeloppervlakte	8059 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	81 m ²
Bergruimte	214 m ²
Inhoud	1253 m ³
Bouwjaar	1996
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	5
Bijgebouwen	voormalige boerderij, vrijstaande schuur, kippenschuurtje, overkapping
Ligging tuin	rondom
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Warm water	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard



Deze woning heeft een definitief energielabel **B**



Beschrijving

Wonen in vrijheid op een karakteristiek Twents erf.

Stelt u zich voor: wonen op een royaal erf, omgeven door prachtige eiken bomen, met uitzicht over uw eigen weiland en de groene landerijen van Mander. Waar de rust en ruimte van het Twentse landschap samenkomen met de degelijkheid en het comfort van een solide vrijstaand woonhuis. Dat is precies wat Oude Uelserdijk 6 in Mander u te bieden heeft.

Dit bijzondere object bestaat uit een vrijstaand woonhuis uit 1996, een voormalige boerderij in authentieke staat, een royale vrijstaande schuur en diverse bijgebouwen. Het geheel ligt op een perceel van ruim 8.000 m², waarvan circa 3.500 m² weiland. Een unieke kans voor wie op zoek is naar een plek waar wonen, werken, hobby's of het houden van dieren perfect gecombineerd kunnen worden.

Het huis is degelijk gebouwd, goed onderhouden en volledig geïsoleerd. Met een woonoppervlak van circa 227 m² biedt het volop ruimte voor comfortabel wonen. De royale woonkamer is licht en ruim en biedt prachtig uitzicht over de tuin en het omliggende landschap. De woonkeuken vormt het hart van de woning en sluit aan bij de praktische bijkeuken. Dankzij de aanwezigheid van een slaapkamer en badkamer op de begane grond is het huis bovendien levensloopbestendig. Op de verdieping bevinden zich nog vier slaapkamers en een tweede badkamer, waardoor het ook uitermate geschikt is voor een groter gezin. Tot slot is er een sta-hoge bergzolder die extra bergruimte biedt.

Wat dit object zo bijzonder maakt, is de sfeer van het erf en de aanwezigheid van de bijgebouwen. De oude boerderij, grotendeels nog in originele staat en inclusief de karakteristieke deel, ademt historie en biedt tal van mogelijkheden voor herbestemming, bijvoorbeeld als atelier, opslagruimte of gastenverblijf. De mogelijkheden zijn eindeloos. Daarnaast is er een prachtige vrijstaande schuur van circa twaalf bij vijftien meter, robuust gebouwd en geschikt voor uiteenlopende doeleinden. Ook zijn er een overkapping en een kippenschuurtje aanwezig, die bijdragen aan de landelijke beleving. Het erf heeft twee inritten en wordt gesierd door opgaande eiken en eiken landhekken, die het geheel een statige uitstraling geven.

De tuin is verzorgd aangelegd met een gazon, bestrating en een gedeelte met fruitbomen. Het aangrenzende weiland van circa 3.500 m² maakt dit erf bijzonder aantrekkelijk voor paarden- en dierenliefhebbers, maar ook voor iedereen die gewoon wil genieten van de ruimte en het buitenleven.

Oude Uelserdijk 6 biedt u niet alleen een huis, maar een compleet Twents erf met karakter, mogelijkheden en toekomst. Het is de ideale plek voor wie vrijheid en rust zoekt, maar tegelijk ook de ruimte wil om dromen en plannen te realiseren.







Indeling begane grond

- entree met ruime centrale hal voorzien van meterkast, trapkast, vrijdragend toilet en vloerverwarming
- woonkeuken met vloerverwarming en inbouwapparatuur zoals vaatwasser, gaskookplaat, combi oven en koelkast
- suite deuren met toegang naar de ruime en lichte woonkamer voorzien van gashaard
- ruime slaapkamer/kantoorruimte met vaste kasten
- aansluitend de badkamer met ligbad en douche, vrijdragend toilet en wastafel
- vanuit de hal toegang naar de bijkeuken met aansluitingen witgoed, zij-ingang en toegang tot de boerderij



















Indeling verdiepingen

Eerste verdieping:

- via vaste trap te bereiken ruime overloop met berg- en CV ruimte
- vier ruime slaapkamers
- badkamer met dakkapel, inloopdouche, vrijdragend toilet, wastafel en mechanische afzuiging

Tweede verdieping:

- via vlizotrap te bereiken sta-hoge bergzolder van circa 4,5 bij 10 meter met Velux dakraam









Voormalige boerderij

- vanaf buiten en vanuit de bijkeuken is er toegang naar de voormalige boerderij met woonkamer, diverse slaapkamers, een jachtkamer, eenvoudige keuken en de 'deel'. Dit gedeelte is multifunctioneel en geschikt voor diverse doeleinden









Schuur

- fraaie vrijstaande schuur van circa 12 bij 15 meter voorzien van sandwichpanelen, twee paardenboxen, stallingsruimte en zolder van circa 6 bij 10 meter









Bijzonderheden

- vrijstaand woonhuis (1996), degelijk gebouwd en goed onderhouden
- ruim 227 m² woonoppervlak met volop leefruimte
- levensloopbestendig dankzij slaapkamer en badkamer op de begane grond
- in totaal vijf slaapkamers en twee badkamers
- authentieke voormalige boerderij van circa 17 bij 10,5 meter met originele deel, geschikt voor diverse bestemmingen
- grote vrijstaande schuur van circa 12 x 15 meter
- perceel van ruim 8.000 m² met circa 3.500 m² weiland
- fraai aangelegde tuin met gazon, bestrating en fruitbomen
- erf met twee inritten en opgaande eiken
- rustig en landelijk gelegen in het prachtige Twentse landschap.
- prachtige leefomgeving met reeën, vogels, noaberschap en het echte Twentse buitenleven
- goede bereikbaarheid en gelegen aan een rustige weg met rondom vrij uitzicht
- een waterput voor grondwater en krachtstroomaansluiting zijn aanwezig
- mogelijkheid om een weide van circa 850 m² te realiseren met tweede oprit
- in de koopovereenkomst wordt o.a. de ouderdomsclausule opgenomen
- bij koop is een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom vereist!



**Alvast een kijkje nemen
op dit prachtige erf?**

Dat kan.

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



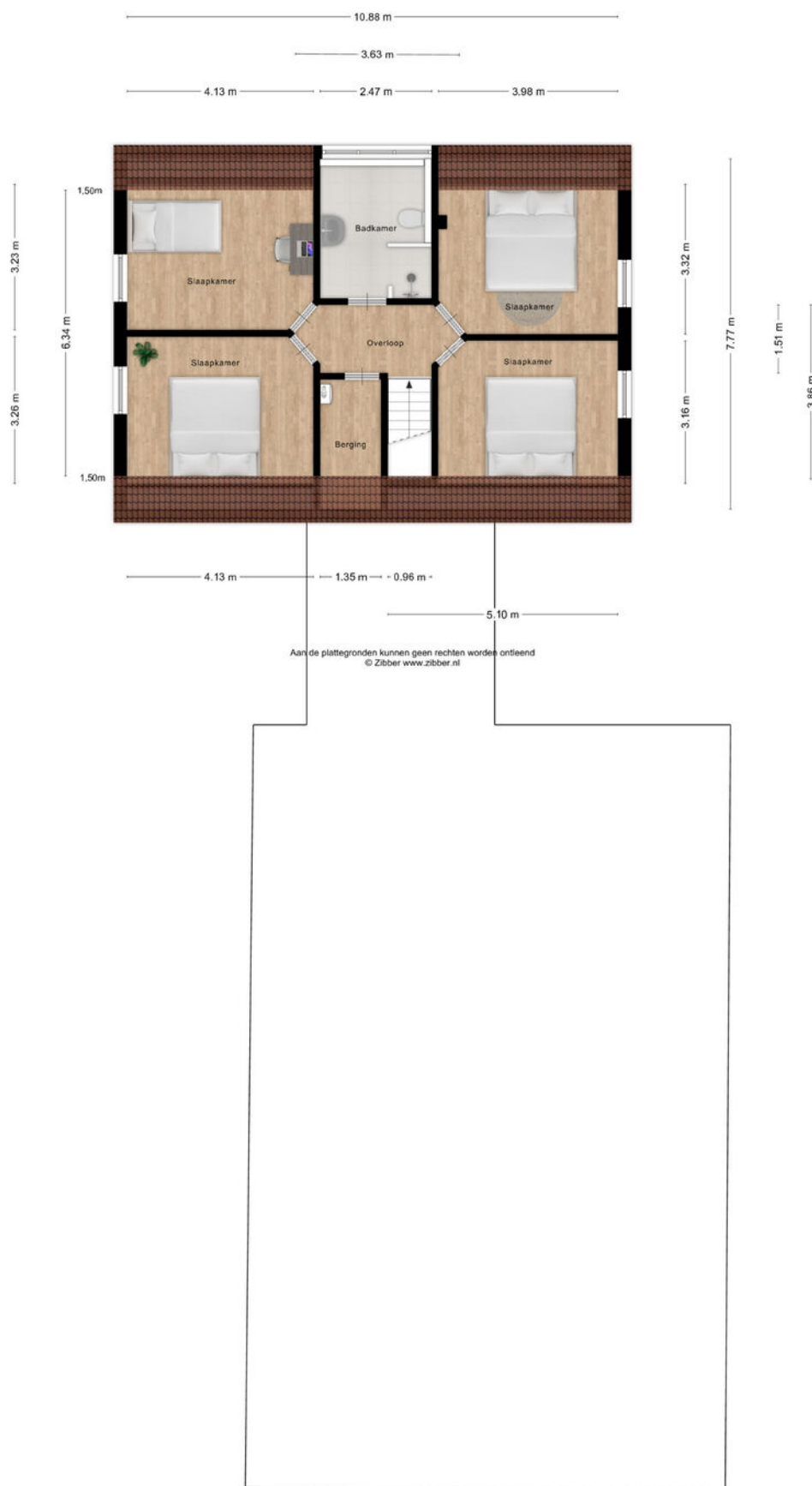


Plattegrond begane grond



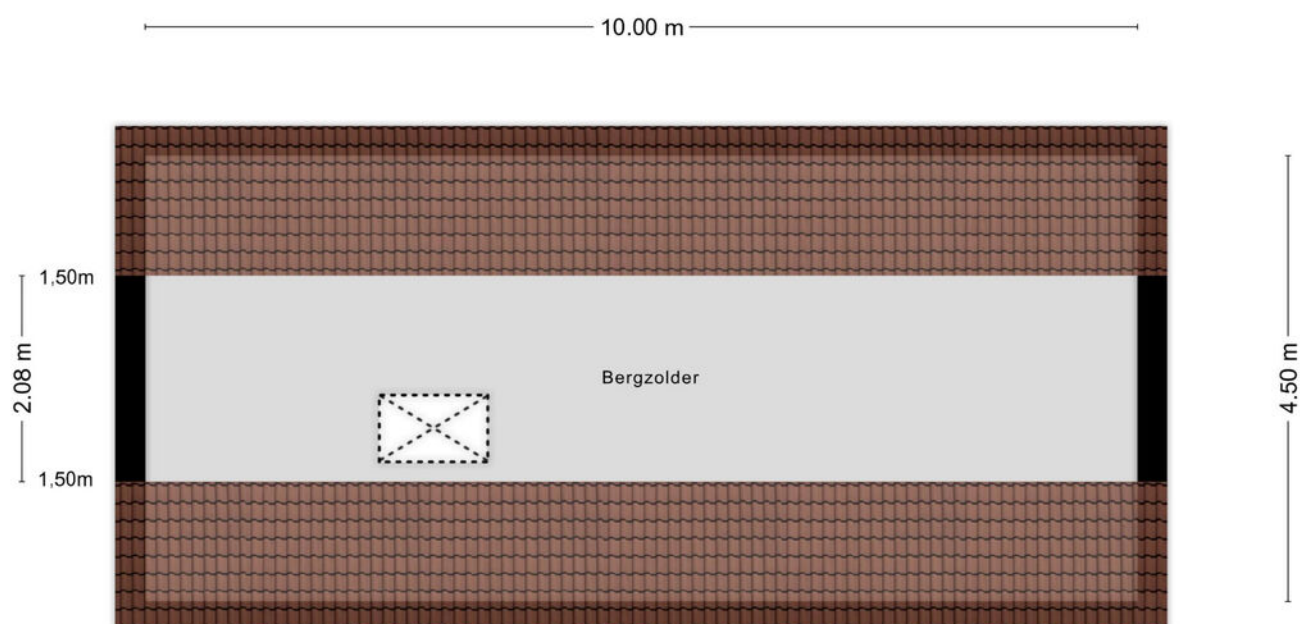


Plattegrond eerste verdieping





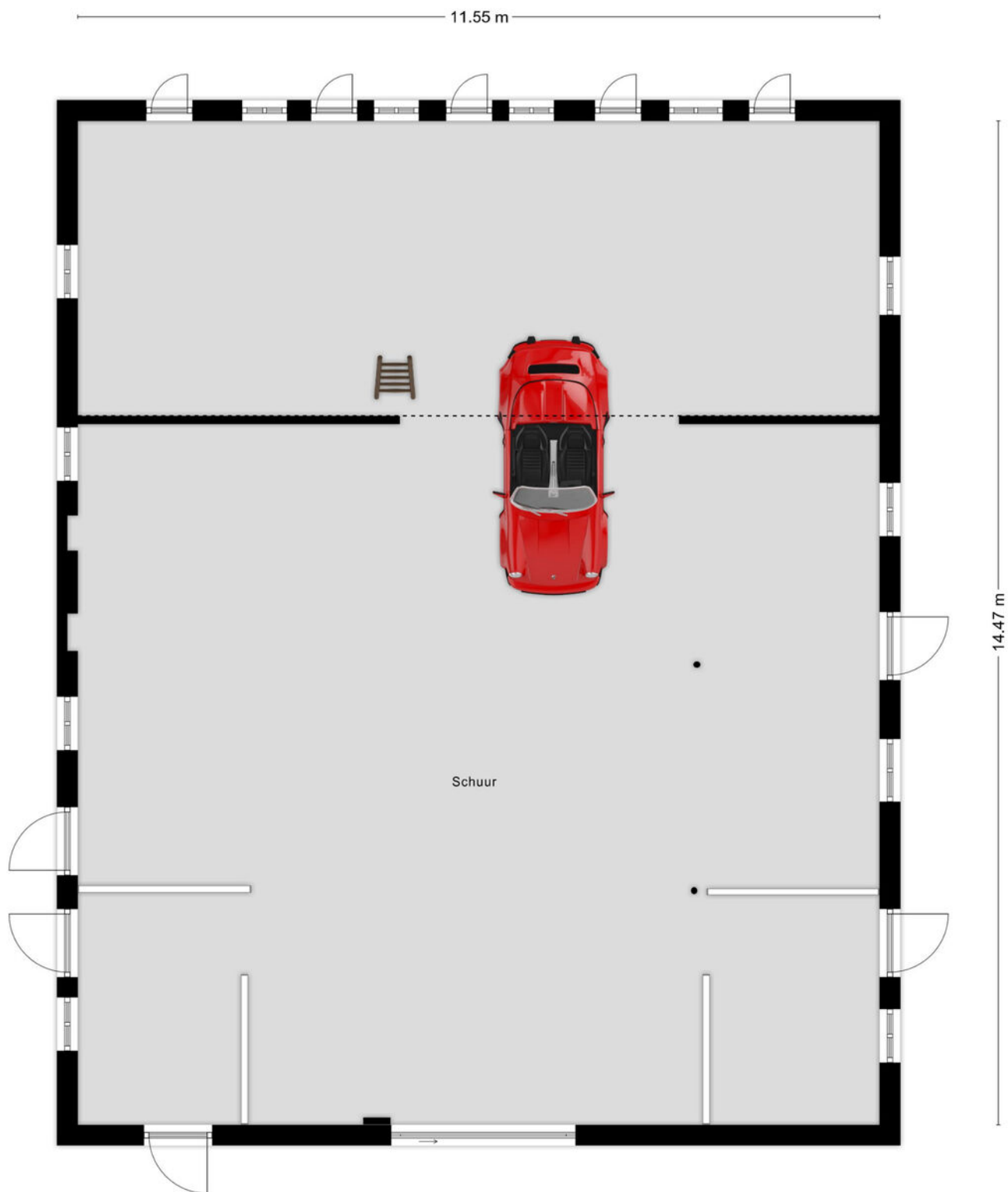
Plattegrond tweede verdieping



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

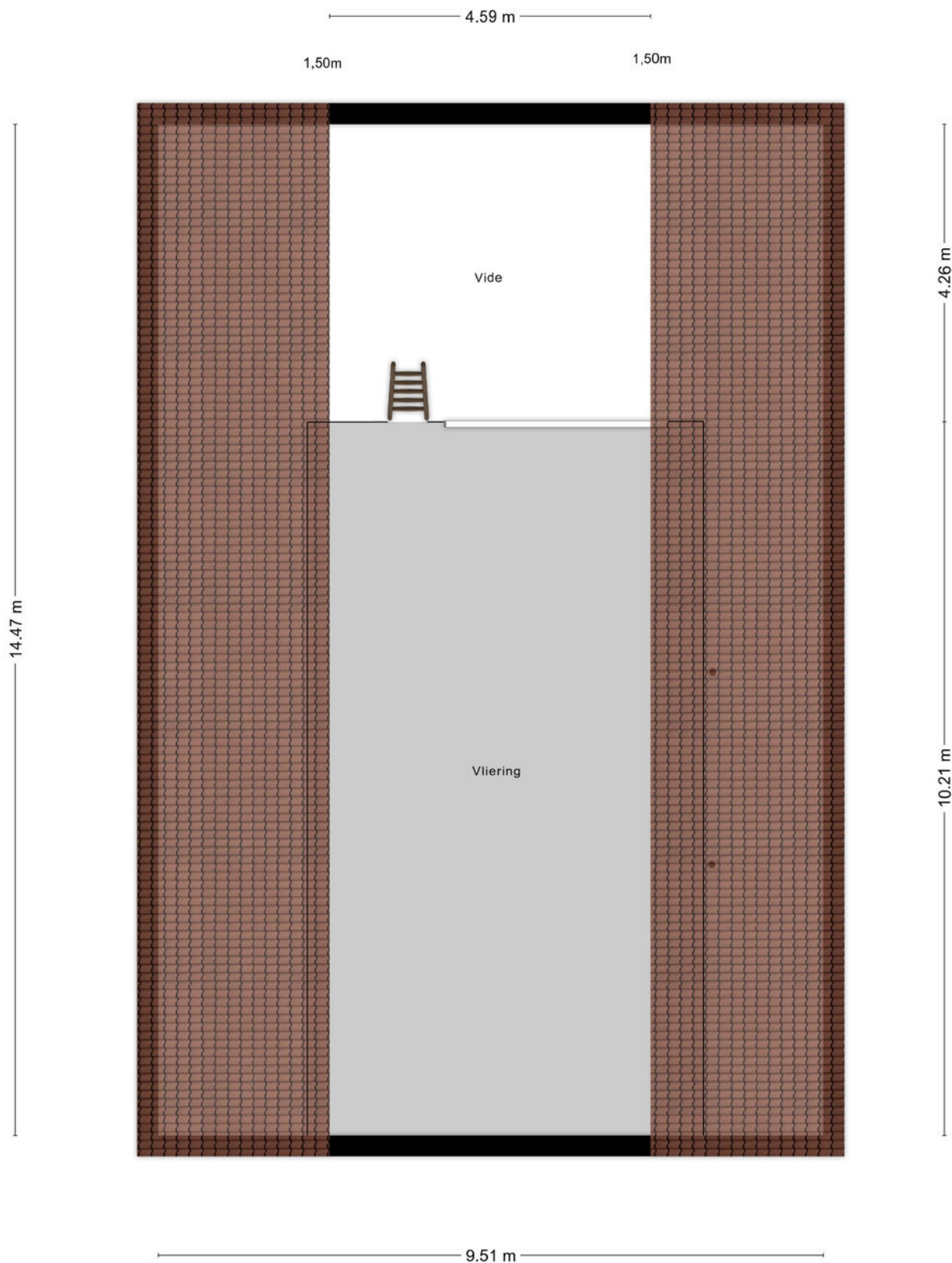


Plattegrond schuur





Plattegrond zolder schuur





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels			X
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
- plafonnieres	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 2 losse kasten slaapkamers boven	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren			X
- overgordijnen beneden		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- losse koelkasten, vriezer en wasmachine		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
3 pallets H-klinkers conform bestrating erf	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			

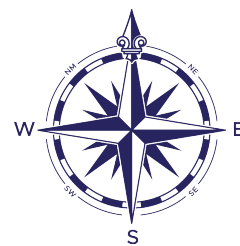


Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- pallets met dakpannen van de boerderij	X		
- slang en pomp voor grondwater		X	

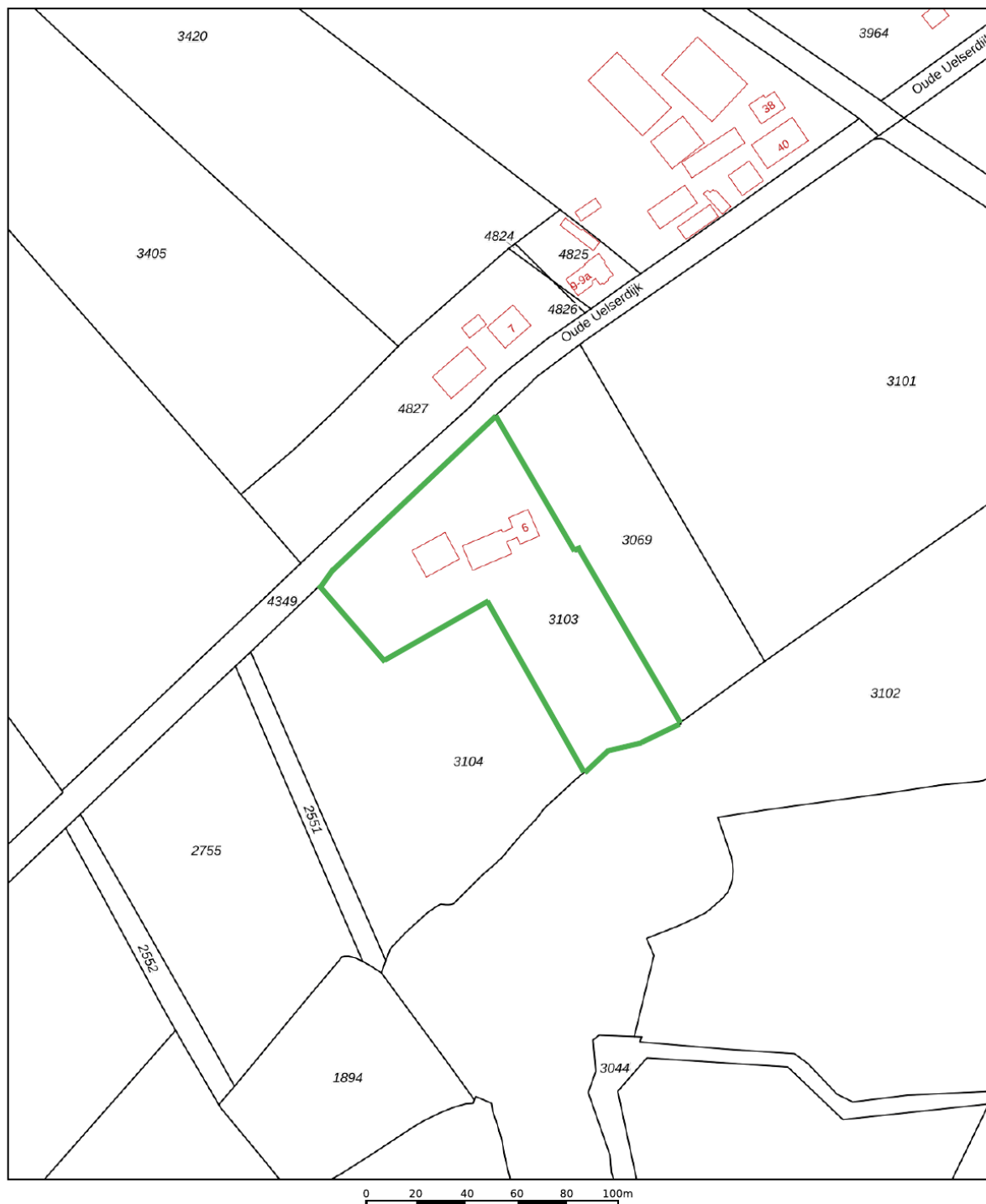


Kadastrale kaart



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

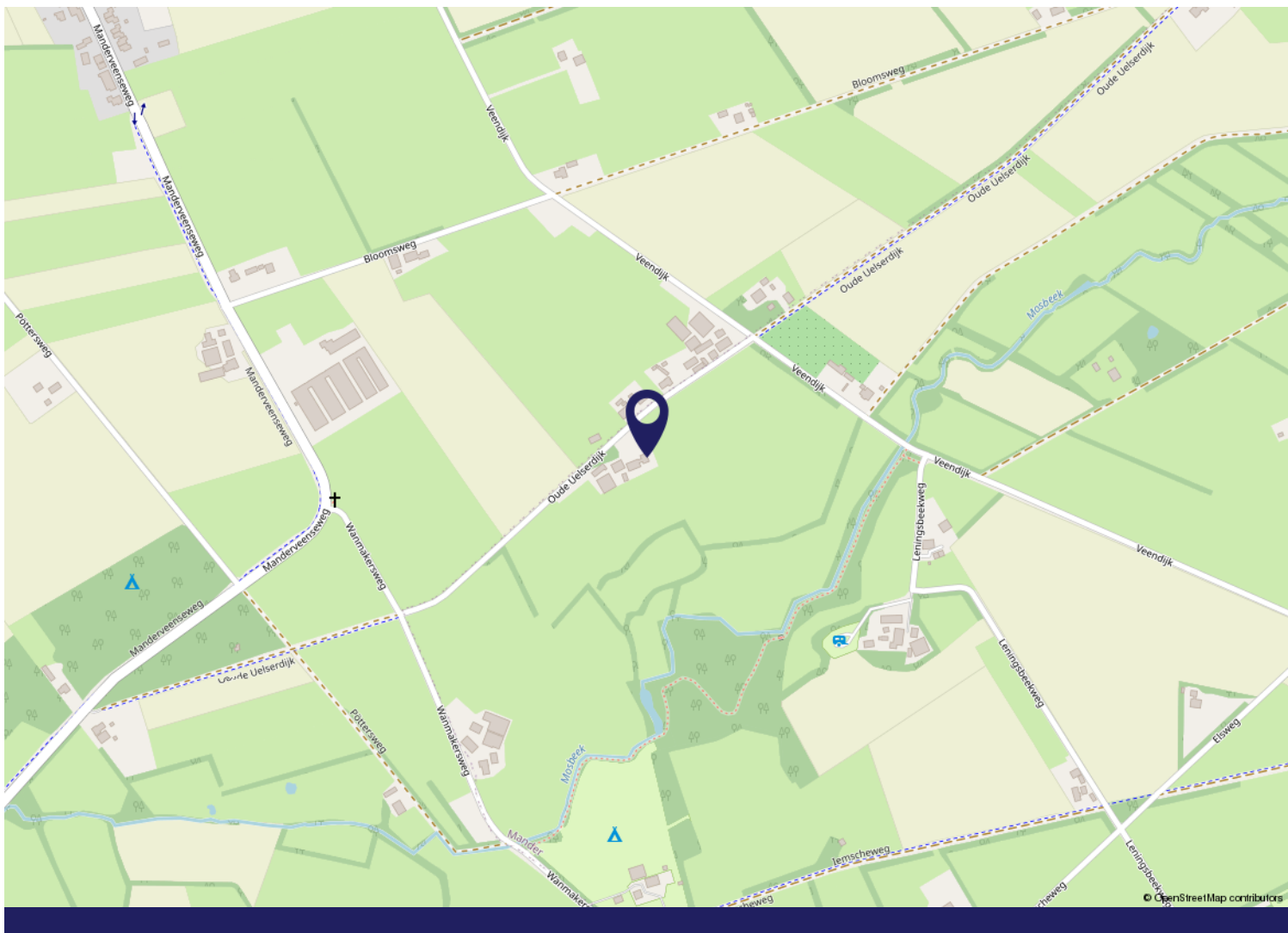
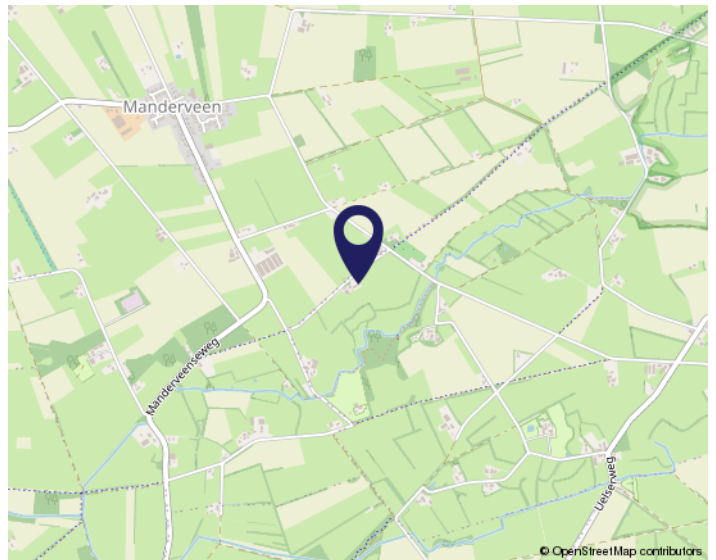
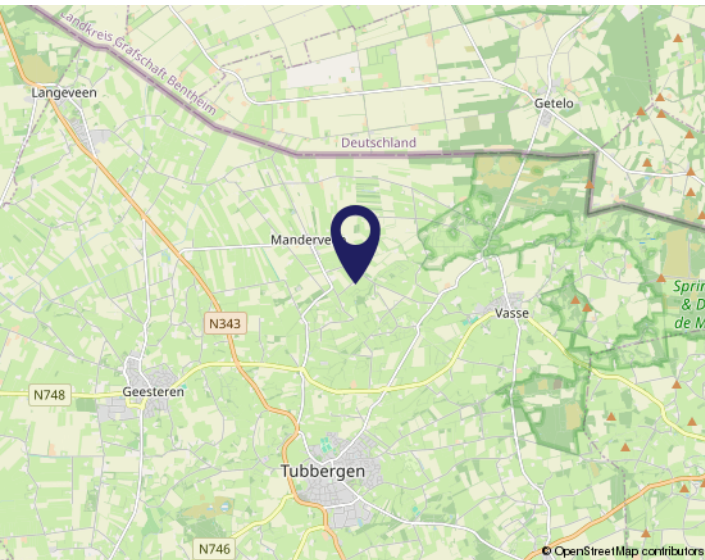


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Tubbergen	
	Huisnummer	Sectie C	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3103	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 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 - Tubbergen / Verspreide huizen Mander

Leeftijd



0 - 14: 19%

15 - 24: 14%

25 - 44: 22%

45 - 64: 31%

65+: 14%

Huishoudens



Eenpersoons: 22%

Zonder kinderen: 26%

Met kinderen: 52%

Koop / huur



Koop: 71%

Huur: 29%



53%



47%



1,5 per huishouden

Wonen in Mander

Mander is een klein en gemoedelijk dorp in het Twentse landschap. Je woont er rustig en landelijk, met alle voorzieningen van Tubbergen en Ootmarsum dichtbij. Een fijne plek om te wonen, omringd door natuur en rust.



Natuur

Mander ligt midden in een uniek landschap met de Mandercirkels en het nabijgelegen Springendal. Een paradijs voor wandelaars en fietsers. Nabij ligt het Dal van de Mosbeek, een natuurgebied dat bekendstaat om zijn heldere bronbeken en als leefgebied van het zeldzame vliegend hert.

Ria's eetcafé

Bekend tot ver buiten Mander. Hier proef je de gemoedelijkheid van Twente, met goed eten en een huiselijke sfeer. Een plek waar mensen steeds weer terugkomen.





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."

Onderzoekspllicht & mededelingspllicht

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 mededelingspllicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek, rust er op de koper van het huis een onderzoekspllicht. 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.

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@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.