

—
WELKOM
—

van Diepenbroekstraat 18
Ootmarsum



www.detwentschemakelaar.nl



Kenmerken

Woonoppervlakte	133 m ²
Perceeloppervlakte	221 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	13 m ²
Inhoud	501 m ³
Bouwjaar	1980
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Bijgebouw	aangebouwde stenen berging, carport
Ligging tuin	noord
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verduurzaming	12 zonnepanelen
Warm water	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk



Deze woning heeft energielabel **A**



Beschrijving

Aan de Van Diepenbroekstraat 18 staat deze ruime en uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met carport, aangebouwde berging en volop parkeergelegenheid op eigen terrein. Een instapklaar huis met verrassend veel leefruimte, een moderne afwerking en diverse recente vernieuwingen. Met drie slaapkamers op de eerste verdieping én een vierde slaap-/werkkamer op de zolderverdieping is dit een heerlijk compleet gezinshuis.

De begane grond is ruim en prettig ingedeeld. De woonkamer biedt volop plaats voor een comfortabele zithoek en staat in verbinding met de halfopen keuken. Dankzij de uitbouw uit 2000 is hier extra leefruimte ontstaan. De keuken is in 2018 vernieuwd, voorzien van luxe inbouwapparatuur en beschikt bovendien over een recent geïnstalleerde Grohe Red. Via de openslaande tuindeuren stap je vanuit de keuken zo het terras op, waardoor binnen en buiten mooi met elkaar verbonden zijn.

In 2025/2026 is de woning op diverse punten verder gemoderniseerd. Zo is de gehele begane grond voorzien van een fraaie pvc-vloer. Daarnaast is de begane grond, met uitzondering van de bijkeuken, voorzien van vloerverwarming. Ook het toilet en de badkamer zijn vernieuwd. Daarnaast zijn in 2026 onder meer de meterkast en wandcontactdozen vernieuwd.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, voorzien van een vernieuwde laminaatvloer. De moderne badkamer is in 2026 vernieuwd en sluit helemaal aan bij het hedendaagse wooncomfort.

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping. Hier is dankzij de aanwezige dakkapel een volwaardige vierde slaap-/werkkamer gerealiseerd. Ideaal als extra slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.

Ook buiten is het heerlijk wonen. De vrij gelegen achtertuin biedt volop privacy en is een fijne plek om rustig van het buitenleven te genieten. De tuin beschikt bovendien over een praktische achterom. Aan de voorzijde zijn een carport en ruime parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig. De aangebouwde berging biedt daarnaast praktische ruimte voor fietsen en andere spullen.

Ook op het gebied van duurzaamheid en comfort is de woning goed voorbereid. Het huis beschikt over energielabel A, dak- en vloerisolatie en dubbel glas. De vloerverwarming op vrijwel de gehele begane grond zorgt daarbij voor extra comfort.

De woning ligt in een rustig straatje met uitsluitend bestemmingsverkeer. Hierdoor woon je hier heerlijk rustig, terwijl de dagelijkse voorzieningen goed bereikbaar zijn.

Kortom: een ruime, instapklare en energiezuinige woning met vier slaap-/werkkamers, veel leefruimte en een vrij gelegen achtertuin.

Geïnteresseerd? Maak dan snel een afspraak. We laten je het huis graag zien.





Indeling begane grond

- entree, hal met trapopgang en meterkast(2026)
- vrijdragend toilet met fonteintje (2026)
- straatgerichte woonkamer met elektrische screens en dubbele deuren naar...
- eetgedeelte met ruimte voor een grote eettafel
- half open keuken met lichtkoepel, toegang naar de bijkeuken en tuindeuren naar het terras
- keukenopstelling in L-vorm voorzien van inductiekookplaat met afzuiging in het plafond, vaatwasser, combi-oven, koffieautomaat, koelkast en heet waterkraan
- royale bijkeuken met vaste wastafel en praktische kastwand met aansluitingen voor witgoed
- vanuit de bijkeuken toegang naar de hal en deur naar carport













Indeling eerste en tweede verdieping

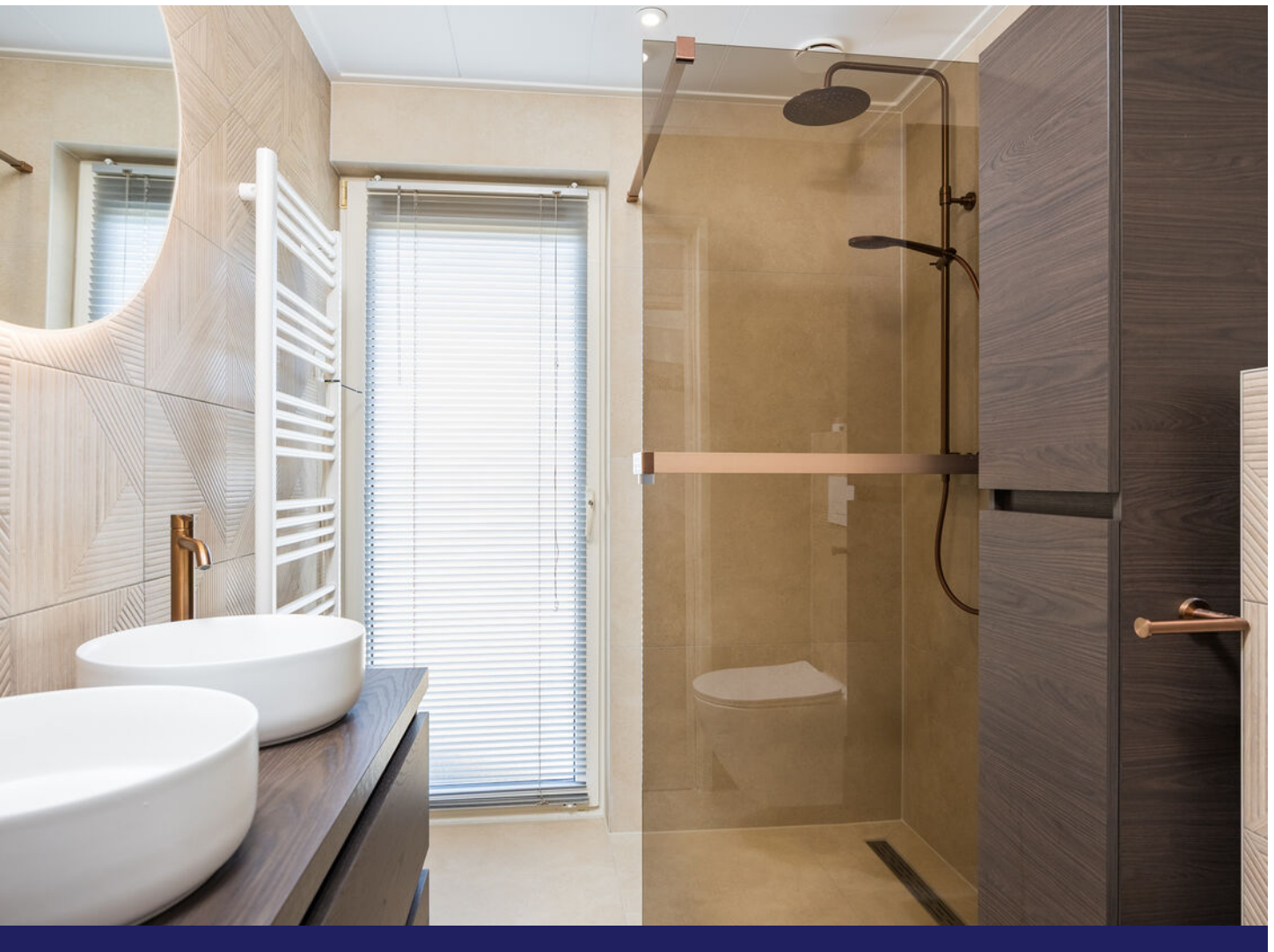
Eerste verdieping:

- via vaste trap te bereiken overloop
- drie slaapkamers, allen voorzien van draai-kiepramen en de twee slaapkamers aan de voorzijde zijn voorzien van rolluiken
- luxe badkamer (2026) voorzien van inloopdouche, badmeubel met twee waskommen, vrijdragend toilet, elektrische designradiator en mechanische afzuiging

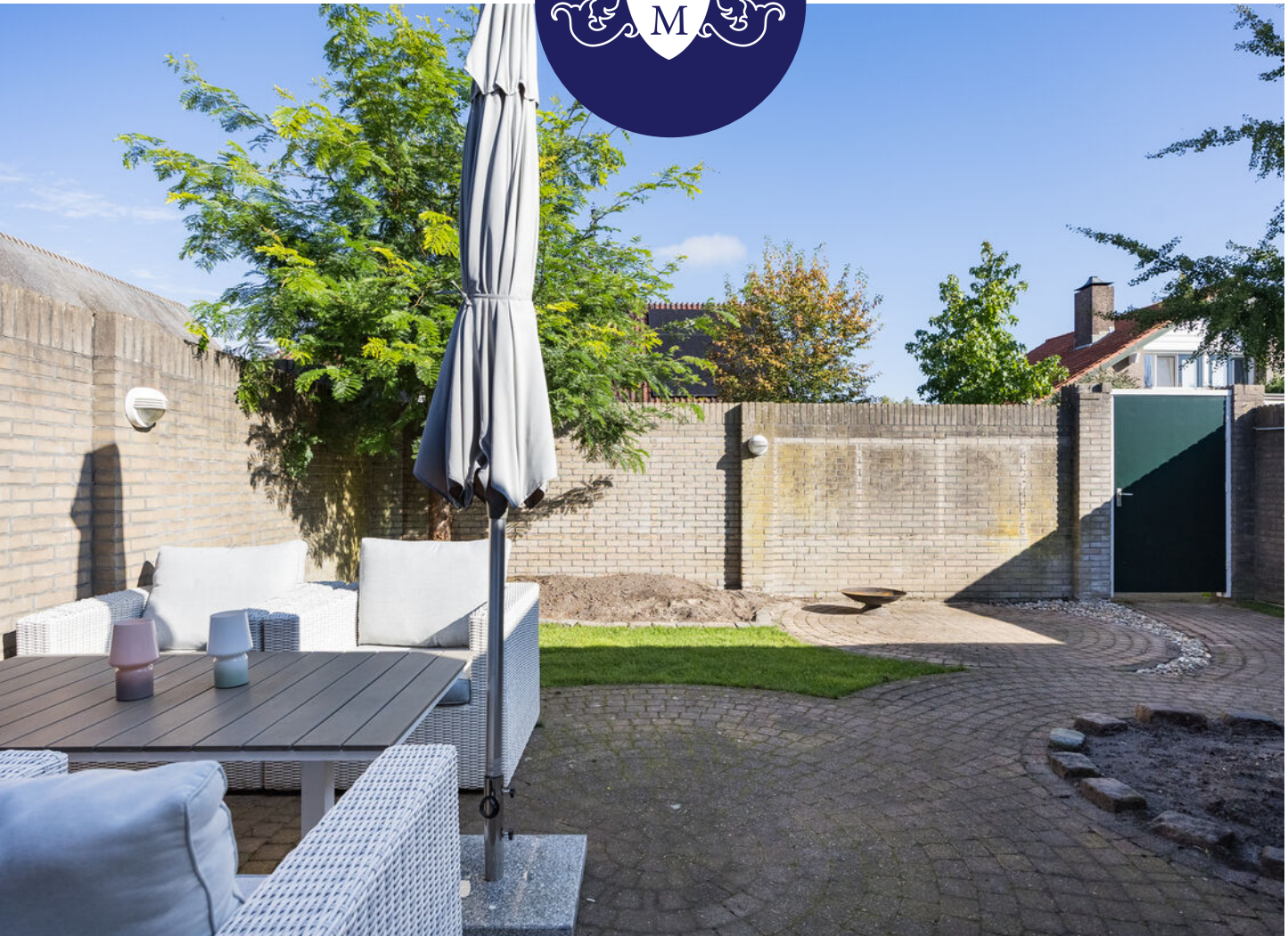
Tweede verdieping:

- via vaste trap te bereiken zolderverdieping met omvormer en kast met cv-opstelling
- 4e slaapkamer/werkplek met dakkapel en bergruimte achter de schuifwanden.











Bijzonderheden

- uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met aangebouwde berging
- voorzien van dak,- en vloerisolatie en van dubbel glas
- energielabel A; geldig tot en met 31-12-2030
- begane grond voorzien van fraaie pvc-vloer en grotendeels (m.u.v. de bijkeuken) voorzien van comfortabele vloerverwarming
- laminaatvloer op eerste en tweede verdieping vernieuwd in 2026
- keuken vernieuwd in 2018 en voorzien van luxe Siemens inbouwapparatuur
- luxe badkamer vernieuwd in 2026
- meterkast en wandcontactdozen vernieuwd in 2026
- begane grond voorzien van nieuwe binnendeuren
- vaste trap naar de tweede verdieping met dakkapel, geschikt als werkplek of vierde slaapkamer
- houten ondervloer tweede verdieping is vernieuwd
- carport en parkeergelegenheid op eigen terrein
- 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



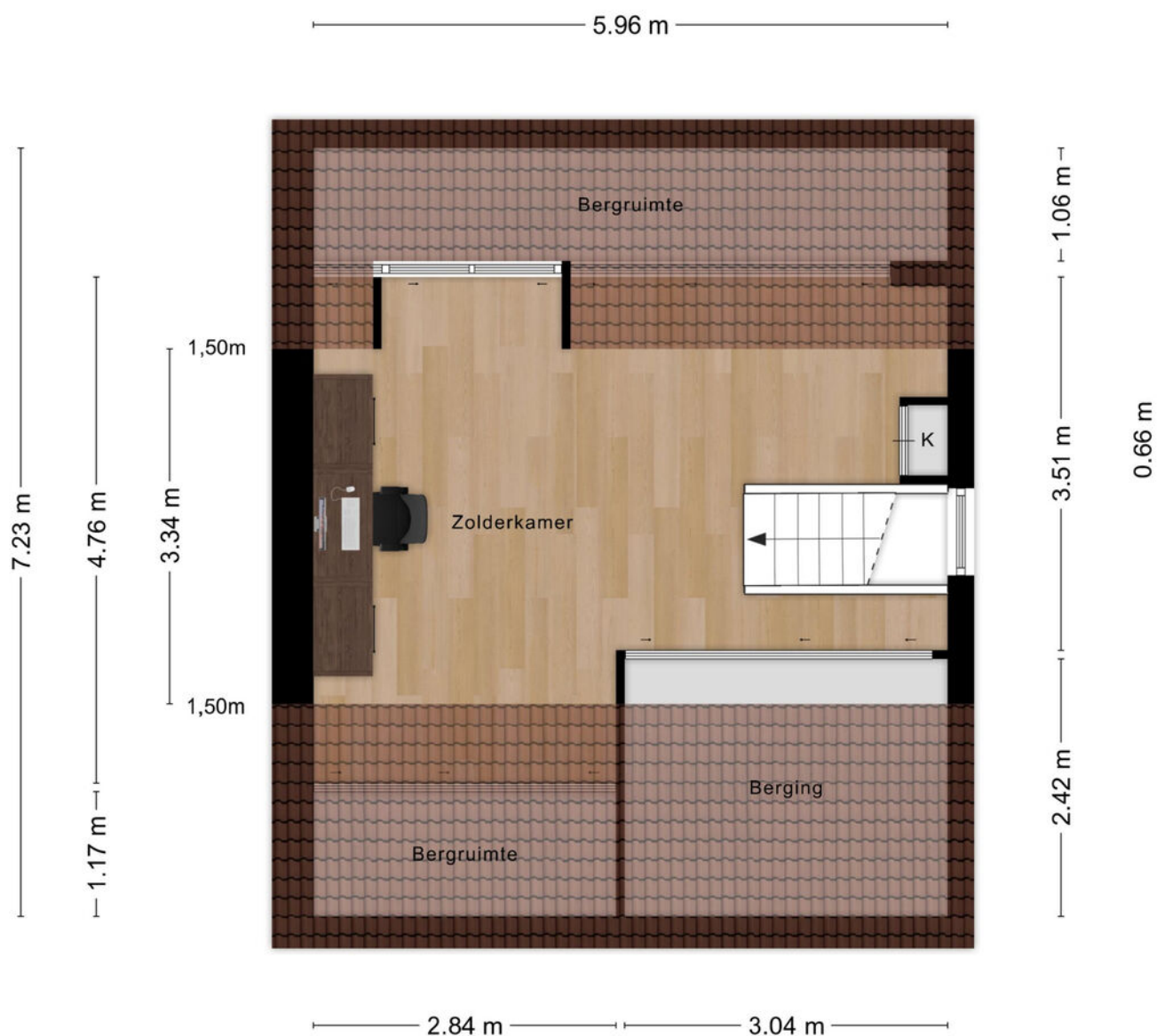


Plattegrond eerste verdieping

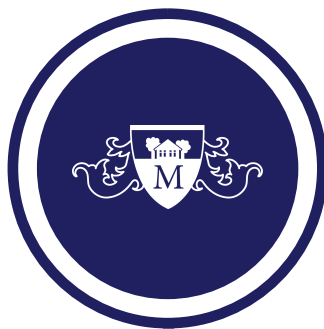




Plattegrond tweede verdieping



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



2018



Keuken

De keuken is in 2018 vernieuwd voorzien van diverse luxe inbouwapparatuur. Recent is een Grohe kokend waterkraan geplaatst.

2020



Zonnepanelen

12 zonnepanelen zijn geplaatst, samen goed voor zo'n 3.900 kWh opbrengst.

2023



HR combi ketel

Een nieuwe HR combi ketel, type Intergas Kombi HRE-36/30 A, is geplaatst.

2025
-
2026



Vloer begane grond

De gehele begane grond is voorzien van een fraaie pvc-vloer. Op uitzondering van de bijkeuken is de begane grond ook voorzien van vloerverwarming.

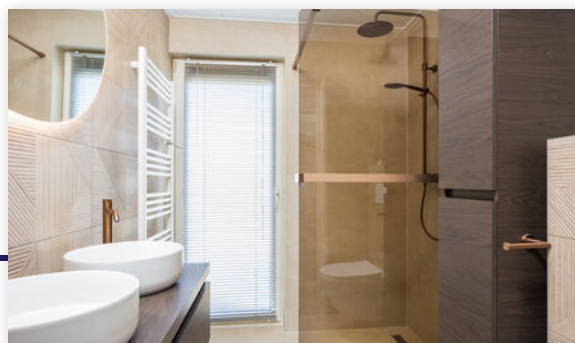
2026



Meterkast & wandcontactdozen

De meterkast en de wandcontactdozen zijn vernieuwd.

2026



Badkamer en toilet

Er is een luxe badkamer geplaatst. Daarnaast is het toilet op de begane grond vernieuwd.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Spots + sensor waskamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- PVC KURKVLOER	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		



Lijst van zaken

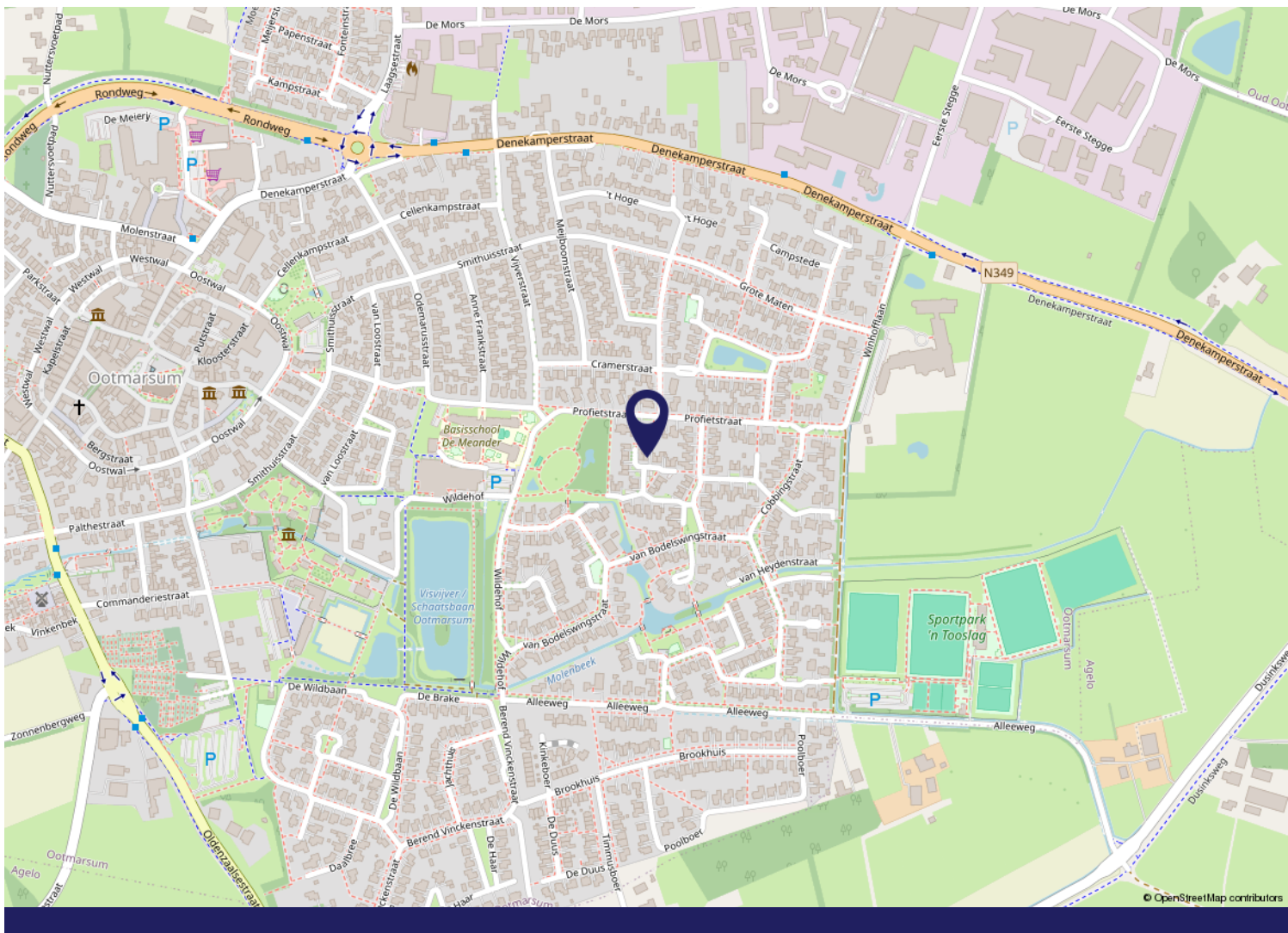
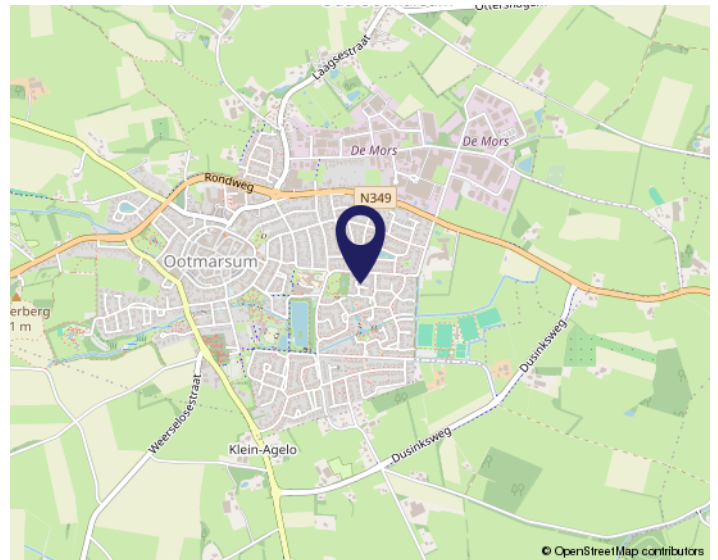
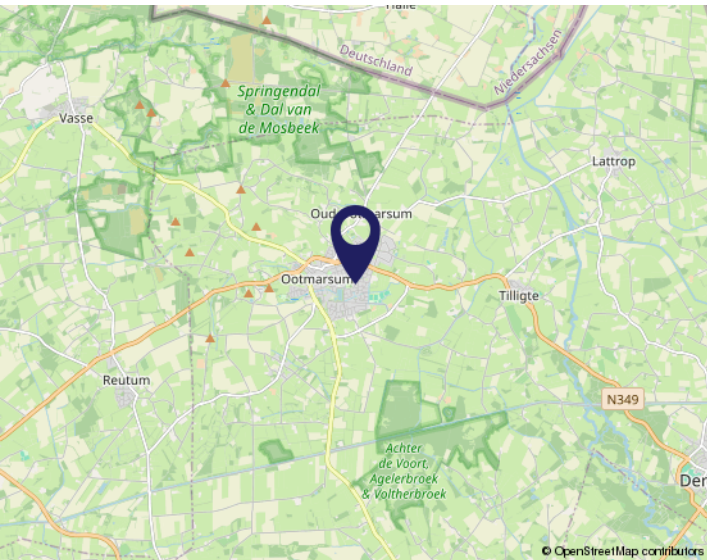
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Meterkast 3-fase (2026)	X		
	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Ootmarsum	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie C	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1338	
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 juni 2006
 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 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.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

[illegible]

[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.