

—
WELKOM
—

Reutummerweg 65 ZH26
Reutum



MORSKIEFT
DE TWENTSCHER MAKELAAR

www.detwentschemakelaar.nl



Kenmerken

Woonoppervlakte	96 m ²
Perceeloppervlakte	785 m ²
Gebouwegebonden buitenruimte	4 m ³
Bergruimte	9 m ²
Inhoud	358 m ³
Bouwjaar	1975
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bijgebouw	houten berging
Ligging tuin	rondom
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie, HR++ glas
Warm water	C.V.-Ketel
Verwarming	C.V.-Ketel, pelletkachel



Dit recreatiehuis heeft een energielabel
C



Beschrijving

Op het kleinschalige en groene recreatiepark "Noordikhoeve" staat dit vrijstaande recreatiehuis met vrijstaande houten berging en een zonnige tuin met volop privacy. Door de jaren heen is het huis op diverse punten gemoderniseerd en verbeterd, waardoor u hier zorgeloos kunt genieten van rust, natuur en comfort. Met een prachtig vrij uitzicht over het Twentse landschap is dit een ideale plek voor wie op zoek is naar een ontspannen verblijf in een groene omgeving.

Het recreatiehuis is in 2014 uitgebouwd, waardoor een comfortabele slaapkamer op de begane grond is gerealiseerd. Deze kamer beschikt over openslaande deuren naar de tuin en is voorzien van HR++ beglazing, waardoor binnen en buiten op een prettige manier met elkaar verbonden worden. In hetzelfde jaar is tevens de keuken vernieuwd en is de woonkamer vergroot.

In 2019 heeft een grootschalige renovatie plaatsgevonden. Zo is de vloer geïsoleerd en vernieuwd en het toilet en de badkamer zijn volledig gemoderniseerd. Daarnaast zijn er nieuwe radiatoren geplaatst in de woonkamer en sanitaire ruimtes en is een groot deel van de kozijnen vervangen en voorzien van HR++ glas. Ook het metselwerk is deels vernieuwd en is een gezellige tv-hoek aangebouwd, wat zorgt voor extra leefruimte en comfort.

Op de eerste verdieping bevinden zich nog twee slaapkamers, waardoor het huis geschikt is voor meerdere personen of grote gezinnen. De praktische bijkeuken biedt extra bergruimte en gebruiksgemak. Buiten geniet u van een zonnige tuin met veel privacy, waar u in alle rust kunt ontspannen en genieten van het buitenleven.

Vanuit de Noordikhoeve fiets je zo naar het sfeervolle Ootmarsum, met zijn karakteristieke straatjes en galerieën, of naar het levendige Tubbergen voor de dagelijkse boodschappen. De omgeving is rijk aan fiets- en wandelroutes, waardoor je telkens weer een nieuw deel van het Twentse landschap kunt ontdekken.

Dit recreatiehuis biedt een fijne combinatie van ruimte, comfort en een prachtige ligging in het Twentse landschap. Bent u op zoek naar een eigen plek om te recreëren en tot rust te komen? Maak dan snel een afspraak; wij laten u het huis en de omgeving graag zien.





Indeling begane grond

- entree met hal, meterkast en C.V. ruimte
- riante woonkeuken met werkeiland, gaskookplaat, vaatwasser, koelkast en combi oven. Via tuindeur toegang naar buiten
- lichte woonkamer met zithoek voorzien van pelletkachel
- slaapkamer met openslaande tuindeuren naar terras, prachtig weids uitzicht
- vernieuwde badkamer met inloopdouche, badmeubel, vrijdragend toilet en mechanische afzuiging
- bijkeuken met vaste trap naar eerste verdieping



















Eerste verdieping

- twee ruime slaapkamers,
beide voorzien van een
wastafel















Het huis is gelegen op het kleine en groene recreatiepark De Noordikhoeve.





Bijzonderheden

- vrijstaand recreatiehuis met houten berging
- kleinschalig recreatiepark
- uitgebouwd in 2014 waardoor een slaapkamer op de begane grond is ontstaan
- renovatie uitgevoerd in 2019
- grotendeels voorzien van vernieuwde kozijnen met HR++ glas
- extern schilderwerk vernieuwd in 2025
- parkeren op eigen terrein mogelijk
- zonnige tuin met veel privacy
- gelegen op ruime kavel met landelijk uitzicht
- permanente bewoning niet toegestaan
- op circa 5 minuten van Ootmarsum en Tubbergen gelegen
- parkbijdrage € 662,- per jaar
- bij koop is een bankgarantie/waarborgsom van 10% van de koopsom vereist!



Alvast een kijkje nemen?

Dat kan.

**Scan dan hier
de QR-code!**





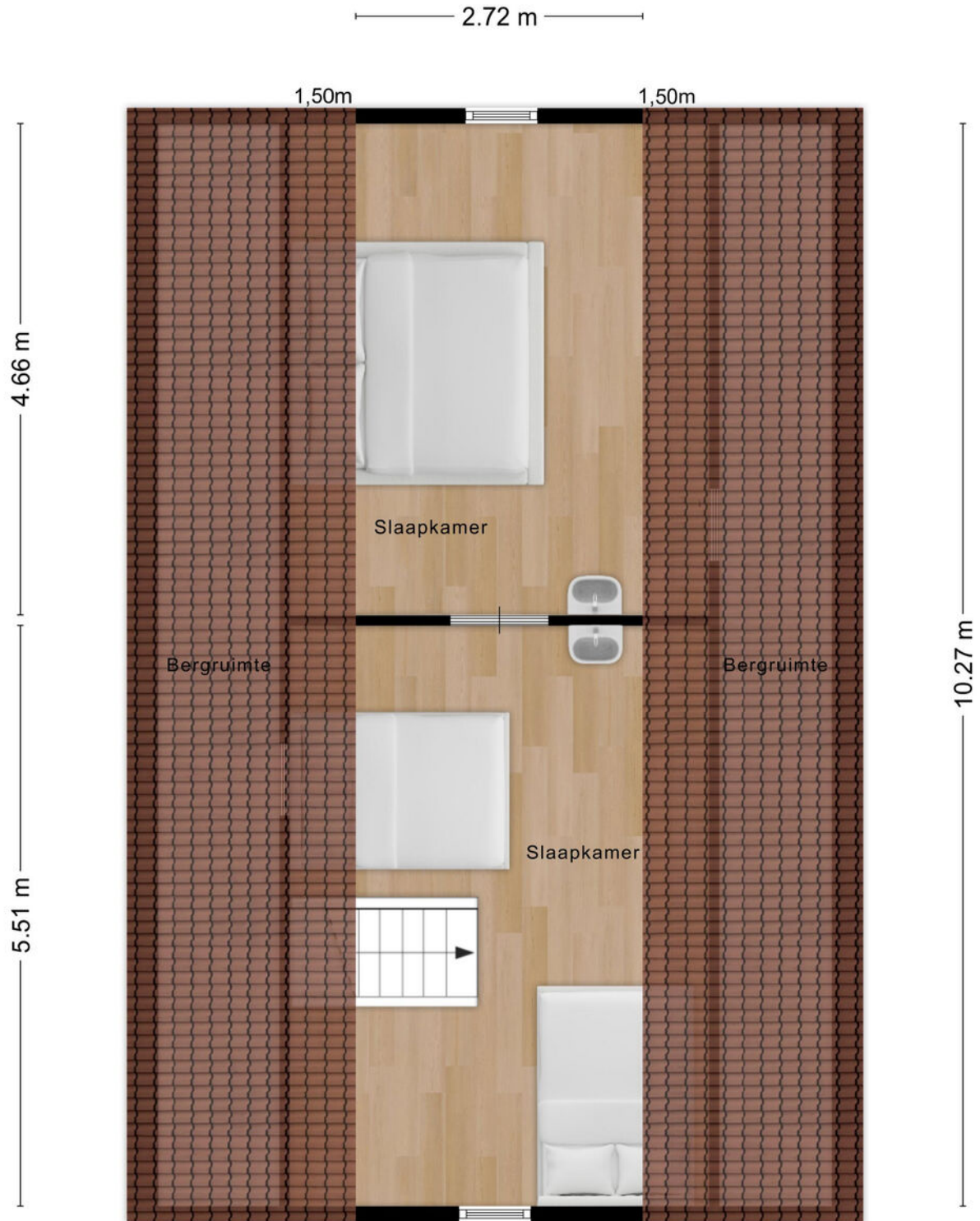
Plattegrond begane grond



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



Plattegrond eerste verdieping



1.14 m 3.98 m 1.06 m

6.38 m

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



2014

2014



Uitbouw

Er is een uitbouw gerealiseerd, waardoor een ruime slaapkamer op de begane grond is ontstaan.



Keuken en woonkamer

De keuken is vernieuwd, voorzien van een werkeiland, gaskookplaat, vaatwasser, koelkast en combi oven. Daarnaast is de woonkamer vergroot

2019

2019



Sanitair

Tijdens de grote renovatie in 2019 zijn het toilet en de badkamer vernieuwd.



TV- hoek en kozijnen

Er is een tv-hoek aangebouwd. Daarnaast is een groot deel van de kozijnen vervangen en voorzien van HR++ glas.

2025



Schilderwerk

Het externe schilderwerk is vernieuwd.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast bijkeuken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		



Kadastrale kaart



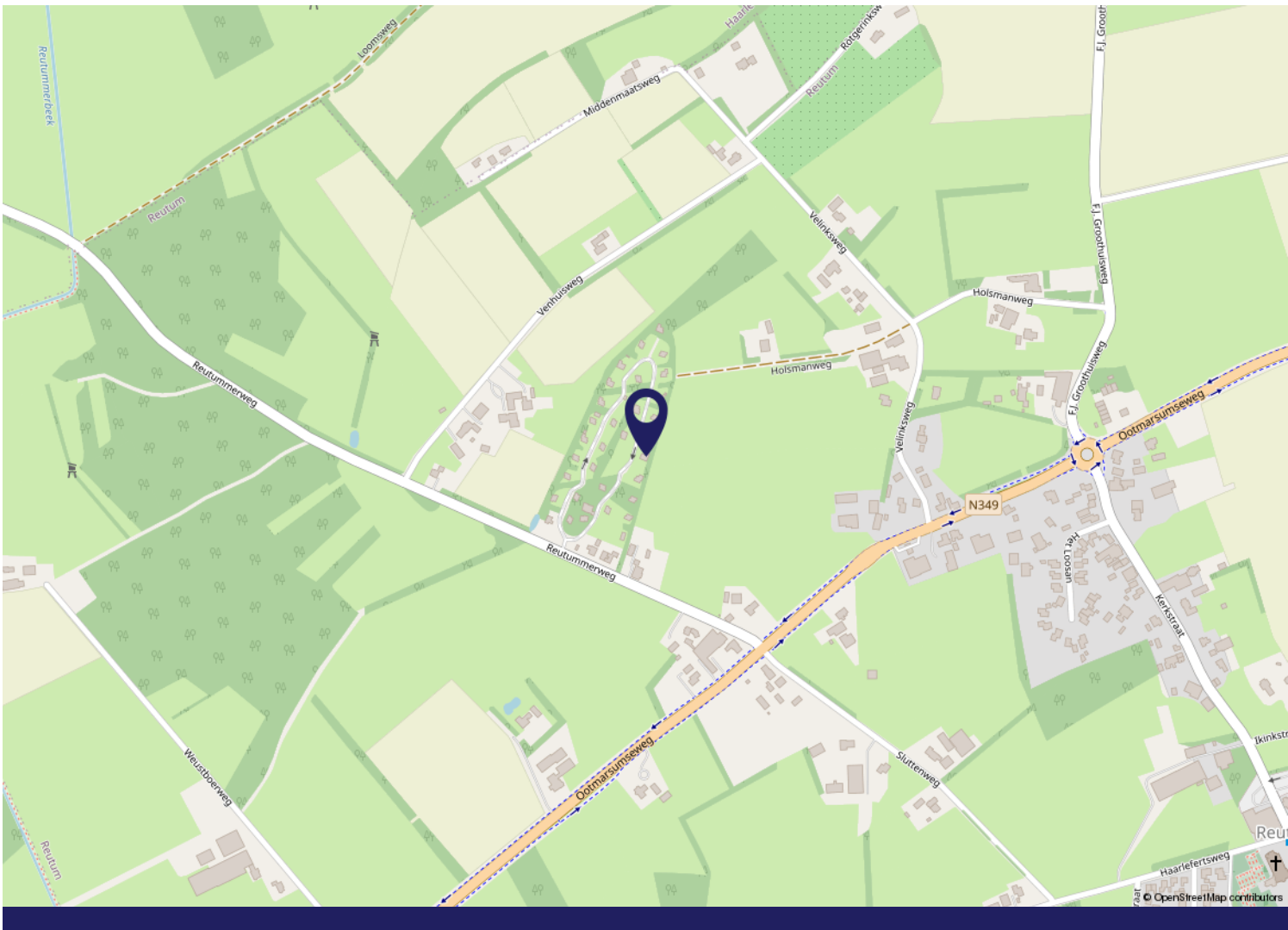
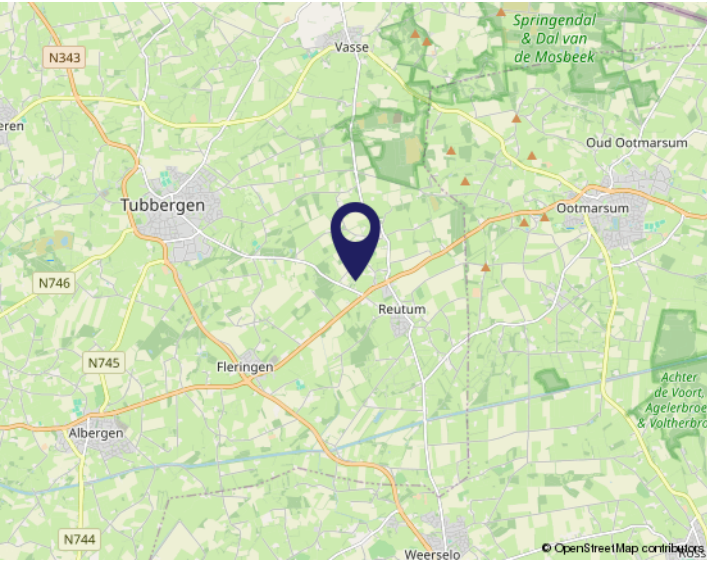
0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer		Kadastrale gemeente Tubbergen	
— Vastgestelde kadastrale grens		Sectie Q	
— Voorlopige kadastrale grens		Perceel 1086	
— Administratieve kadastrale grens			
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 mei 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 - Tubbergen / Verspreide huizen Reutum

Leeftijd



0 - 14: 15%

15 - 24: 15%

25 - 44: 21%

45 - 64: 29%

65+: 21%

Huishoudens



Eenpersoons: 40%

Zonder kinderen: 25%

Met kinderen: 35%

Koop / huur



Koop: 61%

Huur: 39%



54%



46%



1,5 per huishouden

WONEN IN Reutum

Reutum ligt ongeveer tien kilometer ten noordwesten van Oldenzaal, en telt ca. 1200 inwoners, waarvan ca. 500 in de dorpskern. De bebouwde kom is de afgelopen decennia gegroeid met verschillende nieuwbouw.



De Mariaschool

Een ondernemende en innovatieve school. De school ziet het als haar maatschappelijke taak om met de leerlingen nadrukkelijk toekomstgericht bezig te zijn. Hierdoor hebben ze al meerdere keren het predicaat excellent behaald.

Wekelijkse warenmarkt

Elke woensdagochtend is er een warenmarkt in het centrum van Reutum.

Voor de dagelijkse voorzieningen is er een uitstekende bakker en verschillende horeca gelegenheden.





Voetbal en volleybal

Reutum heeft een hecht en actief verenigingsleven.

Voetbalvereniging V.V. Reutum en volleybalvereniging Kadoeng worden gedragen door de actieve inbreng van de eigen inwoners.



Klootschieten

Een volkspel dat voornamelijk beoefend wordt in Oost Nederland. Deze sport is diep geworteld en verankerd in de lokale cultuur. De K.V. Reutum is een bloeiende vereniging die zich mag verheugen op brede steun binnen de bevolking van Reutum en Haarle.

Carnaval

Carnavalsvereniging De Pin'n is de oudste carnavalsvereniging van de gemeente Tubbergen. De vereniging telt ruim 50 leden. Elk jaar wordt op de zaterdag tijdens het carnavalsweekend een carnavalsoptocht in Reutum gehouden. De enige optocht die meer deelnemers kent dan publiek. Het is altijd een optocht van hoge kwaliteit.





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 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.

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@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.