

**Thuis in Duitsland!**



Vraagprijs  
€ 369.000 k.k.

**Twentenfeldweg 38**

**Nordhorn**

vrijstaande bungalow met garage en glazen serre, en met een  
kaveloppervlakte van maar liefst 611 m<sup>2</sup>!

[weusthuismakelaardij.nl](http://weusthuismakelaardij.nl)

**weusthuis**  
MAKELAARDIJ



# Welkom

**De makelaars die ok plat proat**  
Enthousiast, oprecht en betrokken

[weusthuismakelaardij.nl](http://weusthuismakelaardij.nl) | [info@weusthuismakelaardij.nl](mailto:info@weusthuismakelaardij.nl)

# INTERESSE?

Voor je ligt de brochure van de woning die jouw interesse heeft gewekt.

Met deze brochure informeren wij je graag over alle kenmerken van de woning, kun je de plattegronden van alle verdiepingen bekijken en geven wij je een inkijkje in zowel het huis als de tuin.

Enthousiast geworden na het doornemen van deze brochure? Wij plannen graag een afspraak met jou om deze woning ter plekke te bekijken samen met onze makelaar. Tijdens een bezichtiging kun je het beste ervaren of dit de juiste woning is voor jou en je eventuele aanvullende vragen met de makelaar bespreken.

Heb je reeds een bezichtiging gehad, maar wil je toch nog wat meer informatie? Aarzel dan niet om contact op te nemen met Team Wonen. Wij helpen je graag verder!

*Jouw  
makelaars*



**Bart**

06-51055307

b.bulter@weusthuismakelaardij.nl



**Robert**

06-24176868

r.vanderkuil@weusthuismakelaardij.nl

*Jouw  
binnendienst*



**Jill**

0541-355771

j.sauer@weusthuismakelaardij.nl

## Vestiging Denekamp

Oldenzaalsestraat 34

7591 GM Denekamp

0541 - 355 771





# KENMERKEN

Bouwjaar  
**2005**

Woonoppervlakte  
**117 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**611 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**480 m<sup>3</sup>**

Energieausweis

**D**

Aantal slaapkamers  
**2**

Oriëntatie achtertuin  
**zuid**

Isolatie  
**dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas**

CV ketel  
**Vaillant ecoTec classic VC 126/2-C (2005, eigendom)**



## OMSCHRIJVING

Altijd al bijzonder willen wonen in een vrijstaande bungalow met garage en glazen serre, en met een kaveloppervlakte van maar liefst 611 m<sup>2</sup>! Dan is deze aan de rand van het buitengebied gelegen bungalow jouw kans. Het geheel ligt op slechts 1 kilometer afstand van de Nederlandse grens in de wijk "Bookfeld" van de Duitse stad Nordhorn, nabij Denekamp en is omgeven door een zonnige op het zuiden gesitueerde achtertuin welke veel privacy biedt. In de tuin hebben de huidige bewoners naast de achter de woning gelegen serre ook nog een fraaie overdekte veranda gerealiseerd waardoor je op elk moment van de dag buiten van de zon te kunnen genieten. Deze bungalow moet je beslist van binnen hebben gezien om een juiste indruk te kunnen krijgen.

Opvallende kenmerken zijn naast de uitermate fraaie ligging, de grootte van de woning (ca. 115 m<sup>2</sup> woonoppervlakte en ca. 480 m<sup>3</sup> inhoud), de 2 (slaap-hobby)kamers en de badkamer op de begane grond, maar ook de zeer praktische garage met sectionaaldeur die het mogelijk maakt om een hobby eventueel aan huis uit te voeren.



# INDELING

## **Begane grond:**

Via de entree aan de voorzijde kom je binnen in de royale hal met toegang tot bijna alle vertrekken op de begane grond. Het leefgedeelte bevindt zich aan de achterzijde van de woning, hier tref je een woonkamer van prima formaat met veel lichtinval. Op de vloer liggen aardetinten plavuizen die de beschikking heeft over vloerverwarming door middel van een retourleiding. Direct aangrenzend bevindt zich de open keuken met L-vormige keukenopstellen voorzien van een keramische kookplaat, vlakscherm afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser. Openslaande deuren brengen je naar de glazen serre, een heerlijke plek waar je het gevoel hebt buiten te zijn met de aangename warmte van binnen.

Op de begane grond bevindt zich een ruime slaapkamer met daarnaast de geheel betegelde badkamer voorzien van een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en een wandcloset. Separaat is er een gastentoilet, eveneens geheel betegeld. Vanuit de centrale hal zijn nog een hobby-/kantoorruimte en de bijkeuken met verhoogde opstelplaats voor de wasmachine en droger bereikbaar.

## **Eerste verdieping:**

Door middel van de betegelde betonnen trap bereik je de overloop met direct aangrenzend een ruimte met opstelplaats voor de C.V.-ketel en voorzien van een dakvenster. De andere ruimtes op deze verdieping zijn een riante slaapkamer en een bergzolder, beide



## BIJZONDERHEDEN

- \* Inhoud: ca. 480 m<sup>3</sup> (excl. 132 m<sup>3</sup> van de garage)\* Royale garage met elektrische sectionaaldeur
- \* Groene tuin met serre (2007) en overdekte veranda
- \* Baden en slapen (2 kamers) op de begane grond
- \* Inclusief L-vormige inbouwkeuken
- \* Kunststof kozijnen met dubbele beglazing en rolluiken
- \* Glasvezel aanwezig
- \* Warmwatervoorziening en verwarming wordt geregeld via C.V.-ketel uit 2005
- \* Energielabel/Energieausweis: D, Endenergieverbruik: 121,7 kWh/(m<sup>2</sup>.a)
- \* Kosten koper: 5,00% grunderwerbsteuer (overdrachtsbelasting), de makelaarscourtage ca. 3,00% en ca. 2,00% notariskosten
- \* Aanvaarding in overleg.

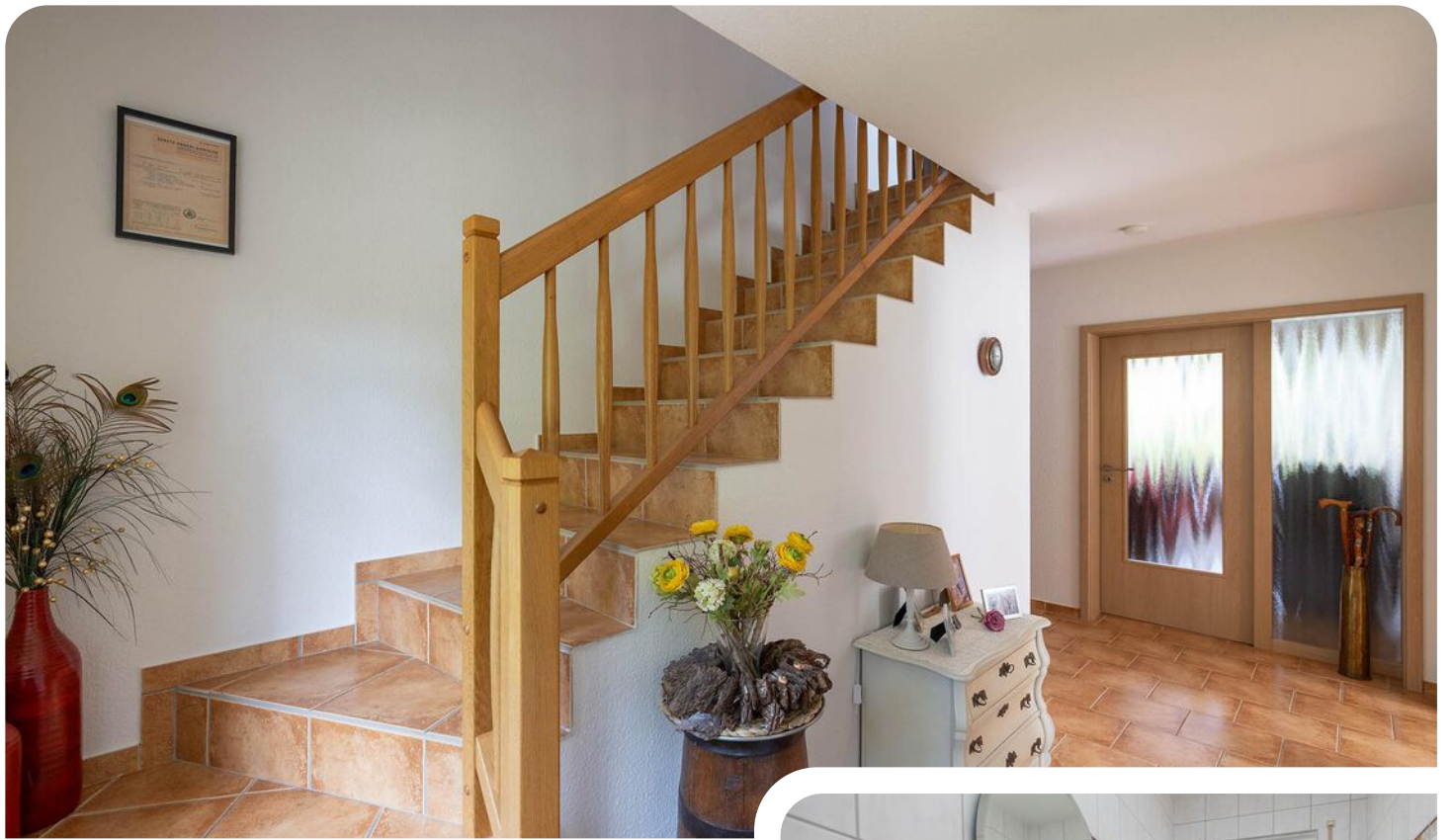


Ruime open  
keuken!



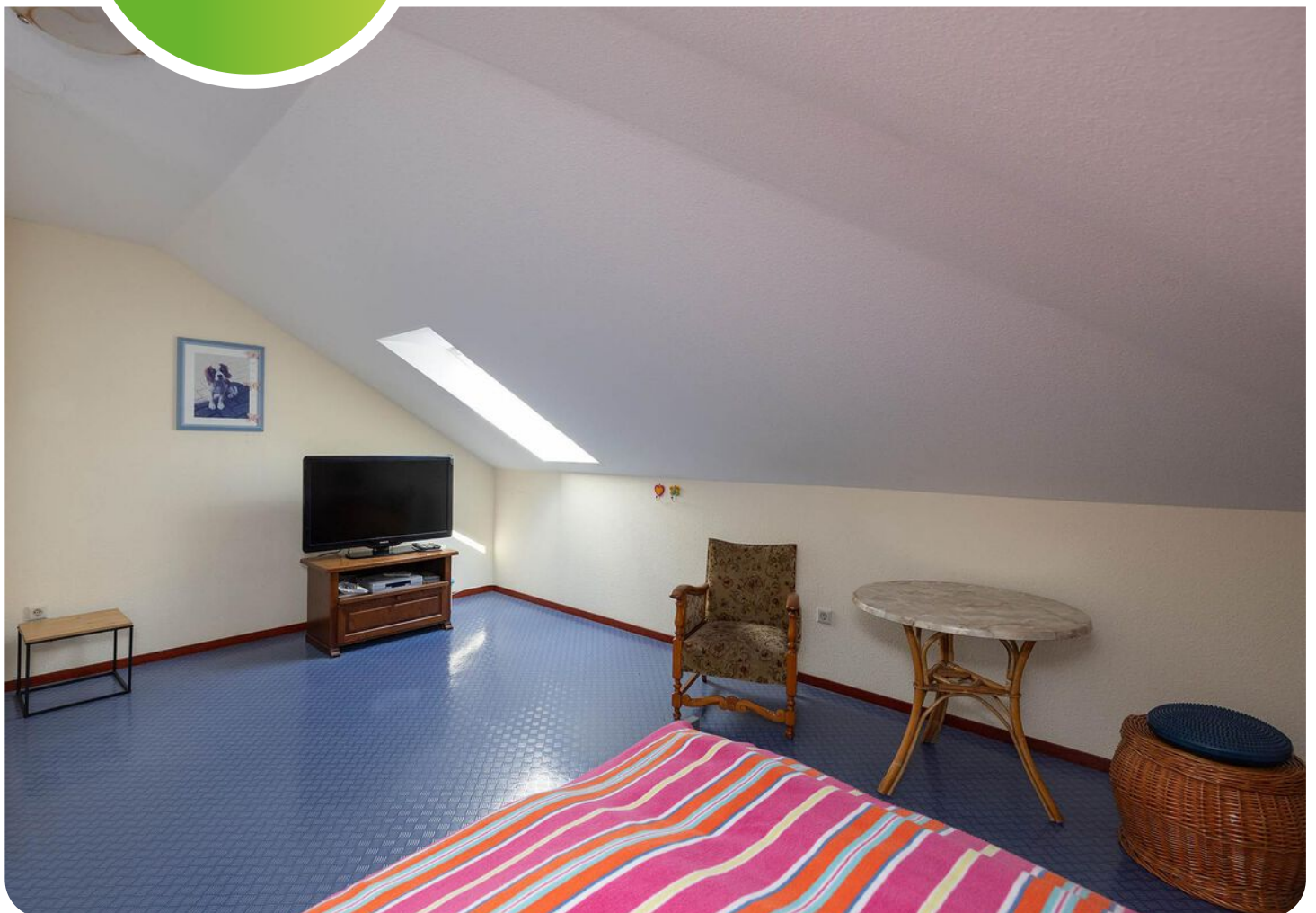








Riante  
slaapkamer!



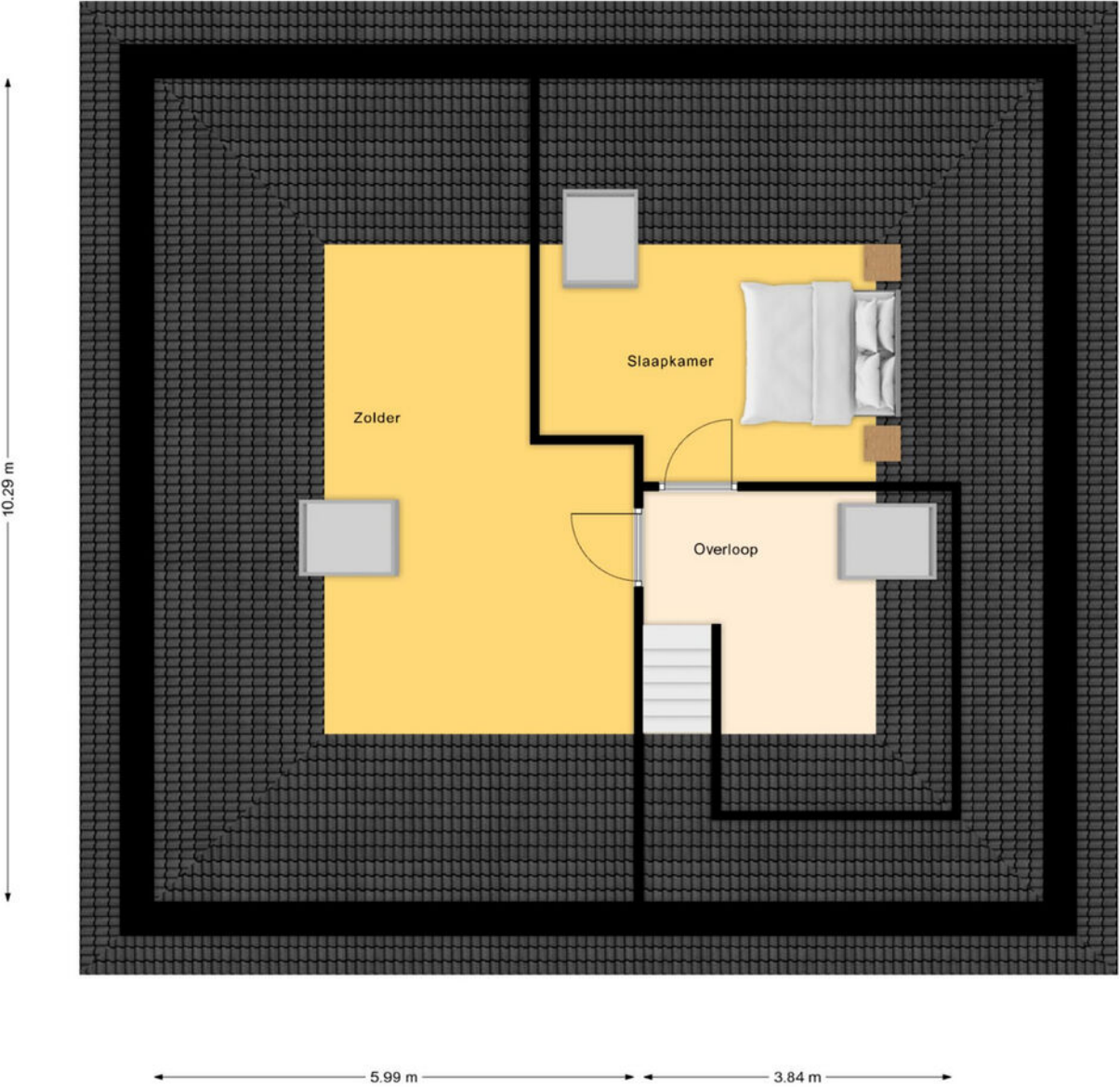


Ruime  
bergzolder!









# Plattegrond

# Begane grond








# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

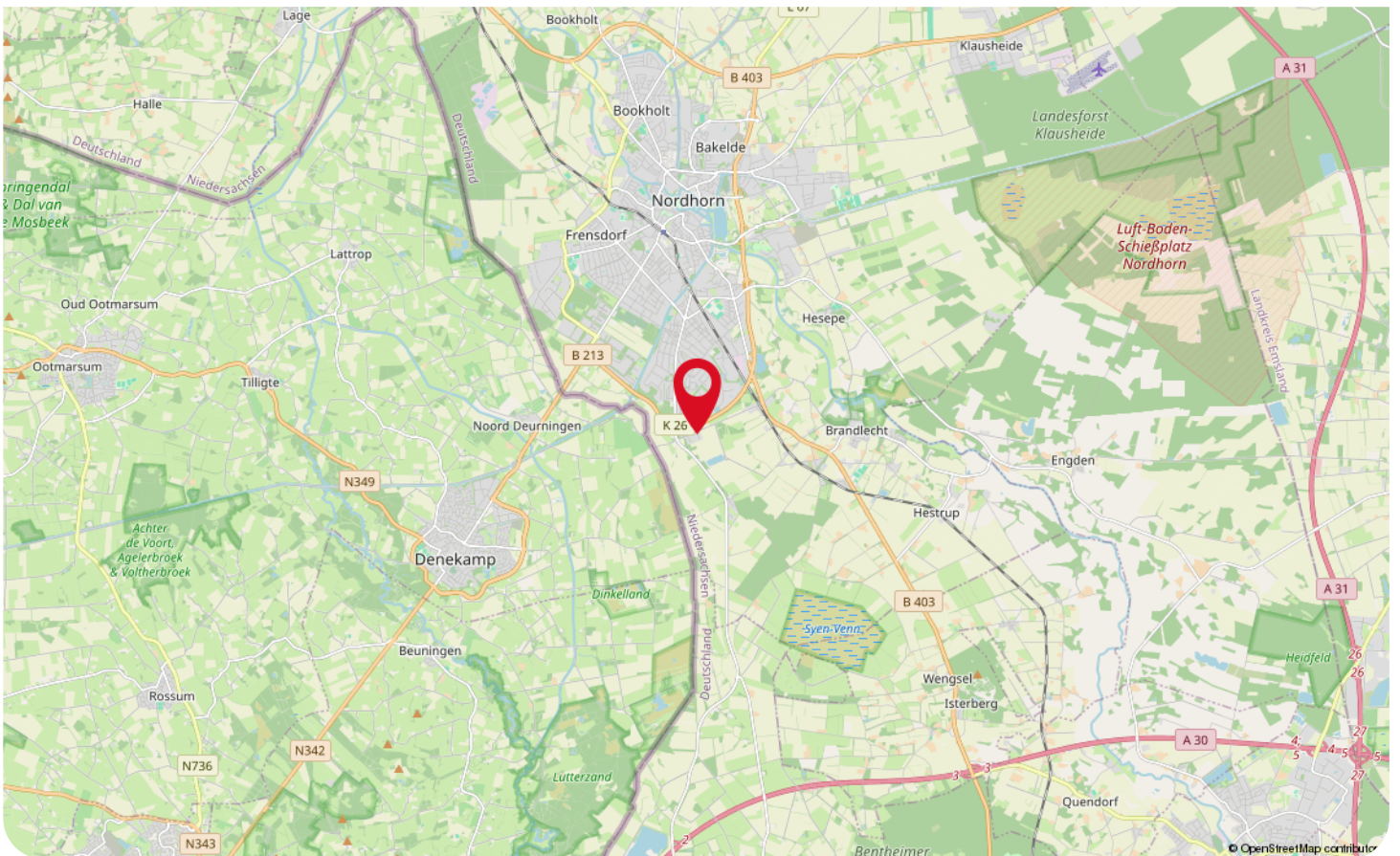
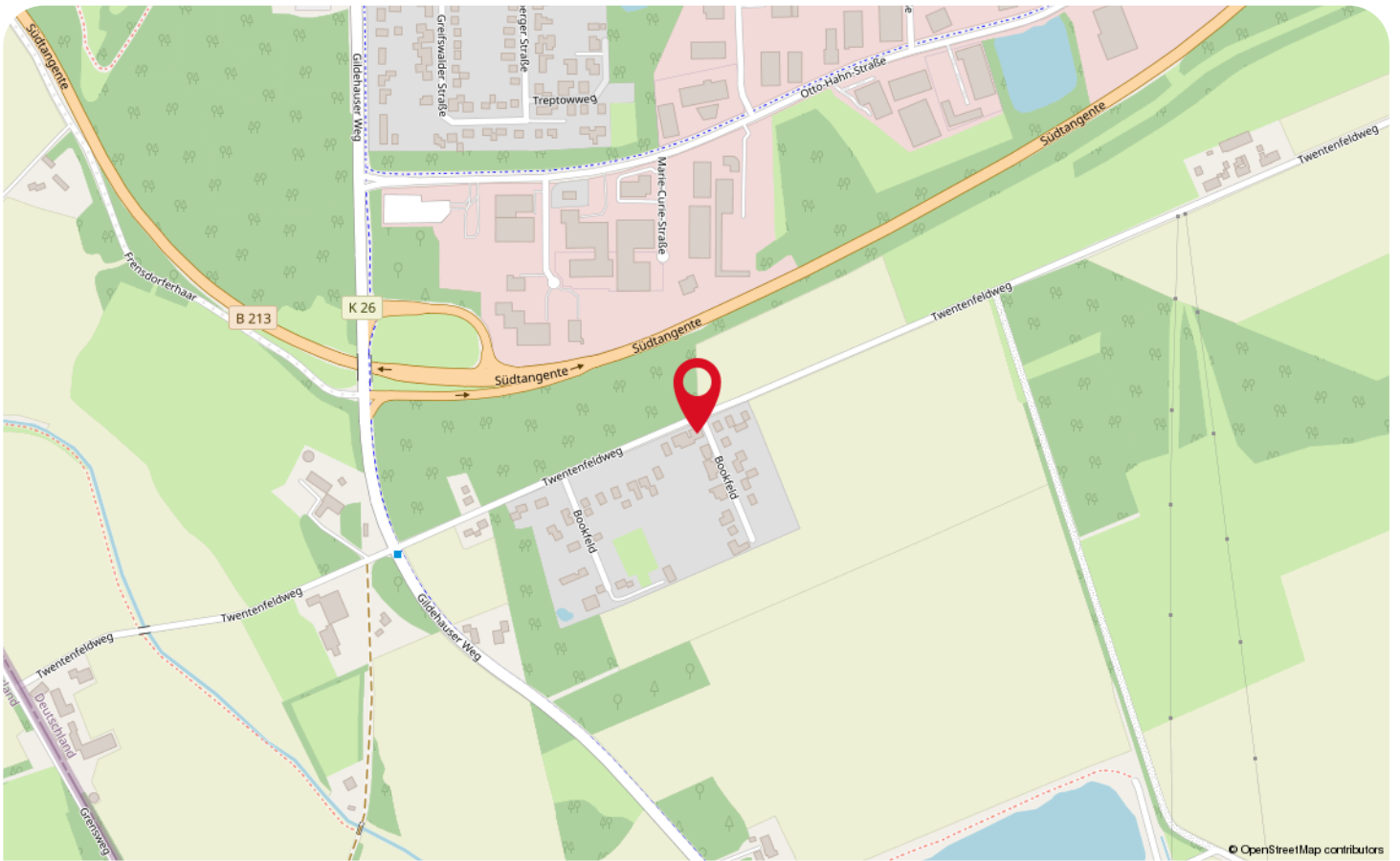
Uw referentie: Oranjestraat RGNG



0 5 10 15 20 25m

<p>1.2345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Hulnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eenduidend uittreksel, geleverd op 14 april 2023 De bevoegdheid van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tubbergen</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 6610</p> <p>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 databankrecht.</p>	
--	---	---

# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-			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		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	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		

# Veelgestelde vragen

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. De meest voorkomende vragen hebben we voor je op een rij gezet.

## Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

## Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbiedingen kunnen uitlokken.

## Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, de zogenoemde schriftelijkheidsvereiste, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

## Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Ontbindende voorwaarden zijn geldige redenen, die in de koopovereenkomst zijn vastgelegd, om de koop van een woning te annuleren zoals bijvoorbeeld:

1. Financieringsvoorbehoud
2. Geen huisvestingsvergunning
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie
5. NVM No-Risk clausule

## Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

Door de wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd kan koper zonder opgaf van redenen de koop ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

## Wat zijn kosten koper?

Om eigenaar van de woning te worden dient de koper kosten te betalen. Denk hierbij aan notariskosten, overdrachtsbelasting (2% voor woningen) en kadasterkosten. De kosten voor een eventuele financiering vallen hier niet onder, maar komen wel voor rekening van koper.

## Voor wie is de onderzoeksplicht?

Een koper heeft een onderzoeksplicht. Dat houdt in dat de koper zowel de bouwtechnische als de juridische zaken rondom de woning zelf moet onderzoeken.

## Wat wordt verstaan onder de mededelingsplicht?

Als de verkoper op de hoogte is van een negatieve eigenschap van de zaak ( een gebrek ), terwijl hij weet of kan weten dat die eigenschap voor de koper van belang is, dient verkoper de koper van die eigenschap op de hoogte te stellen.

## Meer informatie?

Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Meer weten? Wij beantwoorden je vragen graag dus neem gerust contact met ons op.



*Neem  
contact  
met ons op!*

## ZIJN WIJ OOK JOUW MAKELAAR?

### Interesse in deze woning en ben je benieuwd naar de waarde van jouw woning?

Onze makelaars komen graag bij jou thuis. We geven je de ruimte om na te denken en staan je bij met deskundig en persoonlijk advies. Eigenlijk zoals we dat al jaren doen.

Wij beschikken over een enthousiast team met ervaren en goed opgeleide medewerkers. Wij zijn een betrouwbare partij en bouwen graag aan relaties voor een lange termijn. Dit doen we door de tijd te nemen voor (de verhalen van) de mensen en hun woning. We zijn oprecht geïnteresseerd en hebben een nuchtere kijk op zaken. Ons hele team gaat zorgvuldig te werk waarbij zowel de binnendienstmedewerkers als onze makelaars streven naar een succesvol verkoopresultaat met tevreden verkopers en kopers. Door de grootte van de organisatie hebben we altijd een specialist in huis.

Overweeg jij verkoop of wil je een taxatie van jouw woning? Wij komen graag bij je langs voor een vrijblijvende waardebeoordeling en een eerlijk verkoopadvies. We denken met je mee over de invulling van jouw woonwensen. Bel ons voor het maken van een afspraak. We leren jou en jouw woning graag kennen!

Almelo | Denekamp | Losser | Oldenzaal | Tubbergen  
info@weusthuismakelaardij.nl | weusthuismakelaardij.nl

# SPECIALISTEN DICHT BIJ HUIS

## Interesse in deze woning en ben je benieuwd naar de waarde van jouw woning?

Onze makelaars komen graag bij jou thuis. We geven je de ruimte om na te denken en staan je bij met deskundig en persoonlijk advies. Eigenlijk zoals we dat al jaren doen.

Wij beschikken over een enthousiast team met ervaren en goed opgeleide medewerkers. Wij zijn een betrouwbare partij en bouwen graag aan relaties voor een lange termijn. Dit doen we door de tijd te nemen voor (de verhalen van) de mensen en hun woning. We zijn oprecht geïnteresseerd en hebben een nuchtere kijk op zaken. Ons hele team gaat zorgvuldig te werk waarbij zowel de binnendienstmedewerkers als onze makelaars streven naar een succesvol verkoopresultaat met tevreden verkopers en kopers. Door de grootte van de organisatie hebben we altijd een specialist in huis.

Overweeg jij verkoop of wil je een taxatie van jouw woning? Wij komen graag bij je langs voor een vrijblijvende waardebepaling en een eerlijk verkoopadvies. We denken met je mee over de invulling van jouw woonwensen. Bel ons voor het maken van een afspraak. We leren jou en jouw woning graag kennen!

Almelo | Denekamp | Losser | Oldenzaal | Tubbergen  
[info@weusthuismakelaardij.nl](mailto:info@weusthuismakelaardij.nl) | [weusthuismakelaardij.nl](http://weusthuismakelaardij.nl)