

—
WELKOM
—



Oude Dijk 2
Denekamp



MORSKIEFT
DE TWENTSCHE MAKELAAR

www.detwentschemakelaar.nl



Kenmerken

Woonoppervlakte	126 m ²
Perceeloppervlakte	656 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	18 m ²
Bergruimte	14 m ²
Inhoud	554 m ³
Bouwjaar	1966
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Bijgebouw	aangebouwde garage met vliering en elektrische kanteldeur, vrijstaande berging
Ligging tuin	zuidwest
Isolatie	dubbel glas
Warm water	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel, gaskachels



Deze woning heeft energielabel **D**



Beschrijving

Op een prachtige hoeklocatie staat dit vrijstaande woonhuis op 656 m² eigen grond met een ruime garage en vrijstaande berging. Het huis is degelijk gebouwd en door de jaren heen met zorg, aandacht en liefde onderhouden. Mede dankzij de gebruikte materialen zoals aluminium kozijnen, kunststof goten en onderhoudsarme windveren is dit een plek waar je zorgeloos kunt wonen, zonder omkijken naar groot onderhoud.

Het huis heeft de beschikking over een ruime woonkamer met veel lichtinval, een woonkeuken, drie slaapkamers en een in 2017 vernieuwde badkamer en vernieuwd toilet. De woonkamer is voorzien van een gashaard en een schuifpui naar het terras. Verwarming en warm water gaat via een HR combi ketel.

Buiten valt meteen de royale kavel op, met een prachtig vrij gelegen achtertuin waar je volop kunt genieten van het buitenleven. Of je nu graag tuiniert, rustig wilt ontspannen of met vrienden samenkomt op een zonnige dag, hier kan het allemaal. Dankzij de aangebouwde garage met elektrische kanteldeur en vliering én de vrijstaande berging is er bovendien ruimte genoeg voor hobby's, opslag of het stallen van fietsen. De vrijstaande berging geeft ook de mogelijkheid om bijvoorbeeld een kantoor of praktijkruimte aan huis te beginnen.

De eerste eigenaren hebben dit huis meer dan 50 jaar met veel plezier bewoond. Nu is het tijd voor een nieuwe bewoner die hier zijn eigen thuis van maakt. Hoewel het huis altijd met zorg is onderhouden, biedt het volop ruimte om het naar eigen smaak en stijl te vernieuwen en er een eigentijds thuis van te maken. Met een paar vaardige handen en een frisse blik is hier een prachtig huis van te creëren. Bovendien zijn er diverse subsidieregelingen beschikbaar voor (na)isolatie van koopwoningen. We verwijzen u hiervoor graag naar de gemeente of rijksoverheid.

Kortom, zoekt u een vrijstaand huis op een toplocatie met de mogelijkheid om uw eigen droomhuis te realiseren? Neem dan snel contact met ons op voor een bezichtiging. We laten u het huis en de omgeving graag zien.









Indeling begane grond

- entree, ruime hal met marmeren vloer, trapopgang, meterkast en veel lichtinval
- half open keuken met eetgedeelte en eiken keukenopstelling welke is voorzien van een vaatwasser, keramische kookplaat, afzuigkap en koelkast
- uitgebouwde doorzon woonkamer met schouw, voorzet gaskachel en schuifpui naar terras
- achteringang/portaal, vrijdragend toilet (2017) met fontein
- bijkeuken met aanrechtblok, aansluitingen voor witgoed, vaste kast, spoelbak en cv-opstelling
- aangebouwde separaat bereikbare garage/berging met vliering

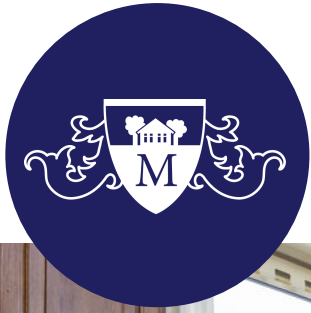
















Verdiepingen

Eerste verdieping:

- via vaste trap te bereiken
- overloop met vide
- drie slaapkamers (voorheen vier) waarvan de grootste toegang heeft naar het dakterras
- badkamer (2017) v.v. inloopdouche met zitje, vrijdragend toilet, wastafel en vloerverwarming middels de retour van de c.v. ketel

Tweede verdieping:

- via vlizotrap te bereiken
- bergzolder

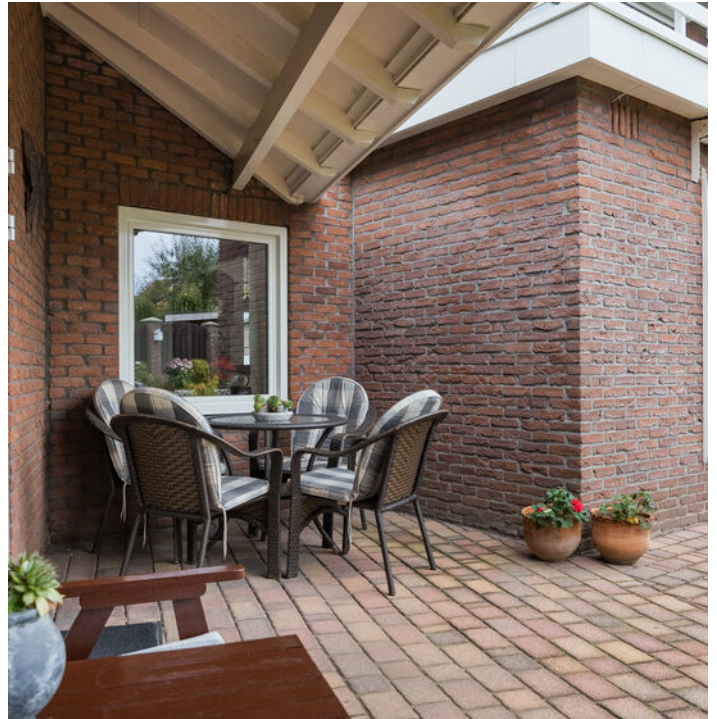


























Het (winkel)centrum met alle dagelijkse voorzieningen is snel te bereiken. Daarnaast ligt het prachtige buitengebied, met vele fiets,- en wandelpaden, letterlijk om de hoek.







Bijzonderheden

- prachtig vrij gelegen vrijstaand woonhuis gelegen op een gewilde locatie
- energielabel D; geldig tot 21-12-2030
- aangebouwde ruime garage met vliering en een op afstand bedienbare elektrische kanteldeur
- vrijstaande berging, mogelijkheid voor kantoor of praktijkruimte aan huis
- ruime kavel van 656 m²
- onderhoudsarme buitenzijde met aluminium kozijnen en kunststof goten
- het geheel is verzorgd en goed onderhouden
- oprit en entree voorzien van gebakken waaltjes
- achtertuin met optimale privacy en nette voortuin met fraai sierhekwerk
- vrijstaand woonhuis op royaal perceel van 656 m²
- gedeeltelijk voorzien van screens en rolluiken
- unieke locatie; het (winkel)centrum is snel te bereiken en het prachtige buitengebied ligt om de hoek
- in de koopovereenkomst wordt 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?





Plattegrond begane grond

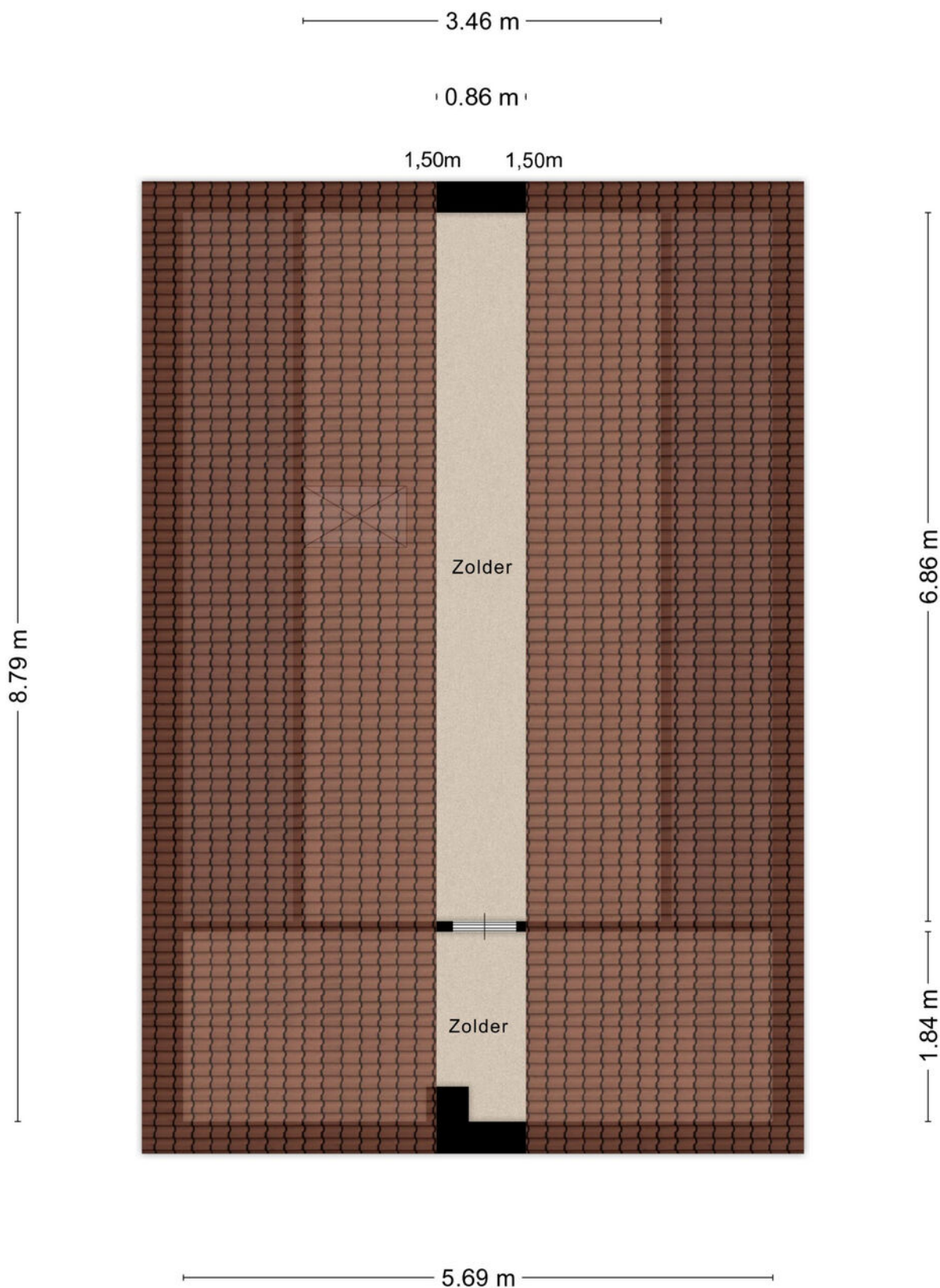


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



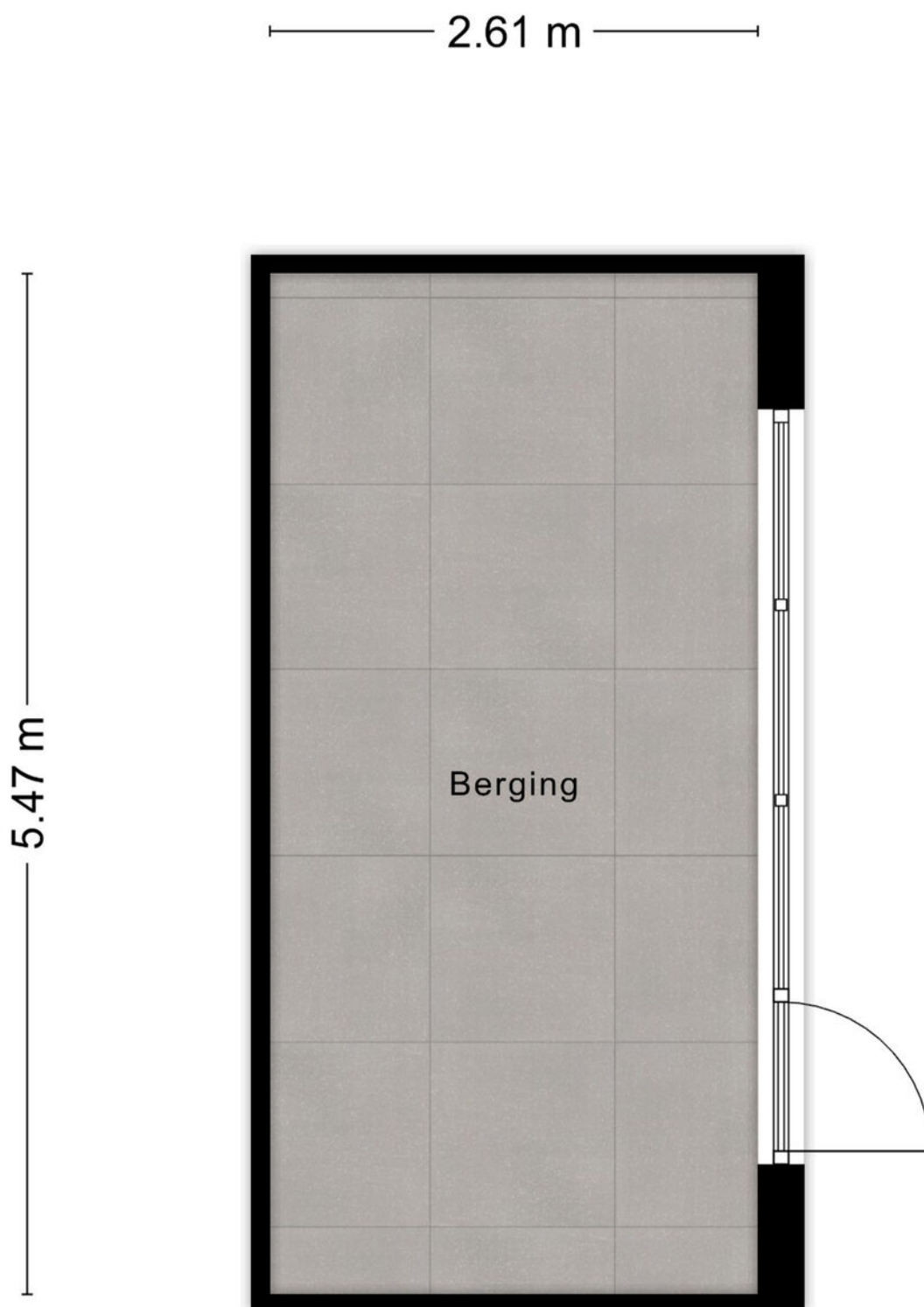


Plattegrond tweede verdieping





Plattegrond berging





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- kroonluchter woonkamer		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten in bijkeuken	X		
- Kasten in de garage / berging	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- Zonnewering / rolluik	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
- Linoleum (keuken + hal-berging)	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Elektrische kachel badkamer (voor bijverwarming)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Elektrisch kachel (badkamer)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Waterpomp + schommel	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

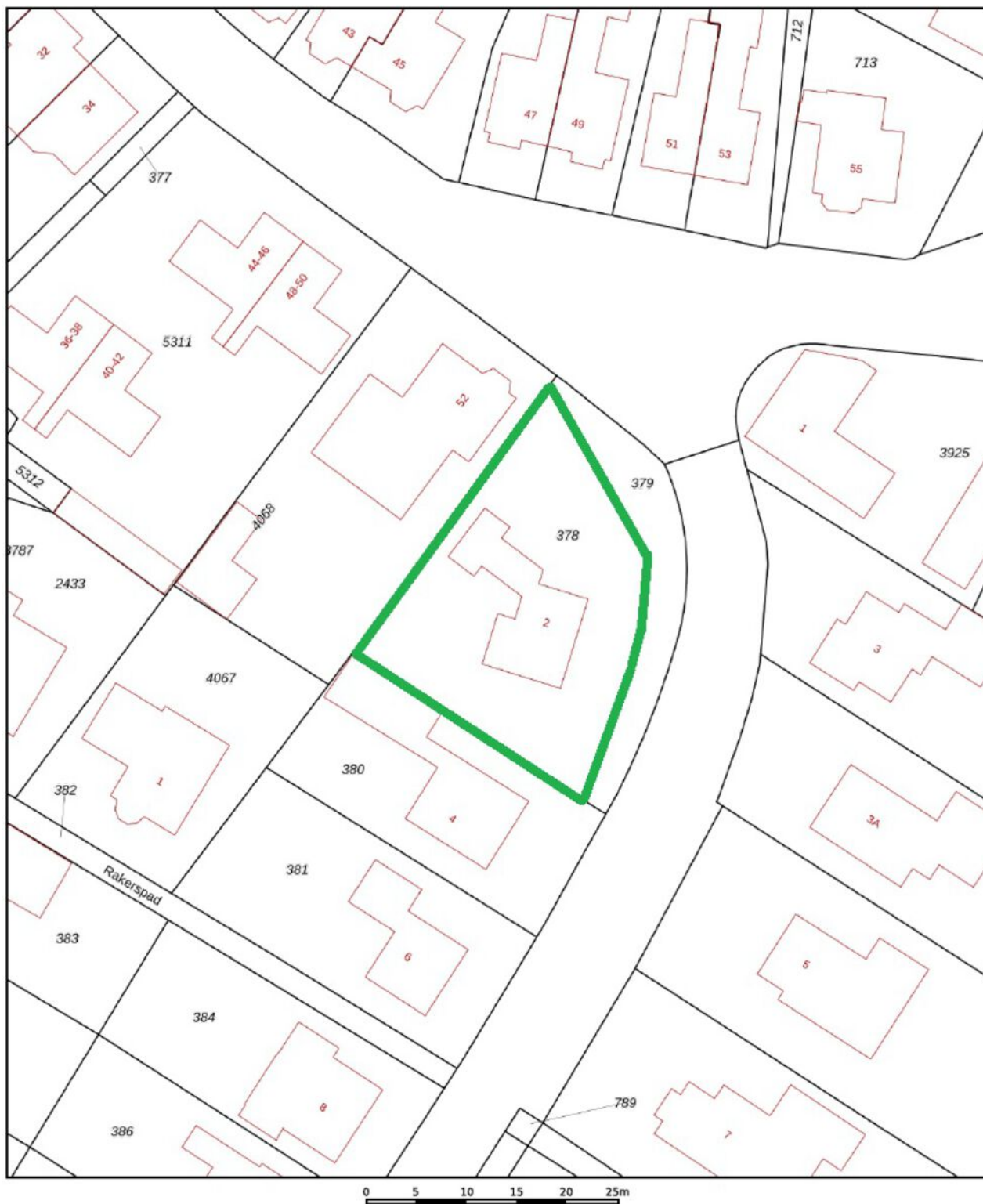
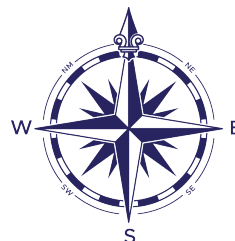


Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Bentheimer bloembak		X	



Kadastrale kaart



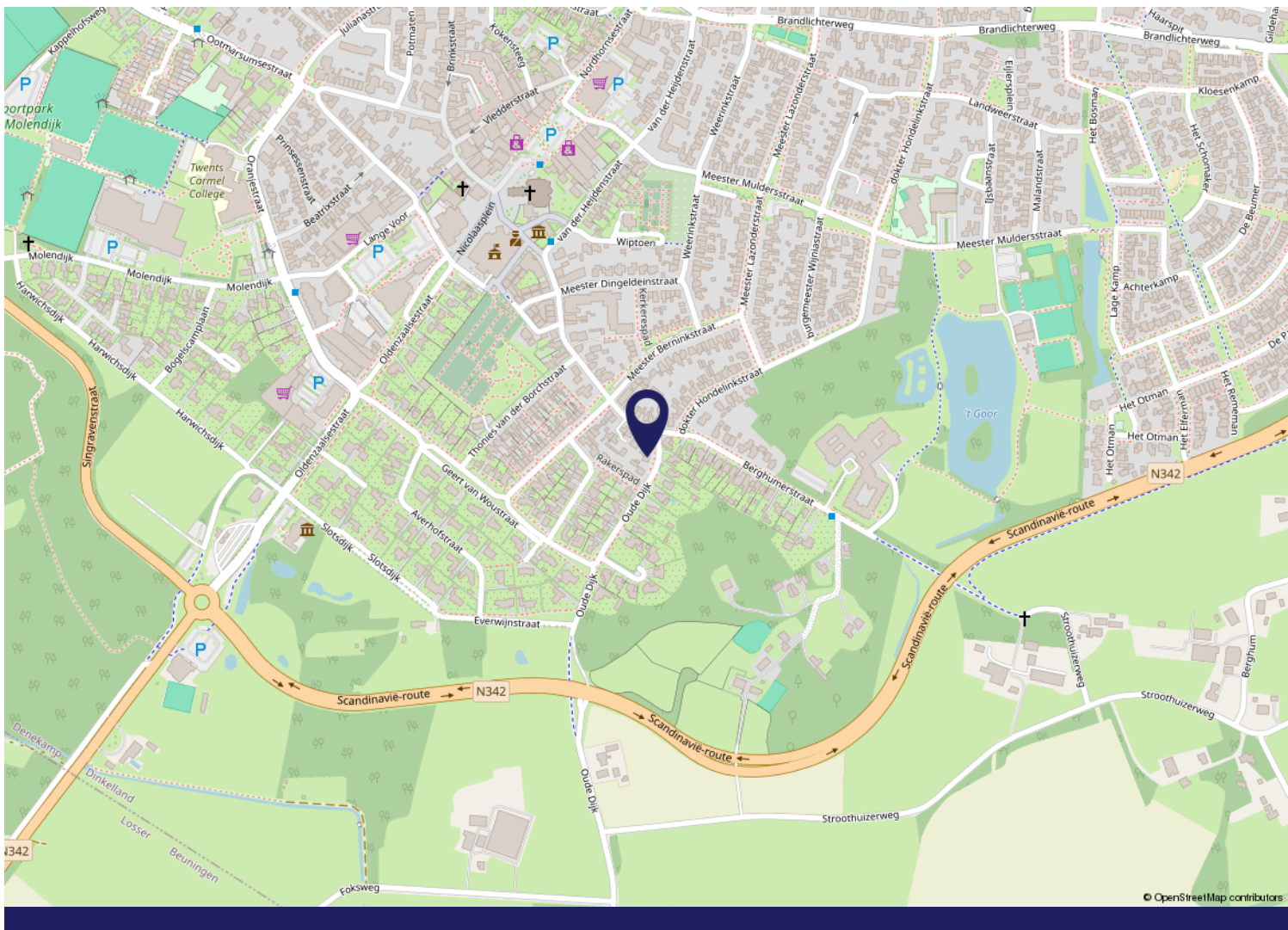
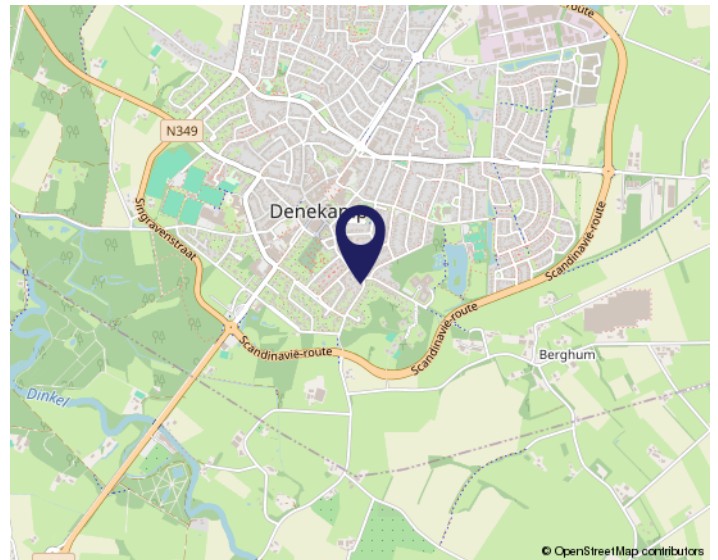
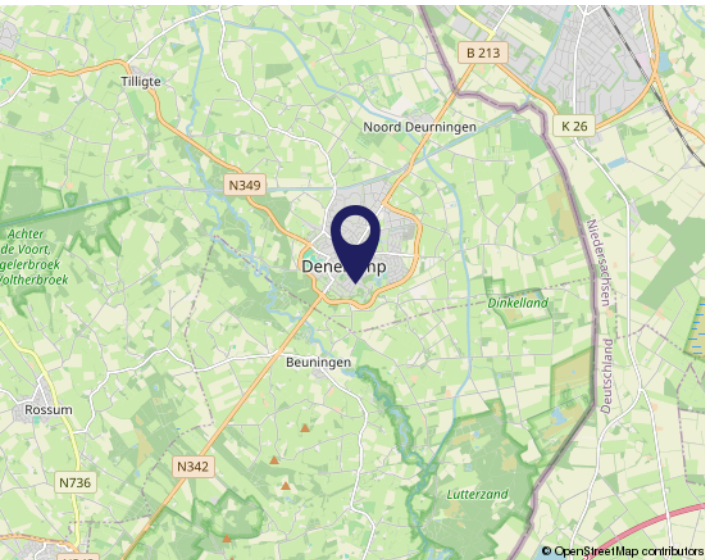
12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Denekamp
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	O
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	378
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 september 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 / Denekamp

Leeftijd



0 - 14: 17%

15 - 24: 14%

25 - 44: 22%

45 - 64: 29%

65+: 18%

Huishoudens



Eenpersoons: 23%

Zonder kinderen: 30%

Met kinderen: 47%

Koop / huur



Koop: 77%

Huur: 23%



54%



46%



1,7 per huishouden

WONEN IN Denekamp

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



Shop doarp

In Denekamp vindt u een breed aanbod aan leuke winkeltjes en kledingboetieks die zeker de moeite waard zijn. Daarnaast worden er ook vaak evenementen georganiseerd. De lokale horecagelegenheden bieden gezellige terrasjes en een goede keuken.

Natura Docet

Belevingsmuseum en landschapscentrum Natura Docet Wonderryck Twente is voor jong en oud leuk en leerzaam. Laat je hier verwonderen over al het mooie dat de natuur te bieden heeft. Zo kun je Twente door de ogen van verschillende dieren zien en leren over Twente in de Oertijd en nu.





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]

This image shows a single page of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, leaving small margins at the top and bottom. There are no vertical margin lines, text, or other markings on the page.

[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.