

—  
WELKOM  
—

Enktermorsweg 14  
Agelo



**MORSKIEFT**  
DE TWENTSCHE MAKELAAR

[www.detwentschemakelaar.nl](http://www.detwentschemakelaar.nl)



## Kenmerken

Woonoppervlakte	209 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	1.447 m <sup>2</sup>
Gebouwegebonden buitenruimte	6 m <sup>2</sup>
Bergruimte	46 m <sup>2</sup>
Inhoud	936 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1976
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Bijgebouw	dubbele inpandige garage, prachtig tuinhuis
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verduurzaming	15 stuks zonnepanelen uit 2021
Warm water	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel



Deze woning heeft een definitief energielabel **C**.



## Beschrijving

Landelijk wonen in Agelo.

In het rustige Agelo, gelegen te midden van het groene en glooiende landschap, bevindt zich dit schitterende, vrijstaande woonhuis aan de Enktermorsweg. Met zijn dubbele garage, elegante tuinhuis en prachtig aangelegde tuin biedt het huis een oase van rust en privacy. Het is ontworpen in de authentieke, streekgebonden Saksische stijl, waarbij vakmanschap en oog voor detail duidelijk naar voren komen. De harmonieuze combinatie van klassieke elementen en moderne afwerkingen maakt dit pand tot een ideale plek voor wie luxe, comfort en een bijzondere woonbeleving zoekt in een natuurlijke omgeving.

Het in 1976 gebouwde vrijstaande huis is gelegen op een zeer courante en ruime kavel van bijna 1.500 m<sup>2</sup>. In het huis is er aan ruimte geen gebrek; met ruim 200 m<sup>2</sup> aan woonoppervlak is er plek genoeg voor iedereen. Daarnaast ook goed geïsoleerd, energielabel C, en voorzien van 15 stuks zonnepanelen wat zorgt voor een aangename energierekening. Door de jaren heen is het huis zeer goed onderhouden en met de tijd meegegaan.

De tuin is verzorgd aangelegd en voorzien van gazon, sierbestrating, meerdere zitjes en vrij gelegen aan de achterzijde. De absolute blikvanger van de tuin is het prachtig vormgegeven tuinhuis, met zijn stijlvolle eiken gebinten. Dit charmante bouwwerk is een ideale plek om van het vroege voorjaar tot het late najaar te genieten van het buitenleven. Of je nu in alle rust wilt ontspannen of een gezellige tijd wilt doorbrengen met vrienden en familie, dit tuinhuis biedt het hele jaar door een comfortabele en sfeervolle omgeving.

Gelegen in het hart van het beroemde Twentse coulisselandschap, biedt de buurtschap Agelo een authentieke leefomgeving waar 'noaberschap' vanzelfsprekend is. De schilderachtige groene omgeving, met de karakteristieke glooiingen van de Ageler Es, maakt dit tot een werkelijk uniek stukje Nederland. Agelo beschikt over een basisschool, gezellige cafés, uitstekende restaurants, een hechte gemeenschap en een rijk verenigingsleven met diepgewortelde tradities. Op slechts 1,5 kilometer afstand ligt het charmante stadje Ootmarsum, dat met zijn rijke aanbod van dagelijkse voorzieningen zorgt voor het beste van beide werelden. Een locatie die voor velen als een droom aanvoelt, die nu werkelijkheid kan worden.

Is uw interesse gewekt? Maak snel een afspraak om het met eigen ogen te bewonderen. We laten u het huis en de omgeving graag zien.

Bouwjaar: 1976

Woonoppervlak: ca. 209 m<sup>2</sup>

Inhoud: ca. 936 m<sup>3</sup>

Kavel: 1.447 m<sup>2</sup>

Bijgebouw:

- dubbele inpandige garage
- prachtig tuinhuis



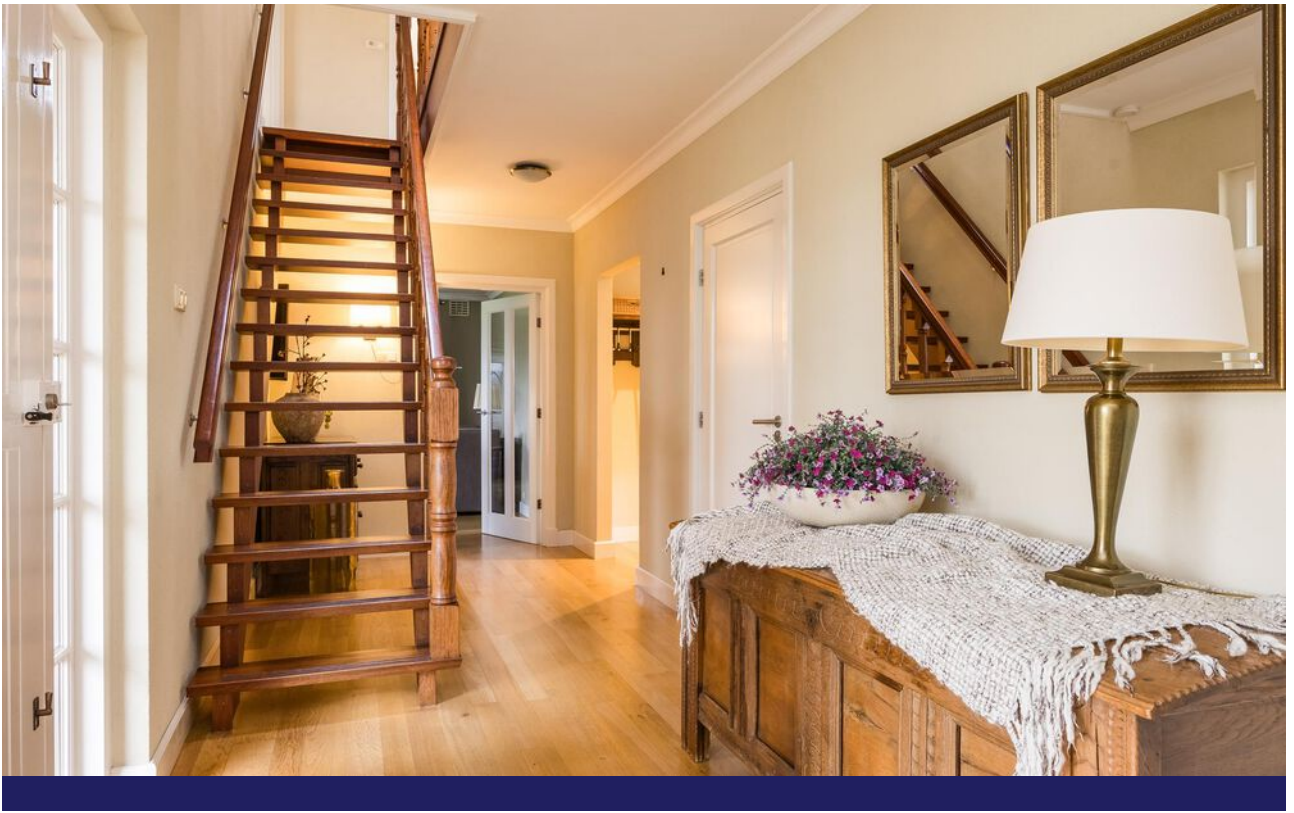




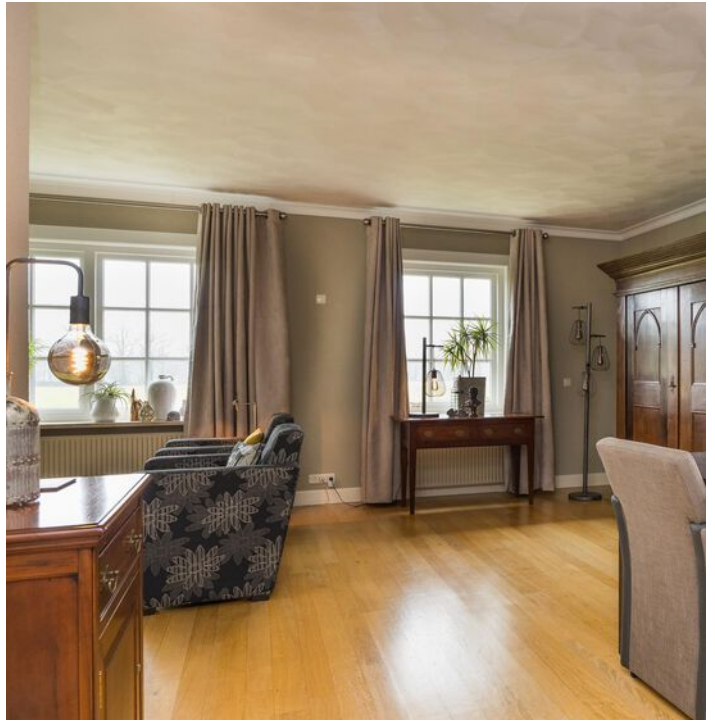


## Indeling begane grond

- entree met centrale, ruime hal voorzien van garderobenis, meterkast en vrijdragend toilet
- L-vormige huiskamer met massief eiken parket, rookkanaal, zit- en eethoek en prachtig uitzicht over de landerijen
- woonkeuken met luxe Siemens inbouwapparatuur zoals vaatwasser, inductie kookplaat, koelkast, combi oven en Quooker
- berging/bijkeuken met vaste kasten
- vanuit de hal toegang naar een slaapkamer c.q. kantoor
- toegang naar de dubbele garage waarvan één garage volledig is voorzien van een kelder



















## Indeling eerste verdieping

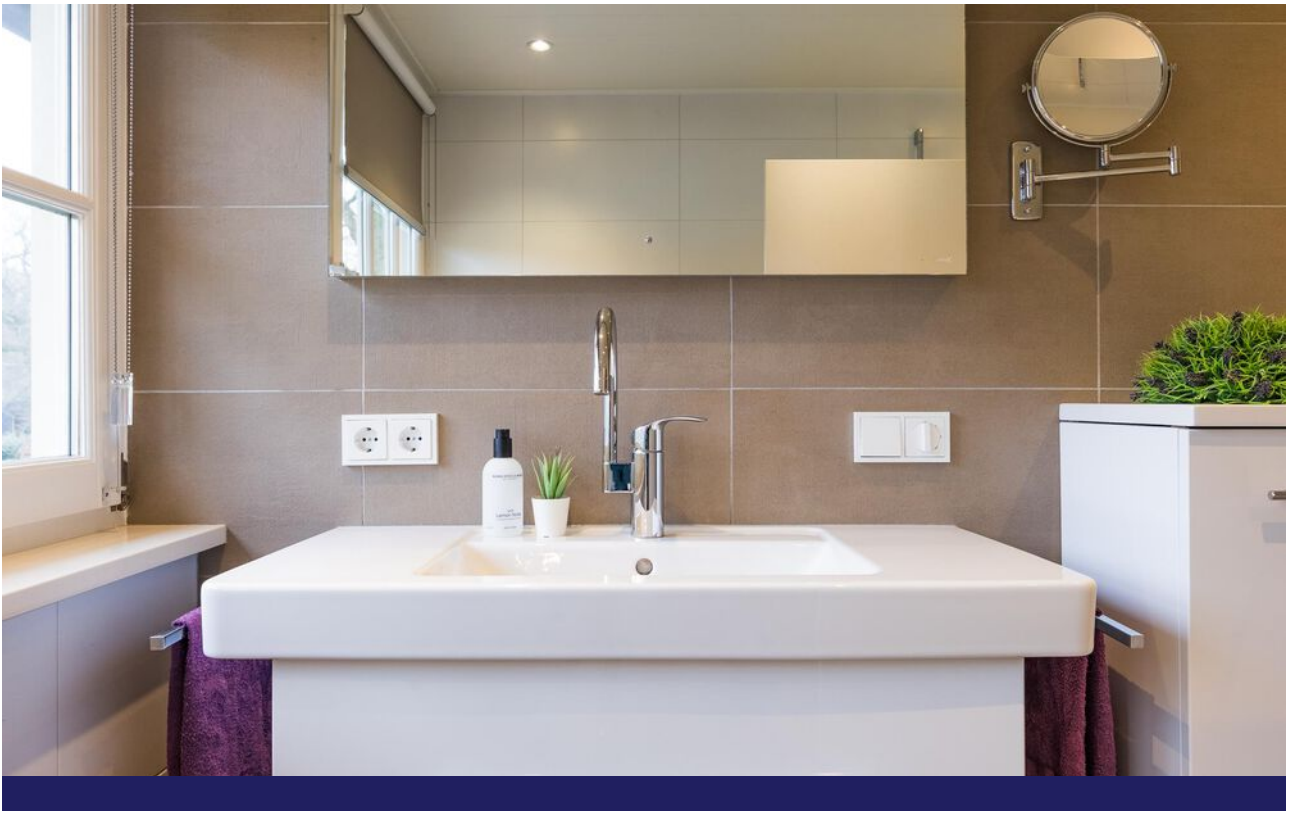
- via vaste trap te bereiken overloop
- vrijdragend toilet
- luxe badkamer (2010) met vloerverwarming, inloopdouche, wastafel met badmeubel, spiegel met verwarming en mechanische afzuiging
- drie slaapkamers waarvan de grootste slaapkamer met inbouwkasten
- ruime zolder met vaste kasten en opstelplaats HR combi ketel. Mogelijkheid voor meerdere extra slaapkamers









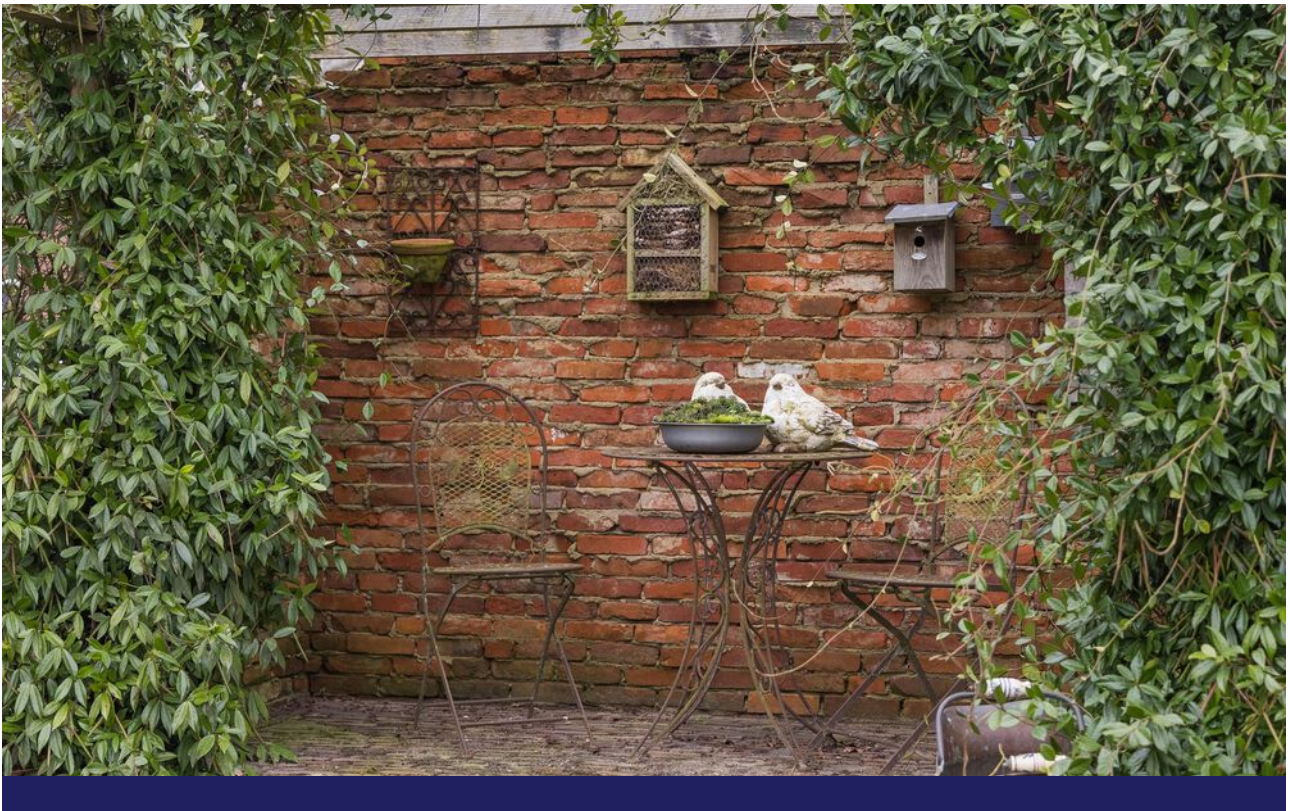




















## Bijzonderheden

- in landelijke omgeving gelegen vrijstaand woonhuis in Saksische stijl met dubbele garage
- zeer goed onderhouden en bijgehouden
- prachtige aangelegde tuin met sfeervol tuinhuis
- in- en externe schilderwerk van 2023
- ruime en courante kavel met vrij uitzicht
- keuken en bijkeuken vernieuwd in 2016
- badkamer vernieuwd in 2010
- nieuwe binnendeuren met sierbeleg uit 2022
- goed geïsoleerd, geheel dubbel glas, vloer-, spouw- en dakisolatie, energielabel C
- 15 stuks zonnepanelen uit 2021
- verwarming en warm water d.m.v. HR combi ketel (2015)
- gedeeltelijk onderkelderd
- gedeeltelijk v.v. markiezen
- in de koopovereenkomst zal de ouderdomsclausule worden opgenomen
- bij koop is een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom vereist!



**Wilt u alvast een kijkje nemen  
in dit prachtige huis?**

**Dat kan.**

**Scan dan hier de QR-  
code.**





# Plattegrond begane grond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



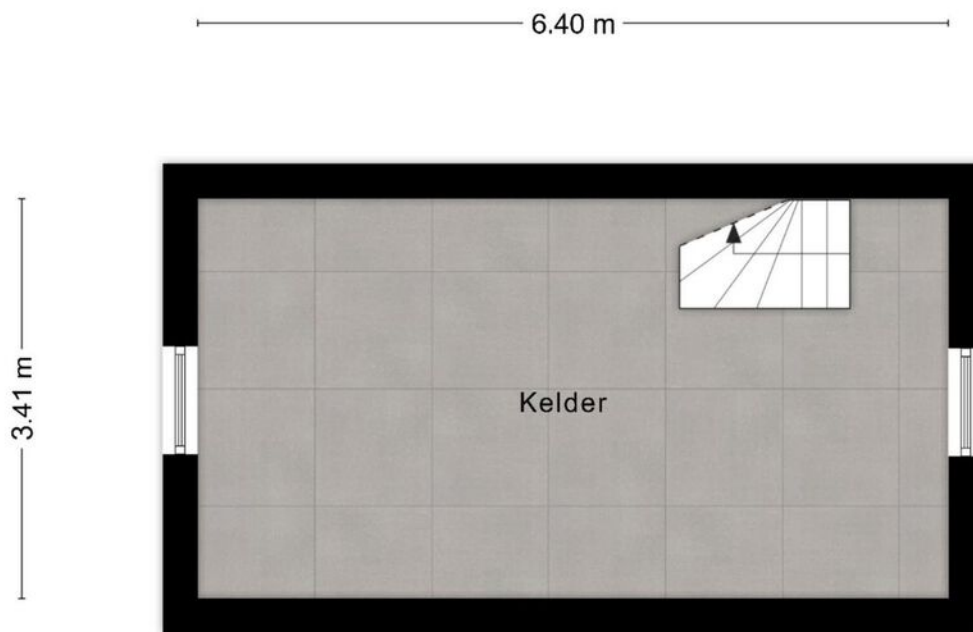
# Plattegrond eerste verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond kelder onder garage



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



# Plattegrond tuinhuis

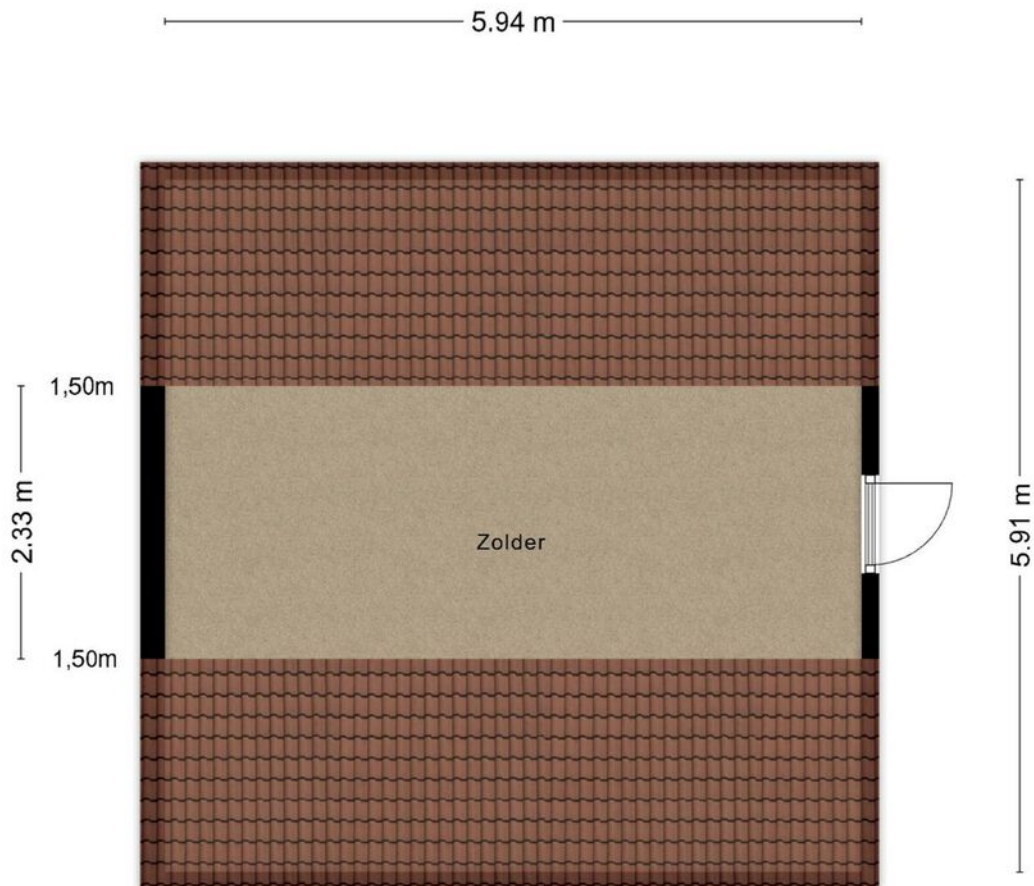


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**





# Plattegrond zolder



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Tijdslijn



Verbouwingen en onderhoud

2010



**Badkamer vernieuwd**

2015



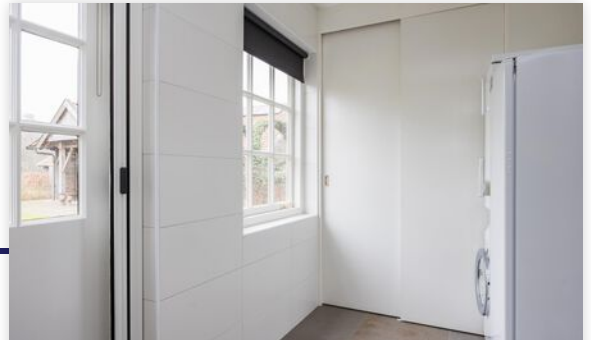
**HR combi ketel**

2016



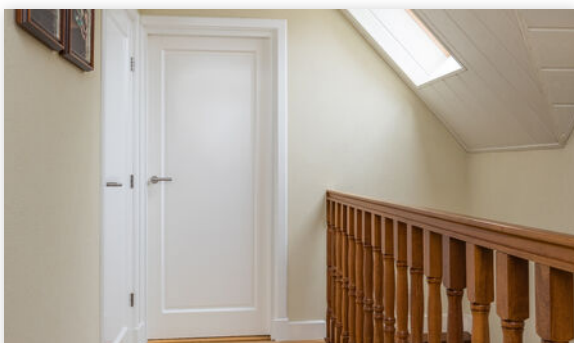
**Keuken vernieuwd**

2016



**Bijkeuken vernieuwd**

2022



**Nieuwe binnendeuren**  
met sierbeslag

2023



**In en extern schilderwerk**

Tijdslijn



Duurzaamheid

2021



15 zonnepanelen geplaatst



Goed geïsoleerd, energielabel C



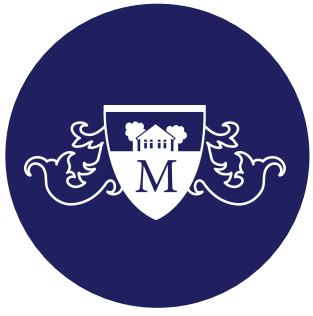
# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- inhoud vaste kasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren			X
- vouwgordijn			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilethouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus			X
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Beeld en kruik		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Bentheimer bakken+waterbak			X
- Bentheimerblokken afscheiding straat	X		

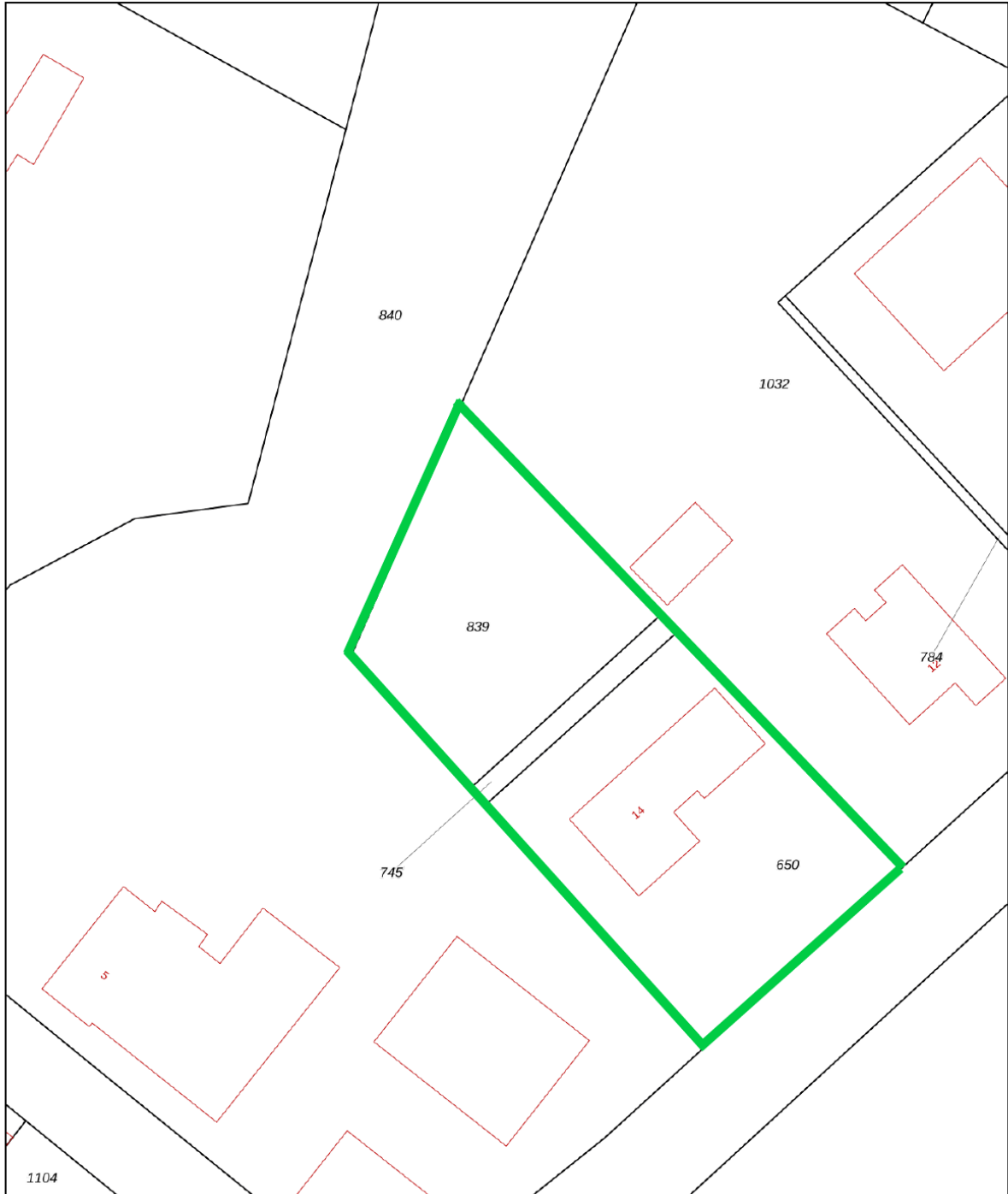







# Kadastrale kaart



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

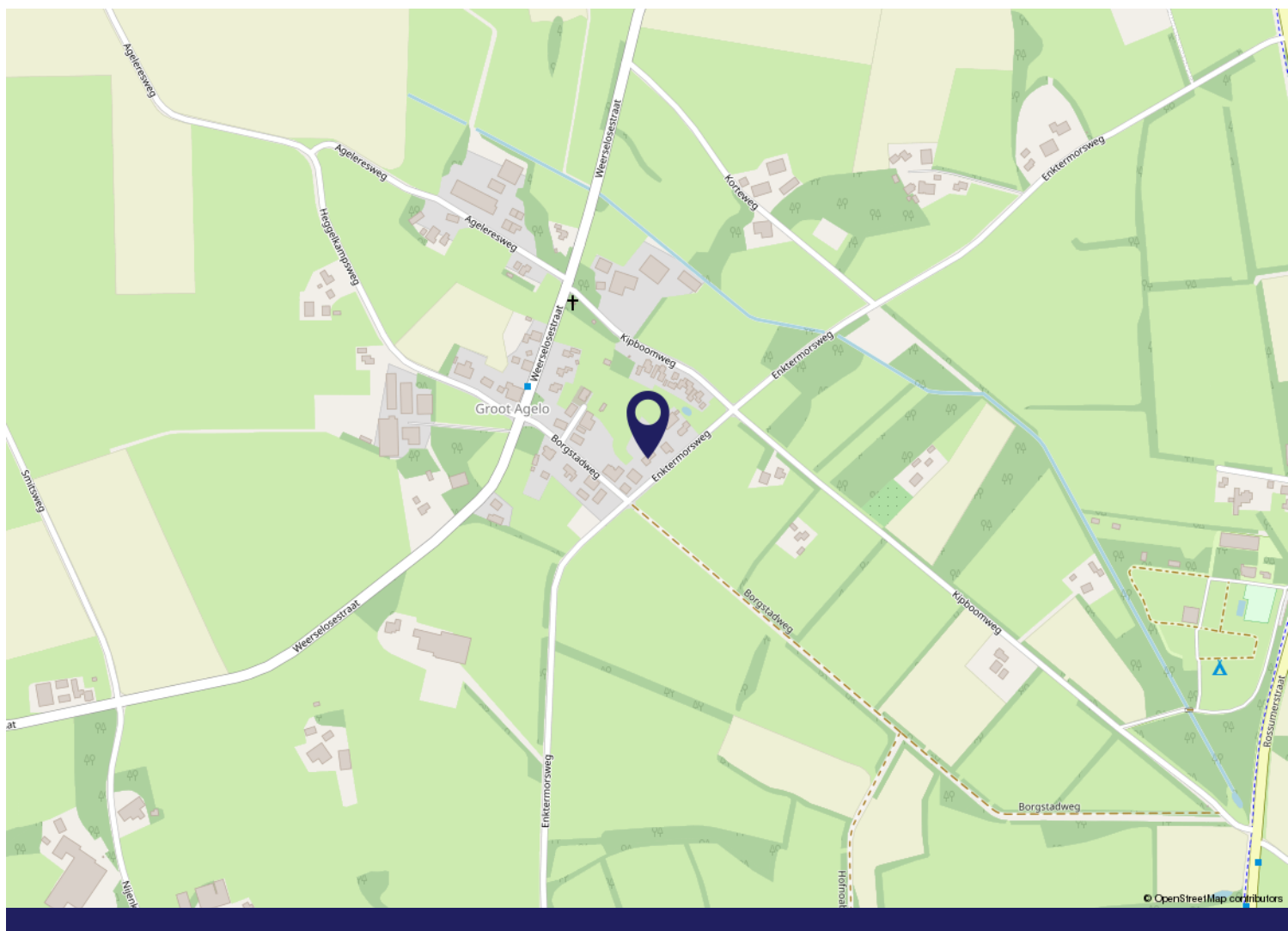
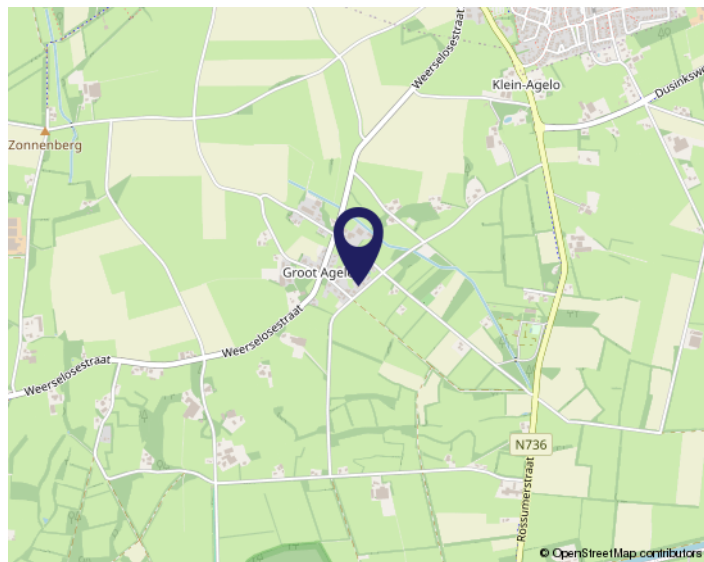
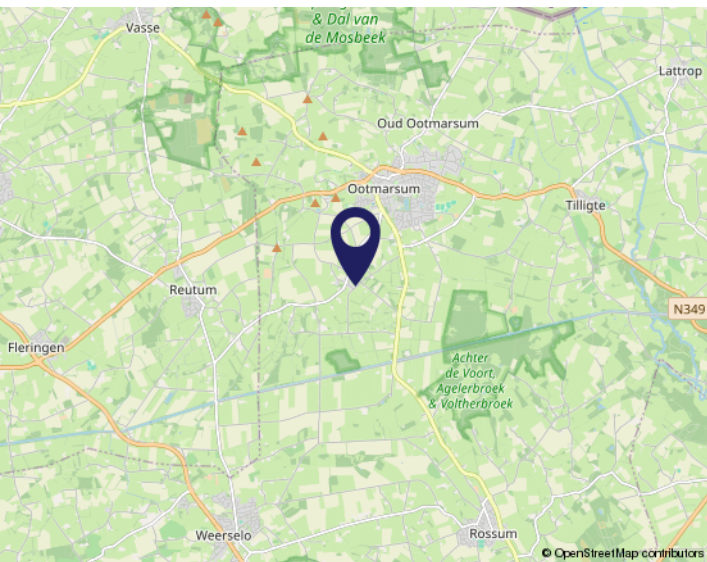


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Denekamp	
	Huisnummer	Sectie Q	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 839	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 december 2023  
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 / Verspreide huizen Groot Agelo

Leeftijd



0 - 14: 14%

15 - 24: 14%

25 - 44: 18%

45 - 64: 25%

65+: 29%

Huishoudens



Eenpersoons: 20%

Zonder kinderen: 36%

Met kinderen: 44%

Koop / huur



Koop: 74%

Huur: 26%



50%



50%



1,7 per huishouden



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



## 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.



INTERESSE?

En ook  
genieten  
van de  
prachtige  
omgeving?



**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](mailto:info@morskieftmakelaar.nl)

[www.detwentschemakelaar.nl](http://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.