

—
WELKOM
—



Enschedesestraat 85
Losser



MORSKIEFT
DE TWENTSCHE MAKELAAR



www.detwentschemakelaar.nl



Kenmerken

Woonoppervlakte	117 m ²
Perceeloppervlakte	1725 m ²
Gebouwegebonden buitenruimte	17 m ²
Bergruimte	55 m ²
Inhoud	434 m ³
Bouwjaar	1930
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	3
Bijgebouw	garage met ruime zolder, houten tuinberging, overkapping, kas en kippenren
Ligging tuin	tuin rondom
Isolatie	dakisolatie, grotendeels dubbel glas
Warm water	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel, houtkachel



Dit huis heeft een definitief energielabel
G



Beschrijving

Aan de Enschedestraat 85 in Losser staat dit charmante en karakteristieke vrijstaande woonhuis uit 1930, gelegen op een royaal perceel van maar liefst 1.725 m². Een huis met sfeer en authentieke details, gecombineerd met verrassend veel ruimte, een grote garage en volop mogelijkheden voor uitbreiding of modernisering naar eigen wens.

Bij aankomst valt direct de ruime opzet op: een ruim oprit, een grote vrijstaande garage en een fraai aangelegde tuin rondom het huis zorgen voor een prettig gevoel van vrijheid en privacy.

Binnen treft u een huis met karakter en een praktische indeling. De woonkamer is sfeervol en beschikt over een erker, een gashaard en en-suite deuren, wat zorgt voor een mooie scheiding tussen woon- en eetgedeelte. Authentieke elementen zoals glas-in-loodramen geven het geheel extra charme. Aan de voorzijde bevindt zich een voorkamer met houtkachel, ideaal als extra zitkamer, werkruimte of speelkamer.

De woonkeuken is eenvoudig uitgevoerd en voorzien van inbouwapparatuur, met daarnaast een praktische bijkeuken waar zich de aansluitingen voor het witgoed en de opstelplaats van de cv-ketel bevinden. Extra bergruimte is aanwezig in de voorraadkelder en de karakteristieke opkamer.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waarvan twee zeer ruim en twee voorzien van vaste kasten. De badkamer is uitgerust met een ligbad met douche, wastafel en vrijdragend toilet. Via een luik is de bergzolder bereikbaar.

Buiten biedt dit huis bijzonder veel ruimte en mogelijkheden. De grote vrijstaande garage met zolder is voorzien van elektra, water en een gaskachel en is daarmee uitermate geschikt voor hobby's, opslag of werken aan huis. Daarnaast is er een overkapping aan huis, waar u beschut kunt genieten van het buitenleven.

De tuin is zeer verzorgd aangelegd met een combinatie van bestrating, gazon, volwassen bomen en diverse beplanting. Door de grootte van het perceel en de ligging rondom het huis is er altijd wel een fijne plek in de zon of schaduw te vinden.

Met onder andere gedeeltelijk vernieuwd schilderwerk in 2025, de solide bouw en de ruime kavel biedt dit huis een uitstekende basis om geheel naar eigen smaak te moderniseren en uit te breiden.

Het centrum van Losser, met alle dagelijkse voorzieningen, is eenvoudig binnen 5 minuten te bereiken. Daarnaast ligt Enschede op slechts 15 minuten afstand.

Kortom: een karakteristiek vrijstaand woonhuis met veel ruimte, een grote garage en volop potentie op een mooie locatie in Losser.

Geïnteresseerd? Maak dan snel een afspraak, we laten u dit bijzondere huis graag zien!









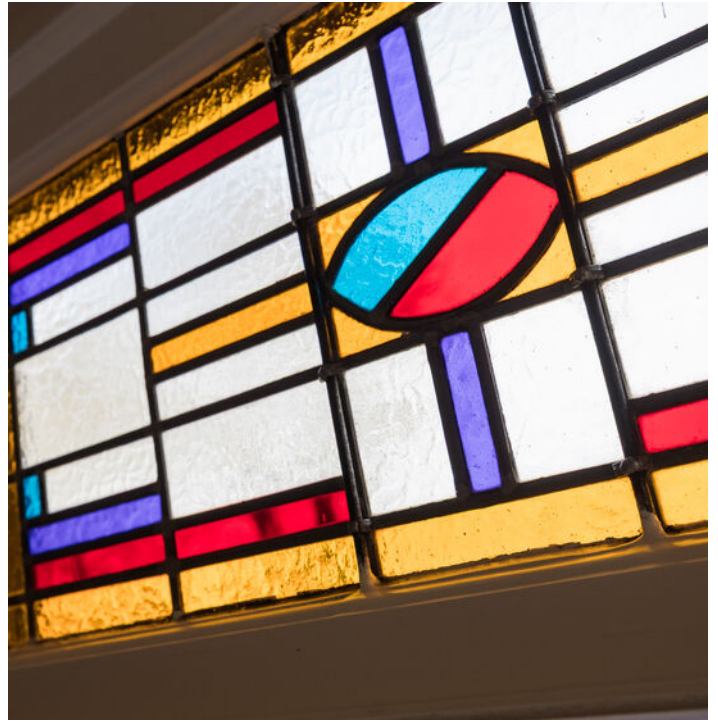
Indeling begane grond

- ruime hal met prachtige glas-in-lood ramen en garderobekast
- woonkamer met en-suite deuren, erker voorzien van glas-in-lood ramen en gashaard
- voorkamer met houtkachel
- woonkeuken voorzien van diverse inbouwapparatuur
- karakteristieke opkamer en toegang naar voorraadkelder
- bijkeuken met aansluitingen voor witgoed, opstelplaats C.V. ketel (Remeha, 2022), toegang naar overkapping
- toilet met fonteintje

















Indeling eerste verdieping

- via vaste trap te bereiken overloop
- drie slaapkamers, waarvan twee voorzien van vaste kasten
- badkamer voorzien van ligbad met douche, wastafel en vrijdragend toilet























Bijzonderheden

- vrijstaand woonhuis op een ruim perceel van 1.725 m²
- vrijstaande garage met royale zolder
- vele karakteristieke details, zoals glas-in-lood-ramen en een opkamer
- prachtige groene achtertuin
- oprit geschikt voor het parkeren van meerdere auto's
- energielabel G
- uitstekende basis om geheel naar eigen smaak te moderniseren en uit te breiden
- 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?



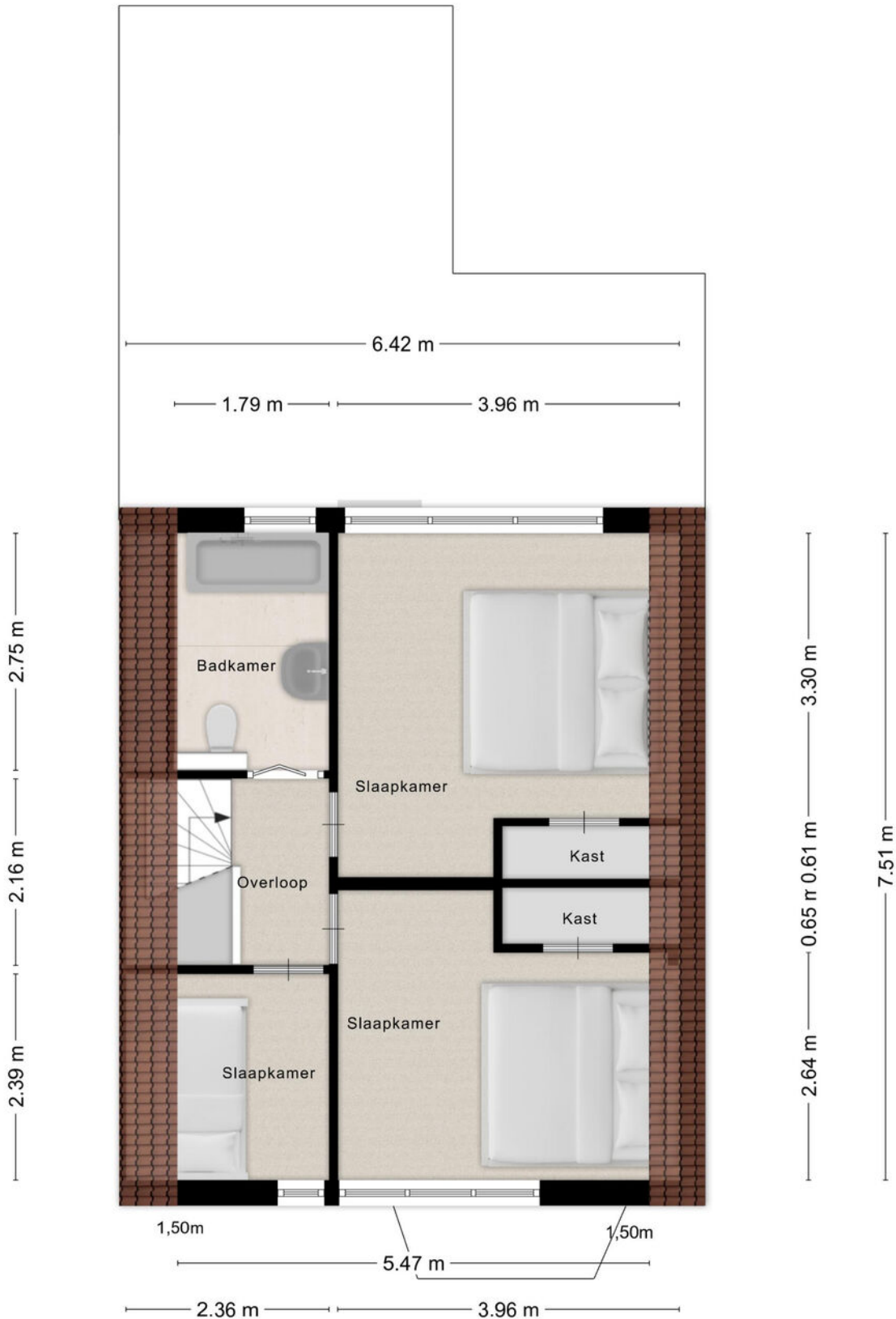


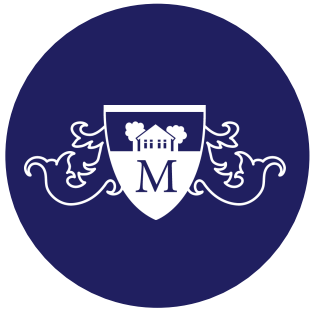
Plattegrond begane grond





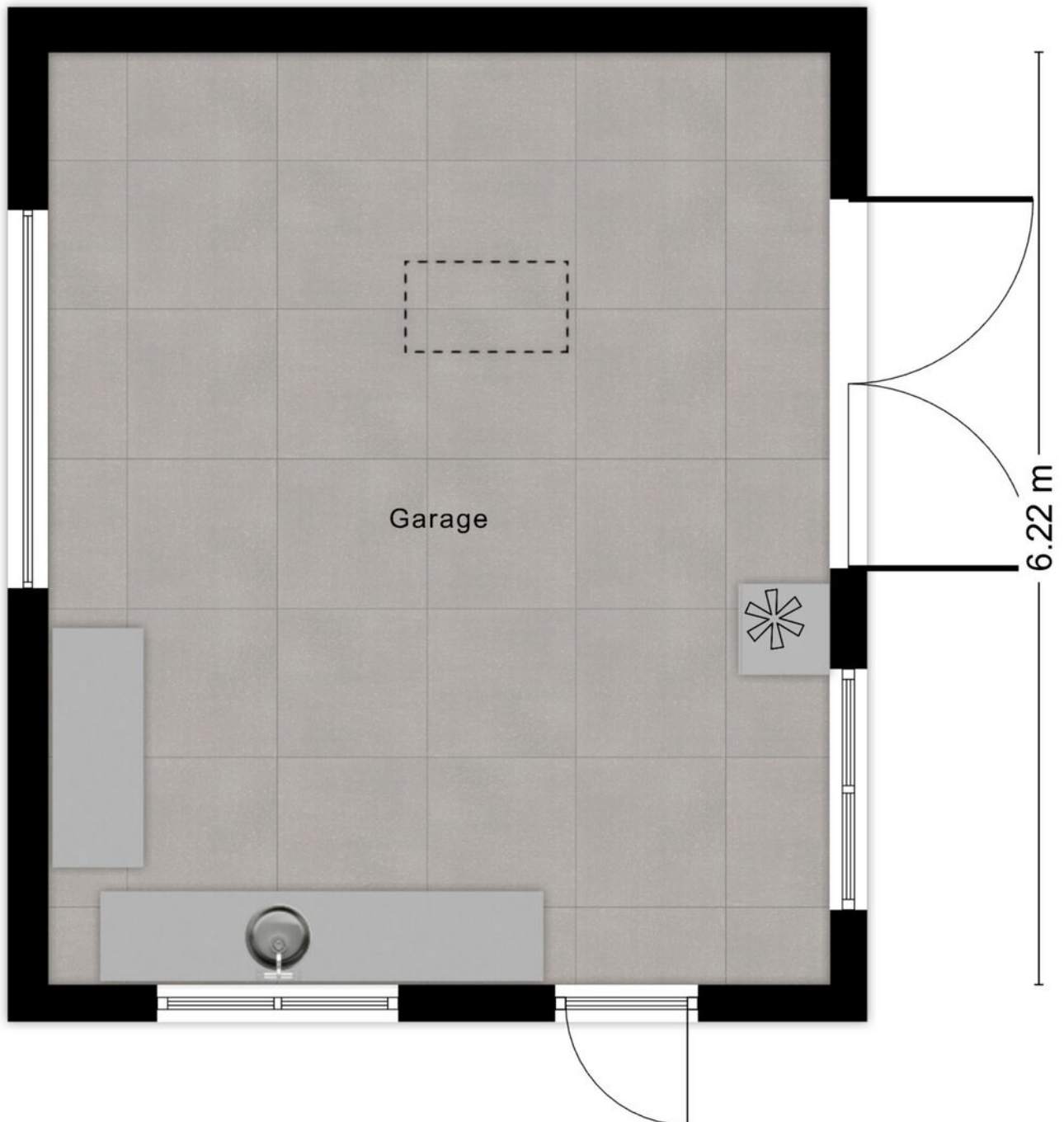
Plattegrond eerste verdieping





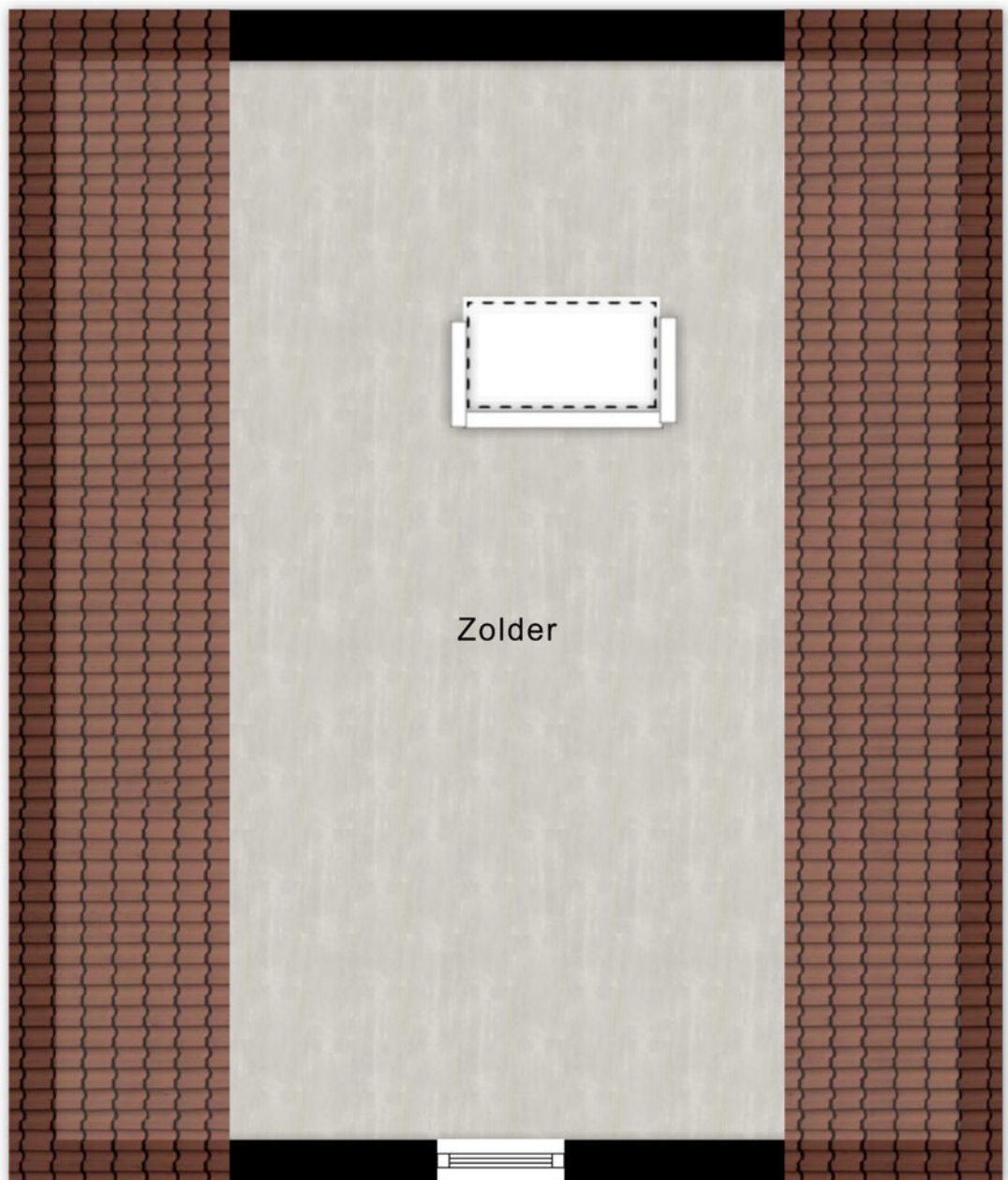
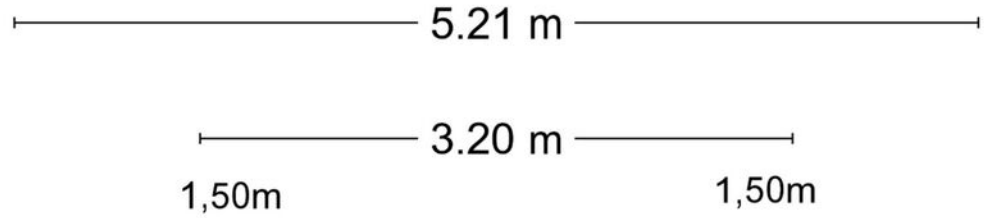
Plattegrond garage

5.21 m



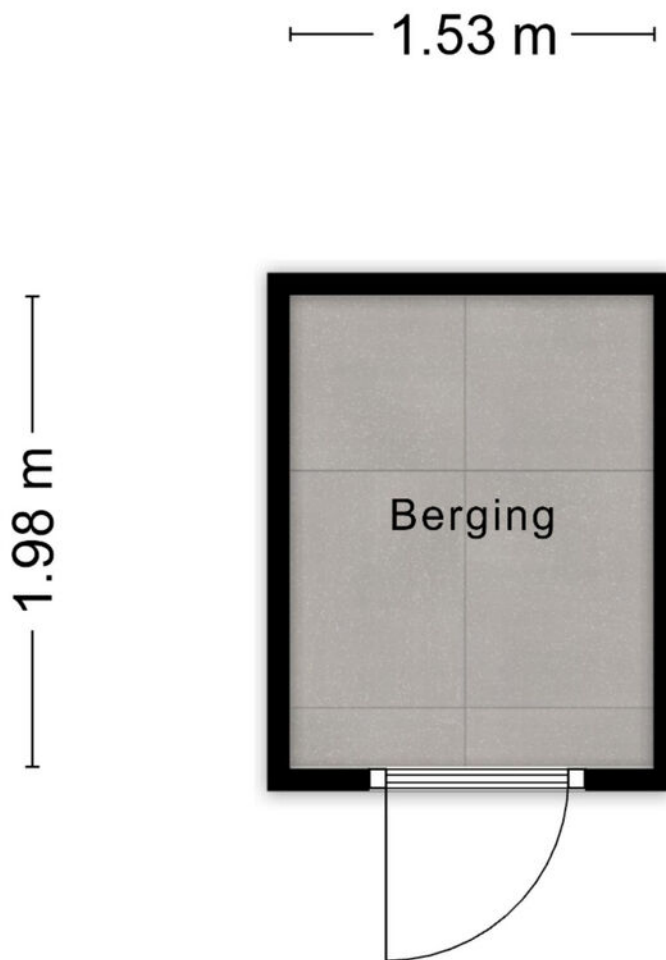


Plattegrond zolder garage





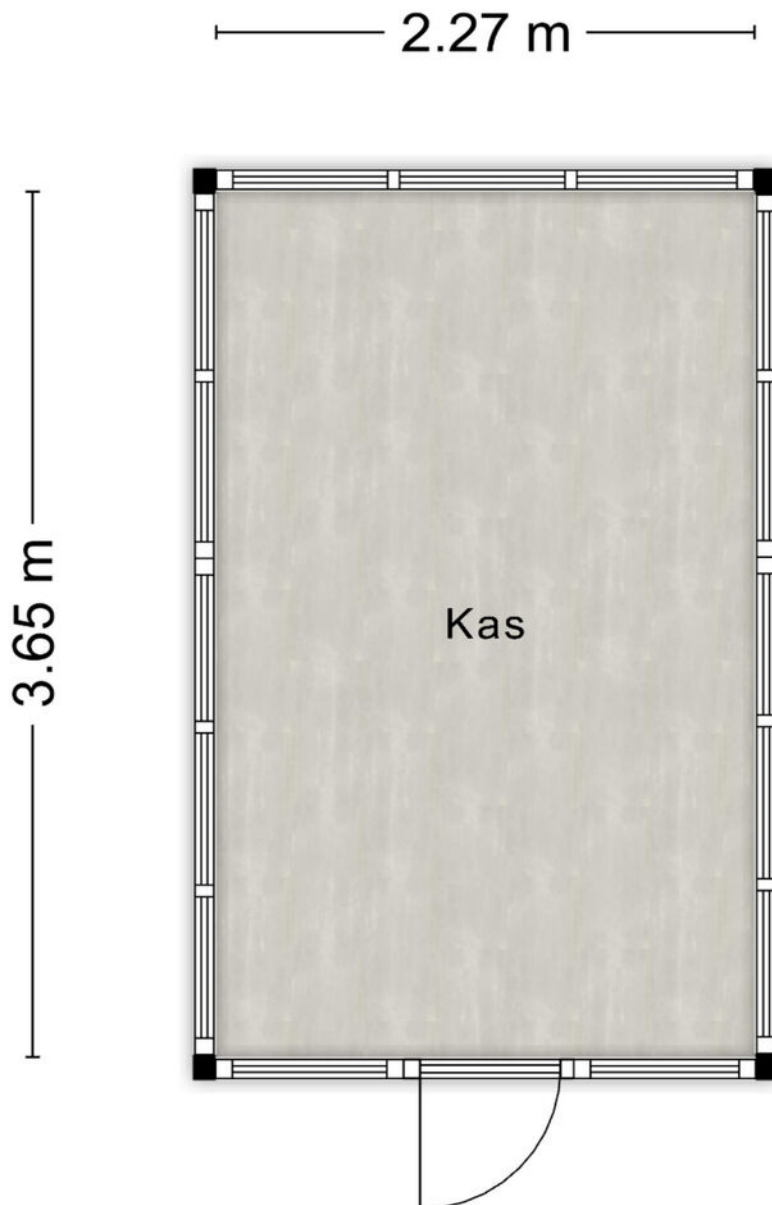
Plattegrond tuinberging



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



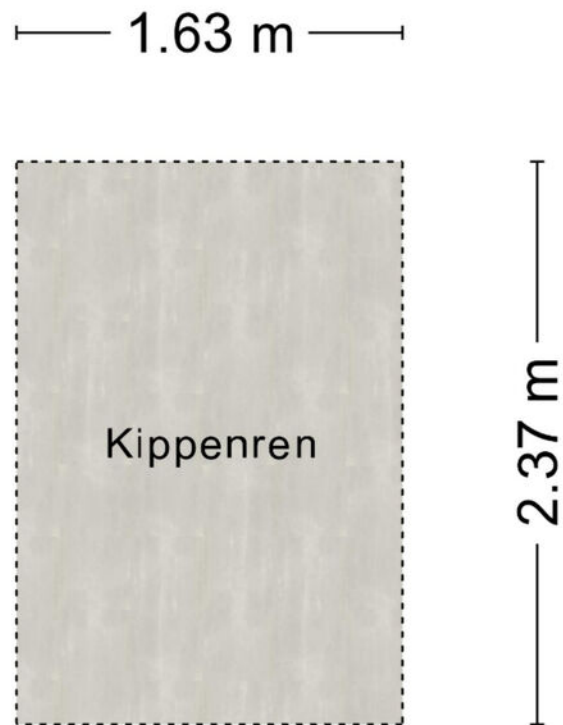
Plattegrond kas



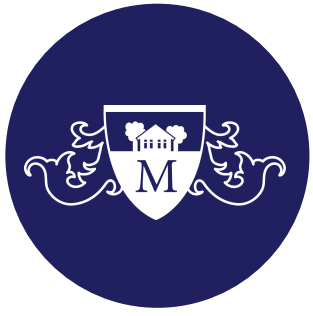
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



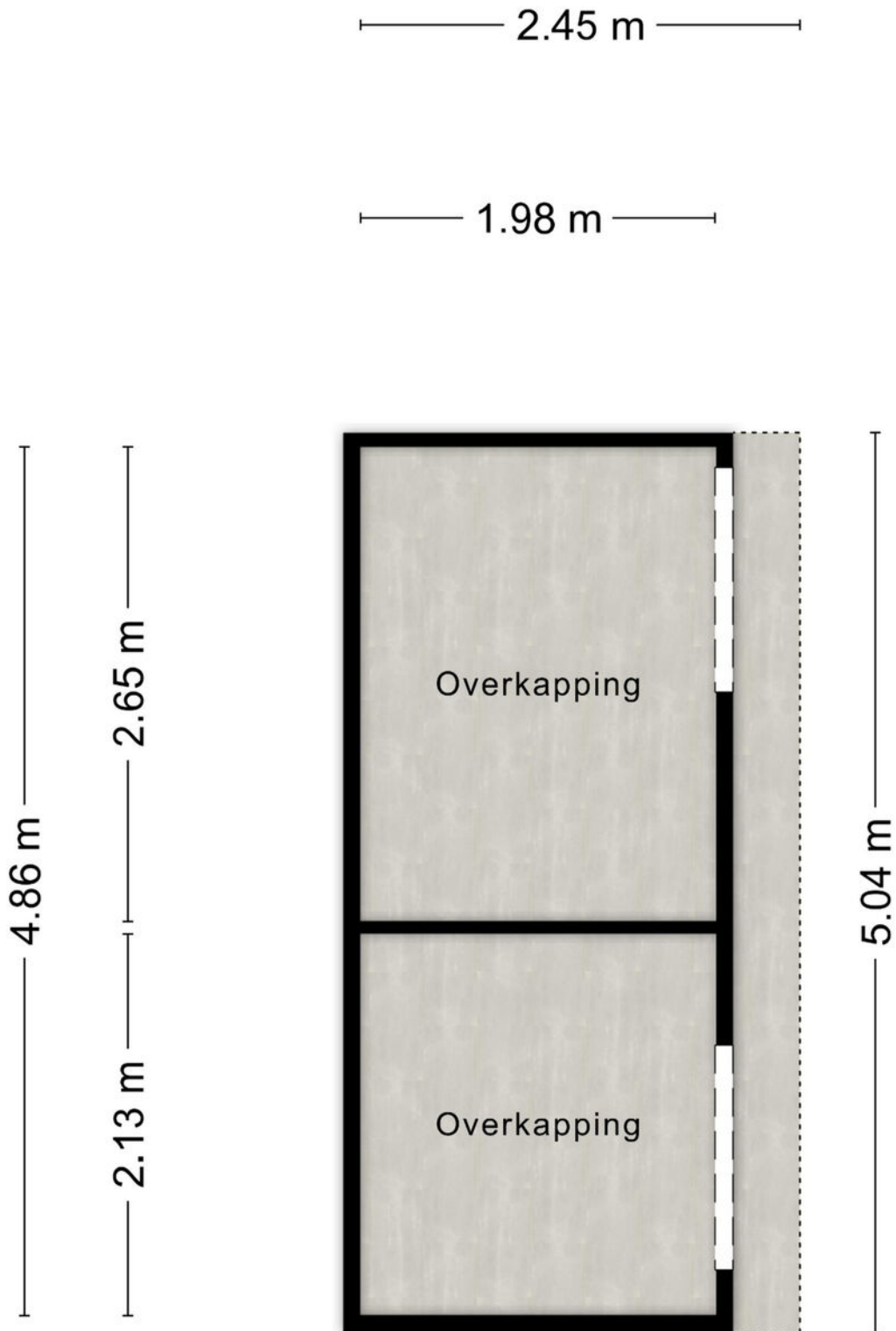
Plattegrond kippenren



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



Plattegrond overkapping





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- 4 tuinlantaarns hoog model			X
- 4 tuinlantaarns laag model			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Slaapkamers, spiegelkast, bureaust, hoekkast	X		
- 2x bedombouw	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- achterslaapkamer 3 ophang glas-on-lood			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel			X
- gaskachel garage	X		
- boekenplanken + kast opkamer	X		
- kelderplanken	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- magnetron			X
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- Losse vrieskast			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			X
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
2 buitenluiken	X		
zonwering slaapkamer	X		
zonwering garage			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
3 Engelse tuinpotten op consoles			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			X
Tuin - Bebouwing			

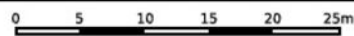


Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas	X		
Legplanken en keukenblad garage	X		
Slanghaspel + slang	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Tuinpompen	X		
- 2 ladders			X



Kadastrale kaart



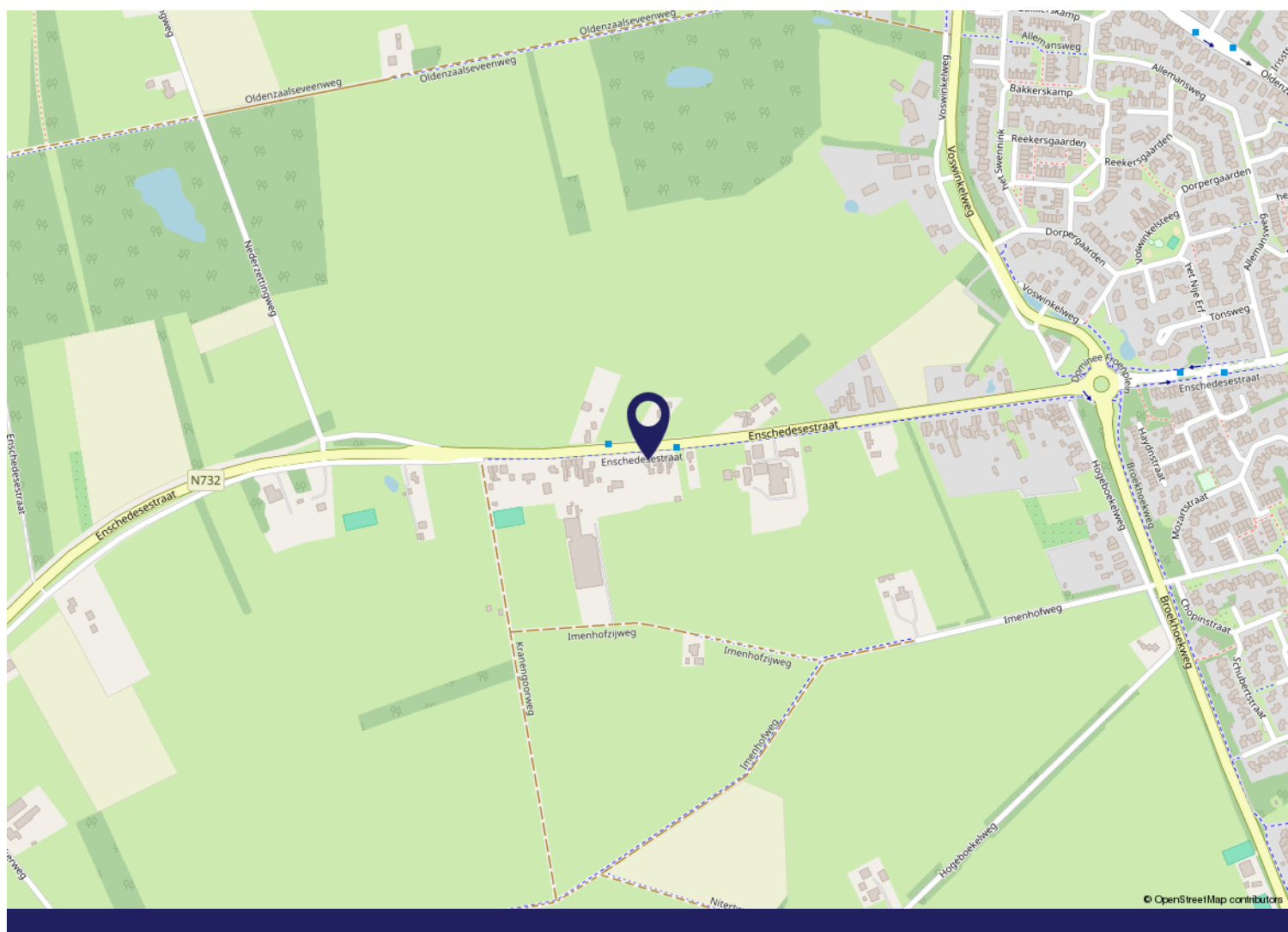
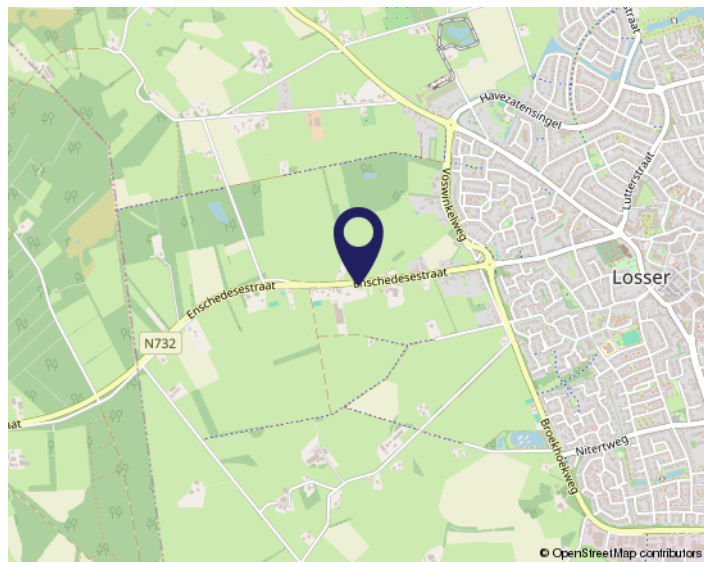
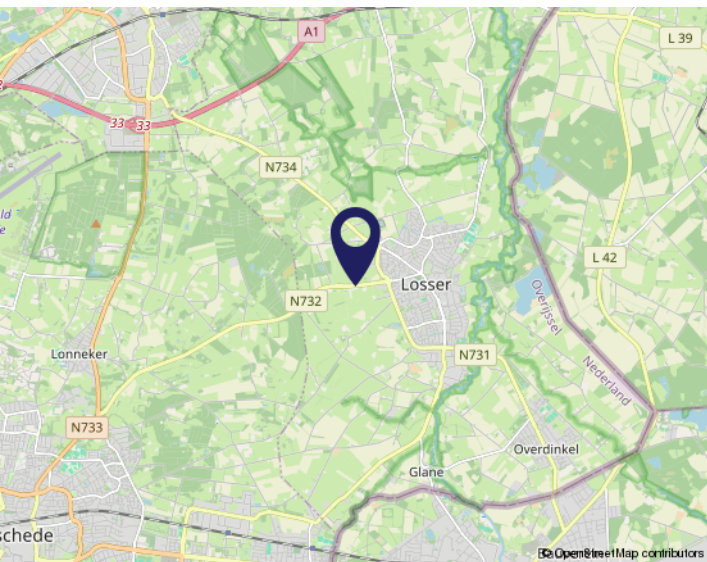
12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Losser
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie Q
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 37
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing	
— Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 maart 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.



Locatie op de kaart





Buurtinformatie - Losser / Verspreide huizen Losser

Leeftijd



0 - 14: 9%

15 - 24: 14%

25 - 44: 21%

45 - 64: 32%

65+: 25%

Huishoudens



Eenpersoons: 23%

Zonder kinderen: 33%

Met kinderen: 44%

Koop / huur



Koop: 59%

Huur: 41%



54%



46%



1,4 per huishouden



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 milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Wanneer dit voor u van groot belang is voor een aankoopbeslissing 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 & 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 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 (vloei-) 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.

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
tuin?



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.