WELKOM



Meijerstraat 4
Ootmarsum

MORSKIEFT
DE TWENTSCHE MAKELAAR

NVM

www.detwentschemakelaar.nl



Kenmerken

Woonoppervlakte	154 m²
Perceeloppervlakte	344 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	31 m²
Bergruimte	24 m²
Inhoud	572 m³
Bouwjaar	1973
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Bijgebouw	vrijstaande garage, terrasoverkapping en overdekte stallingsruimte
Ligging tuin	zuidoost
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd, HR++ beglazing
Verduurzaming	16 zonnepanelen
Warm water	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard



Dit huis heeft een definitief energielabel
B



Beschrijving

Comfortabel en energiezuinig wonen op een gewilde locatie in Ootmarsum!

In de geliefde woonwijk 'Moerbekkenkamp' staat deze uitstekend onderhouden vrijstaande woning met vrijstaande garage, eigen parkeergelegenheid en een heerlijke tuin met sfeervolle terrasoverkapping. Een comfortabel en verrassend ruim huis dat door de jaren heen op diverse punten is verbeterd, uitgebouwd en verduurzaamd. Met onder andere een lichte serre, royale bijkeuken, vier slaapkamers, vloerverwarming op de gehele begane grond en energielabel B biedt deze woning alles voor jarenlang prettig wonen. Bovendien zijn er mogelijkheden om de woning levensloopbestendig te maken!

Bij binnenkomst valt direct de verzorgde uitstraling van de woning op. De sfeervolle woonkamer biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en is voorzien van een gezellige gashaard. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd met een lichte tuinkamer/serre, die een fraaie verbinding vormt tussen binnen en buiten. Een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van het zicht op de tuin. Deze ruimte biedt bovendien de mogelijkheid om een slaapkamer op de begane grond te realiseren. De aangrenzende royale wasruimte/bijkeuken zou daarbij kunnen worden ingericht als badkamer. Hiermee biedt de woning uitstekende mogelijkheden om gelijkvloers te wonen.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, alle voorzien van praktische vaste (schuif)kasten. Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar, waar een vierde slaap-/ werkkamer is gerealiseerd. Deze ruimte is voorzien van vaste bureaus en daarmee ook uitstekend geschikt als thuiswerkplek of studeerkamer.

Ook buiten is het volop genieten. De vrijstaande terrasoverkapping biedt een heerlijke beschutte zitplek waar u al vroeg in het voorjaar tot laat in het najaar comfortabel kunt vertoeven. Daarnaast beschikt het perceel over een vrijstaande garage met daarvoor een eigen parkeerplaats.

Aan onderhoud en verduurzaming is de afgelopen jaren veel aandacht besteed. Zo zijn de spouwmuren, vloer en kap na-geïsoleerd, is de woning grotendeels voorzien van onderhoudsarme kunststof kozijnen en beschikt het gehele huis over HR++ beglazing. Ook zijn alle gevels gereinigd en geïmpregneerd.

De ligging in het buurtje "Moerbekkenkamp” is gewild, op korte loopafstand van diverse voorzieningen en het prachtige Twentse buitengebied. Ook het gezellige en historische centrum van Ootmarsum, met zijn karakteristieke straatjes, winkels en horecagelegenheden, bevindt zich op loopafstand. Een fijne woonomgeving waar rust, ruimte en het gemak van alle voorzieningen binnen handbereik samenkomen.




4


4



Indeling begane grond

- uitgebouwde royale entree
- hal met vaste trap naar de eerste verdieping en meterkast
- half open keuken met voorraadkast en keukenopstelling welke is voorzien van o.a. een vaatwasser, koelkast, inductie kookplaat, afzuiging en granieten werkblad
- sfeervolle doorzon woonkamer met ingebouwde gashaard en schuifpui naar terras
- aangebouwde serre/tuinkamer met tuindeuren naar terras
- vanuit de keuken toegang naar de achteringang met toiletruimte
- bijkeuken/wasruimte met inbouwkasten en opstelling witgoed





























Indeling eerste verdieping

- overloop met bergkast
- drie slaapkamers allen voorzien van vaste (schuif)kasten en kunststof draai-kiep ramen met HR++ beglazing
- badkamer met inloopdouche, vrijdragend toilet, wastafel, elektrische vloerverwarming en inbouwspots













2e verdieping

- middels vaste trap te bereiken overloop met vaste kasten
- werk-slaapkamer met vaste bureaus en bergkasten
- zolderruimte met cv-opstelling

















Bijzonderheden

- energielabel B (geldig tot 16-10-2036)
- vloer, spouw en dak zijn na geïsoleerd
- hoofdzakelijk onderhoudsarme kunststof kozijnen draai/kiep met HR++ beglazing
- mogelijkheid voor baden en slapen op de begane grond
- zeer goed van binnen en buiten onderhouden
- gehele begane grond voorzien van vloerverwarming
- vrijstaande stenen garage met betonvloer en roldeur
- parkeerplaats op eigen terrein voor de garage
- 4 slaapkamers waarvan 3 op de eerste verdieping
- onderhoudsarme stalen boeien en windveren
- gehele huis voorzien van screens en horren
- gevels zijn gereinigd en geïmpregneerd
- gewilde locatie op loopafstand van voorzieningen, stadscentrum en het buitengebied.
- woonoppervlak en inhoud conform NEN 2580 (meetrapport aanwezig)
- bij koop is een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom vereist!



Alvast een kijkje nemen in dit leuke huis?

Dat kan, scan dan hier de QR-code!



Plattegrond begane grond



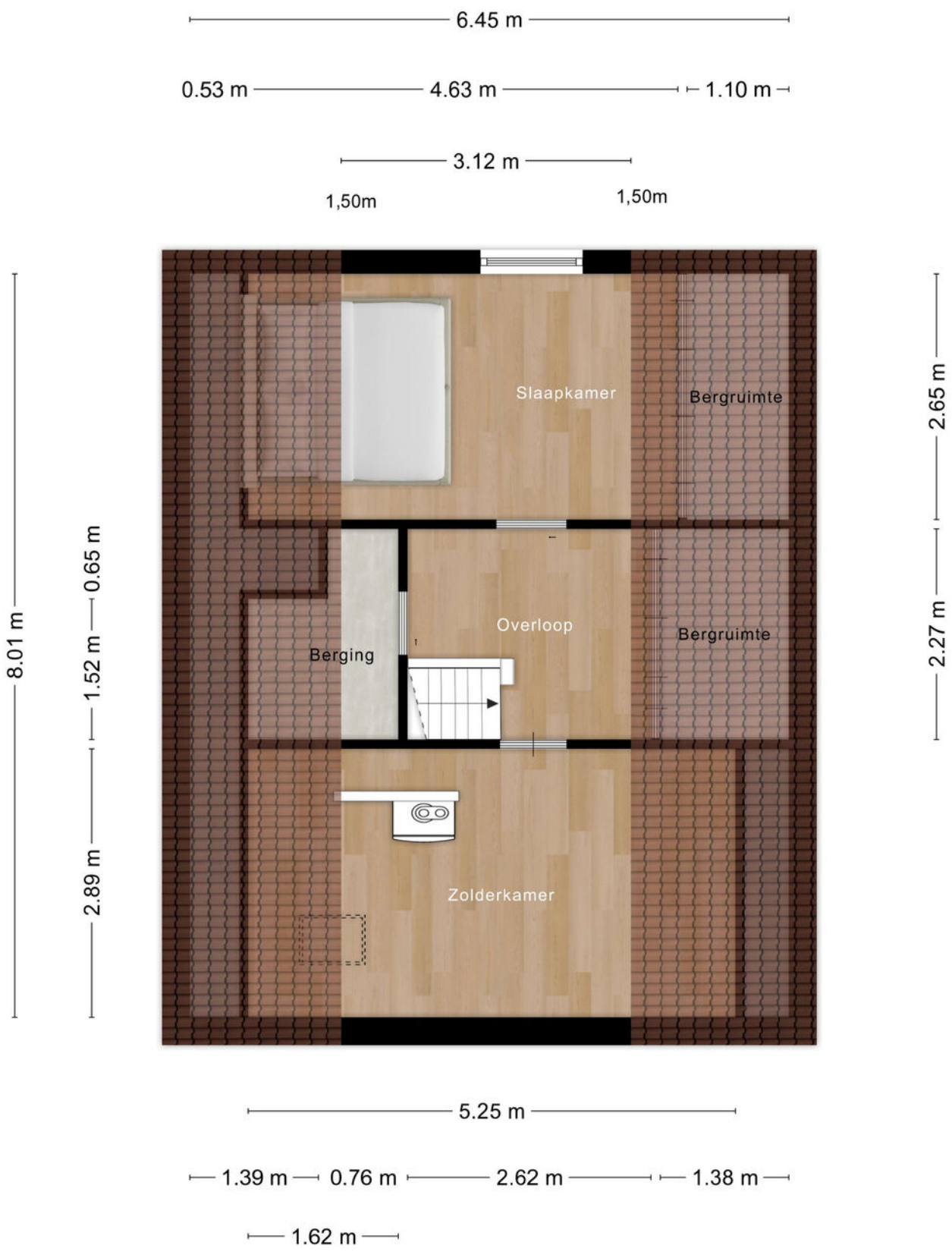
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond eerste verdieping



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

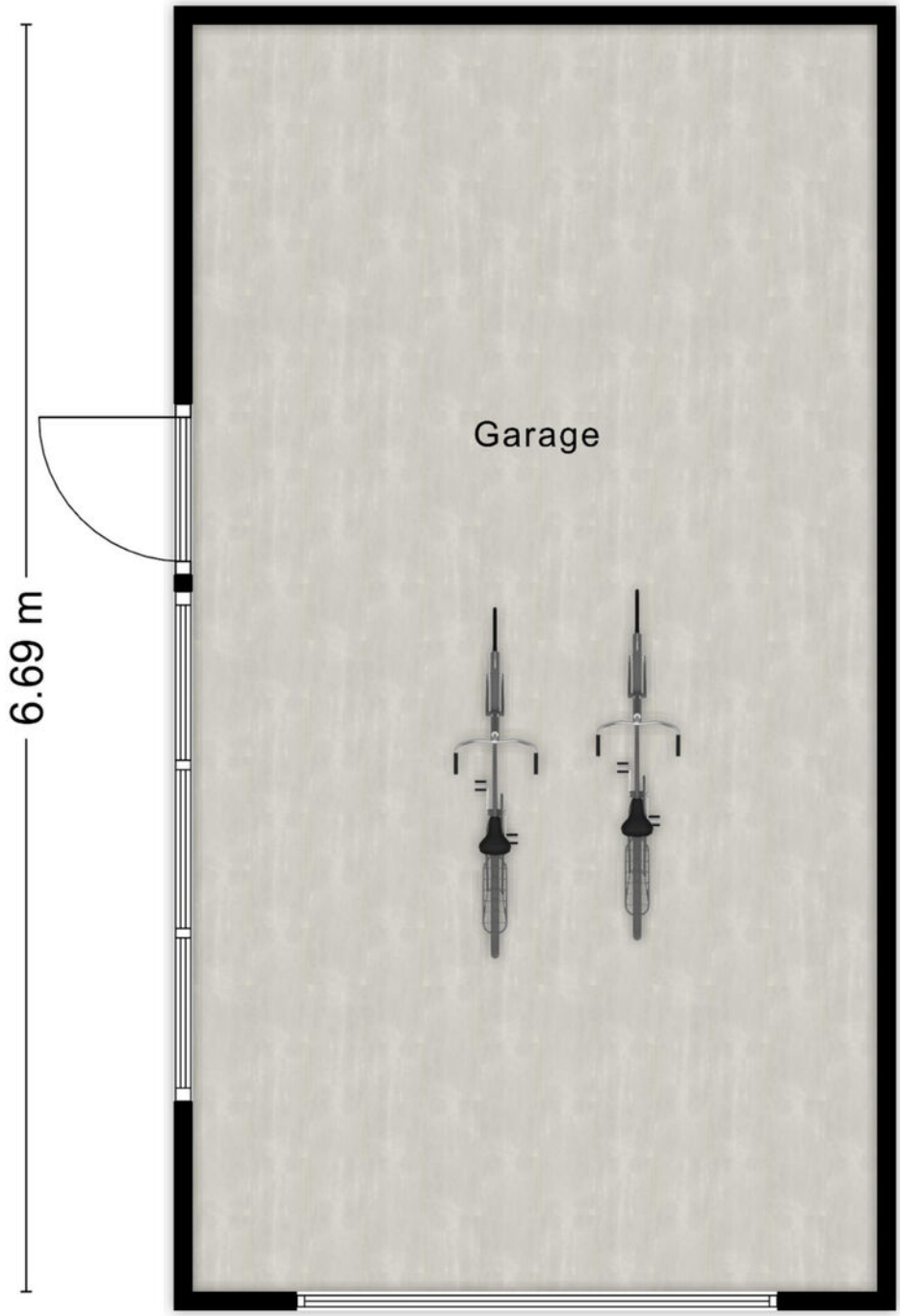
Plattegrond tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond garage



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

Plattegrond terrasoverkapping



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	
- Twee kasten aan de muur in ouder slaapkamer		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Bruine kast in de hal		X	
- Twee staande klokken		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Kapstokken		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
- Vloerkleed		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		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Koelkast berging		X	
- Vriezer berging		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast			X
- toilet	X		
- Badhanddoek ring	X		
- Zwarte ophang (ladder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Gedeelte van beplanting (in overleg)		X	
Tuin - Verlichting/installaties			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Overkapping van glas	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Twee staande glas in lood tuinlampen		X	
- Alle accessoires in de tuin gaat mee of in overleg			X

Kadastrale kaart



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

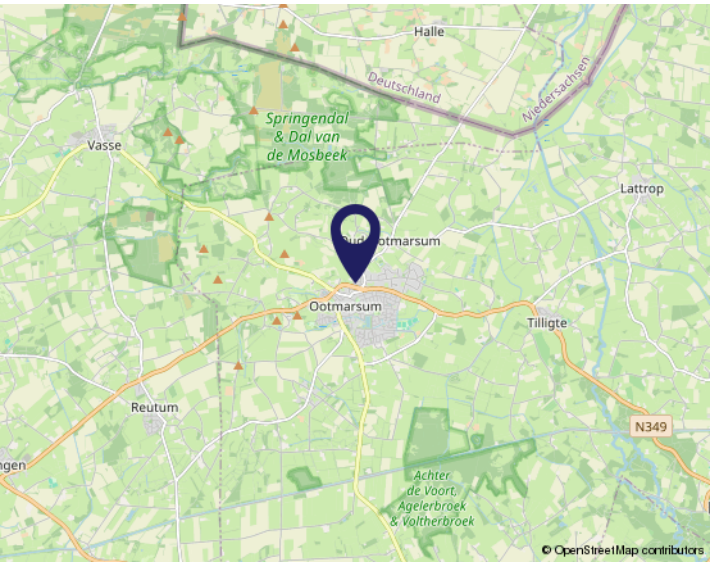
Kadastrale gemeente	Ootmarsum
Sectie	C
Perceel	842

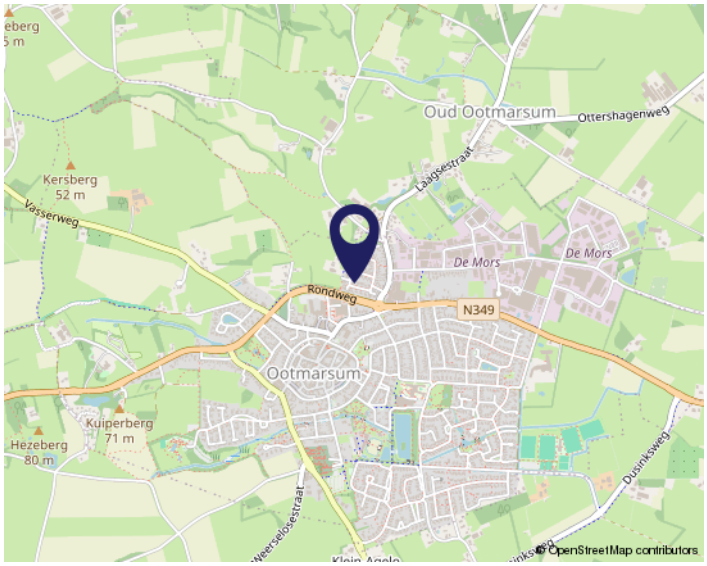
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

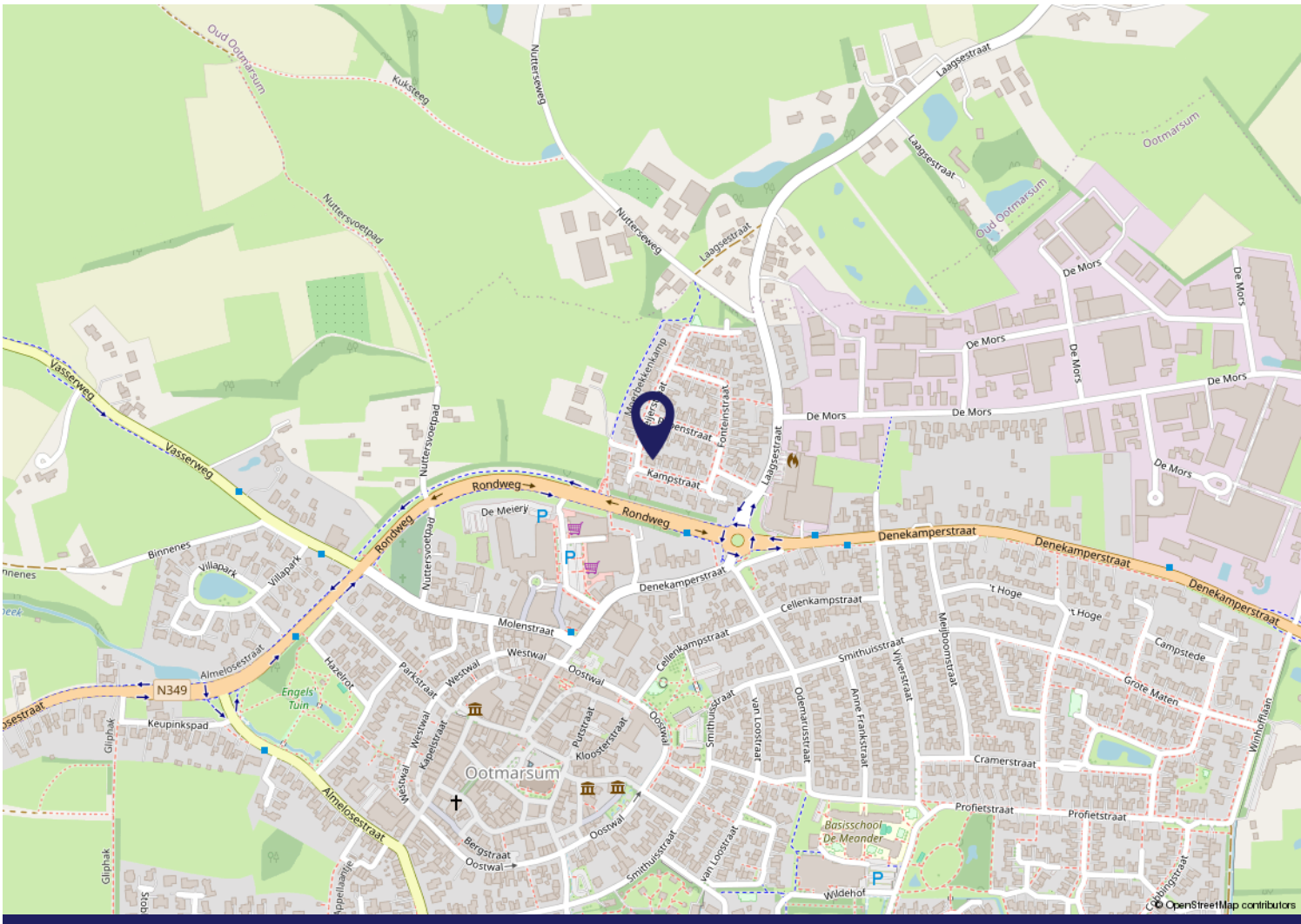
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Locatie op de kaart







Buurtinformatie - Dinkelland / Moerbekkenkamp

Leeftijd



0 - 14: 8%
15 - 24: 11%
25 - 44: 19%
45 - 64: 24%
65+: 38%

Huishoudens



Eenpersoons: 29%
Zonder kinderen: 41%
Met kinderen: 29%

Koop / huur



Koop: 97%
Huur: 3%

42%

58%

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, vakwerkhuizen, galerieën en diverse gezellige horecagelegenheden.



Elke zondagmiddag zijn de winkels, galerieën en musea geopend. Door dit diverse aanbod kunnen toeristen, kunstliefhebbers en het winkelend plubliek 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 ineen 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 bieders 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 overdrachts-belasting, 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 makelaars-courtage, 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."

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 (vloei-) stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende 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

MORSKIEFT
DE TWENTSCHE MAKELAAR

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.

Aantekeningen



MORSKIEFT
DE TWENTSCHE MAKELAAR

Neem dan contact op met ons kantoor:

Morskieft 'De Twentsche Makelaar'
Grotestraat 22
7631 BV Ootmarsum
0541 350931
info@morskieftmakelaar.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.