

—
WELKOM
—



Baveldspad 11
Noord Deurningen



www.detwentschemakelaar.nl



Kenmerken

Woonoppervlakte	225 m ²
Perceeloppervlakte	522 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	6 m ²
Bergruimte	40 m ²
Inhoud	962 m ³
Bouwjaar	2006
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Bijgebouw	houten schuur/berging, werkplaats met fietsenberging, overkapping
Ligging tuin	noordoost
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR++ glas, volledig geïsoleerd
Verduurzaming	27 zonnepanelen, thuisbatterij
Warm water	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk



Dit huis heeft een definitief energielabel
A



Beschrijving

Duurzaam en levensloopbestendig wonen met volop ruimte in Noord Deurningen

Aan het Baveldspad 11 in Noord Deurningen staat dit verzorgde en comfortabele vrijstaande woonhuis uit 2006, waar ruimte, rust en energiezuinig wonen perfect samenkomen. Het huis ligt aan het eind van een rustige straat met uitsluitend bestemmingsverkeer, verkeersluw en heerlijk rustig. Met onder andere een slaapkamer en badkamer op de begane grond, vloerverwarming, een kantoorruimte én maar liefst 27 zonnepanelen in combinatie met een thuisbatterij (2025) is dit een huis die klaar is voor de toekomst. Een heerlijk huis voor wie gelijkvloers wil kunnen wonen, maar ook voldoende ruimte zoekt voor een gezin, hobby's of werken aan huis.

Bij binnenkomst valt direct de prettige indeling op. De woonkamer is sfeervol en comfortabel, mede dankzij de elektrische haard. Via schuifdeuren staat de woonkamer in verbinding met de eethoek, waardoor er een fijne leefruimte ontstaat met een open en huiselijk karakter. Aansluitend bevindt zich de half open keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur en voldoende werk- en kastruimte: een praktische plek om dagelijks te koken en gezellig samen te komen.

Wat dit huis extra aantrekkelijk maakt, is de levensloopbestendige opzet. Op de begane grond bevinden zich namelijk een slaapkamer en badkamer, ideaal voor wie gelijkvloers wil wonen of graag voorbereid is op de toekomst. Daarnaast is er een kantoorruimte met vaste kasten, perfect voor thuiswerken of als hobbyruimte. De begane grond is bovendien voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor extra wooncomfort.

Op de eerste verdieping zijn nog eens drie ruime slaapkamers aanwezig en een badkamer met ligbad, inloopdouche, toilet, wastafel en mechanische afzuiging. Hiermee is er volop plek voor een gezin, logees of extra bergruimte. De tweede verdieping is bereikbaar via een vlizotrap en biedt mogelijkheden voor uitbreiding, bijvoorbeeld door het realiseren van een vaste trap.

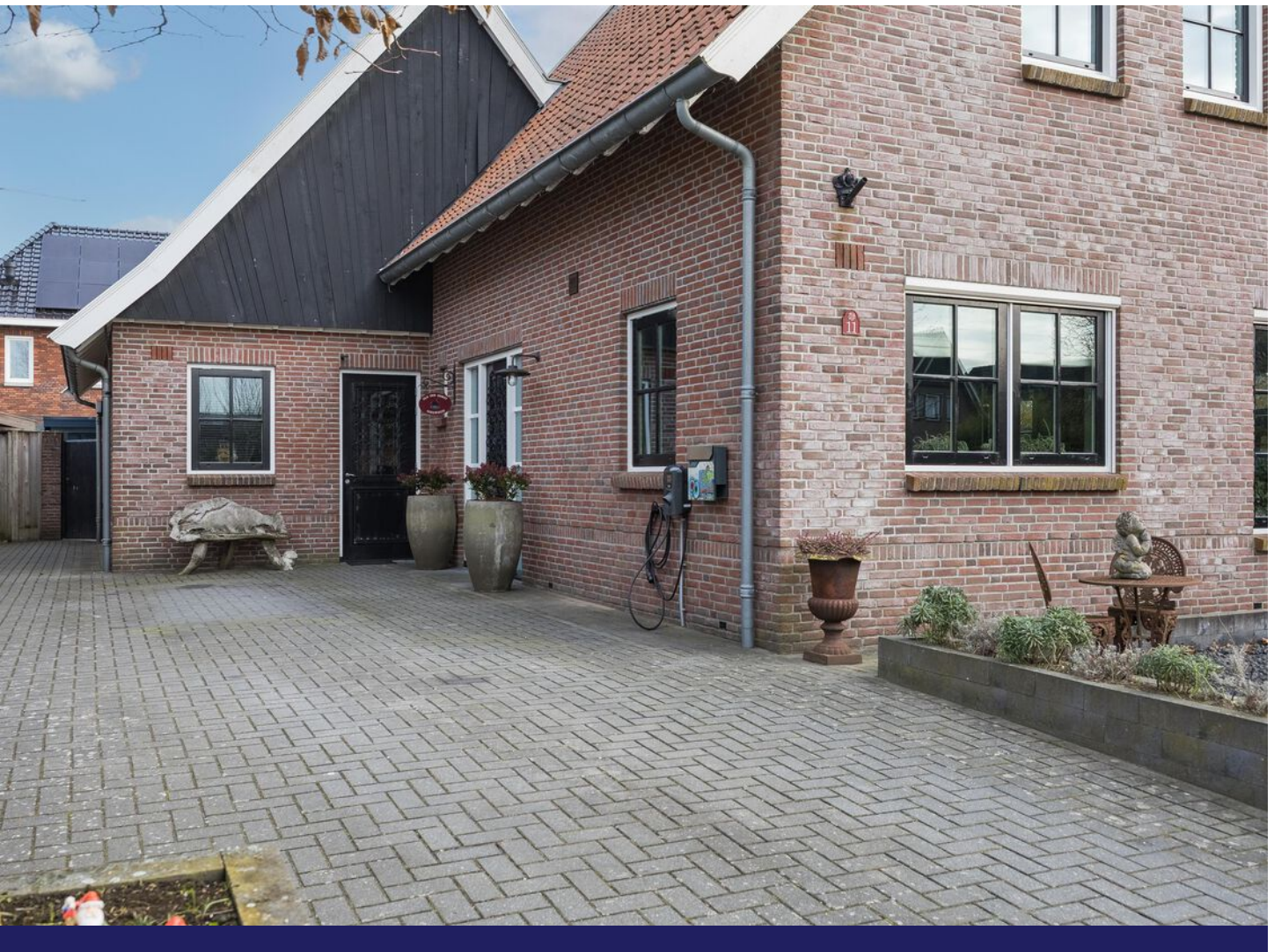
Buiten is het minstens zo prettig. De tuin is groen en verzorgd aangelegd met een vijver, gazon, beplanting en meerdere zitjes, waardoor u op elk moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw kunt vinden. De overkapping met glazen schuifpui maakt het mogelijk om vrijwel het hele jaar door van het buitenleven te genieten. Daarnaast is er praktische extra ruimte aanwezig in de vorm van een houten berging, een werkplaats en een fietsenberging.

Ook qua duurzaamheid zit u hier uitstekend: het huis beschikt over energielabel A, 27 zonnepanelen (2019) en een thuisbatterij (2025). Dit maakt het wonen niet alleen comfortabel, maar ook bijzonder energiezuinig. Parkeren kan op eigen terrein, de oprit biedt ruimte voor twee auto's.

Kortom: een compleet en modern vrijstaand woonhuis met veel extra's, een fijne tuin en een toekomstbestendige indeling op een prettige locatie in Noord Deurningen.

Geïnteresseerd? Maak dan snel een afspraak, we laten u het huis en de omgeving graag zien!









Indeling begane grond

- entree met ruime hal, meterkast en vrijdragend toilet met urinoir
- woonkamer met elektrische haard en openslaande tuindeuren naar overdekt terras
- via schuifdeuren toegang naar eethoek
- half open keuken voorzien van gaskookplaat, afzuigschouw, koelkast, magnetron en vaatwasser
- vanuit hal toegang naar ruime slaapkamer en badkamer voorzien van inloopdouche met regendouche, vrijdragend toilet en dubbele wastafel
- bijkeuken met voorraadkast, aansluitingen voor witgoed en aanrechtblad
- kantoorruimte met vaste schuifkasten





















Indeling eerste en tweede verdieping

Eerste verdieping:

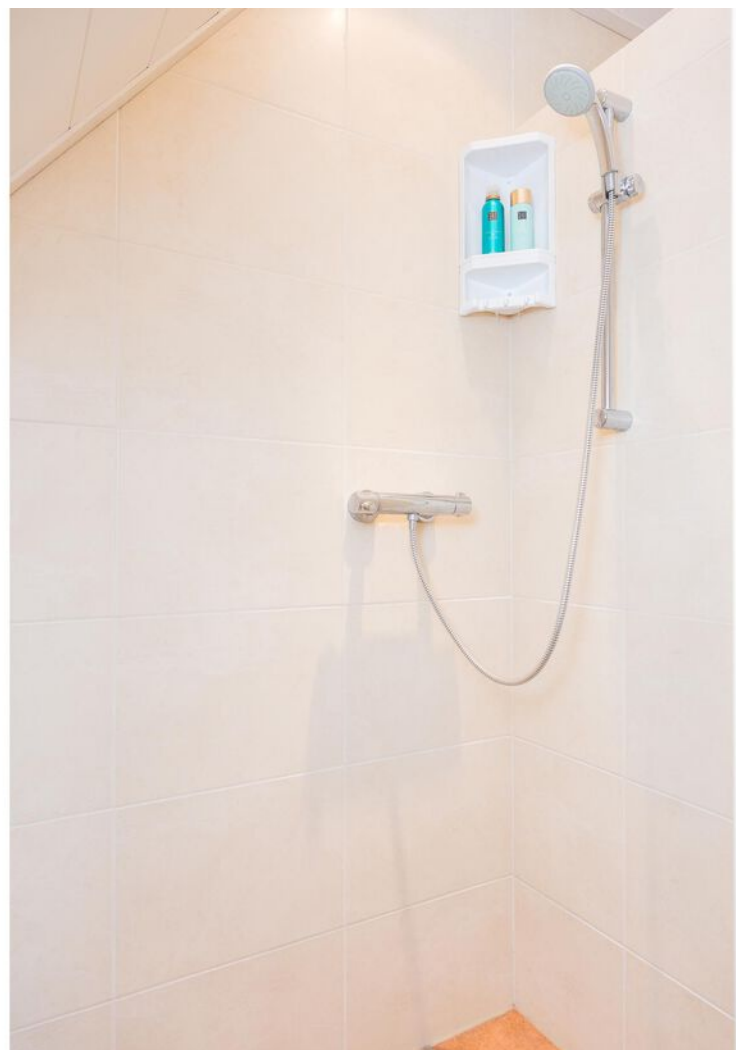
- via vaste trap te bereiken overloop
- berging met C.V. opstelling (Nefit Ecomline), boiler, thuisbatterij en omvormer
- drie slaapkamers, waarvan één met schuifkast
- bergruimte
- badkamer voorzien van inloopdouche, ligbad, vrijdragend toilet, wastafel en mechanische afzuiging

Tweede verdieping:

- via vlizotrap te bereiken bergzolder. Mogelijkheid voor het realiseren van een vaste trap en extra slaapkamers























Bijzonderheden

- vrijstaand woonhuis met houten berging en werkplaats
- gelegen op een rustige locatie
- begane grond voorzien van vloerverwarming
- slaap- en badkamer op de begane grond
- kantoorruimte op de begane grond
- 27 stuks zonnepanelen (2019)
- thuisbatterij (2025)
- volledig geïsoleerd, energielabel A
- oprit geschikt voor het parkeren van meerdere auto's
- zonnige tuin met diverse zitjes
- gezellige overkapping met glazen schuifpui
- woonoppervlak en inhoud conform NEN 2580 (meetrapport aanwezig)
- 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



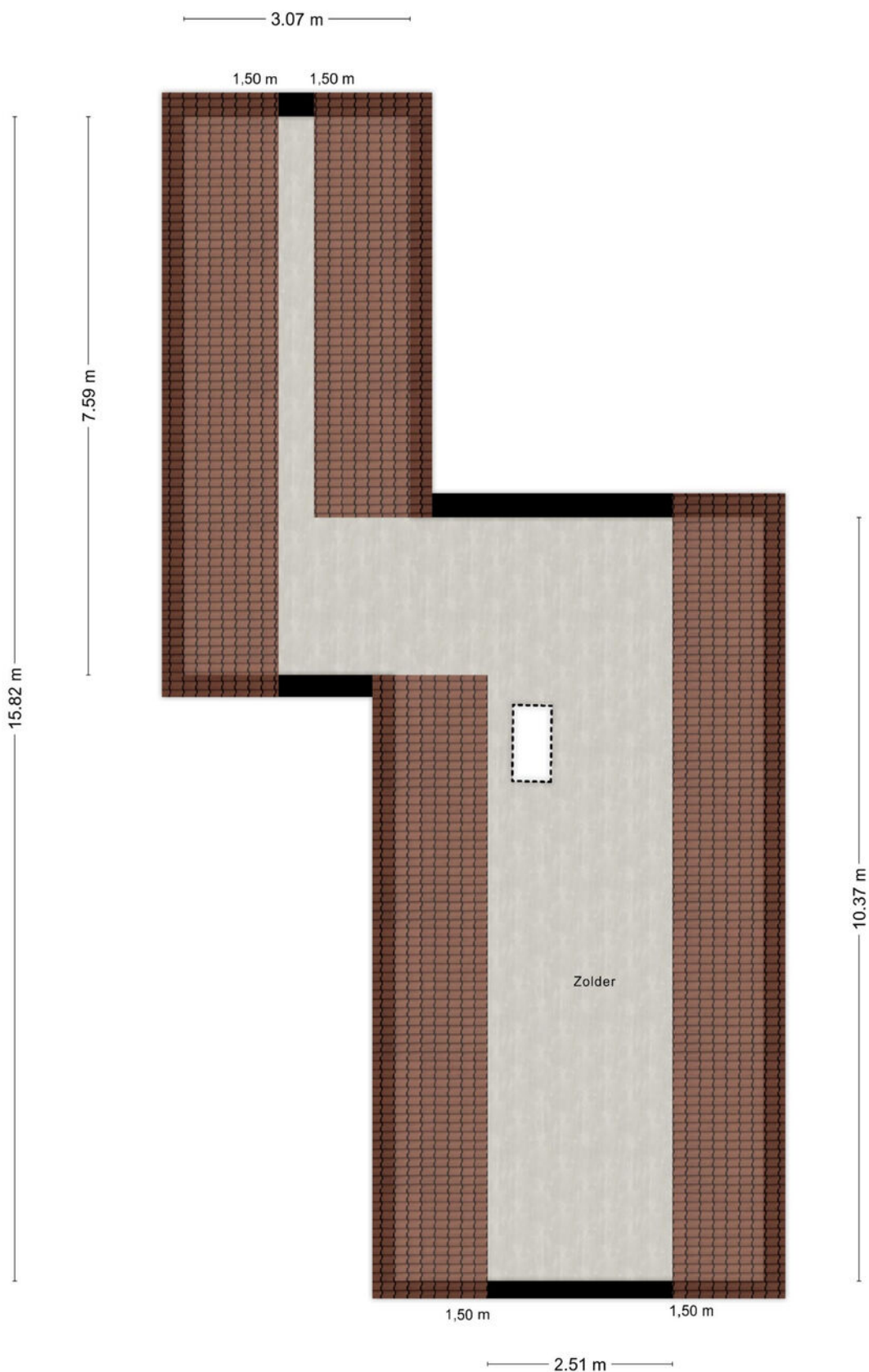


Plattegrond eerste verdieping



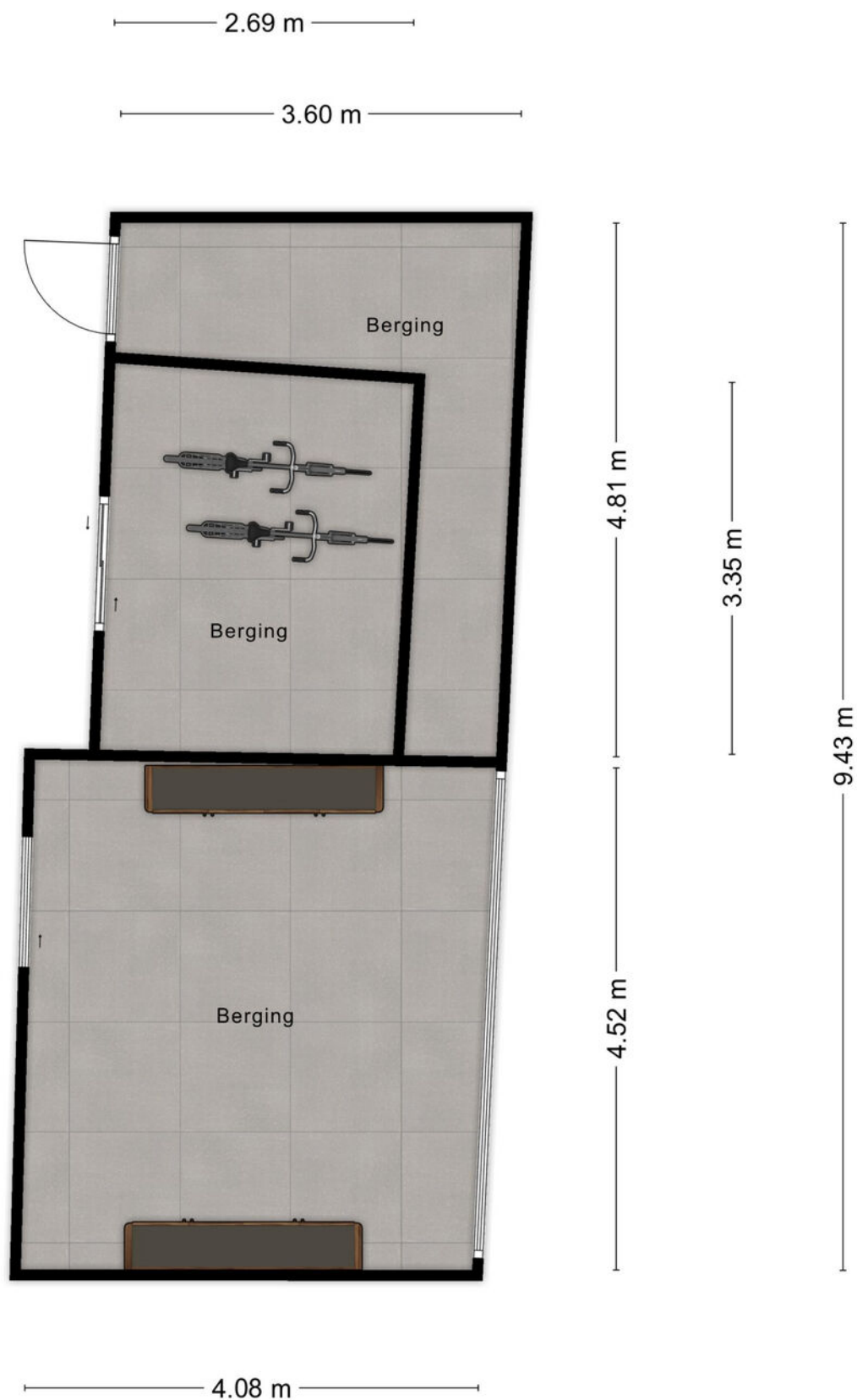


Plattegrond tweede verdieping



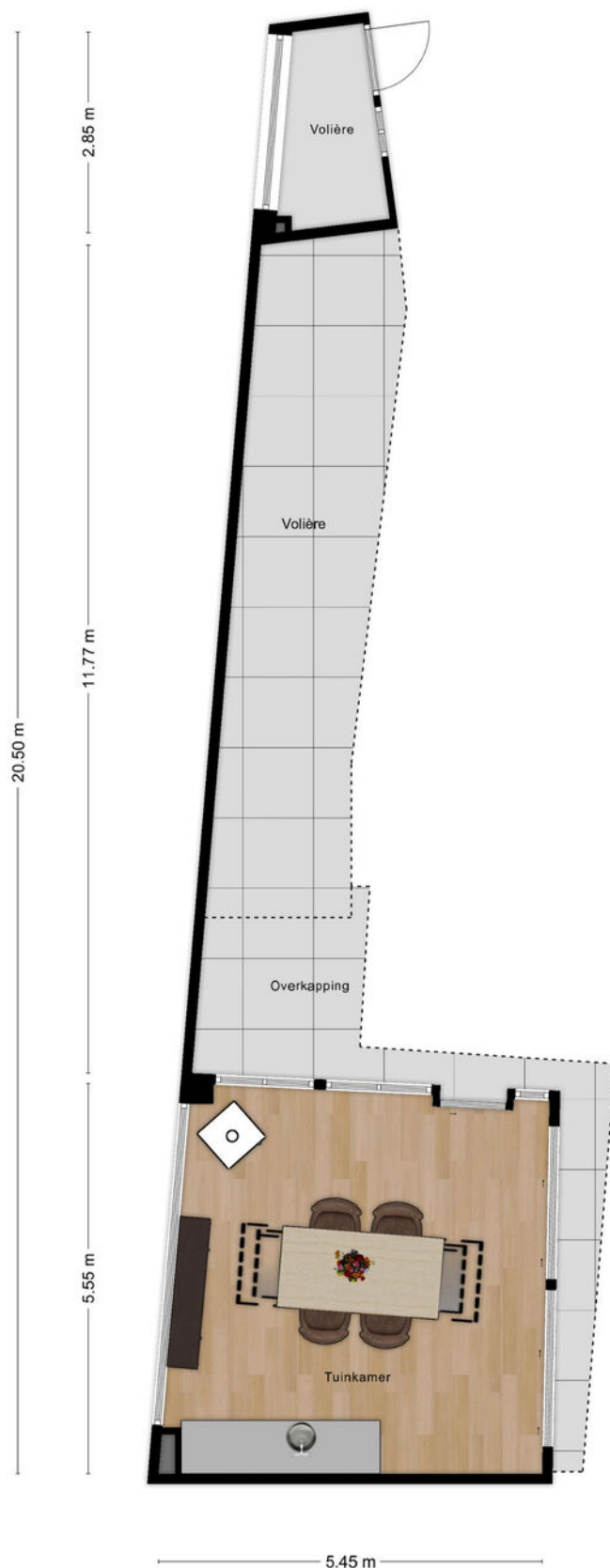


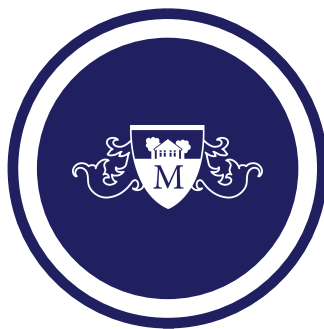
Plattegrond berging





Plattegrond overkapping





2019



Zonnepanelen

27 stuks zonnepanelen zijn geplaatst, goed voor een opbrengst van 8.640 kWh.

2025



Thuisbatterij

Een thuisbatterij is geplaatst.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat			X
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Elektrische haard	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus		X	
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
-			X
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Potten en beelden in de tuin		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

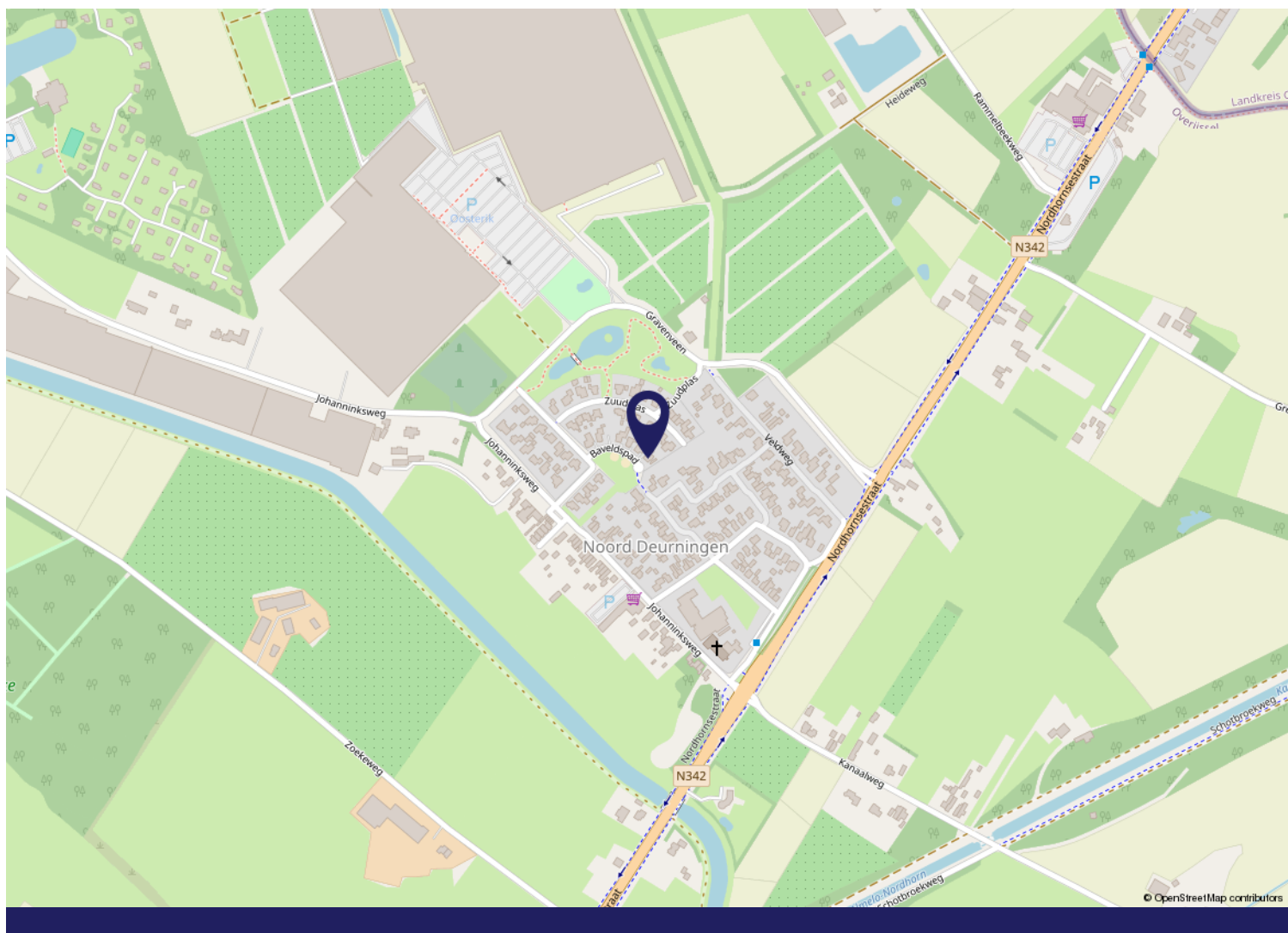
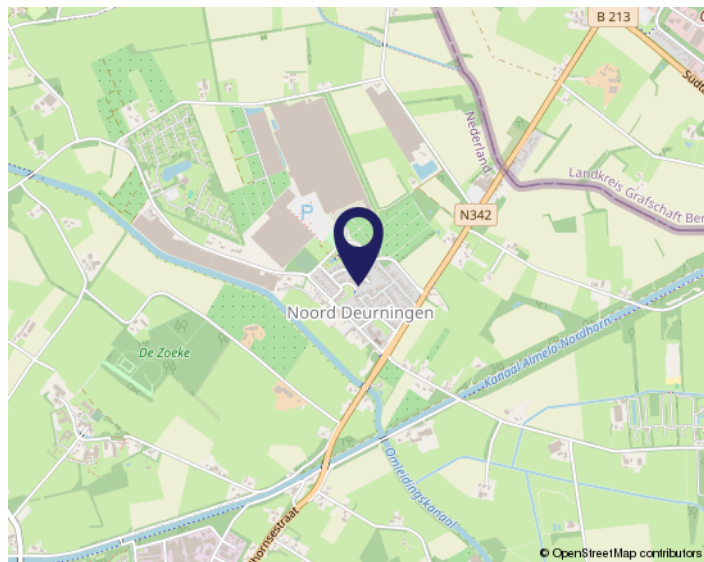
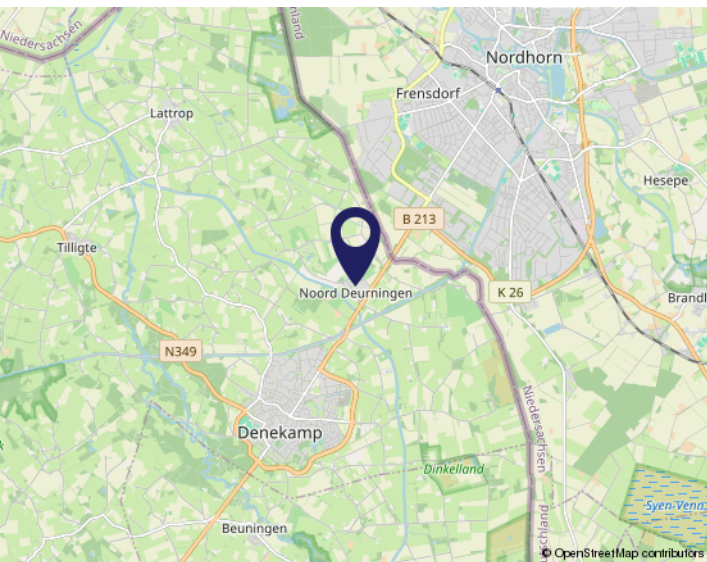


Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Denekamp Sectie N Perceel 1443	kadaster 
---	---	---

Locatie op de kaart





Buurtinformatie - Dinkelland / Noord Deurningen kern

Leeftijd



0 - 14: 16%

15 - 24: 15%

25 - 44: 21%

45 - 64: 29%

65+: 19%

Huishoudens



Eenpersoons: 22%

Zonder kinderen: 35%

Met kinderen: 43%

Koop / huur



Koop: 92%

Huur: 8%



53%



47%



1,5 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 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]

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



INTERESSE?

En ook
genieten van de
prachtige
omgeving van
Denekamp?



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.