

—
WELKOM
—

Denekamperweg 147
Vasse



MORSKIEFT
DE TWENTSCHE MAKELAAR

www.detwentschemakelaar.nl



Kenmerken

Woonoppervlakte	147 m ²
Perceeloppervlakte	667 m ²
Bergruimte	51 m ²
Inhoud	578 m ³
Bouwjaar	1932
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Bijgebouw	schuur
Ligging tuin	noordwest
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verduurzaming	16 zonnepanelen
Warm water	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, airco



Dit huis heeft definitief energielabel **A**



Beschrijving

Charmant en karakteristiek jaren '30 woonhuis gelegen op riante kavel.

In het altijd mooie Vasse staat aan de Denekamperweg 147 een prachtig en tot in de puntjes verzorgd half vrijstaand woonhuis met grote, multifunctionele schuur op een royaal perceel van bijna 700 m².

Gebouwd in 1932 maar de laatste jaren ingrijpend verbouwd, uitgebreid en verduurzaamd naar energielabel A waardoor het niet alleen klaar is voor nu, maar ook voor de toekomst. Bij de verbouw is gebruik gemaakt van hoogwaardige, luxe materialen met het comfort van nu maar met respect voor de originele elementen.

De tuin springt gelijk in het oog en is om door een ringetje te halen. Onderhoudsvriendelijk, absolute privacy en er is altijd een plek voor zon of schaduw. Achter op het perceel staat een ruime schuur van circa 51 m² met zolder, krachtstroom en gasaansluiting. Het geheel is nu in gebruik als garage en werkplaats/hobbyruimte. Deze ruimte is multifunctioneel, geschikt voor diverse doeleinden en met de 16 stuks zonnepanelen op het dak, wordt het een aangename energierekening. Er is meer dan voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Waar je ook vandaan komt, de indrukwekkende kerk van Vasse is het eerste wat je ziet en torent letterlijk boven het landschap uit. Vasse biedt volop vertier en de natuur is nooit ver weg. De bereikbaarheid is goed via zowel openbaar vervoer als auto. Er is een uitstekende middenstand met o.a. een supermarkt. Verder is er een basisschool, ijssalon en zijn er diverse horecagelegenheden. Het landelijk en rustgevende gebied is een ideaal vertrekpunt voor vele fiets- en wandelroutes. De gezellige drukte is te vinden in het nabijgelegen kunststadje Ootmarsum op circa 5 km afstand.

Kortom; een uitgelezen kans om sfeervol, comfortabel en energiezuinig te wonen in een prachtige omgeving. Is uw interesse gewekt? We laten u het huis graag zien.





Indeling begane grond

- entree met ruime hal en trapopgang
- riante woonkeuken met eethoek, toegang naar de voorraad kelder, schuifpui naar terras en luxe inbouwapparatuur zoals vaatwasser, vijf pits inductie kookplaat, stoom- en combi oven en Quooker
- woonkamer met zithoek
- bijkeuken met achteringang/hal voorzien van vaste kastenwand en aansluitingen witgoed
- separaat vrijdragend toilet
- badkamer met ligbad, inloopdouche, vrijdragend toilet en wastafel met badmeubel
- werkkamer/kantoor met vaste kasten en opstelplaats HR combi ketel















Indeling eerste en tweede verdieping

Eerste verdieping

- via vaste trap te bereiken overloop met dakkapel, vaste kast en opstelplaats airco
- ruime toilet met vrijdragende wc en grote wastafel
- drie slaapkamers waarvan twee met vaste kasten en de ouder slaapkamer met dakkapel en hoog plafond tot in de nok

Tweede verdieping

- via vlizotrap te bereiken geïsoleerde bergzolder met mogelijkheid voor vaste trap en extra slaapkamer

















Bijgebouw

- prachtige grote schuur, opgetrokken in spouw met zolder, schuif- en loopdeur, groepenkast, krachtstroom en gasaansluiting. De schuur is multifunctioneel en voorzien van 16 stuks zonnepanelen uit 2022





Omgeving

Gelegen in het hart van het Twentse essenlandschap, omgeven door bos, heide en houtwallen nabij Tubbergen en Ootmarsum.

Vasse heeft een uitstekende middenstand met supermarkt, kapper, basisschool en diverse horecagelegenheden.



Bijzonderheden

- prachtig gerenoveerd en uitgebouwd (2019) half vrijstaand woonhuis op royale kavel
- instap klaar gezinshuis met ruimte voor iedereen
- authentieke jaren '30 kenmerken aanwezig zoals paneeldeuren, glas-in-lood ramen, sierbeleg en neutjes
- multifunctionele schuur van ruim 50 m²
- luxe woonkeuken
- zeer fraaie en verzorgd aangelegde tuin
- externe schilderwerk gedeeltelijk van 2024
- uitstekend geïsoleerd, energielabel A
- 16 stuks zonnepanelen uit 2022
- gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming, eerste verdieping voorzien van airco voor koelen en verwarmen
- hoge plafonds, veel licht en zicht
- de prachtige natuurgebieden Het Springendal, de Tutenberg en Het Streu zijn binnen 5 minuten bereikbaar
- woonoppervlak en inhoud conform NEN 2580 (meetrapport aanwezig)
- bij koop is een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom vereist



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

**Alvast een kijkje nemen
in dit leuke huis?**





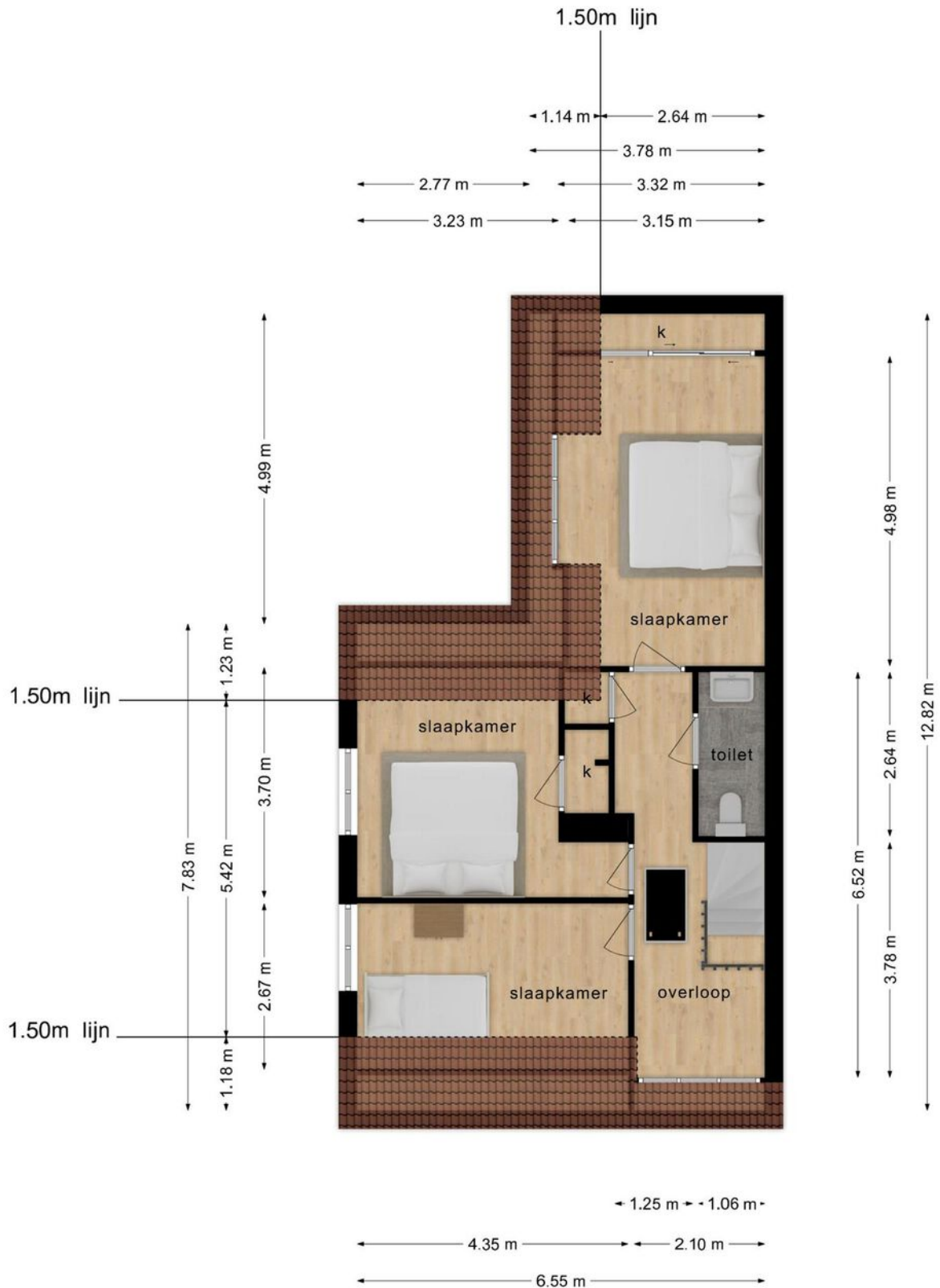
Plattegrond begane grond



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



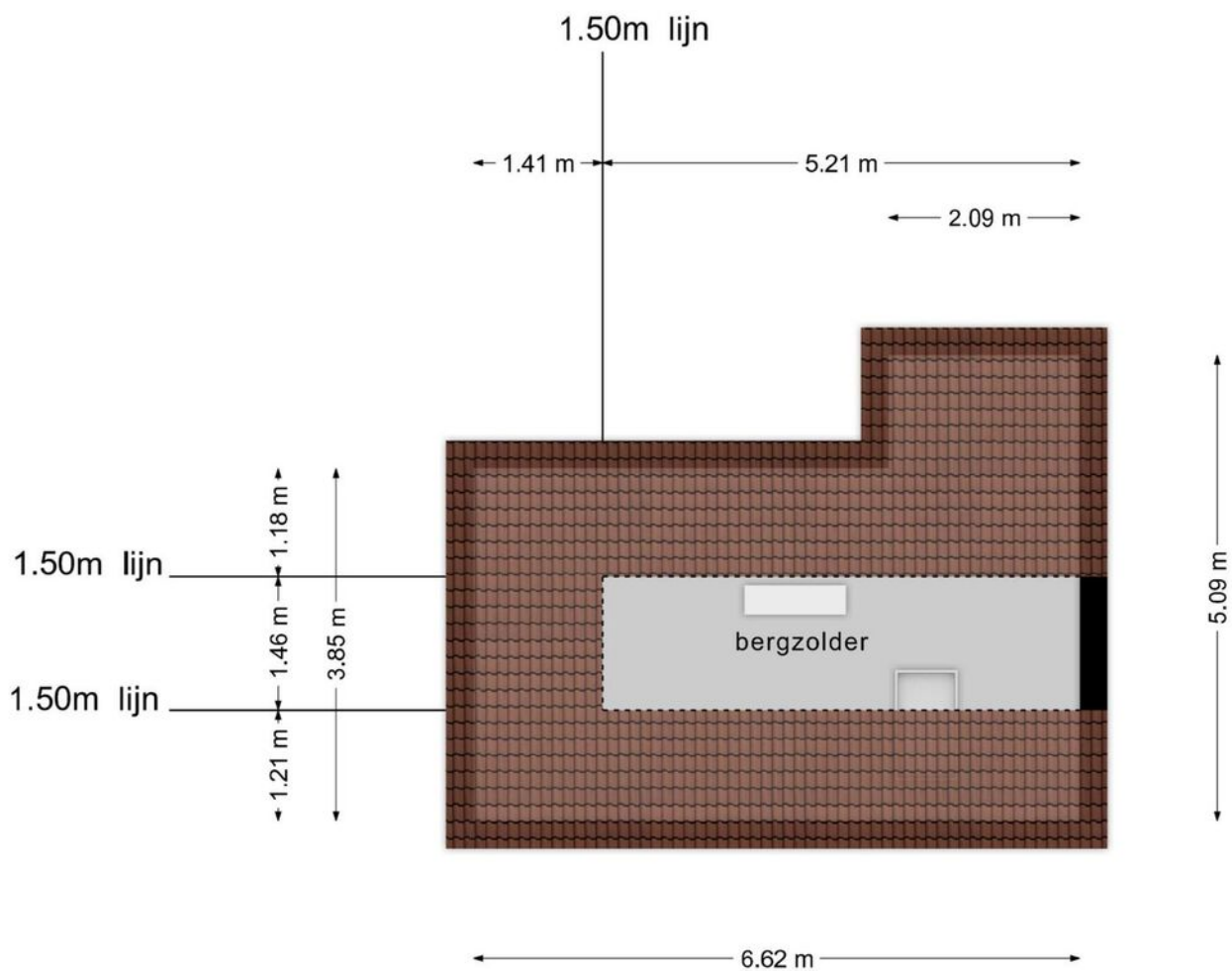
Plattegrond eerste verdieping



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



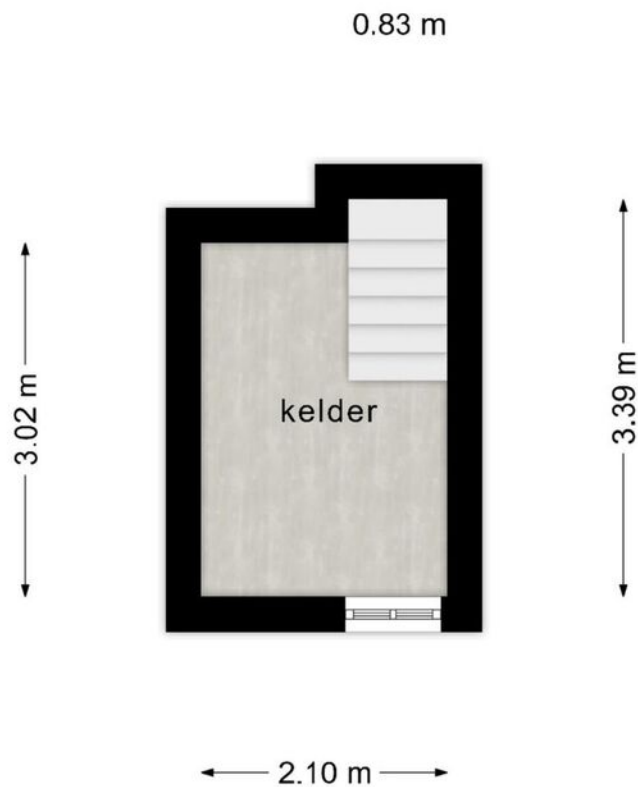
Plattegrond tweede verdieping



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



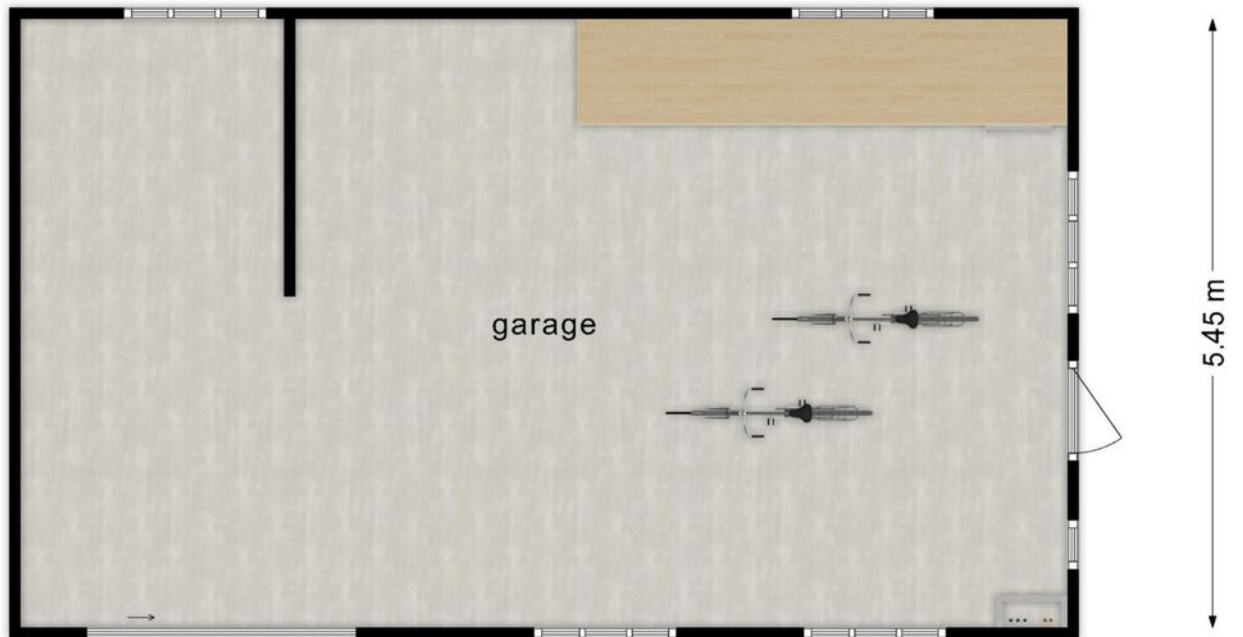
Plattegrond kelder



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



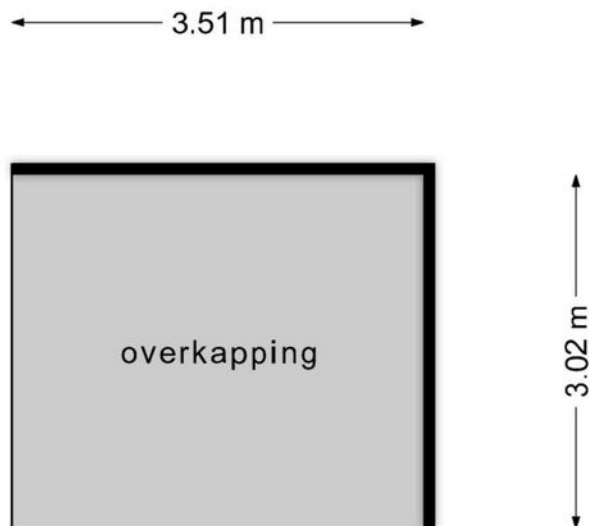
Plattegrond schuur



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



Plattegrond overkapping



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

Tijdlijn



Verbouwingen en onderhoud



2012

Eerste verdieping

De eerste verdieping is volledig gerenoveerd en uitgebouwd.



2019

Begane grond

De begane grond is geheel gerenoveerd en o.a. voorzien van gedeeltelijk vloerverwarming..



2019

Uitbouw

De keuken is aan de achterzijde uitgebouwd.



2019

Keuken

Er is een keuken met luxe inbouwapparatuur zoals vaatwasser, vijf pits inductie kookplaat, stoom- en combi oven en Quooker geplaatst.



2022

Zonnepanelen

Er zijn 16 zonnepanelen op de schuur geplaatst.



2024

Externe schilderwerk

Het externe schilderwerk is gedeeltelijk vernieuwd.



Kadastrale kaart



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Tubbergen	
	Huisnummer	Sectie P	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 560	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 januari 2024
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.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Planken boven TV		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- vitrages			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Keukenplankje		X	
Woning - Sanitair/sauna			
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		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat			X
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Trampoline		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Regenton			X
Tuin - Bebouwing			
Schuur	X		
Konijnenhok		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vlaggenmast(houder)	X		
- Schommel			X
- Barbecue		X	
Overig - Contracten			
Boom in gras bij schommel (Es, ca 1.50m hoog)		Gaat mee	
Hebiscus bij terras naast bbq		Gaat mee	



Buurtinformatie - Tubbergen / Vasse kern

Leeftijd



0 - 14: 17%

15 - 24: 13%

25 - 44: 20%

45 - 64: 27%

65+: 23%

Huishoudens



Eenpersoons: 25%

Zonder kinderen: 33%

Met kinderen: 42%

Koop / huur



Koop: 82%

Huur: 18%



53%



47%



1,5 per huishouden

WONEN IN Vasse

Vasse is een dorp in de Twentse gemeente Tubbergen en telt circa 980 inwoners. Onder het dorp Vasse vallen ook de buurtschappen Hezingen en Mander



Omgeving

Door de ligging is Vasse een ideaal vertrekpunt voor wandel-, en fietstochten. De omliggende natuurgebieden zoals het dal van de Mosbeek, de Streu en het Springendal zijn uitermate geschikt voor deze tochten. Ook de watermolen van Bels in Mander is dan een bezoek waard.

Cultuur en sport

Vasse heeft een rijk verenigingsleven en voor zowel de sporter als de cultuuraanbidder veel te bieden. Vasse is goed bereikbaar via zowel openbaar vervoer als auto en heeft een uitstekende middenstand met supermarkt, kapper, basisschool, ijssalon en diverse horecagelegenheden.





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."

Onderzoekspllicht & 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 onderzoekspllicht. 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 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 gebruiksooppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Over ons



Klantbeoordeling
op Funda

9,5

Verkoop

Morskieft De Twentsche Makelaar is gevestigd in het centrum van Ootmarsum en wordt gevormd door Anouk, Lotte, Myrthe, Bert en Frank. Opgericht in 2002 en actief als aan- en verkoop makelaar in Noord Oost Twente. Een prachtig woon- en werkgebied waar wij alle vijf geboren en getogen zijn.

Uit onderzoek van de NVM blijkt dat ons kantoor over het jaar 2019, 2020 en 2021 als beste presteert voor wat betreft doorlooptijd en verkoopprijs in de gemeente Dinkelland en Tubbergen. Iets waar wij trots op zijn.

Wij hebben plezier in ons werk, passie voor ons vak en gaan ervoor. Kwaliteit, creativiteit en integriteit zijn onze sleutelwoorden.

Benieuwd naar onze unieke werkwijze? Dat vertellen wij u graag tijdens een vrijblijvend gesprek bij u thuis of kom gerust een bezoek brengen aan ons kantoor. U bent van harte welkom!

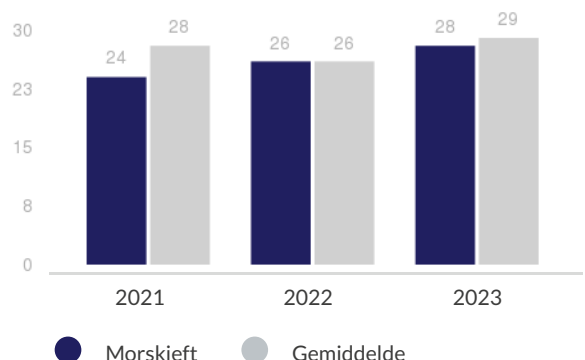
Wij ontzorgen u van A tot Z!

Snel verkopen? Met de hoogste opbrengst?

Verskil in transactieprijs - vraagprijs (Gemeente Dinkelland en Tubbergen)

	Morskieft	Gemiddeld
2021	4,7 %	2,9 %
2022	-3,1%	-2,7%
2023	0%	0%

Gemiddelde verkooptijd in dagen (Gemeente Dinkelland en Tubbergen)





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

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.