

—
WELKOM
—

Vasserweg 3
Ootmarsum



www.detwentschemakelaar.nl



Kenmerken

Woonoppervlakte	173 m ²
Perceeloppervlakte	635 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	46 m ²
Bergruimte	8 m ²
Inhoud	641 m ³
Bouwjaar	1968
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Ligging tuin	zuidwest
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR++ beglazing, volledig geïsoleerd
Verduurzaming	16 zonnepanelen en airco
Warm water	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel, hete lucht verwarming, gashaard



Dit huis heeft energielabel **B**



Beschrijving

Aan de Vasserweg 3 komt het beste van twee werelden samen. Op een uitzonderlijk fraaie locatie, aan de rand van het historische kunststadje Ootmarsum en met het prachtige Twentse buitengebied letterlijk om de hoek, staat dit volledig gerenoveerde vrijstaande woonhuis. Een huis waar modern wooncomfort, een stijlvolle afwerking en een levensloopbestendige indeling naadloos samengaan. Hier woont u in alle rust, met de natuur binnen handbereik én het gezellige centrum op loopafstand.

In 2021 is het huis vrijwel volledig gerenoveerd en gemoderniseerd, waarbij veel aandacht is besteed aan kwaliteit, comfort en duurzaamheid. Het resultaat is een licht, sfeervol en eigentijds woonhuis dat direct te betrekken is. Dankzij de goede isolatie, 16 zonnepanelen, HR++ beglazing, een Intergas HRE-combiketel (2021) in combinatie met Brink Elan heteluchtverwarming en een airconditioning in de woonkamer (2025) biedt het huis een aangenaam binnenklimaat in ieder seizoen.

De indeling is ruim en bijzonder praktisch. De royale woonkamer vormt het hart van het huis en biedt een fijne leefruimte met veel daglicht en uitzicht op de fraai aangelegde tuin. De keuken is uitgevoerd met hoogwaardige inbouwapparatuur en sluit perfect aan bij de moderne uitstraling van het huis. Aansluitend bevinden zich de praktische bijkeuken en bergruimte.

Op de begane grond bevinden zich een ruime slaapkamer en een complete badkamer, waardoor gelijkvloers wonen uitstekend mogelijk is. Daarnaast biedt het huis volop flexibiliteit voor bijvoorbeeld een kantoor of praktijk aan huis.

Op de eerste verdieping bevinden zich nog drie ruime slaapkamers en een tweede complete badkamer. Hierdoor is het huis niet alleen geschikt voor levensloopbestendig wonen, maar ook ideaal voor gezinnen of voor wie graag extra ruimte heeft voor logés, hobby's of thuiswerken.

Ook buiten is het volop genieten. De zonnige achtertuin is in 2024 opnieuw aangelegd en ligt op het zuidwesten, waardoor u de gehele dag van de zon kunt genieten. De tuin is onderhoudsvriendelijk ingericht en biedt optimale privacy. Onder de in 2024 gerealiseerde overkapping is het al vroeg in het voorjaar heerlijk vertoeven, terwijl de barrelsauna zorgt voor een extra vleugje luxe en ontspanning. Parkeren kan ruimschoots op eigen terrein of onder de carport.

De ligging is zonder meer uniek. Vanuit het huis wandelt u binnen enkele minuten naar het gezellige centrum van Ootmarsum met zijn sfeervolle pleinen, uitstekende restaurants, terrassen, galerieën en bijzondere winkels. Tegelijkertijd bevindt u zich direct in het Nationaal Landschap Noordoost-Twente, een gebied dat bekendstaat om zijn karakteristieke essen, houtwallen, eeuwenoude eiken, glooiende akkers en schilderachtige wandel- en fietsroutes. Een omgeving waar rust, natuur en cultuur elkaar op bijzondere wijze versterken.

Is uw interesse gewekt? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de ruimte, het comfort en de bijzondere ligging die dit instapklare huis te bieden heeft.







Indeling begane grond

- entree met ruime hal, garderobe en meterkast (2021)
- royale woonkamer met veel lichtinval, gashaard en openslaande tuindeur naar terras
- eethoek
- dichte keuken voorzien van inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven en koelkast
- ruime slaapkamer
- luxe badkamer met inloopdouche, zwevend toilet en wastafelmeubel. De badkamer is ook bereikbaar vanuit de hal
- bijkeuken met aanrechtblokje, aansluitingen voor witgoed en opstelplaats C.V. ketel
- berging, geïsoleerd en voorzien van verwarming, water en elektra. Via een vlizotrap is de bergzolder te bereiken





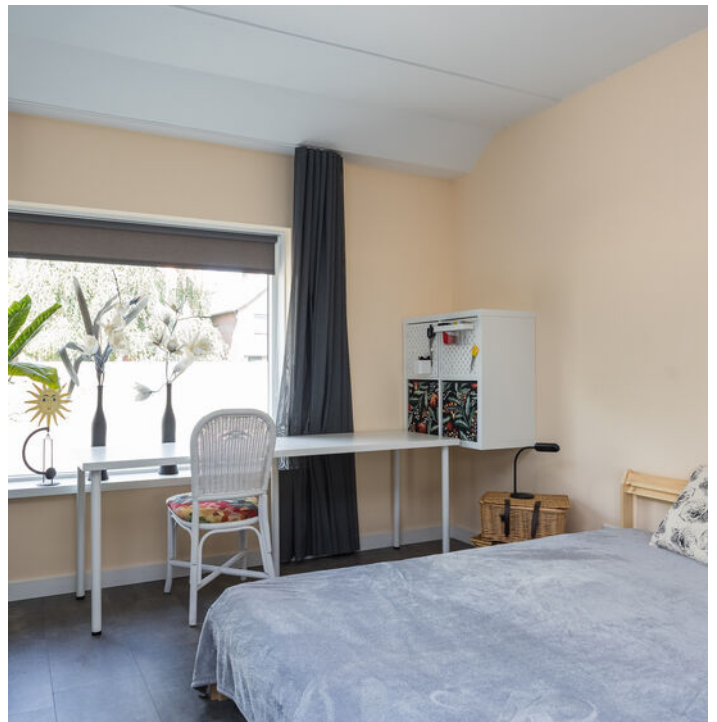






Slapen en baden begane grond

Op de begane grond is een ruime slaapkamer aanwezig. Daarnaast is er ook een badkamer op de begane grond, waardoor het huis levensloopbestendig is.









Verdiepingen

Eerste verdieping:

- via fraaie bordestrap te bereiken overloop met dakkapel
- drie zeer ruime slaapkamers waarvan de ouderslaapkamer is voorzien van vaste kasten
- badkamer met ligbad, douche, toilet en wastafelmeubel

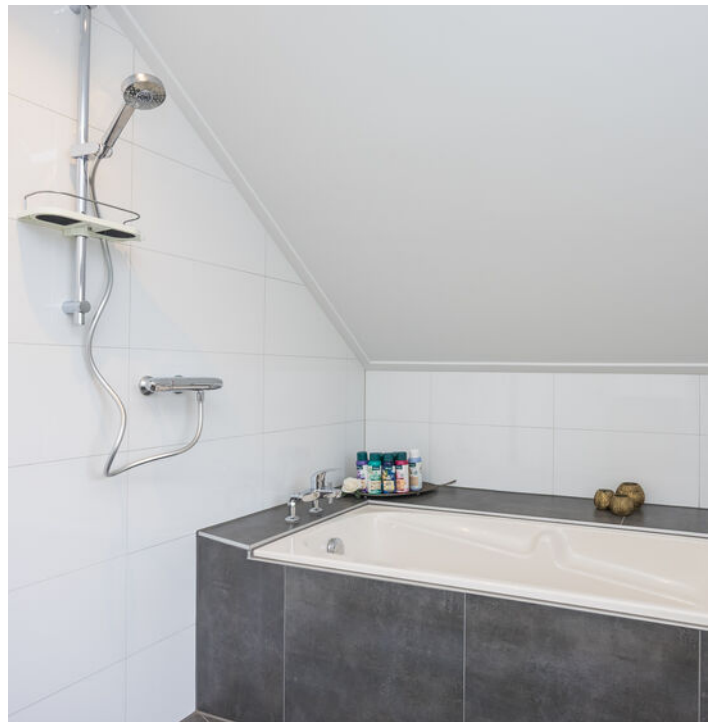
Tweede verdieping:

- via losse trap te bereiken bergzolder



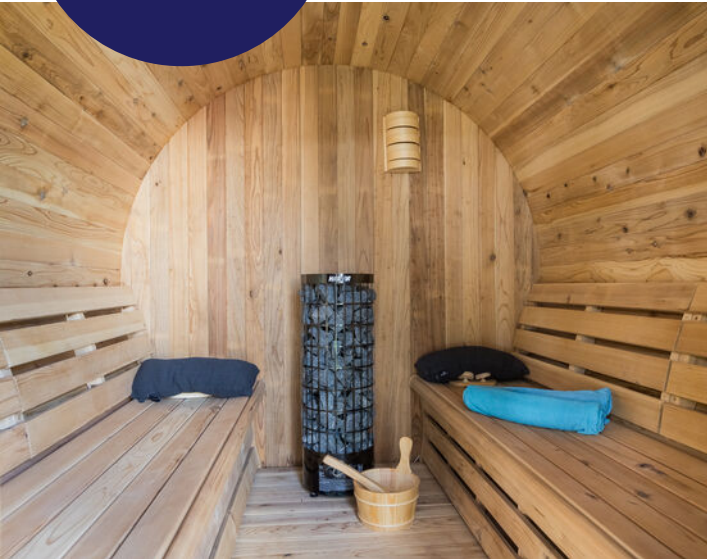
















Bijzonderheden

- instapklaar vrijstaand woonhuis met hoogwaardige afwerking
- levensloopbestendig met slaapkamer en luxe badkamer op de begane grond
- volledig gerenoveerd en gemoderniseerd in 2021
- achtertuin in 2024 opnieuw aangelegd
- luxe overkapping in 2024 gerealiseerd
- volledig geïsoleerd, HR++ beglazing en 16 zonnepanelen, energielabel B
- airco (2025) om te verwarmen en te koelen aanwezig in woonkamer
- dakpannen in 2019 vernieuwd
- externe schilderwerk van 2021
- gelegen op een unieke locatie aan de rand van Ootmarsum en direct nabij het Twentse buitengebied
- voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein
- 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





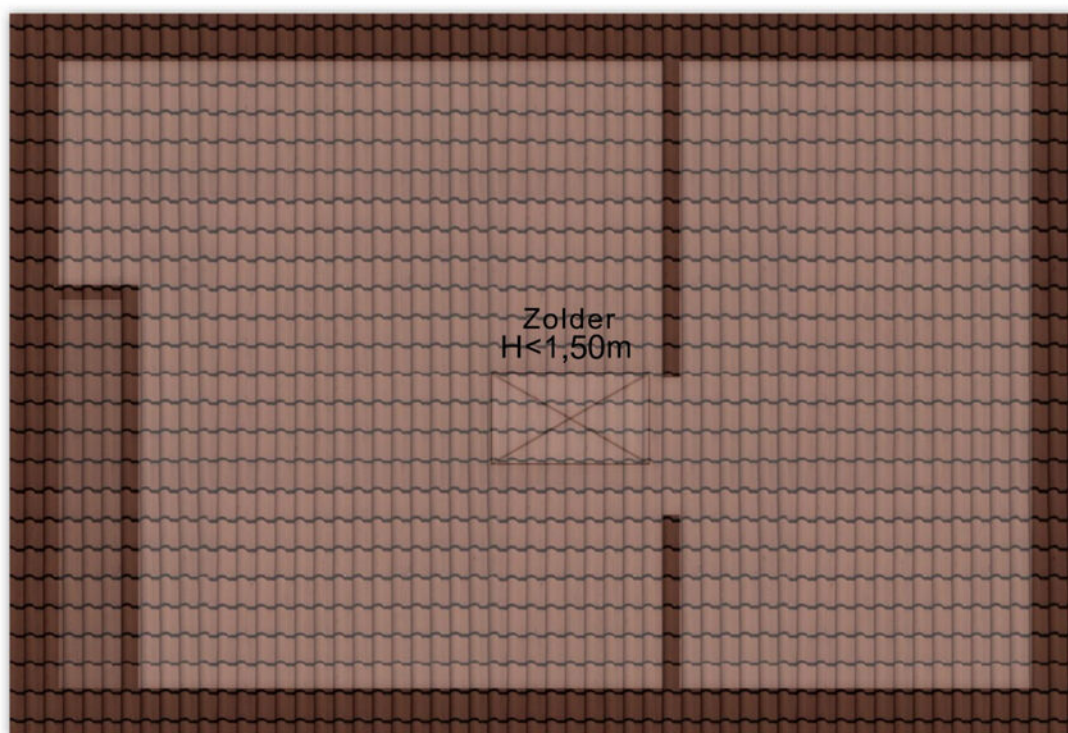
Plattegrond eerste verdieping





Plattegrond tweede verdieping

3.76 m 2.19 m

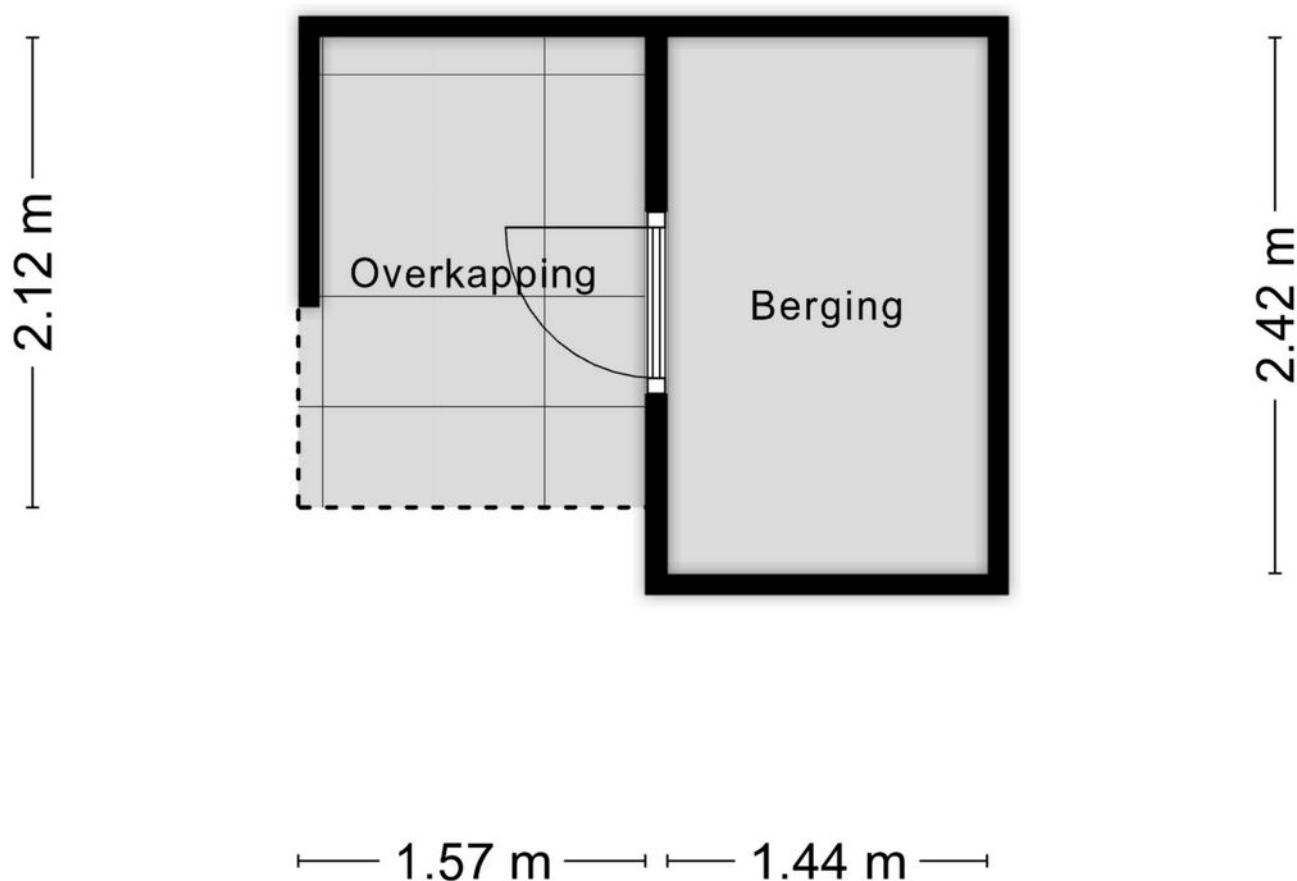


6.05 m

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



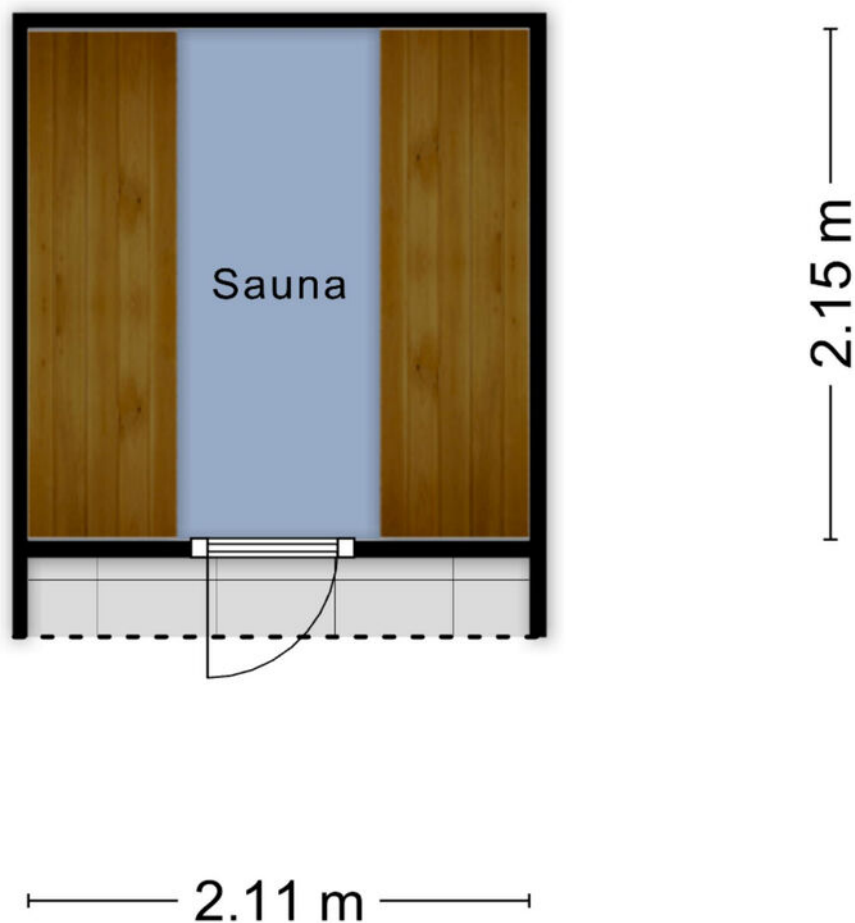
Plattegrond tuinberging



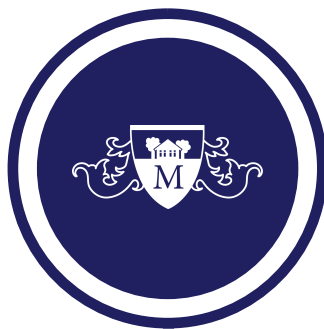
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Plattegrond barrelsauna



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



2021



Renovatie

Het huis is volledig gerenoveerd en gemoderniseerd.

2021



Schilderwerk

Het externe schilderwerk is vernieuwd.

2021



C.V. ketel

een Intergas HRE-combiketel in combinatie met Brink Elan heteluchtverwarming is geplaatst.

2024



Achtertuint

De achtertuin is opnieuw aangelegd.

2024



Overkapping

Een luxe overkapping aan de achterzijde van het huis is gerealiseerd.

2025



Airco

Een airco, om te verwarmen en te koelen, is geplaatst.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- 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		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

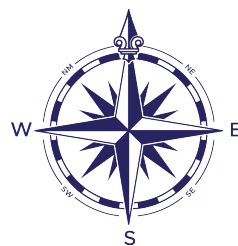


Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool		X	
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuinverlichting		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

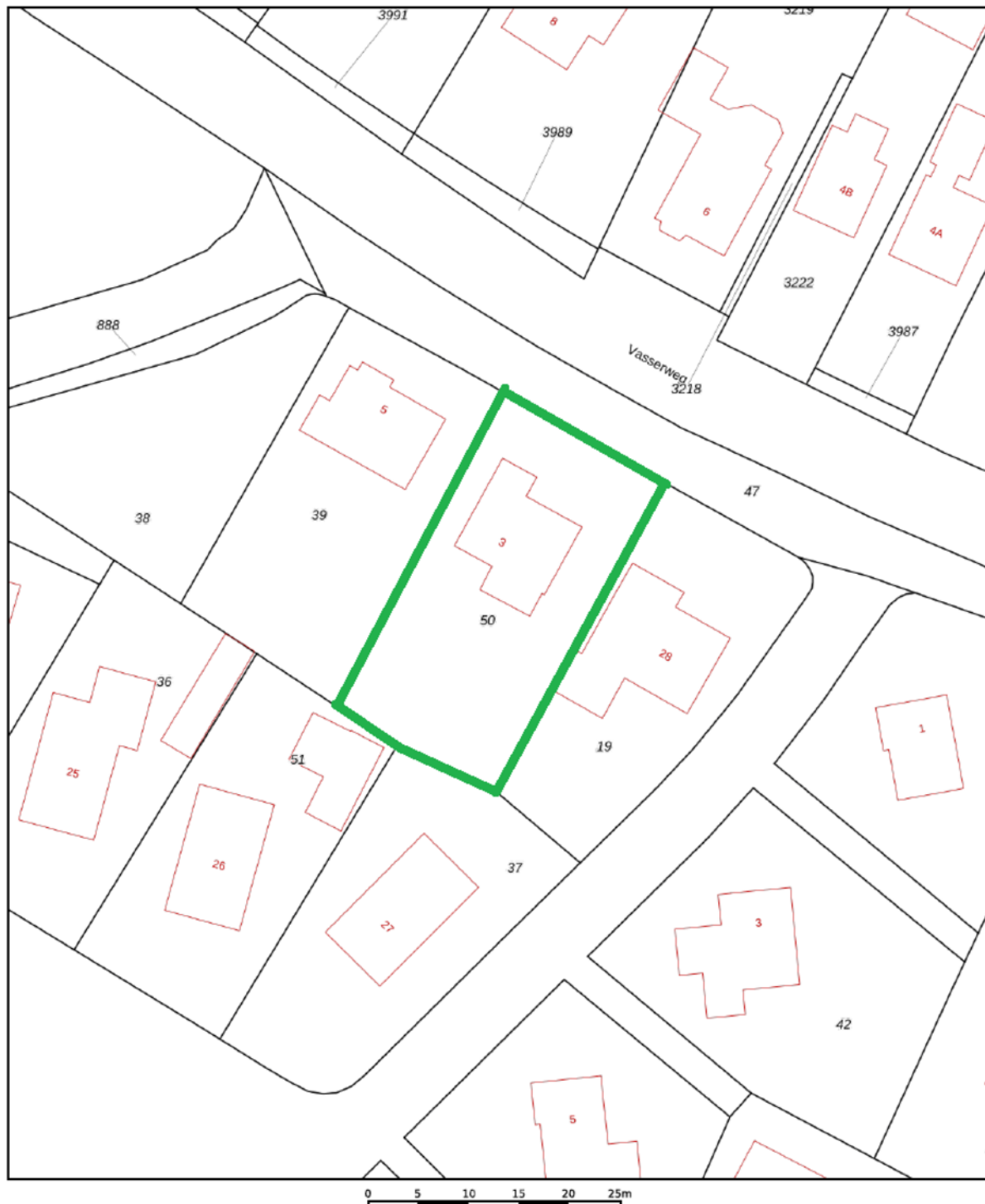


Kadastrale kaart



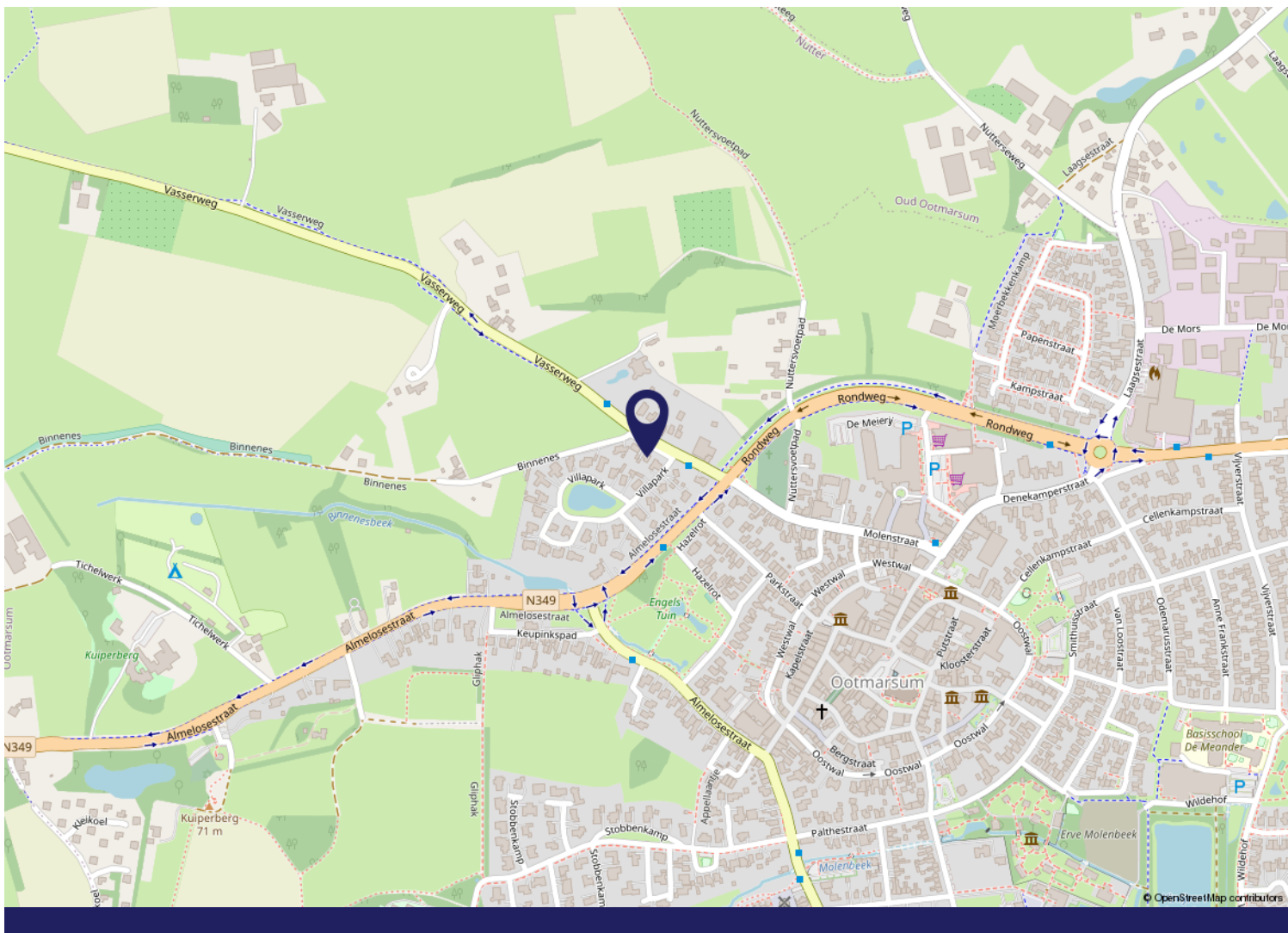
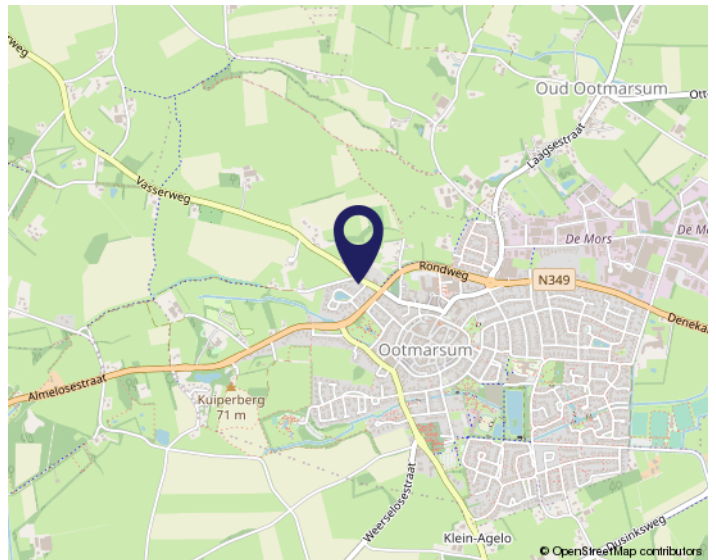
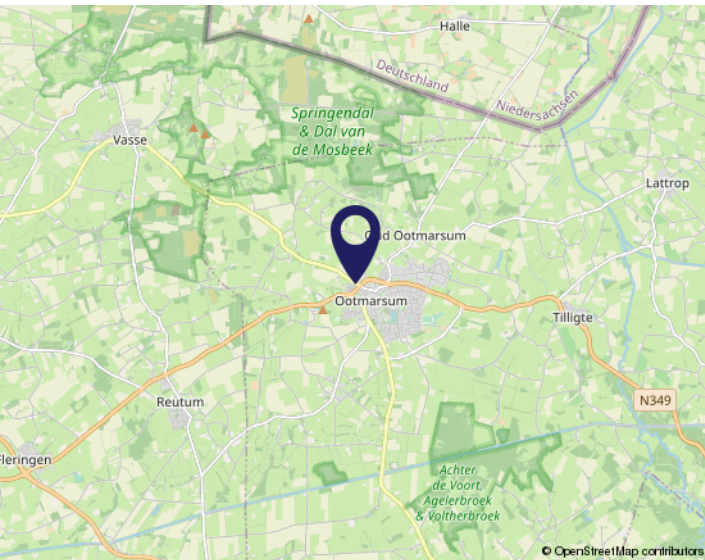
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer 25 Huisnummer	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Ootmarsum Sectie B Perceel 50	kadaster 
 Vastgestelde kadastrale grens  Voorlopige kadastrale grens  Administratieve kadastrale grens  Bebouwing	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.	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		

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.

[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.