

—
WELKOM
—



Thijstraat 8
Rossum



www.detwentschemakelaar.nl



Kenmerken

Woonoppervlakte	258 m ²
Perceeloppervlakte	786 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	41 m ²
Bergruimte	55 m ²
Inhoud	913 m ³
Bouwjaar	1966
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Bijgebouw	carport, garage, twee aangebouwde bergingen
Ligging tuin	noordoost
Isolatie	dakisolatie, grotendeels dubbel glas
Warm water	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel, gashaard, vloerverwarming gedeeltelijk



Dit huis heeft een definitief energielabel
D



Beschrijving

Aan de Thijstraat in het Twentse dorp Rossum staat dit royale vrijstaande woonhuis op een ruim perceel van maar liefst 786 m². Een huis met verrassend veel ruimte, volop privacy en vooral veel mogelijkheden. Met een voormalige winkelruimte, vier slaapkamers, een garage met twee bergingen, dubbel oprit, een carport en een ruime achtertuin biedt dit huis een uitstekende basis voor uiteenlopende woonwensen.

Binnen valt direct de royale opzet van het huis op. De L-vormige woonkamer biedt volop mogelijkheden voor het creëren van verschillende zit- en leefgedeelten en is bovendien voorzien van vloerverwarming. Aan de achterzijde is het huis uitgebouwd, waardoor er extra ruimte is ontstaan. De woonkeuken vormt een fijne centrale plek in huis. De keuken is omstreeks 2014 vernieuwd en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Dankzij de ruime opzet is hier voldoende plaats om uitgebreid te koken, gezellig te tafelen en samen te komen met familie en vrienden.

De voormalige winkelruimte vormt een interessante aanvulling op het geheel en biedt dankzij de eigen ingang diverse gebruiksmogelijkheden. Denk bijvoorbeeld aan een kantoor of praktijk aan huis, hobbyruimte, speelkamer of een andere invulling die aansluit bij uw persoonlijke woonwensen. Daarnaast is er nog een multifunctionele ruimte aanwezig, voorzien van openslaande tuindeuren.

Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst vier slaapkamers. Daarmee is het huis bijzonder geschikt voor een gezin, maar ook voor wie graag beschikt over extra kamers voor bijvoorbeeld thuiswerken, logees of hobby's. De ruime badkamer is compleet uitgevoerd en voorzien van een wastafel, ligbad, douche en toilet. Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier bevindt zich een sta-hoge bergzolder die veel praktische bergruimte biedt.

Ook buiten beschikt dit huis over aantrekkelijke kwaliteiten. De ruime achtertuin biedt veel privacy en is ingericht met onder andere een gazon, borders en volwassen bomen. Een heerlijke groene plek waar volop ruimte is om te ontspannen, te tuinieren en van het buitenleven te genieten.

Dankzij de dubbele oprit is er volop parkeergelegenheid op eigen terrein. In combinatie met de carport, garage en bergingen is er niet alleen ruimte voor meerdere auto's, maar ook voldoende plaats voor fietsen, tuingereedschap en andere spullen.

Het huis beschikt over energielabel D, dakisolatie en grotendeels dubbele beglazing. Tegelijkertijd biedt het huis volop kansen voor verdere modernisering en verduurzaming. Juist voor wie graag een huis volledig naar eigen inzicht wil renoveren en aanpassen aan de woonwensen van nu, vormt dit vrijstaande woonhuis een interessante basis.

De ligging in Rossum maakt het geheel compleet. Rossum is een gemoedelijk Twents dorp met diverse voorzieningen binnen handbereik en een prachtige landelijke omgeving. Vanuit het huis zijn zowel Oldenzaal als het karakteristieke Ootmarsum binnen circa tien minuten bereikbaar.

Is uw interesse gewekt? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf de ruimte, mogelijkheden en fijne ligging die dit huis aan de Thijstraat 8 in Rossum te bieden heeft.







Indeling begane grond

- ruime entree met hal, garderobe, vrijdragend toilet met fonteintje en mechanische afzuiging
- woonkeuken voorzien van inductiekookplaat, afzuiging, vaatwasser, combi-oven en koelkast
- L-vormige woonkamer met gashaard
- voormalige winkelruimte met eigen ingang, meterkast
- multifunctionele ruimte met openslaande tuindeuren
- bijkeuken met aansluitingen witgoed en wastafel





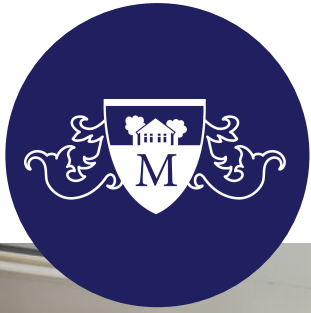






De voormalige winkelruimte én de multifunctionele ruimte zijn interessante aanvullingen op het geheel en geven diverse gebruiksmogelijkheden.







Indeling eerste verdieping

- via vaste trap te bereiken royale overloop met toegang naar het platte dak
- vier slaapkamers, waarvan drie ruim van opzet
- badkamer voorzien van douche, ligbad, wastafel en toilet









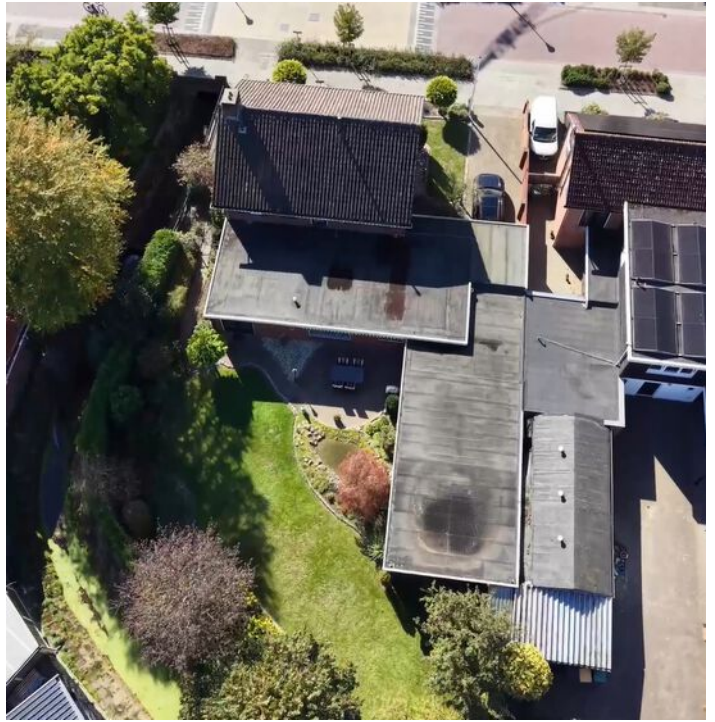
2e verdieping

- via vaste trap te bereiken
- sta-hoge bergzolder met
- opstelplaats C.V. ketel (Nefit
- HR, 2011)











Bijzonderheden

- vrijstaand uitgebouwd woonhuis met garage
- ruim perceel van 786 m²
- voorzien van dakisolatie en grotendeels dubbel glas
- gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming
- energielabel D
- maar liefst 4 slaapkamers
- voormalige winkelruimte met diverse gebruiksmogelijkheden
- ruime achtertuin met gazon, borders en volwassen bomen
- volop parkeergelegenheid op eigen terrein, 2 opritten
- 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



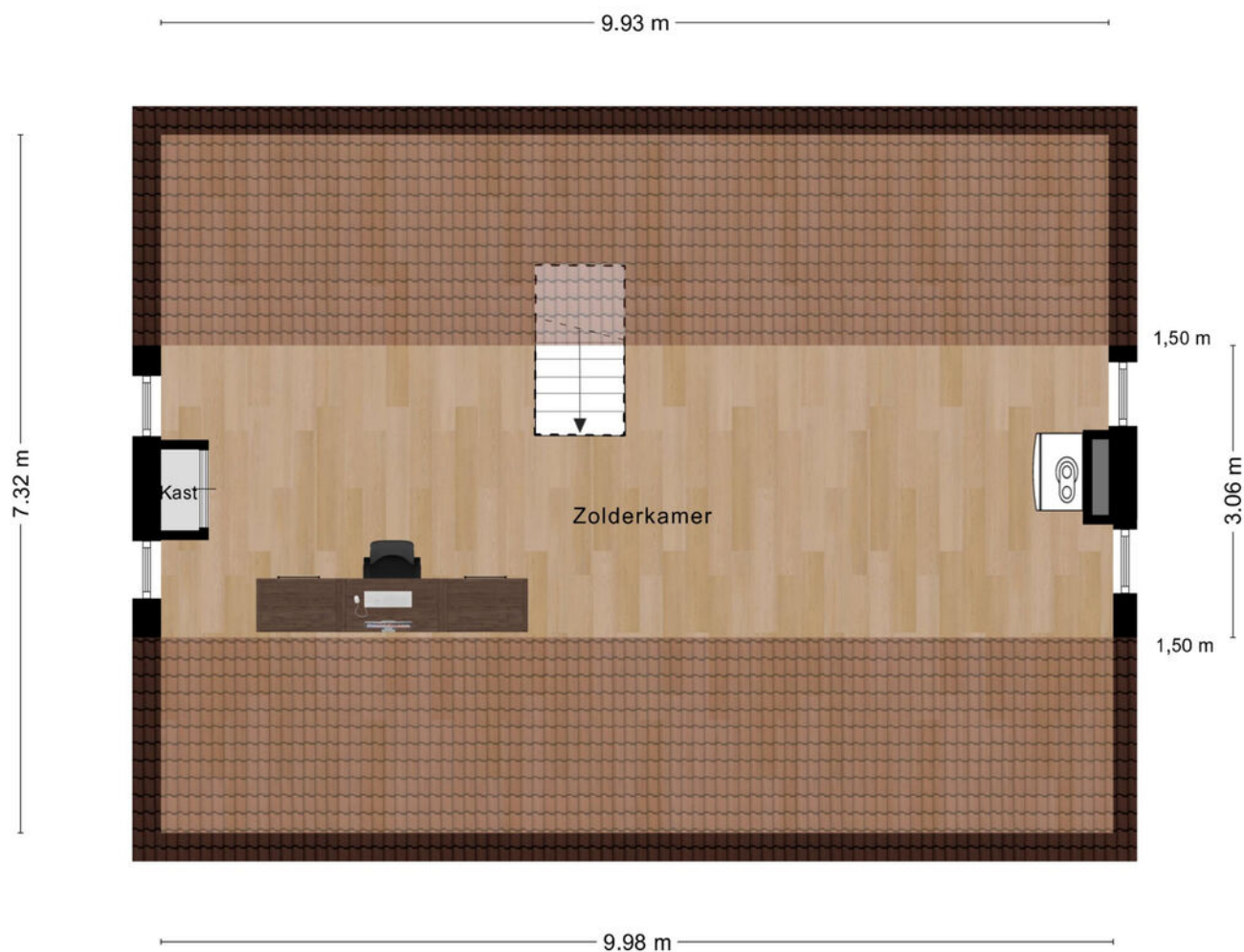


Plattegrond eerste verdieping





Plattegrond tweede verdieping



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



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	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		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	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		

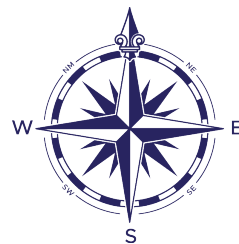


Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		



Kadastrale kaart

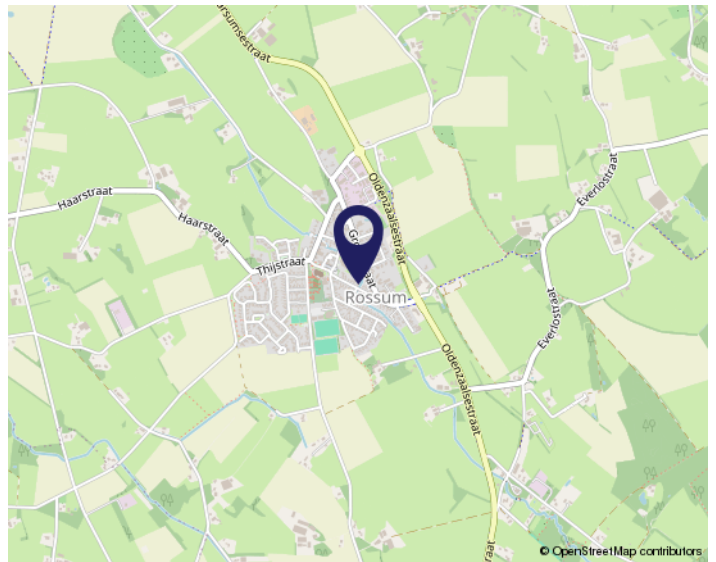
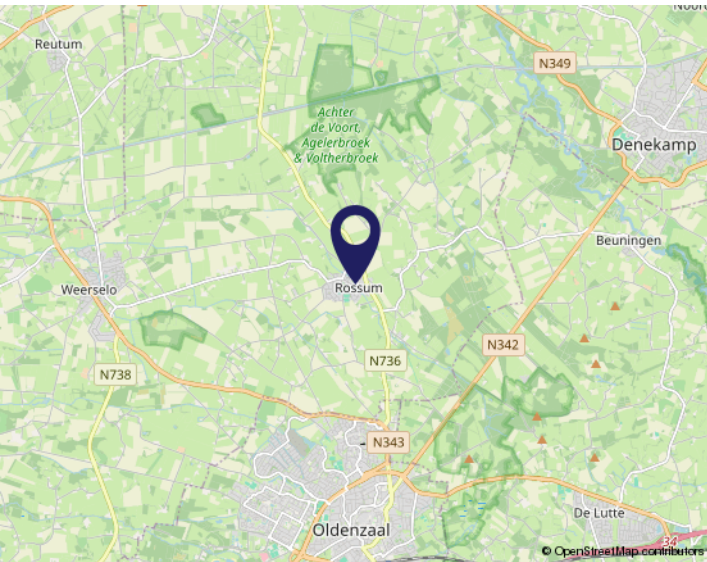


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens		
	Voorlopige kadastrale grens	Kadastrale gemeente Weerselo	
	Administratieve kadastrale grens	Sectie R	
	Bebouwing	Perceel 999	

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 augustus 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 - Dinkelland / Rossum kern

Leeftijd



0 - 14: 16%

15 - 24: 14%

25 - 44: 22%

45 - 64: 27%

65+: 20%

Huishoudens



Eenpersoons: 23%

Zonder kinderen: 33%

Met kinderen: 44%

Koop / huur



Koop: 83%

Huur: 17%



51%



49%



1,4 per huishouden

Wonen in Rossum

Rossum ademt Twentse charme: oude boerderijen, houtwallen en een sterk dorpsgevoel maken het tot een fijne plek om te wonen.

Een van de blikvangers in het dorp is de Sint-Plechelmuskerk.



Natuur

Grenzend aan natuurgebieden als het Roderveld en het Lutterzand, is Rossum een paradijs voor natuurliefhebbers. Deze gebieden bieden uitstekende wandel- en fietsmogelijkheden, direct vanuit huis.

Gezellig wonen

Met een actief Kulturhus, sportverenigingen en jaarlijkse evenementen bruist het dorp van leven – voor jong en oud. Een basisschool, kinderopvang en veel buitenruimte maken Rossum ideaal voor jonge gezinnen.





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 page of blank, lined notebook paper. The paper is white and features evenly spaced, horizontal light blue lines running across its entire width. There are no margins, text, or other markings on the page.



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.