

—  
WELKOM  
—

Meester Lazonderstraat 10  
Denekamp



MORSKIEFT  
DE TWENTSCHE MAKELAAR

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



## Kenmerken

Woonoppervlakte	102 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	492 m <sup>2</sup>
Gebouwegebonden buitenruimte	12 m <sup>2</sup>
Bergruimte	37 m <sup>2</sup>
Inhoud	443 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1958
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bijgebouw	garage, houten tuinberging
Ligging tuin	oost
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie
Warm water	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel



Deze woning heeft een definitief  
energielabel **E**



## Beschrijving

Aan de Meester Lazonderstraat in Denekamp staat dit goed onderhouden vrijstaande woonhuis op een ruime kavel van bijna 500 m<sup>2</sup>. Het huis is in 2015 grondig verbouwd en gemoderniseerd, waardoor een comfortabel en sfeervol thuis is ontstaan. Ook buiten is het volop genieten. De royale tuin biedt veel privacy en biedt alle ruimte om te ontspannen, te spelen of te tuinieren. Gelegen op een aantrekkelijke locatie in een rustige woonomgeving biedt deze woning alles wat een gezin zich kan wensen.

Het huis is in de afgelopen jaren op diverse punten gemoderniseerd. In 2015 heeft een grote verbouwing plaatsgevonden waarbij onder andere de keuken en badkamer volledig zijn vernieuwd. Daarnaast zijn de vloer en het dak na-geïsoleerd en is de begane grond en badkamer voorzien van comfortabele vloerverwarming. Door de doorbraak tussen de woonkamer en keuken is een prachtige, open leefruimte ontstaan met veel lichtinval en een ruimtelijk karakter. Ook zijn destijds de elektra, leidingen, stopcontacten en de meterkast volledig vernieuwd. Een groot deel van de kozijnen is vervangen en de eerste verdieping is voorzien van praktische draai-kiepramen. Tevens is de beglazing grotendeels vernieuwd.

Binnen ervaart u direct de prettige sfeer en het comfort van dit huis. De woonkamer staat in open verbinding met de luxe woonkeuken en vormt samen een heerlijke leefruimte voor het hele gezin. Dankzij de grote raampartijen en de openslaande tuindeuren bij de eethoek geniet u hier van veel natuurlijk licht en een fijne verbinding met de tuin. De ruime keuken beschikt over een modern kook- en spoeliland en biedt volop werk- en bergruimte voor de kookliefhebber. Daarnaast beschikt het huis over een praktische voorraadkelder.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, die tijdens de verbouwing zijn voorzien van nieuwe plafonds en strak stucwerk. De luxe badkamer is modern uitgevoerd en biedt alle comfort die u zich kunt wensen. De na-geïsoleerde bergzolder biedt daarnaast volop extra bergruimte en is bereikbaar via een vlizotrap.

Ook buiten heeft dit huis veel te bieden. De ruime achtertuin is fraai aangelegd, biedt volop privacy en vormt een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven. De garage en de ruime oprit zorgen voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

De ligging is bijzonder prettig. Het huis bevindt zich in een rustige woonwijk, terwijl scholen, sportvoorzieningen, winkels en het gezellige centrum van Denekamp zich op korte afstand bevinden. Hierdoor geniet u van een ideale combinatie van rust, ruimte en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Een instapklaar vrijstaand woonhuis waar comfort, ruimte en kwaliteit samenkomen. Een ideale plek voor wie op zoek is naar een modern en sfeervol gezinshuis op een fijne locatie in Denekamp. Is uw interesse gewekt? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de ruimte, sfeer en kwaliteit die dit prachtige huis te bieden heeft.





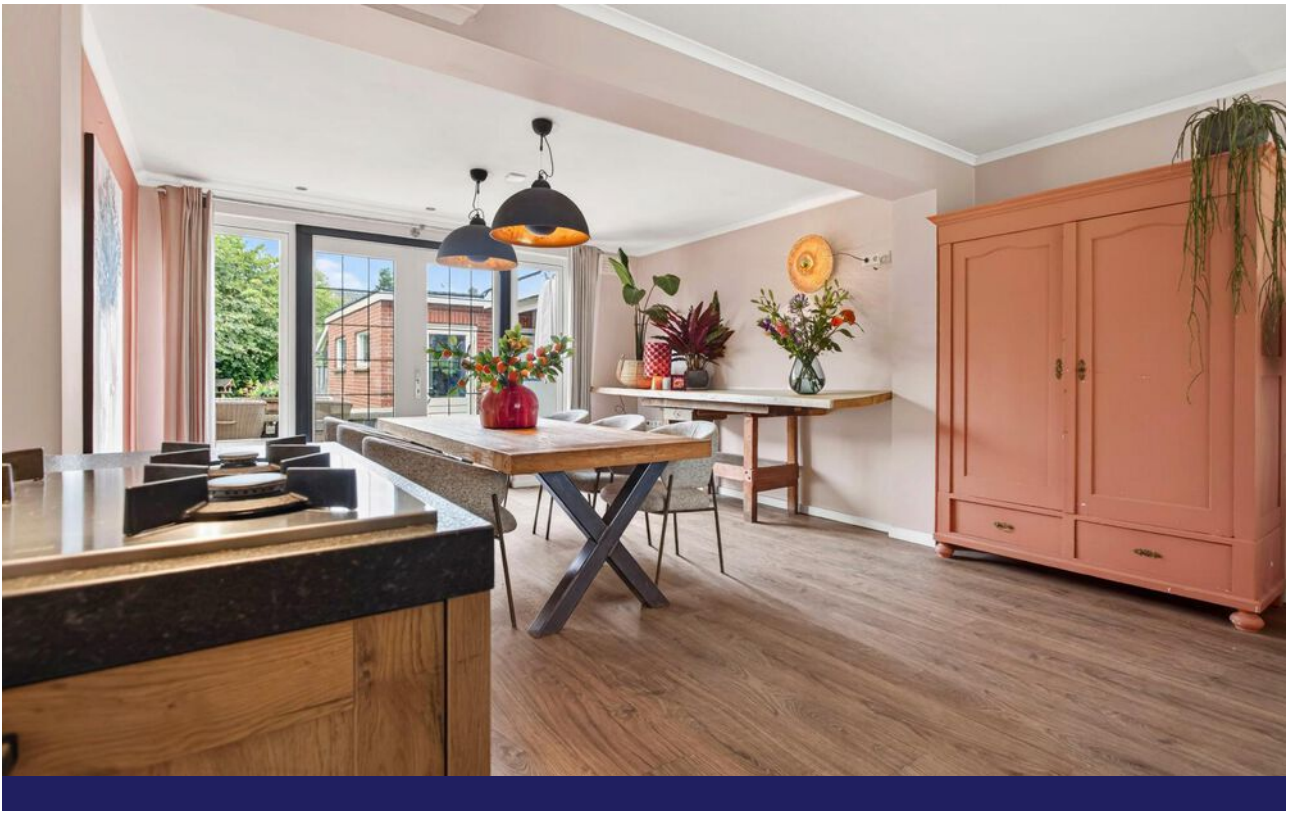


## Indeling begane grond

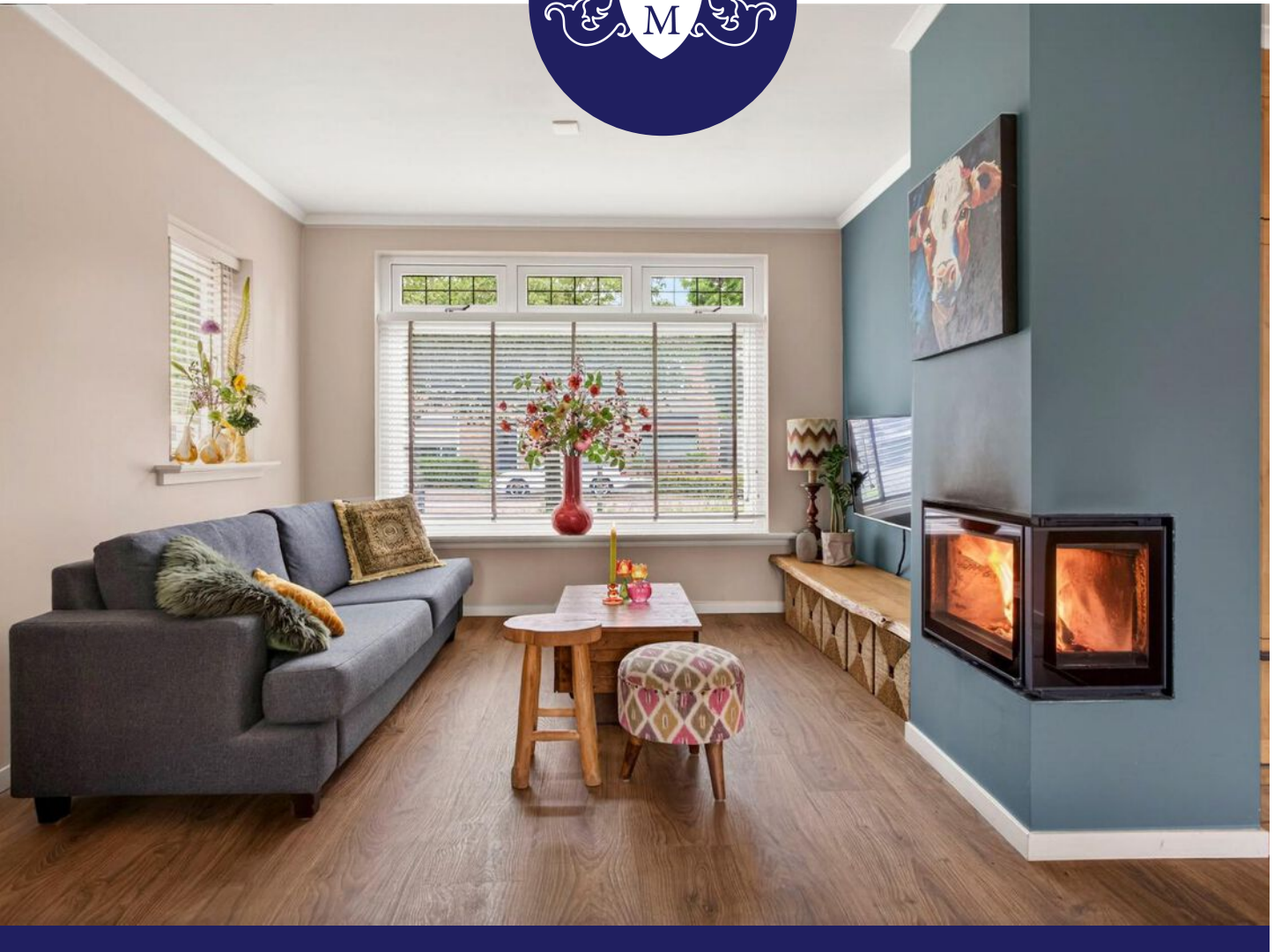
- entree met hal, meterkast en toegang naar voorraadkelder
- ruime woonkeuken met kook-spoeleiland voorzien van 5 pits gaskookplaat en vaatwasser, kastenwand voorzien van combi oven en koelkast
- eetkamer met openslaande tuindeuren
- woonkamer met houtkachel
- bijkeuken met aansluitingen voor witgoed, aanrechtblokje met wasbak, opstelplaats C.V. ketel en toiletruimte















## Indeling verdiepingen

### **Eerste verdieping:**

- via vaste trap te bereiken overloop met vaste trap
- drie slaapkamers, waarvan één kamer toegang geeft tot het platte dak
- luxe badkamer voorzien van hoekligbad, inloopdouche, dubbele wastafel met badmeubel en vrijdragend toilet

### **Tweede verdieping:**

- via vlizotrap te bereiken na-geïsoleerde bergzolder

















## Bijzonderheden

- vrijstaand woonhuis met garage
- royale kavel van 492 m<sup>2</sup>
- in 2015 ingrijpend verbouwd en gemoderniseerd
- lichte woonkamer met open verbinding naar de luxe woonkeuken
- dak en vloer zijn na-geïsoleerd
- begane grond en badkamer voorzien van vloerverwarming
- elektra, leidingen, meterkast en stopcontacten in 2015 volledig vernieuwd
- kozijnen, ramen en isolerende beglazing (HR++) zijn in 2015 merendeels vernieuwd
- ruim oprit, geschikt voor het parkeren van meerdere auto's
- diepe achtertuin met volop privacy
- externe schilderwerk van 2024
- 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!



**Alvast een kijkje nemen?**

**Dat kan.**

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



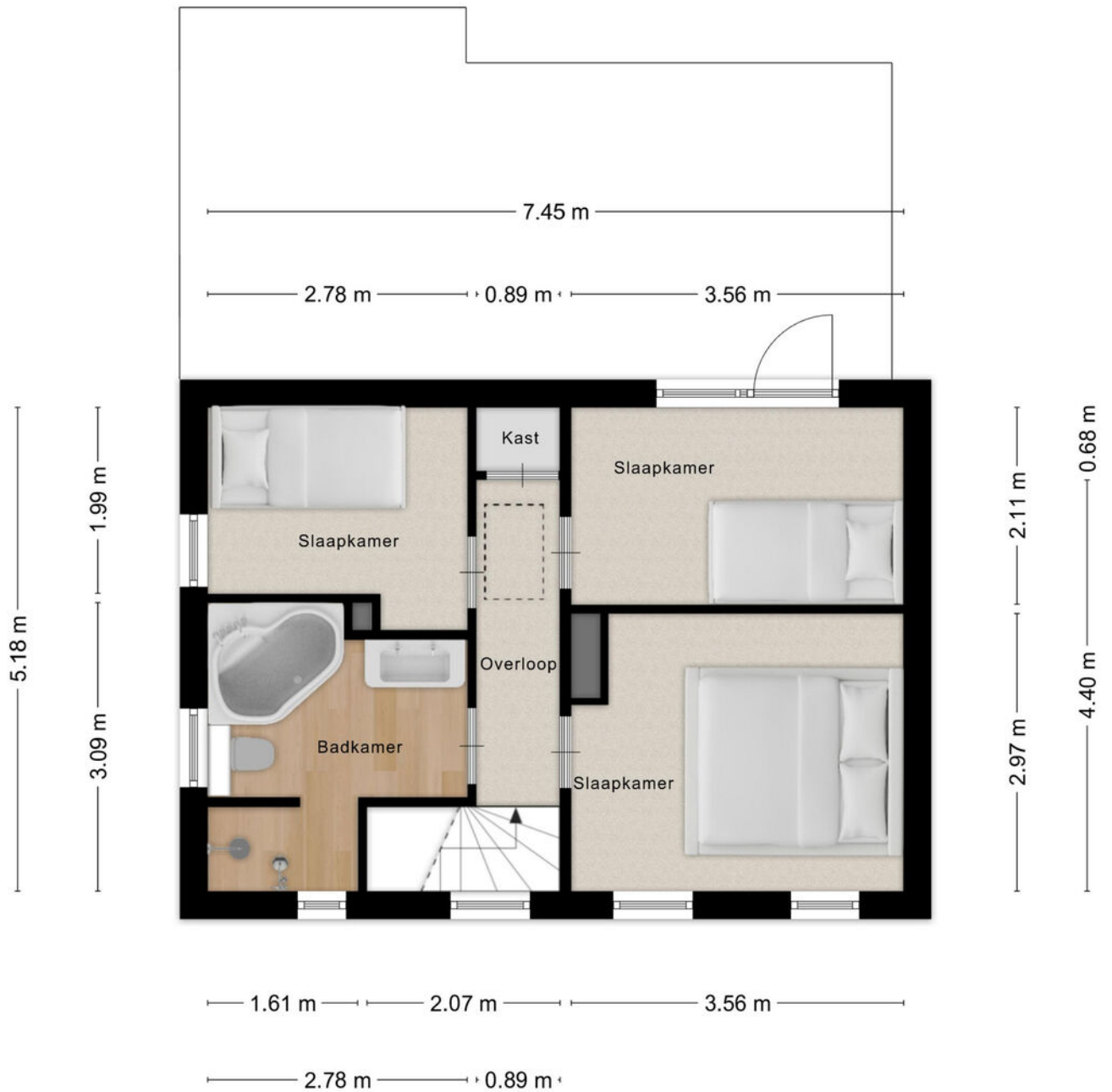


# Plattegrond begane grond





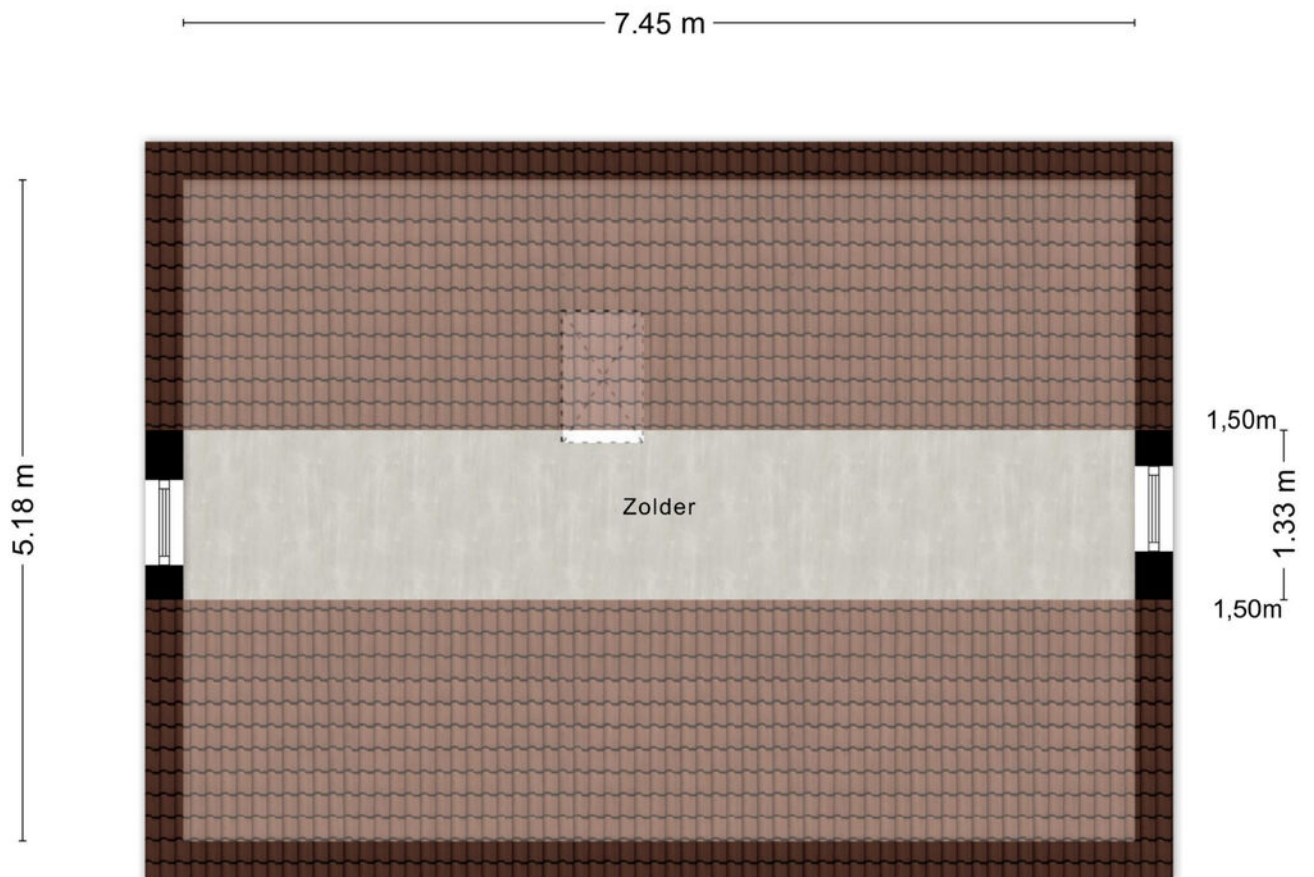
# Plattegrond eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Plattegrond tweede verdieping



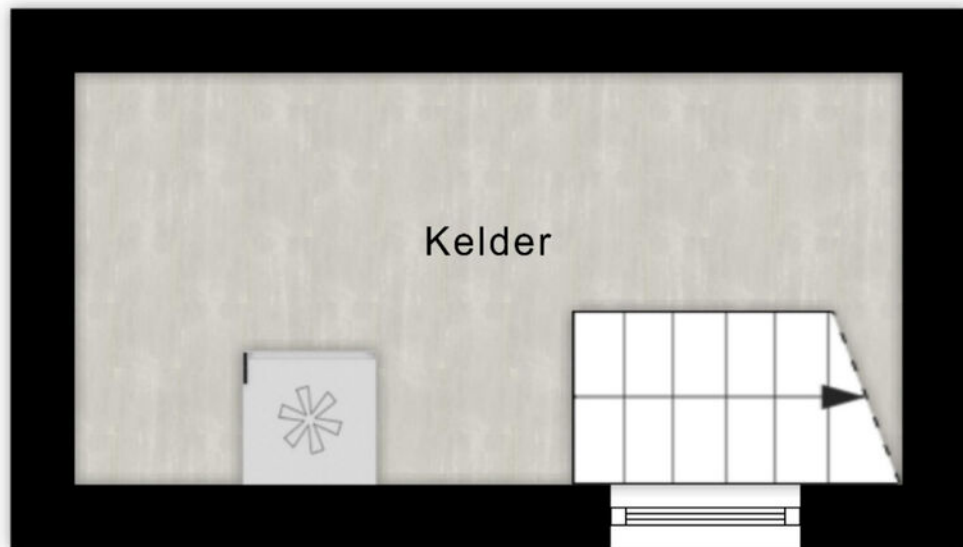
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Plattegrond kelder

3.80 m

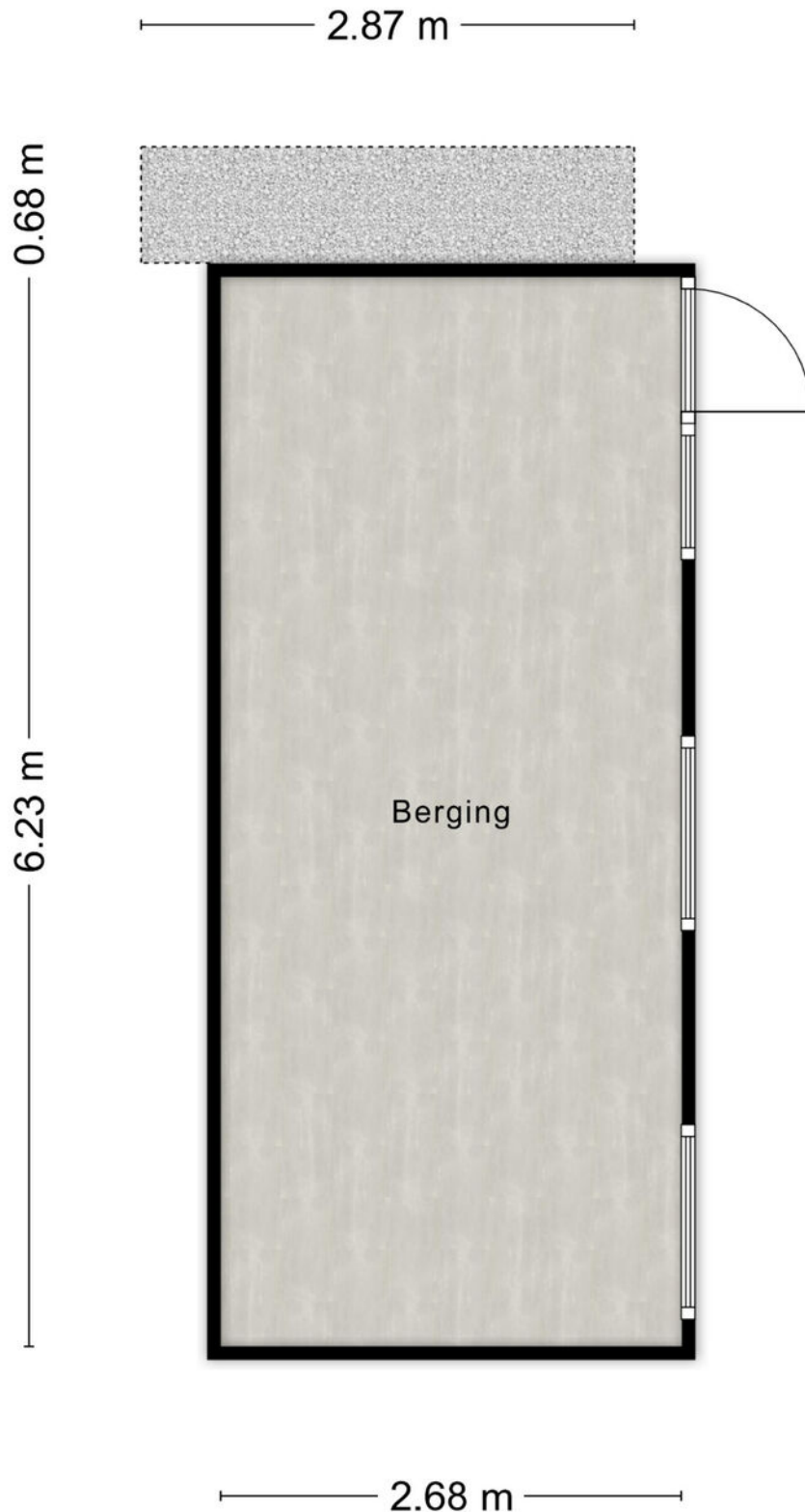
1.88 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Plattegrond tuinberging





2015

### Keuken

De keuken is vernieuwd en de wand tussen de woonkamer en keuken is verwijderd.



2015

### Badkamer

De badkamer is volledig vernieuwd. Ook is de badkamer voorzien van vloerverwarming.



2015

### Kozijnen en ramen

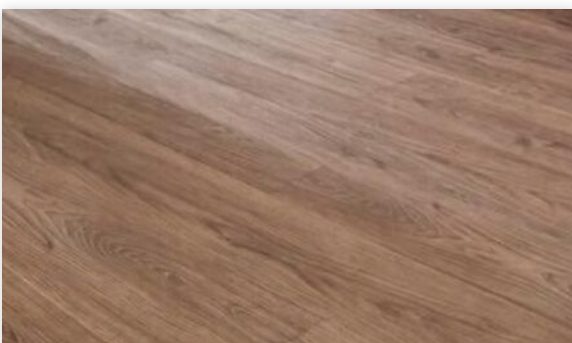
Een groot deel van de kozijnen is vervangen en de eerste verdieping is voorzien van praktische draai-kiepramen met HR++ beglazing.



2015

### Elektra, leidingen, stopcontacten en meterkast

De elektra, leidingen, stopcontacten en meterkast zijn volledig vernieuwd.



2015

### Vloeren

De begane grond is meerendeels vernieuwd, geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming.



2024

### Externe schilderwerk

Het externe schilderwerk is vernieuwd.



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- PVC	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker			X
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		

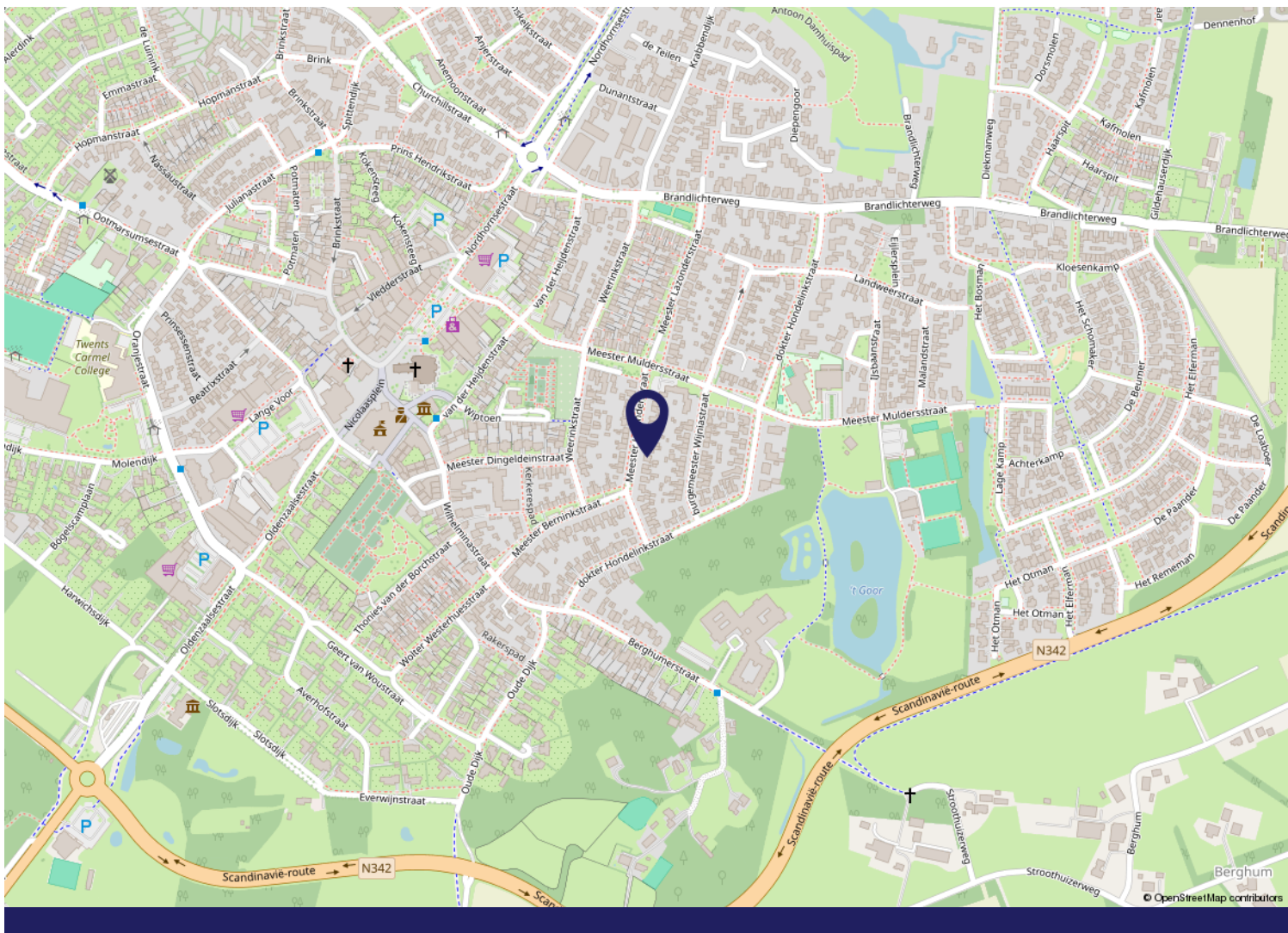
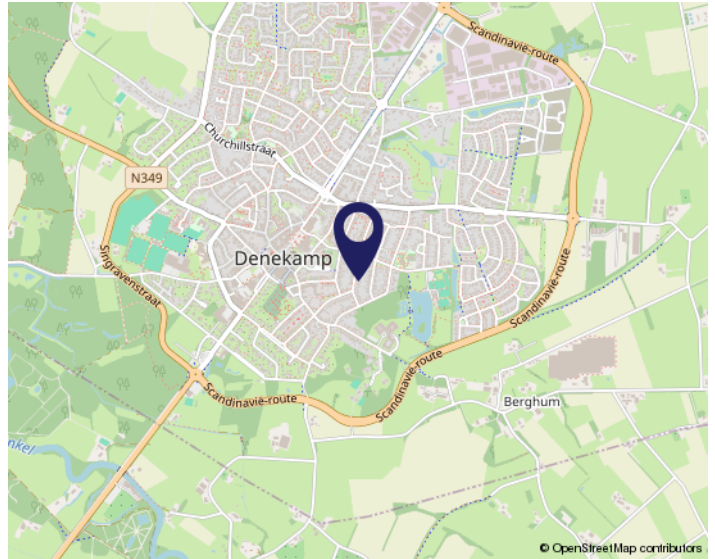
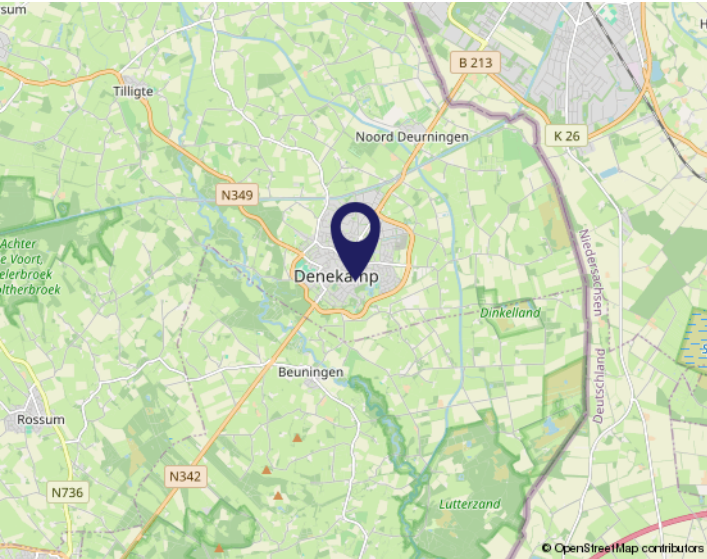


# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		



# Locatie op de kaart





# Buurtinformatie - Dinkelland / Kerkeres

Leeftijd



0 - 14: 16%

15 - 24: 9%

25 - 44: 28%

45 - 64: 20%

65+: 26%

Huishoudens



Eenpersoons: 37%

Zonder kinderen: 30%

Met kinderen: 34%

Koop / huur



Koop: 70%

Huur: 30%



48%



52%



1,1 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."

## 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.

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](mailto:info@morskiefthmakelaar.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.