

—
WELKOM
—

Anne Frankstraat 21
Ootmarsum



www.detwentschemakelaar.nl



Kenmerken

Woonoppervlakte	98 m ²
Perceeloppervlakte	279 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	15 m ²
Bergruimte	24 m ²
Inhoud	372 m ³
Bouwjaar	1964
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bijgebouw	vrijstaande garage met aangebouwde berging, terrasoverkapping
Ligging tuin	zuidwest
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd, HR en HR++ beglazing
Verduurzaming	13 zonnepanelen, airco, waterontharder
Warm water	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel



Deze woning heeft energielabel **A**



Beschrijving

Bent u op zoek naar een instapklare woning waar comfort, sfeer en duurzaamheid op fraaie wijze samenkomen? Dan is dit uitstekend onderhouden helft van een dubbel woonhuis aan de Anne Frankstraat 21 in Ootmarsum absoluut een bezichtiging waard. Met een stijlvolle afwerking, een praktische indeling, een heerlijke overkapping, parkeergelegenheid op eigen terrein en diverse duurzame voorzieningen is dit een woning waar u direct kunt gaan genieten.

Bij binnenkomst valt de verzorgde en moderne afwerking op. De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming, strak gestucte wanden en plafonds. De straatgerichte woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en biedt volop ruimte voor een royale zithoek én een grote eettafel. Via de tuindeuren staat de woonkamer in directe verbinding met het prachtige aangebouwde overdekte terras. Deze sfeervolle buitenruimte, voorzien van een lichtkoepel, vormt een verlengstuk van de woonkamer en maakt het mogelijk om vrijwel het hele jaar door van het buitenleven te genieten.

De moderne keuken is compleet uitgevoerd en sluit naadloos aan op de praktische aangebouwde bijkeuken, die extra bergruimte biedt en plaats heeft voor de witgoedopstelling.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers, waarvan twee zijn voorzien van een praktische inbouwkast. De moderne badkamer is eigentijds afgewerkt en compleet ingericht. Daarnaast biedt de tweede verdieping nog volop mogelijkheden; door het realiseren van een vaste trap kan hier wellicht een extra (slaap)kamer, werkruimte of hobbykamer worden gecreëerd.

Ook op het gebied van duurzaamheid en comfort is de woning helemaal van deze tijd. Zo beschikt de woning over 13 zonnepanelen, een geïsoleerde begane grond vloer, een nageïsoleerde kap.

De achtertuin is fraai aangelegd en vormt een heerlijke plek om te ontspannen. De combinatie van een ruim terras, een verzorgd gazon, fraaie borders en een tuinberegeningssysteem zorgt ervoor dat u hier optimaal kunt genieten met relatief weinig onderhoud. De vrijstaande garage met een aangebouwde berging, ideaal voor het stallen van fietsen, het opbergen van tuingereedschap of het uitoefenen van een hobby, maakt het plaatje compleet. Op de oprit is bovendien ruimte om twee auto's op eigen terrein te parkeren.

De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk, op korte afstand van scholen, sportvoorzieningen, winkels en het gezellige historische centrum van Ootmarsum. Daarnaast bevinden natuur en het prachtige Twentse buitengebied zich op steenworp afstand.

Kortom, een instapklare en uitstekend onderhouden (gezins)woning met veel wooncomfort, een fraaie overdekt terras, parkeergelegenheid op eigen terrein en een fraai afwerkingsniveau. Hier kunt u zonder te klussen direct genieten!

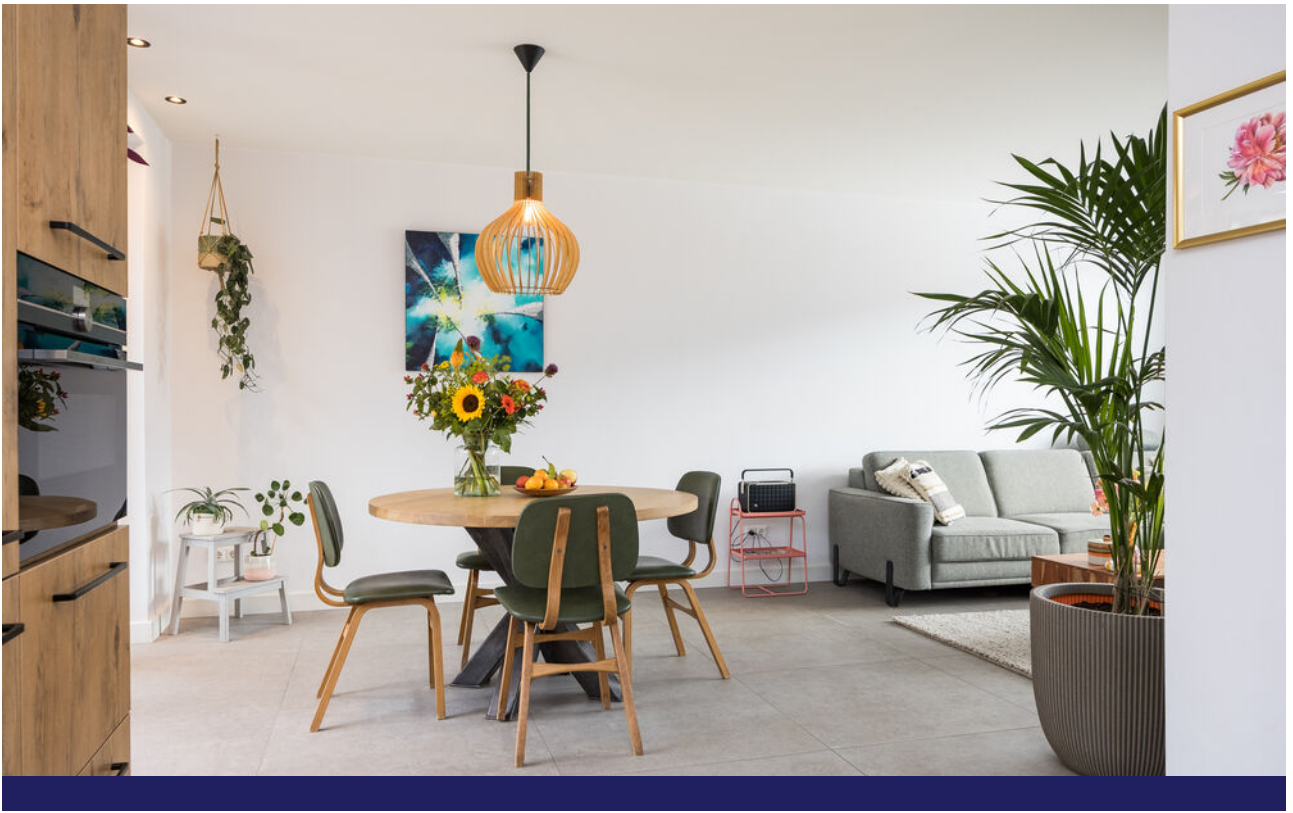




Indeling begane grond

- entree, hal met trapopgang en meterkast
- vrijdragend toilet met fontein
- stalen deur met toegang naar de open keuken met moderne keukenopstelling welke is voorzien van een inductie kookplaat met afzuiging en een vaatwasser, afzonderlijk deel met koelkast en (stoom) oven
- doorzon woonkamer met eetgedeelte en tuindeuren naar de aangebouwde terrasoverkapping
- na-geïsoleerde bijkeuken met spoelbak en aansluitingen voor witgoed, toegang naar het overdekte terras













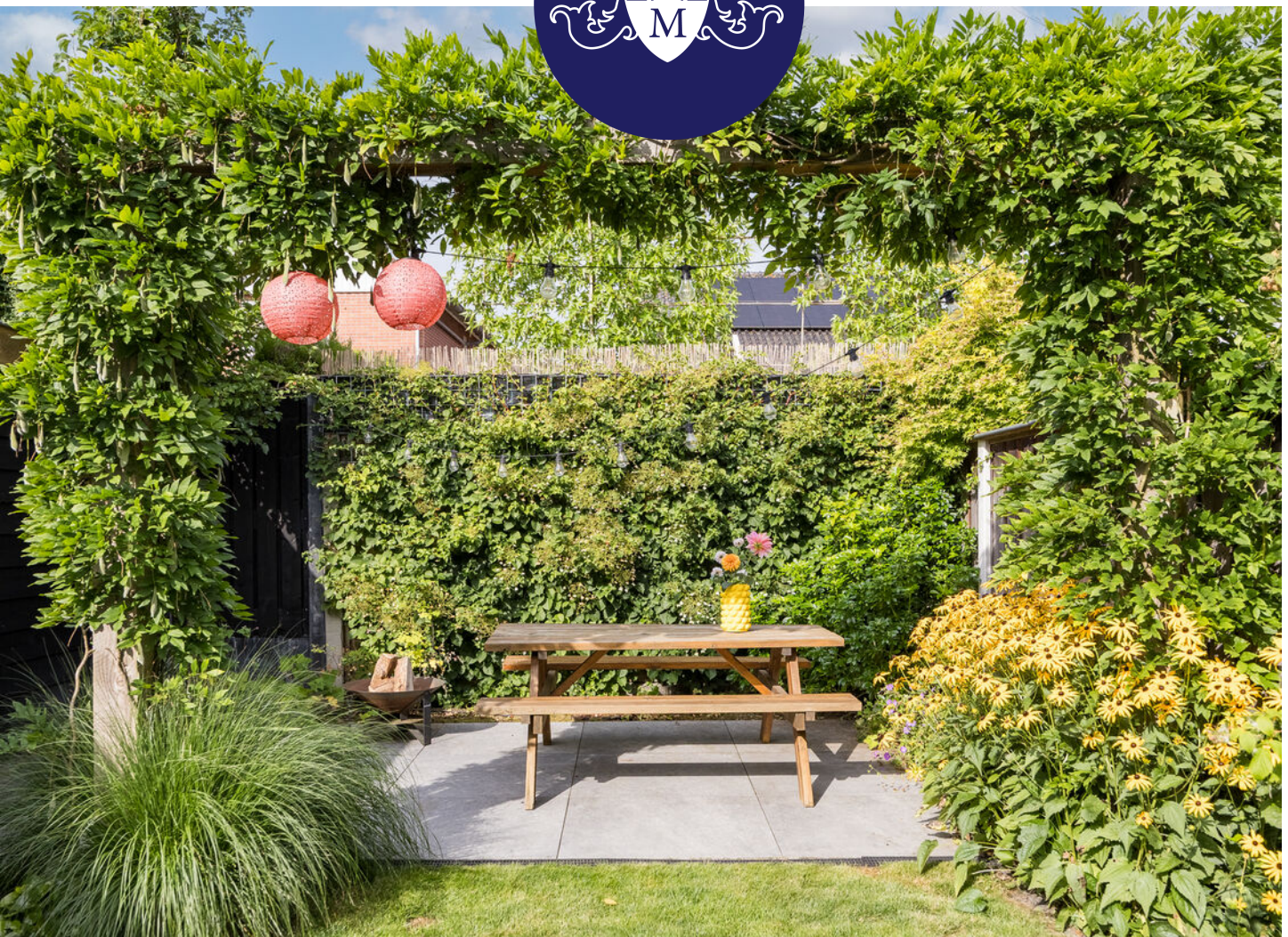
Indeling eerste verdieping

- overloop met vlizotrap
- drie ruime slaapkamers, waarvan twee zijn voorzien van vaste kast
- badkamer voorzien van inloopdouche, wastafel en vrijdragend toilet











Bijzonderheden

- energielabel A; geldig tot 29-07-2036
- meterkast en elektra vernieuwd in 2019
- oprit geschikt voor het parkeren van 2 auto's
- gehele begane grond voorzien vloerverwarming 2019
- woonkamer, keuken en bijkeuken voorzien van fraaie keramische vloertegels van 90x90cm
- glad gestucte wanden en plafonds van 2019
- zonnige achtertuin op het zuid-westen met veel privacy
- helft van blok van twee met vrijstaande garage met kap en aangebouwde berging
- op loopafstand van zowel (winkel)centrum Ootmarsum als het buitengebied
- 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



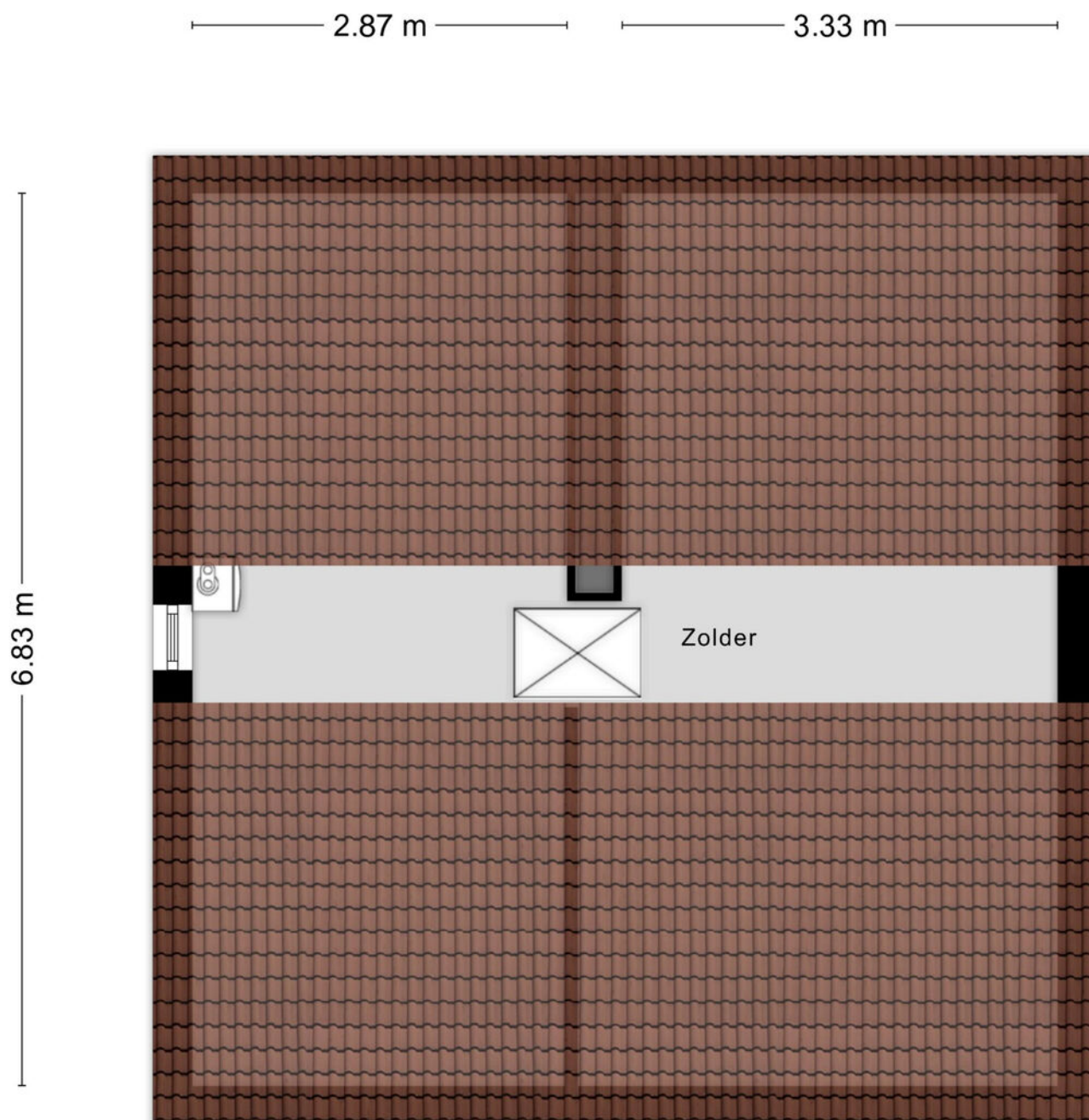


Plattegrond eerste verdieping



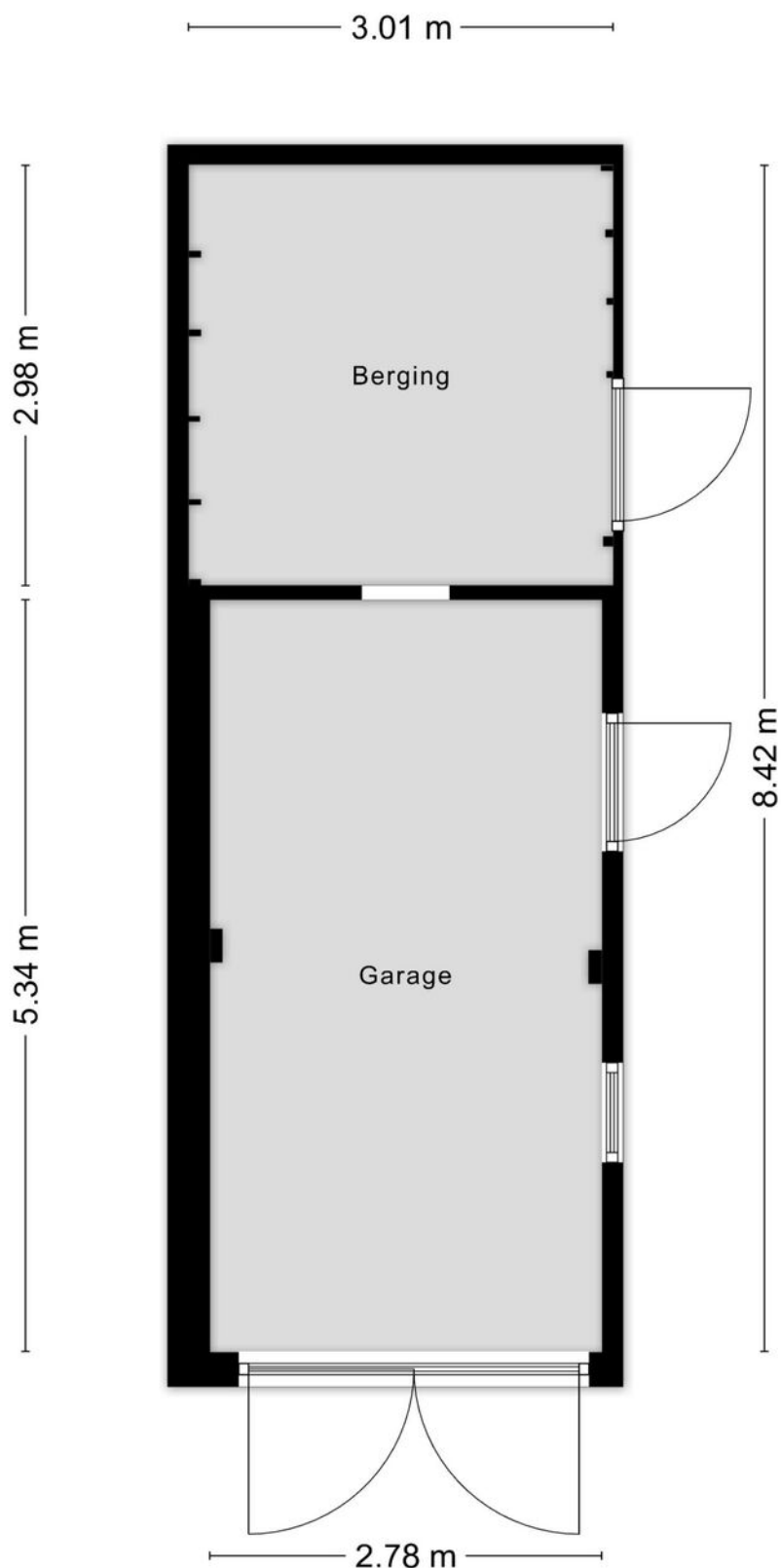


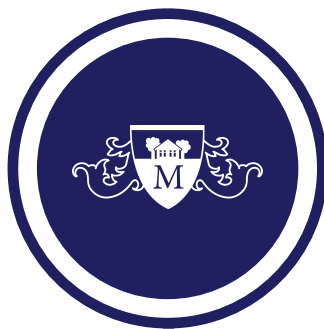
Plattegrond tweede verdieping





Plattegrond garage en berging





2019



Meterkast

De meterkast en elektra zijn volledig vernieuwd.

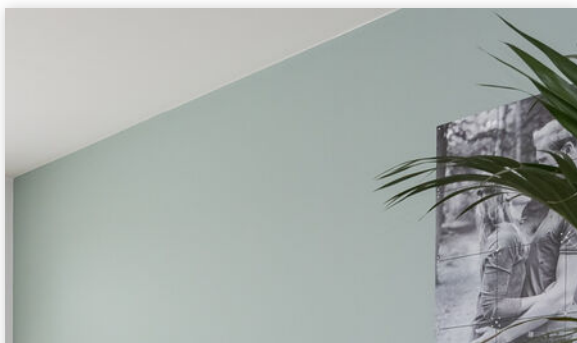
2019



Vloeren

De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

2019



Stucwerk

Alle wanden en plafonds zijn voorzien van glad stucwerk. De wanden zijn daarnaast voorzien van glasvezelbehang.

2019



Renovatie

Het huis is op de begane grond en eerste verdieping gerenoveerd met o.a. een nieuwe keuken, gedeeltelijk kunststof kozijnen en een waterontharder.

2020



Achtertuint

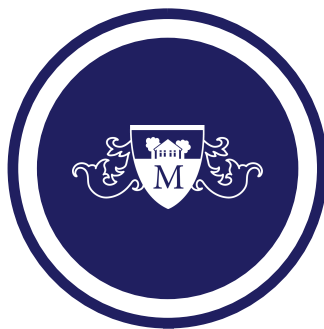
De achtertuin is vernieuwd en voorzien van een verzorgd gazon, fraaie borders en een tuinberegeningssysteem.

2021



Garage

De garage is gerenoveerd en een berging is aangebouwd.



2024



Overkapping

Een fraaie overkapping met lichtkoepel is gerealiseerd.

2026



Voortuin

De voortuin is opnieuw aangelegd.

2026



Airco

Een airco, van het merk Mitsubishi, is geplaatst.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- TV-meubel		X	
- Opbergssystemen boven			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Waterontharder	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			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
-	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuinmeubilair, bankje onder overkapping en losse potten		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	

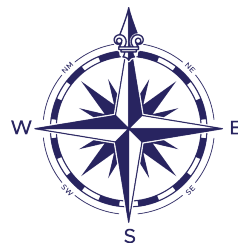


Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Bentheimerzandstenen langs terras		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		



Kadastrale kaart



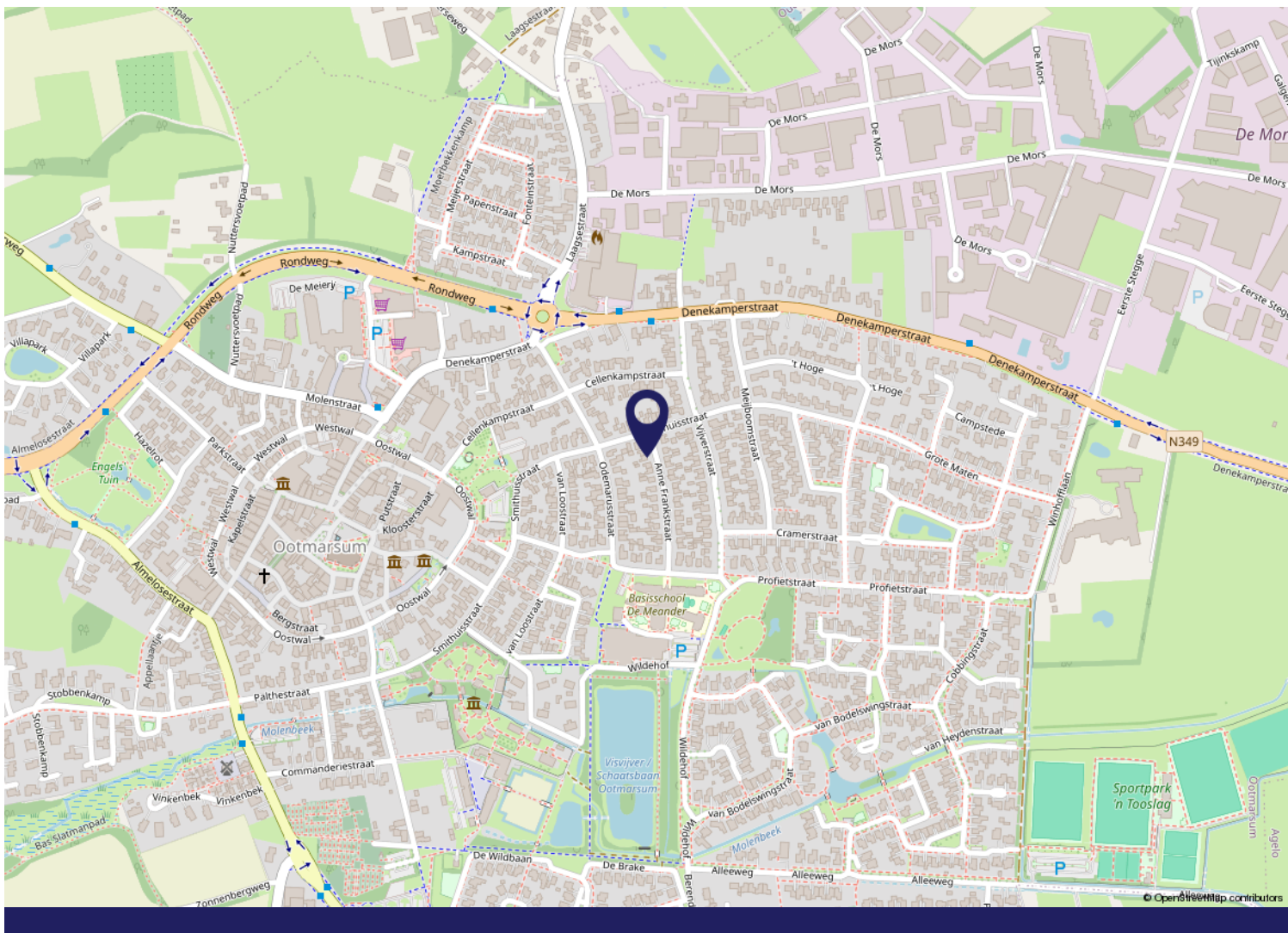
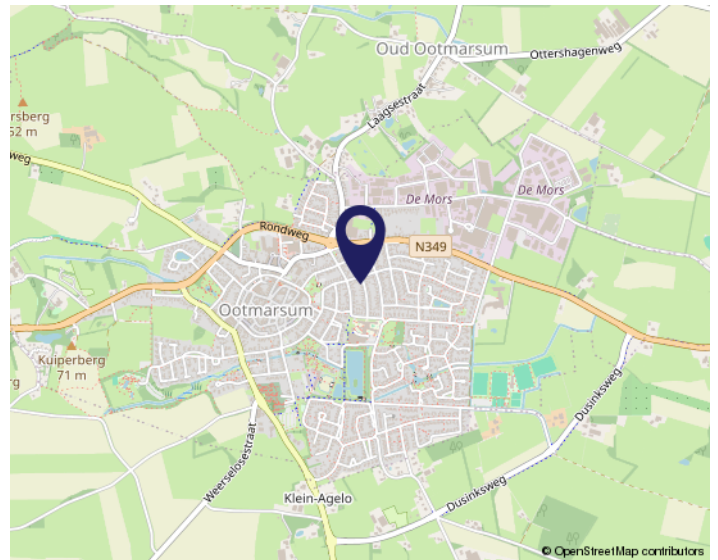
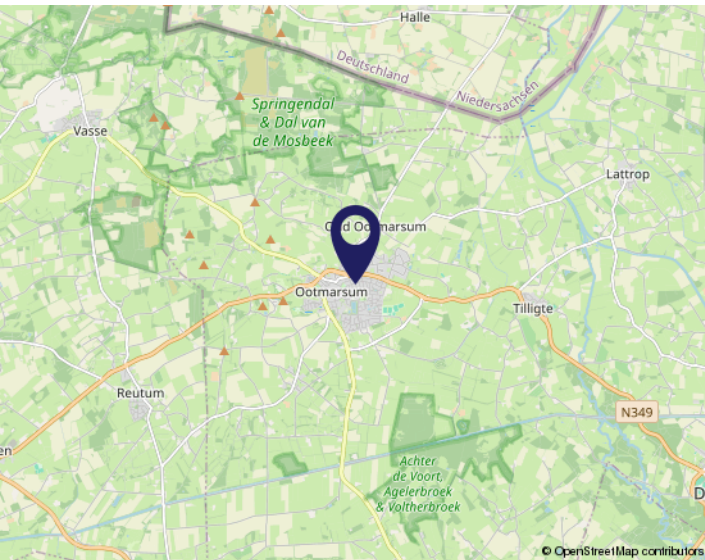
12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer			
— Vastgestelde kadastrale grens		Kadastrale gemeente	Ootmarsum
— Voorlopige kadastrale grens		Sectie	C
— Administratieve kadastrale grens		Perceel	3178
— Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 december 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 / Ootmarsum Randkern

Leeftijd



0 - 14: 10%

15 - 24: 8%

25 - 44: 17%

45 - 64: 25%

65+: 41%

Huishoudens



Eenpersoons: 44%

Zonder kinderen: 33%

Met kinderen: 22%

Koop / huur



Koop: 54%

Huur: 46%



46%



54%



1,3 per huishouden

Wonen in Ootmarsum

Ootmarsum is een gezellig en historisch stadje in het Noord Oosten van Twente met vele bezienswaardigheden die bezoekers trekt uit de wijde omgeving.



Een stad...

De stad Ootmarsum staat bekend als kunststad van het Oosten. De binnenstad biedt een afwisselend aanbod van leuke winkels, musea, kerken, historische gebouwen, vakwerkhuisen, galerieën en diverse gezellige horecagelegenheden.

Elke zondagmiddag zijn de winkels, galerieën en musea geopend. Door dit diverse aanbod kunnen toeristen, kunstliefhebbers en het winkelend publiek hier hun hart ophalen.





Engels' Tuin

Het karakteristieke stadspark de Engels'Tuin werd vernoemd naar juffertje Engels. Een van de laatste nazaten van de Drost van Ootmarsum. Zij liet het park begin vorige eeuw (1917) na aan de stad. In het stadspark staat een theehuis waar u even heerlijk tot rust kunt komen onder het genot van een heerlijk kopje thee met lekkernij.



Cremershuis

De meest gefotografeerde gevel uit de marktstraat. Een voormalige koopmanswoning, genoemd naar de textielhandelaar Cremer, die het huis in 1656 liet bouwen.

Oriënteertafel

Op 71 meter hoge Kuiperberg bevindt zich een bijzonder rijksmonument: de Oriënteertafel. Met panorama vergezichten over grote delen van Twente en het Duitse grensgebied, heb je hier een uitzicht zoals op een ansichtkaart.





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
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.