

—  
WELKOM  
—

Johanna van Burenlaan 219  
Oldenzaal



MORSKIEFT  
DE TWENTSCHE MAKELAAR

[www.detwentschemakelaar.nl](http://www.detwentschemakelaar.nl)



## Kenmerken

Woonoppervlakte	130 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	267 m <sup>2</sup>
Gebouwegebonden buitenruimte	40 m <sup>2</sup>
Bergruimte	15 m <sup>2</sup>
Inhoud	461 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1968
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Bijgebouw	berging met aangebouwde overkapping, carport, aangebouwde aluminium terrasoverkapping
Ligging tuin	zuidwest
Isolatie	HR++ glas
Verduurzaming	10 zonnepanelen en airco
Warm water	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel



Deze woning heeft energielabel **C**



## Beschrijving

In woonwijk "de Thij" in Oldenzaal staat deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden hoekwoning met carport, eigen oprit en een zonnige achtertuin op het zuidwesten. De woning is de afgelopen jaren op meerdere onderdelen gemoderniseerd en biedt volop wooncomfort, ruimte én duurzaamheid.

Binnen valt direct de lichte doorzonwoonkamer met eetgedeelte op, waar de grote raampartijen zorgen voor een fijne, open sfeer en veel daglicht. De tuindeuren geven direct toegang tot de fraaie aluminium terrasoverkapping (2021), compleet met heaters en inbouwspots. Hier geniet je het hele jaar door van het buitenleven. De woonkamer is bovendien voorzien van een airco-installatie (2024), waarmee zowel gekoeld als verwarmd kan worden. De moderne keuken is in 2022 vernieuwd en uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur, waardoor deze volledig aansluit bij de wensen van nu.

Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst vier slaapkamers en een badkamer, ideaal voor gezinnen of voor wie extra werk- of hobbyruimte zoekt. Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping, waar een vijfde slaapkamer is gerealiseerd.

De woning is ook op het gebied van onderhoud en duurzaamheid goed aangepakt. Zo is de buitenzijde voorzien van onderhoudsarme keraliet borstweringen en zijn in 2020 kunststof kozijnen met HR++ beglazing geplaatst. Daarnaast zijn er in 2023 tien zonnepanelen geïnstalleerd en beschikt de woning over energielabel C.

De achtertuin is ruim opgezet, gunstig gelegen op het zuidwesten en biedt volop privacy. Achterin de tuin staat een vrijstaande stenen berging met een tweede overdekt zitgedeelte, een ideale plek voor bijvoorbeeld een loungehoek of jacuzzi. Parkeren doe je comfortabel op eigen terrein dankzij de oprit en aangebouwde carport.

Kortom: een ruime en complete hoekwoning met vijf slaapkamers, moderne afwerking, duurzame voorzieningen en een heerlijke tuin. Een perfecte woning voor wie comfortabel en zorgeloos wil wonen. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de ruimte en het woonplezier!





## Indeling begane grond

- entree/portaal met meterkast
- ruime hal met trapopgang
- geheel betegeld vrijdragend toilet met fontein (2024)
- half open keuken met fraaie keukenopstelling (2022) welke is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een koel-vriescombinatie, vaatwasser, oven, magnetron, inductie kookplaat en afzuigschouw
- voorraadkast onder de trapopgang
- doorzon woonkamer met eetgedeelte, airco en tuindeuren naar de aangebouwde terrasoverkapping











## Indeling eerste verdieping

- overloop
- vier slaapkamers waarvan 2 met vaste kasten
- badkamer met douche, toilet en wastafelmeubel









## Indeling tweede verdieping

- middels vaste trap bereikbaar
- zolderruimte met cv-opstelling, aansluitingen wasmachine/droger, wastafel en omvormer zonnepanelen
- ruime zolderkamer met dakraam









## Bijzonderheden

- geheel voorzien van kunststof kozijnen (2020) met draai/kiep ramen en HR ++ beglazing
- 10 zonnepanelen (2023) a 420 Wp per paneel
- gehele begane grond is voorzien van een laminaat vloer
- woonkamer voorzien van airco (2024) om te verwarmen en te koelen
- vier slaapkamers op de 1e verdieping en een vijfde slaapkamer op de zolderverdieping
- energielabel C geldig tot 10-03-2036
- onderhoudsarme zonnige achtertuin gelegen op het zuid-westen
- verwarming en warm water d.m.v. ATAG HR combi ketel (2019)
- rookkanaal aanwezig in de woonkamer, aansluiting (pellet)kachel/haard mogelijk
- op loopafstand van voorzieningen zoals winkelcentrum "de Thij", sportvoorzieningen en recreatiegebied "Het Hulsbeek"
- hypotheek met NHG (Nationale Hypotheek Garantie) mogelijk
- 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?**



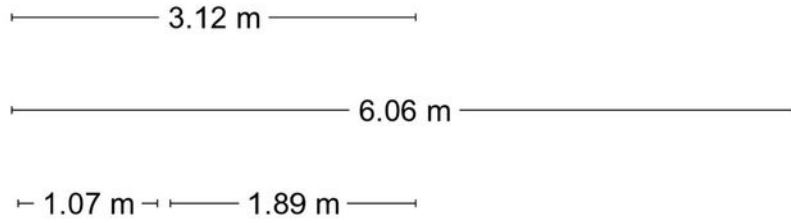


# Plattegrond begane grond



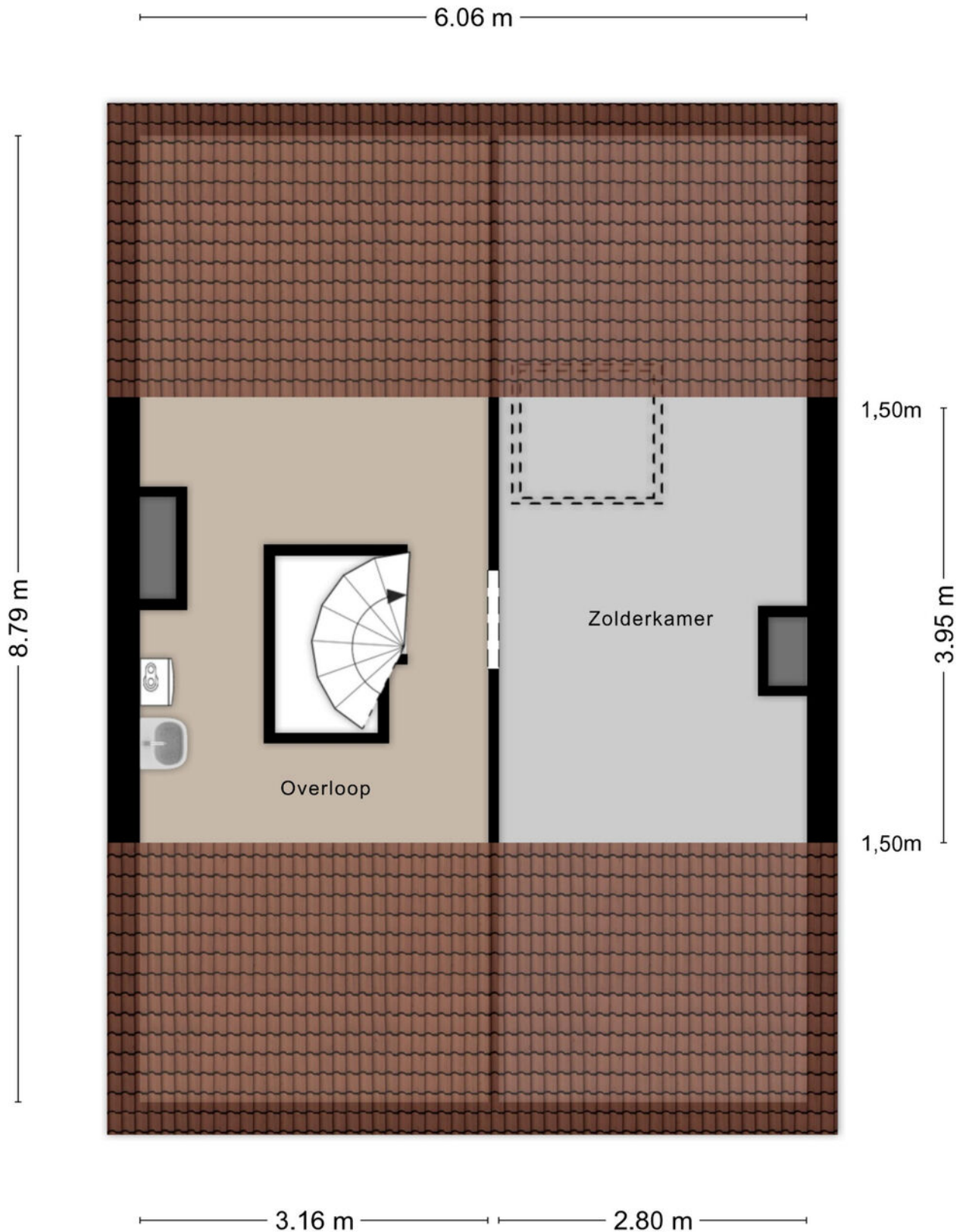


# Plattegrond eerste verdieping



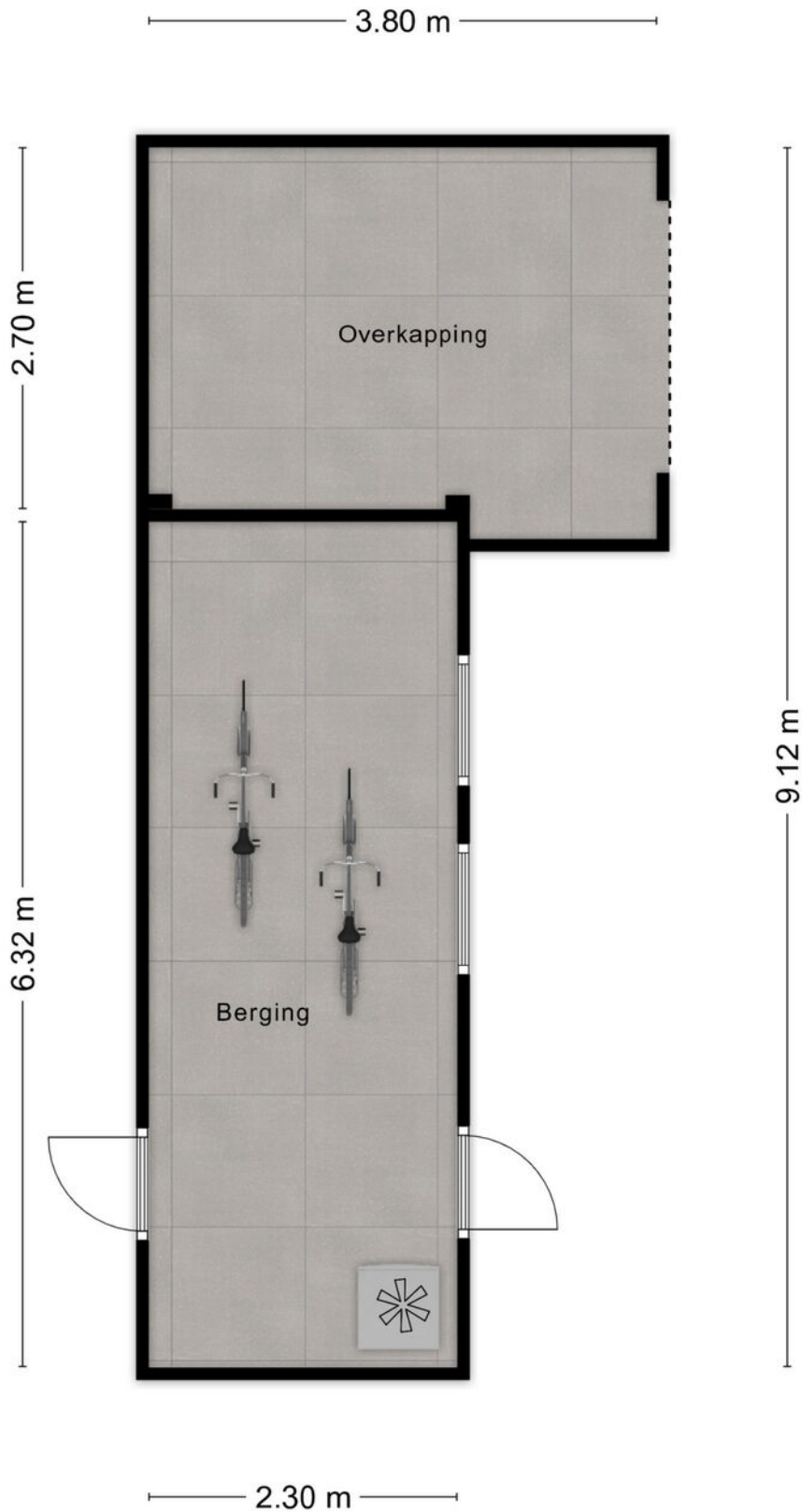


# Plattegrond tweede verdieping





# Plattegrond berging



# Tijdslijn



Verbouwingen en onderhoud

2019



## C.V. ketel

Een H.R. combi ketel, type ATAG, is geplaatst.

2020



## Kozijnen

Het huis is voorzien van kunststof kozijnen met draai/kiep ramen en HR++ beglazing.

2021



## Terrasoverkapping

Een aluminium terrasoverkapping met heaters en spots is geplaatst.

2022



## Keuken

De keuken is vernieuwd en voorzien van diverse inbouwapparatuur.

2023



## Zonnepanelen

Er zijn 10 zonnepanelen geplaatst, goed voor een opbrengst van 4.556 kWh.

2024

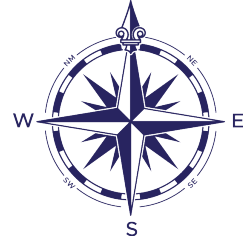


## Airco

In de woonkamer is een airco geplaatst om te verwarmen en te koelen.



# Kadastrale kaart



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oldenzaal	
—	Huisnummer	Sectie K	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5823	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 februari 2026  
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.



# Lijst van zaken

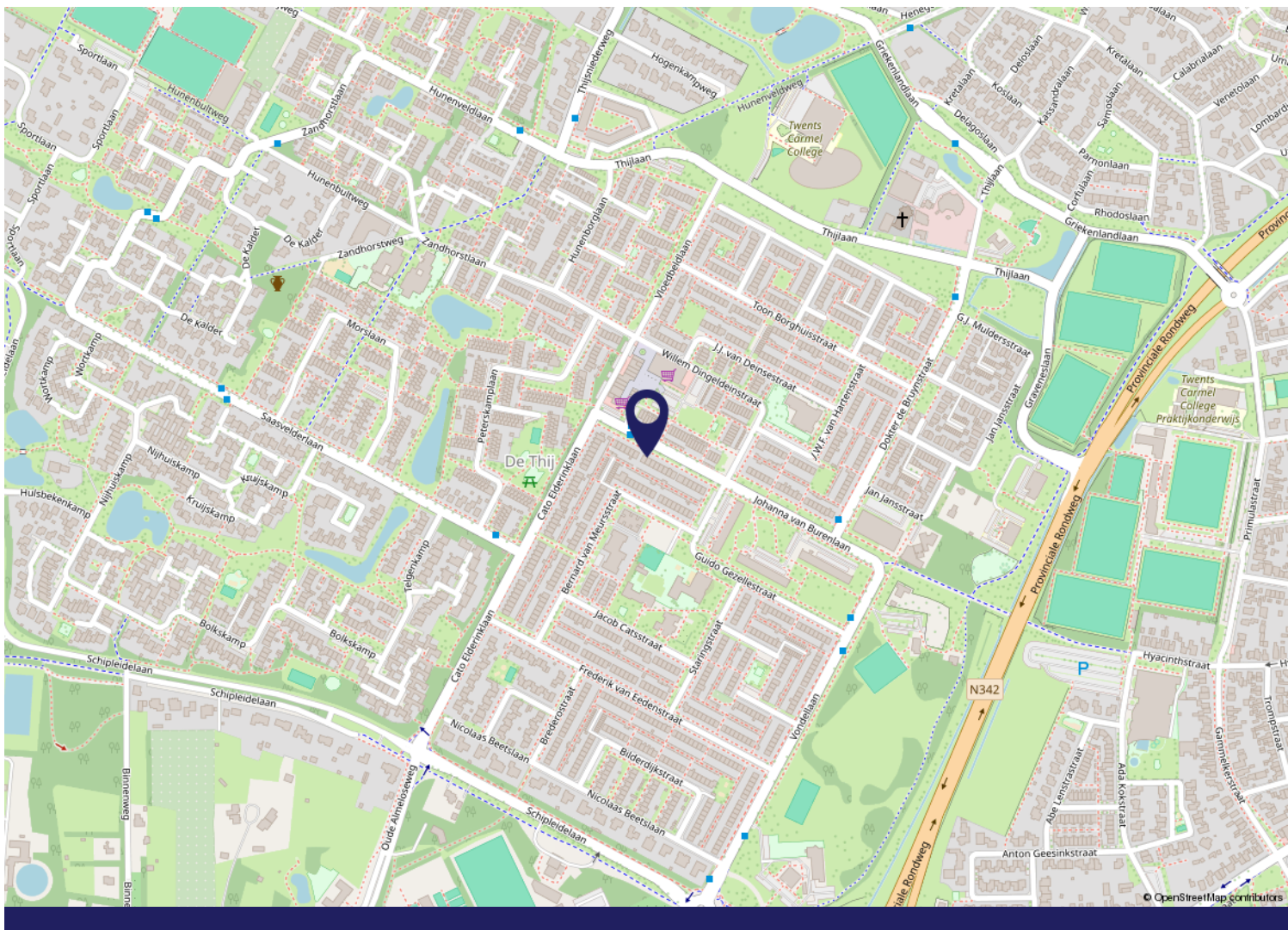
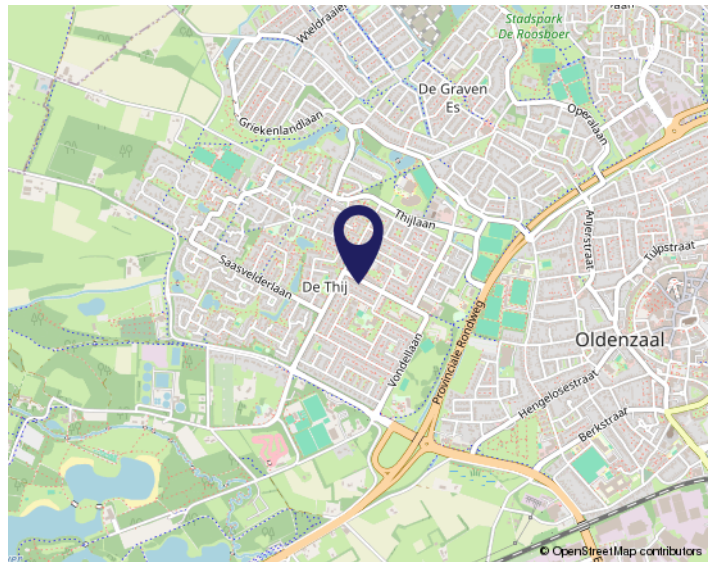
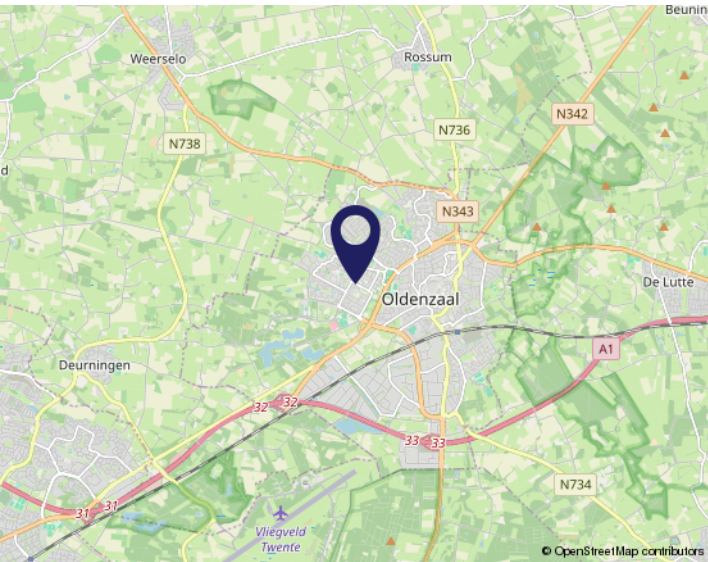
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plise hordeuren bij de prijs in	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Planten in potten		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

# Locatie op de kaart



# WONEN IN Oldenzaal

Oldenzaal is als oudste stad van Twente een stad met een rijke historie. Hiervan zijn nog steeds tastbare sporen van terug te vinden. Momenteel zijn er ruim 30.000 inwoners woonachtig in Oldenzaal.



## Hulsbeek

Recreatiepark Hulsbeek is een prachtig recreatiegebied vol waterpret, sportieve activiteiten en mooie natuurlijke landschappen. Geniet van bos, waterpartijen met stranden en ligweiden, heidevelden, vennetjes, weilanden en recreatieve voorzieningen.

## Bereikbaarheid

Oldenzaal is op diverse mogelijkheden goed bereikbaar, het ligt namelijk gelegen aan de A1. Ook heeft Oldenzaal een goede verbinding met het openbaar vervoer, bijvoorbeeld via de treinverbinding met Hengelo of richting Berlijn. Diverse bussen verbindt Oldenzaal met andere plaatsen in Twente.





# 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 bodemverontreiniging, 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.



INTERESSE?

En ook  
genieten  
van de  
prachtige  
omgeving?



**MORSKIEFT**  
DE TWENTSCHE MAKELAAR

**Neem dan contact op met ons kantoor:**

**Morskieft 'De Twentsche Makelaar'**

Grotestraat 22

7631 BV Ootmarsum

0541 350931

[info@morskieftmakelaar.nl](mailto:info@morskieftmakelaar.nl)

[www.detwentschemakelaar.nl](http://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.