

—
WELKOM
—

Vasserweg 15
Ootmarsum



MORSKIEFT
DE TWENTSCHE MAKELAAR

www.detwentschemakelaar.nl



Kenmerken

Woonoppervlakte	279 m ²
Perceeloppervlakte	21.653 m ²
Gebouwegebonden buitenruimte	16 m ²
Bergruimte	46 m ²
Inhoud	1152 m ³
Bouwjaar	1997
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Bijgebouw	dubbele garage met bergzolder
Ligging tuin	rondom
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Warm water	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk



Dit huis heeft definitief energielabel **C**



Beschrijving

Markant landhuis aan de rand van Ootmarsum.

Vanaf de openbare weg is het al een indrukwekkend geheel om te zien en eenmaal achter de circa 100 meter lange oprijlaan verschijnt een werkelijk uniek en zeer bijzonder landhuis. Gelegen aan de prachtige groene kant van Ootmarsum op een stuwwal uit de laatste IJstijd met, door de hoge ligging, een grandioos uitzicht over de weilanden richting het centrum van Ootmarsum. Het ultieme gevoel van buitenaf wonen, maar beslist niet afgelegen, beleef je hier.

Waar ooit de boerderij van Geerdink stond, verrees in 1997 dit stijlvolle en zeer solide landhuis met dubbele vrijstaande garage. Onder architectuur ontworpen, volledig geïsoleerd en gebouwd met eerste klas bouwmaterialen zoals een Vogelensangh gevelsteen, koperen goten en marmeren vloeren. Er is bij de bouw van dit huis werkelijk nergens op bezuinigd.

De indeling van het huis is zeer praktisch en doordacht. Alle vertrekken zijn ruim van opzet en de hoge plafonds en vele raampartijen brengen veel licht en zicht in het huis. En aan ruimte geen gebrek. Met bijna 280 m² aan woonoppervlak verdeeld over een riante huiskamer, woonkeuken, vijf slaapkamers en drie badkamers, waaronder twee slaapkamers en een badkamer op de begane grond, is er plek genoeg voor iedereen.

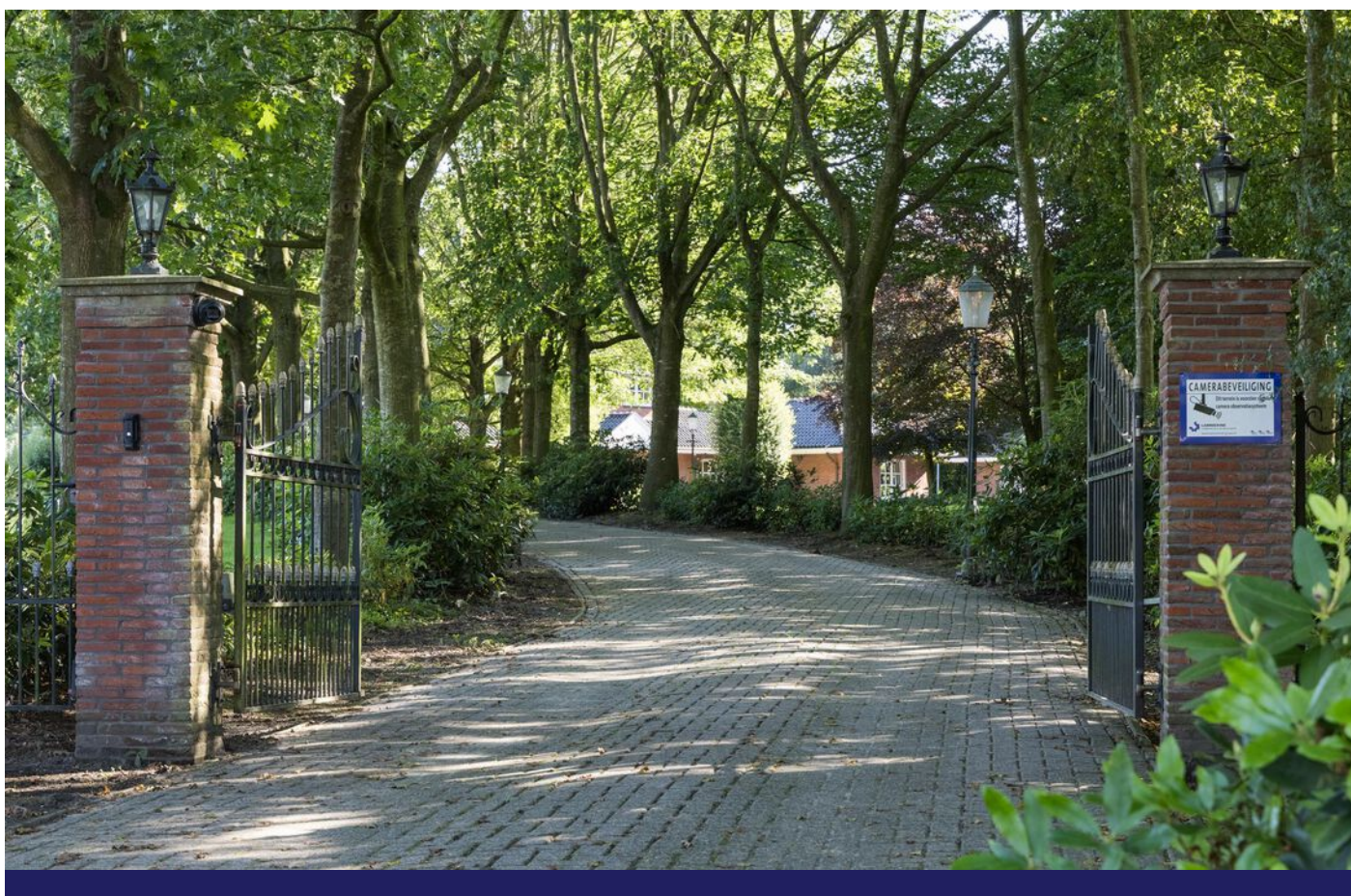
Het erf heeft een fraaie, slingerende oprijlaan met passende bestrating en een automatisch afsluitbaar smeedijzeren hekwerk. Blikvangers zijn de twee eeuwenoude en beeldbepalende bomen die gebroederlijk naast elkaar staan. Ze fungeren in de warme zomermaanden als natuurlijke airco's. De tuin met welvijver en het weiland is een paradijs voor mensen met groene vingers. Moestuin, siertuin, hobbyboer of een voetbalveld voor de kinderen? Met een kaveloppervlak van ruim 2,1 hectare is hier veel mogelijk. Er is ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of in de dubbele garage.

De ligging is subliem, buitenaf maar met alle voorzieningen binnen handbereik. Een paar keer flink trappen en je zit zo op één van de vele terrasjes in het centrum van Ootmarsum.

Ootmarsum heeft alles wat een mens zich maar kan wensen. Het gebied heeft een enorme aantrekkingskracht door de unieke combinatie van een authentiek en historische beschermd Stadsgezicht met daarnaast toegang tot alle dagelijkse voorzieningen. Een eeuwen oud stadje met dorps karakter, tradities, noaberschap en de kenmerkende Twentse gastvrijheid.

Al lopend door het centrum waant u zich terug in vervlogen tijden. Prachtige vakwerkhuisen, Rijksmonumenten en een uniek stratenpatroon. Maar ook winkeltjes, galerieën, restaurantjes- de een nog mooier dan de ander-, het is hier allemaal aanwezig en binnen handbereik.

Dit, en nog veel meer, maken het huis en omgeving tot een bijzonder mooi geheel. Maak snel een afspraak om het met eigen ogen te bewonderen. We laten u het huis en de omgeving graag zien.





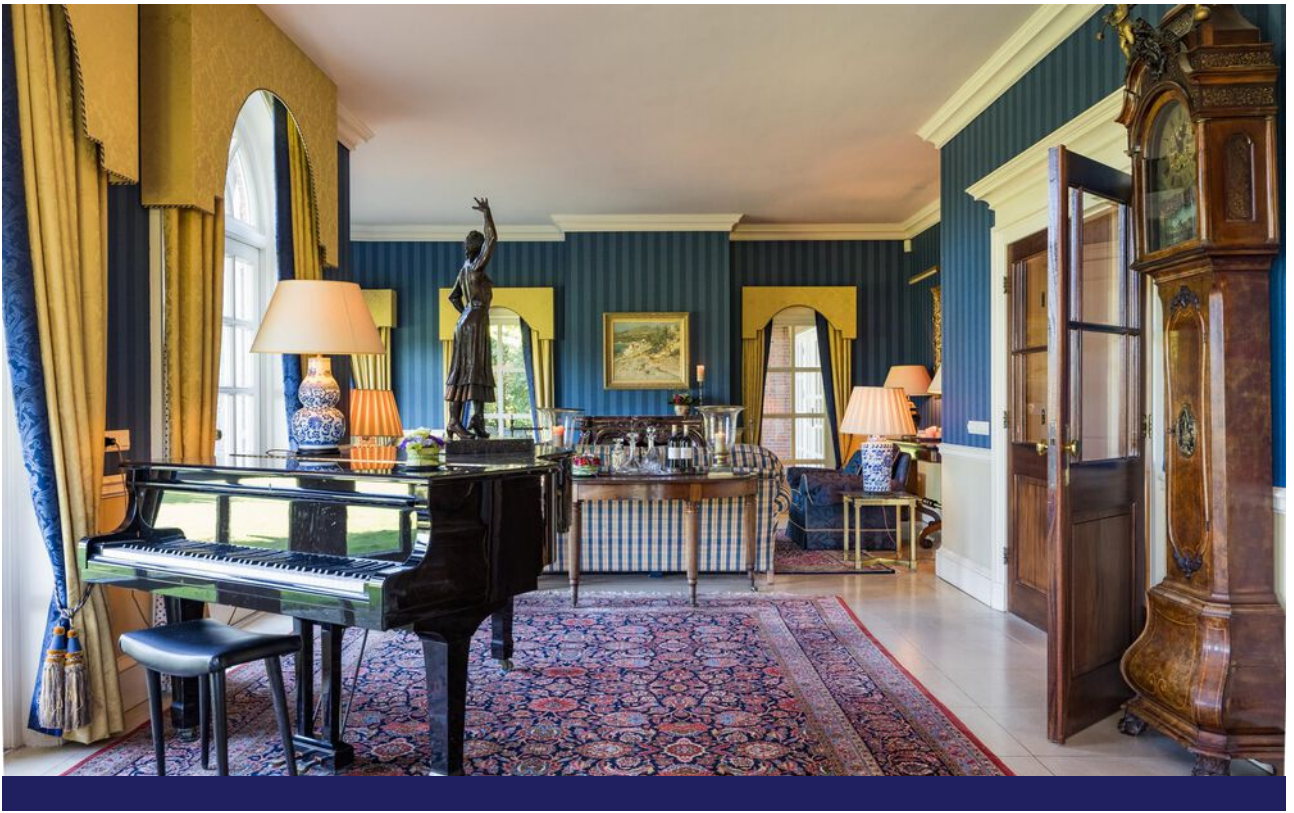




Indeling begane grond

- overdekte entree met dubbele openslaande deuren naar de centrale hal met vide en zeer fraaie trapopgang en toegang naar de kelder
- garderobe en wc met vrijdragend toilet
- meterkast en werkkast
- via de openslaande deuren in de hal is de zeer riante huiskamer te bereiken met zit- en eethoek en antieke schouw met houthaard. De huiskamer heeft hoge plafonds, vele raampartijen met prachtig uitzicht over de weilanden en richting het centrum van Ootmarsum en maar liefst vier openslaande deuren
- woonkeuken met inbouwapparatuur en ook veel licht en zicht over de weilanden
- vanuit de centrale hal toegang naar de rechtervleugel met een hal, kantoorruimte/slaapkamer met openslaande tuindeuren en een riante slaapkamer met schouw en gashaard, openslaande tuindeuren, ruime inloopkast en en suite de luxe, marmeren badkamer met hoekligbad, inloopdouche, dubbele wastafel met badmeubel en separaat het vrijdragende toilet

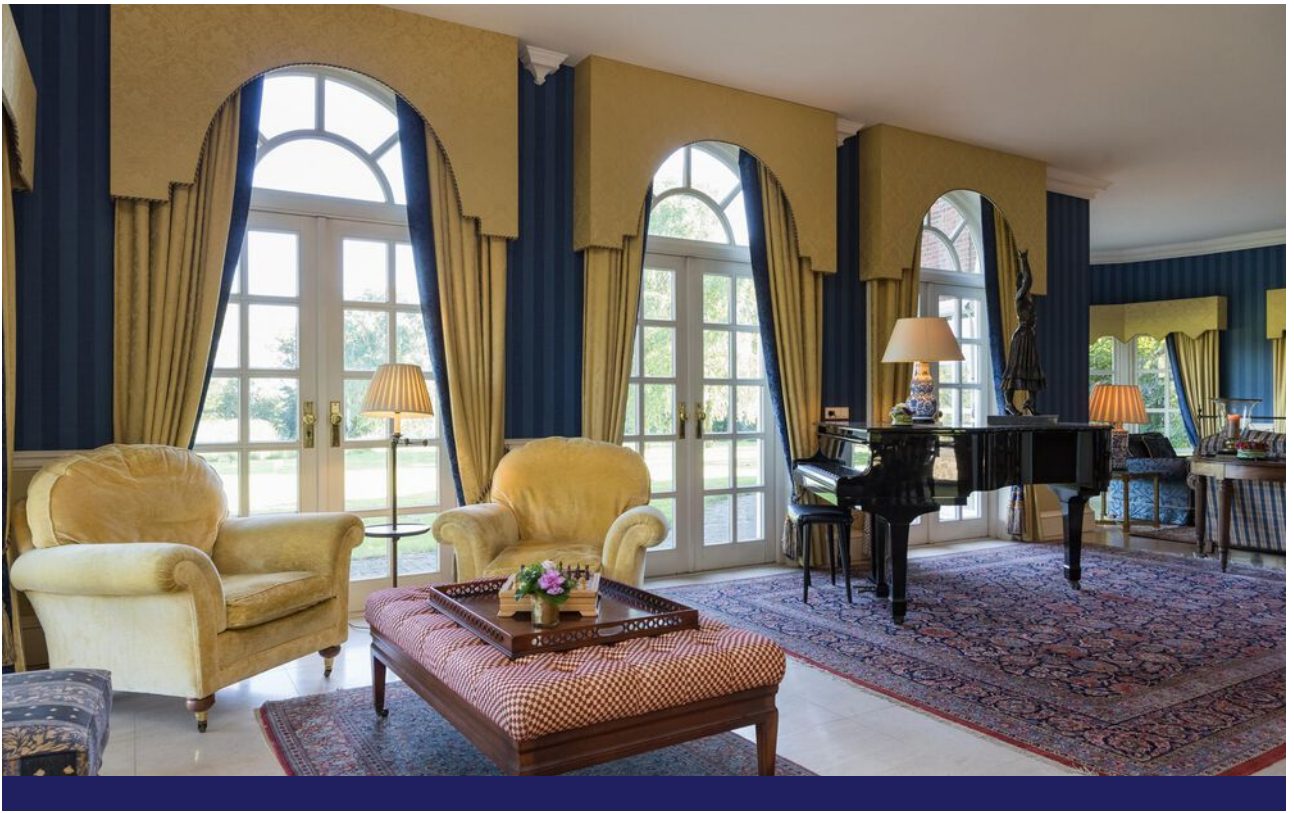




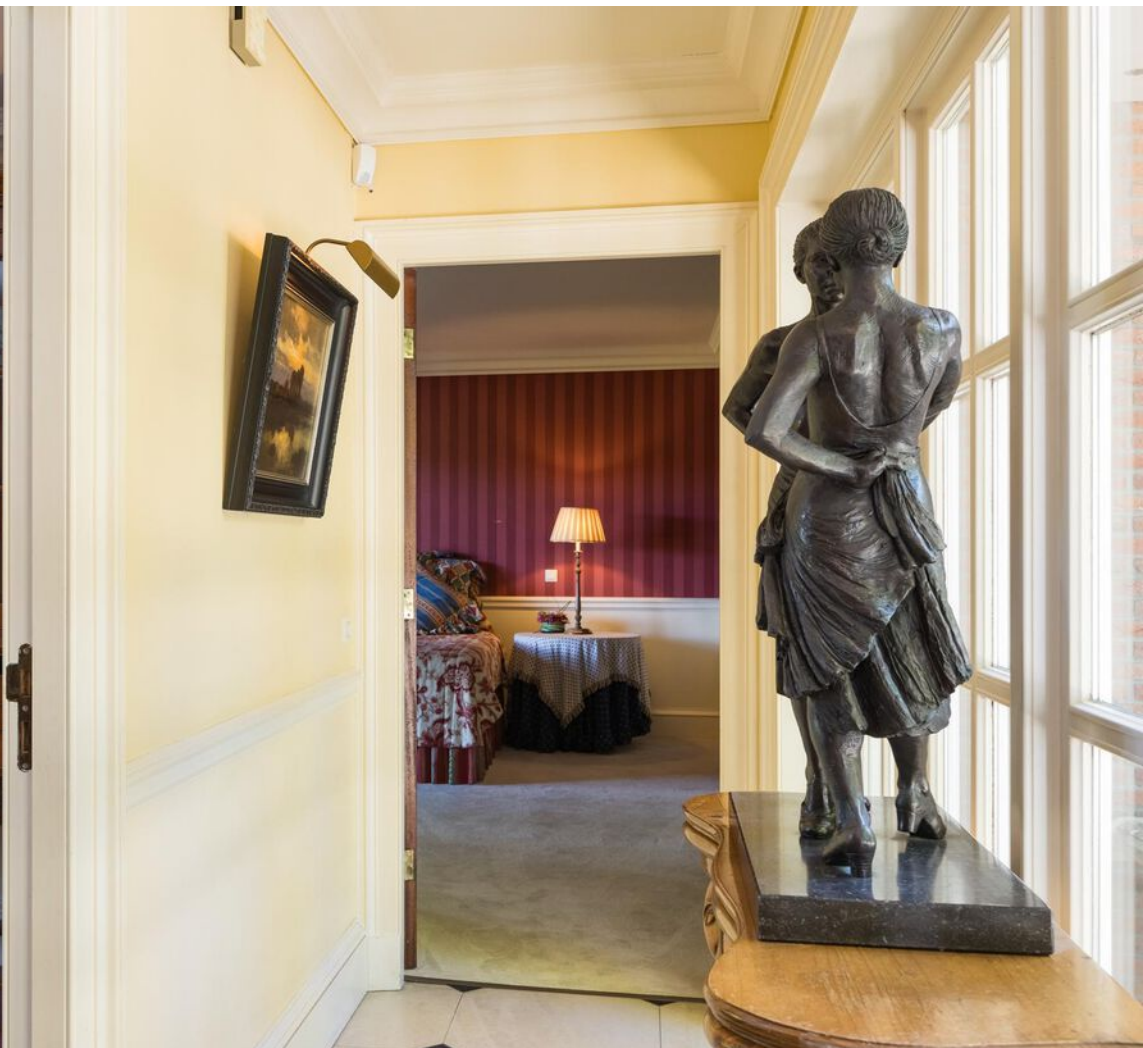
























Indeling 1e verdieping & 2e verdieping

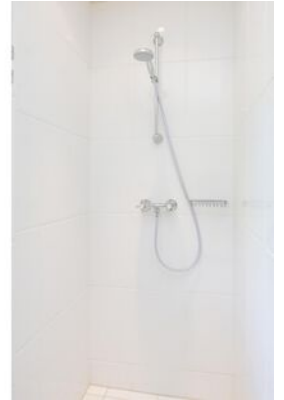
1e verdieping:

- via een stijlvolle vaste trap te bereiken overloop met vide
- drie slaapkamers waarvan één slaapkamer met balkon en twee slaapkamers met een eigen luxe badkamer voorzien van ligbad, inloopdouche, vrijdragend toilet en wastafel met badmeubel

2e verdieping:

- via vlizotrap te bereiken bergzolder met opstelplaats HR combi ketel













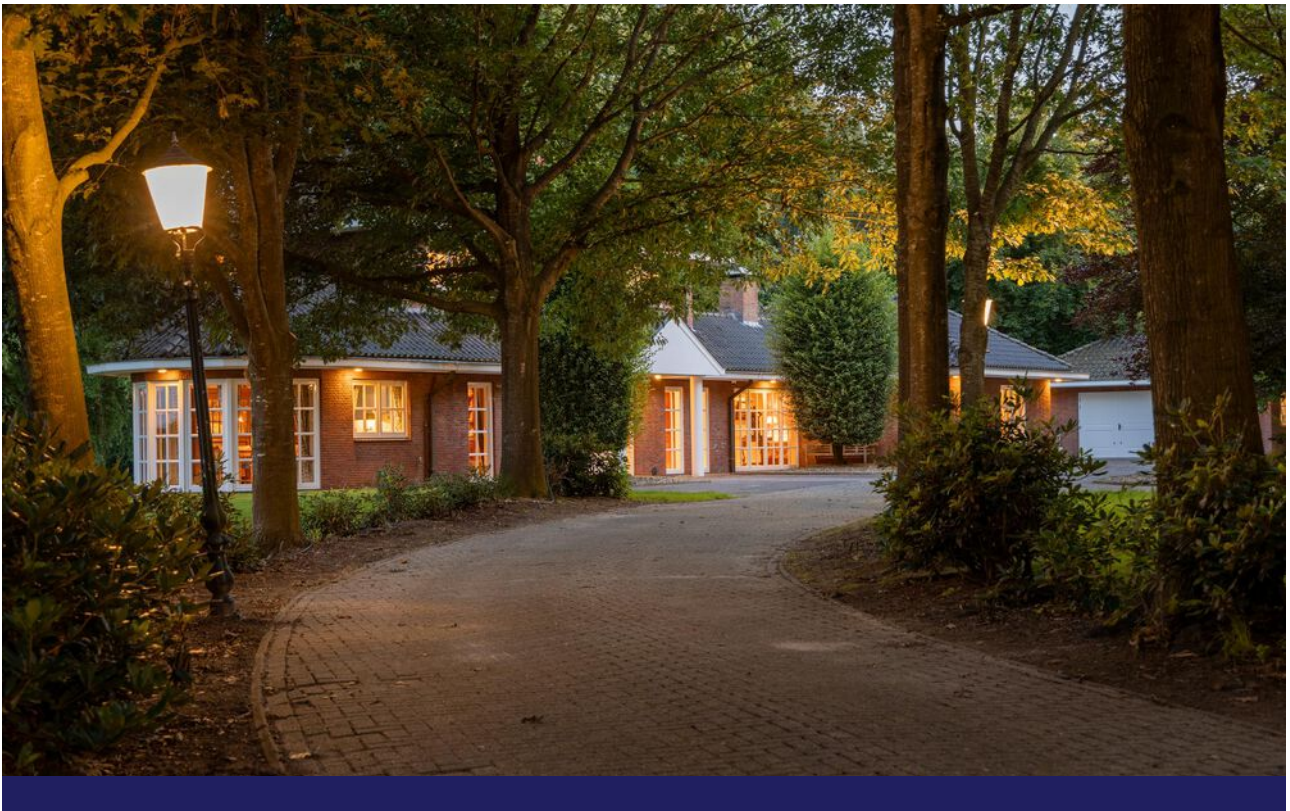


















Bijzonderheden

- markant en imposant vrijstaand landhuis met dubbele garage
- uniek in zijn soort
- gelegen op de perfecte locatie, buitenaf maar niet afgelegen
- gebouwd met eerste klas bouwmaterialen
- vijf slaapkamers en drie luxe badkamers, levensloopbestendig
- gelegen op royaal perceel van ruim 2,1 hectare met vijver en weiland
- volledig geïsoleerd
- fraaie en elektronisch afsluitbare oprijlaan
- fantastische groene en landelijke omgeving met vele wandel- en fietsroutes
- verwarming door middel van vloerverwarming en HR combi ketel uit 2024
- alarm en bliksemafleiders aanwezig
- bij koop is een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom vereist!



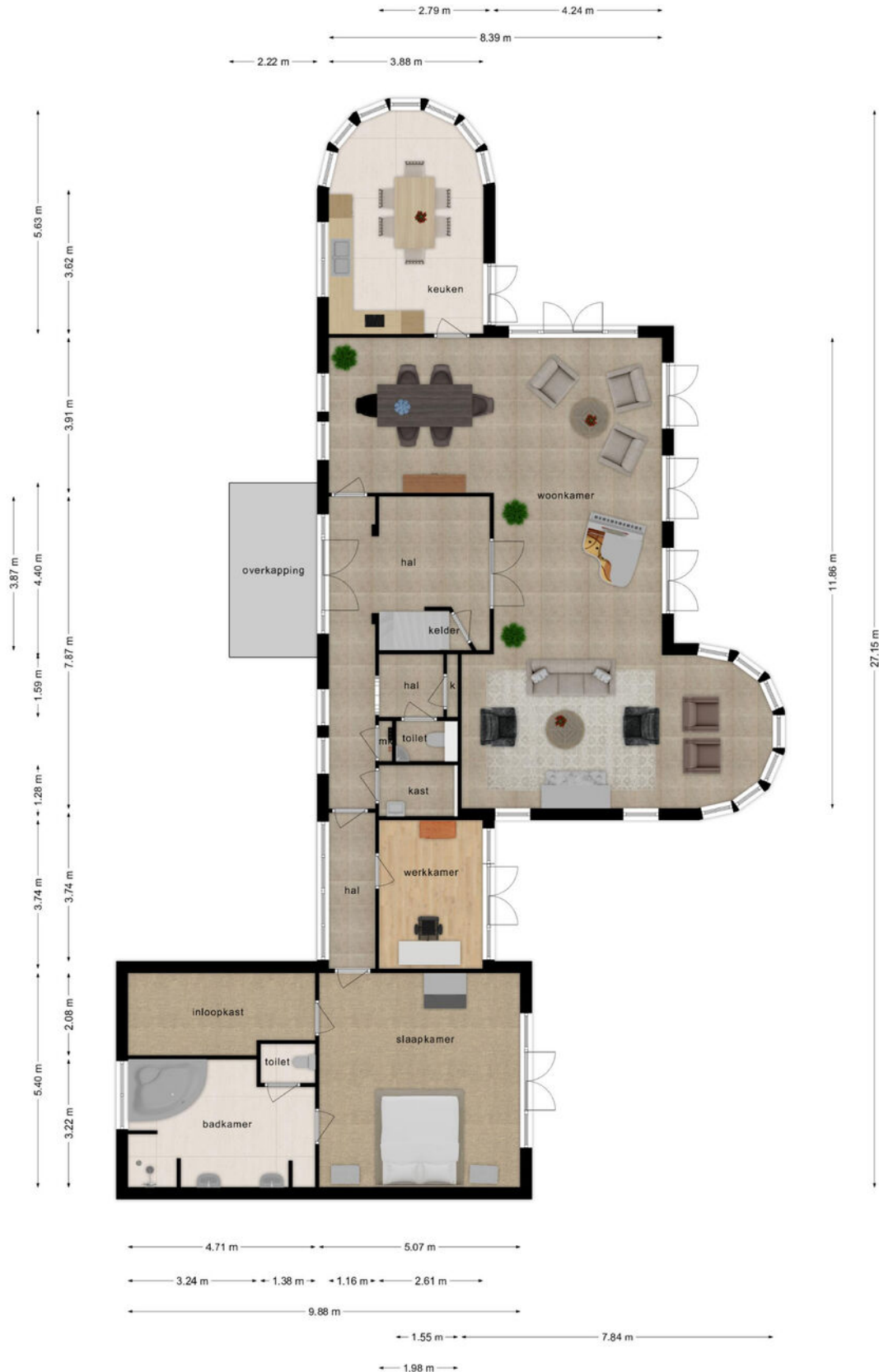
**Dat kan!
Scan dan hier
de QR-code**

**Alvast een kijkje nemen
in dit prachtige landhuis?**





Plattegrond begane grond



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



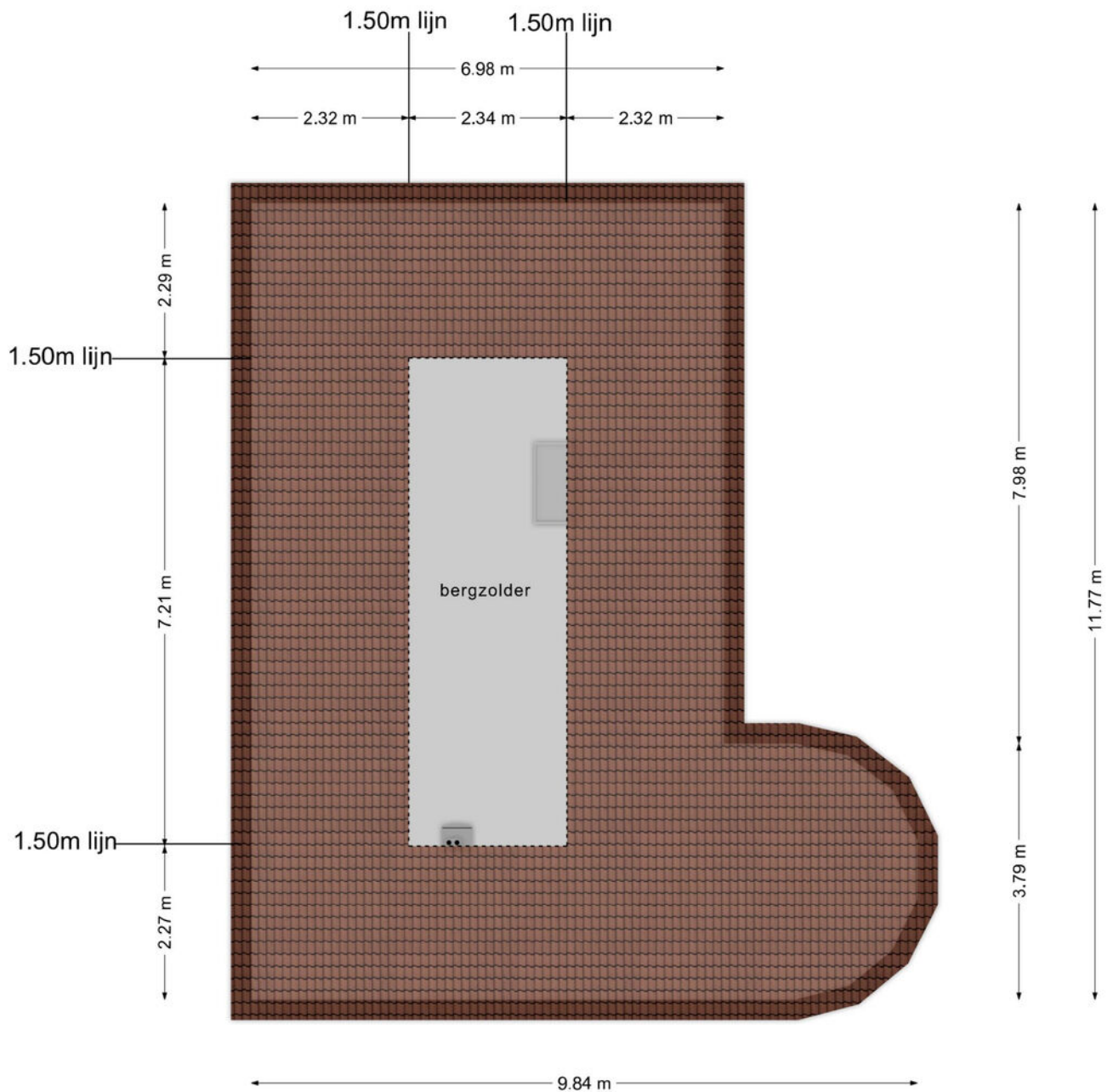
Plattegrond eerste verdieping



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



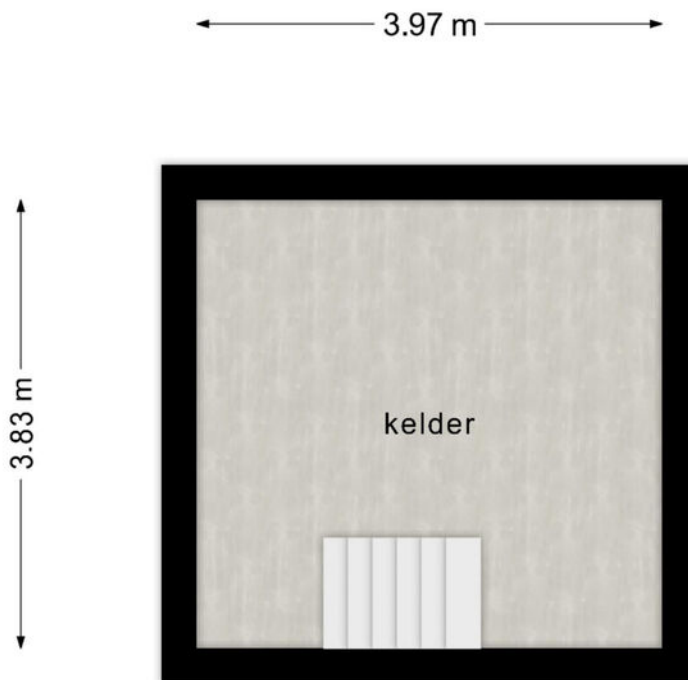
Plattegrond tweede verdieping



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



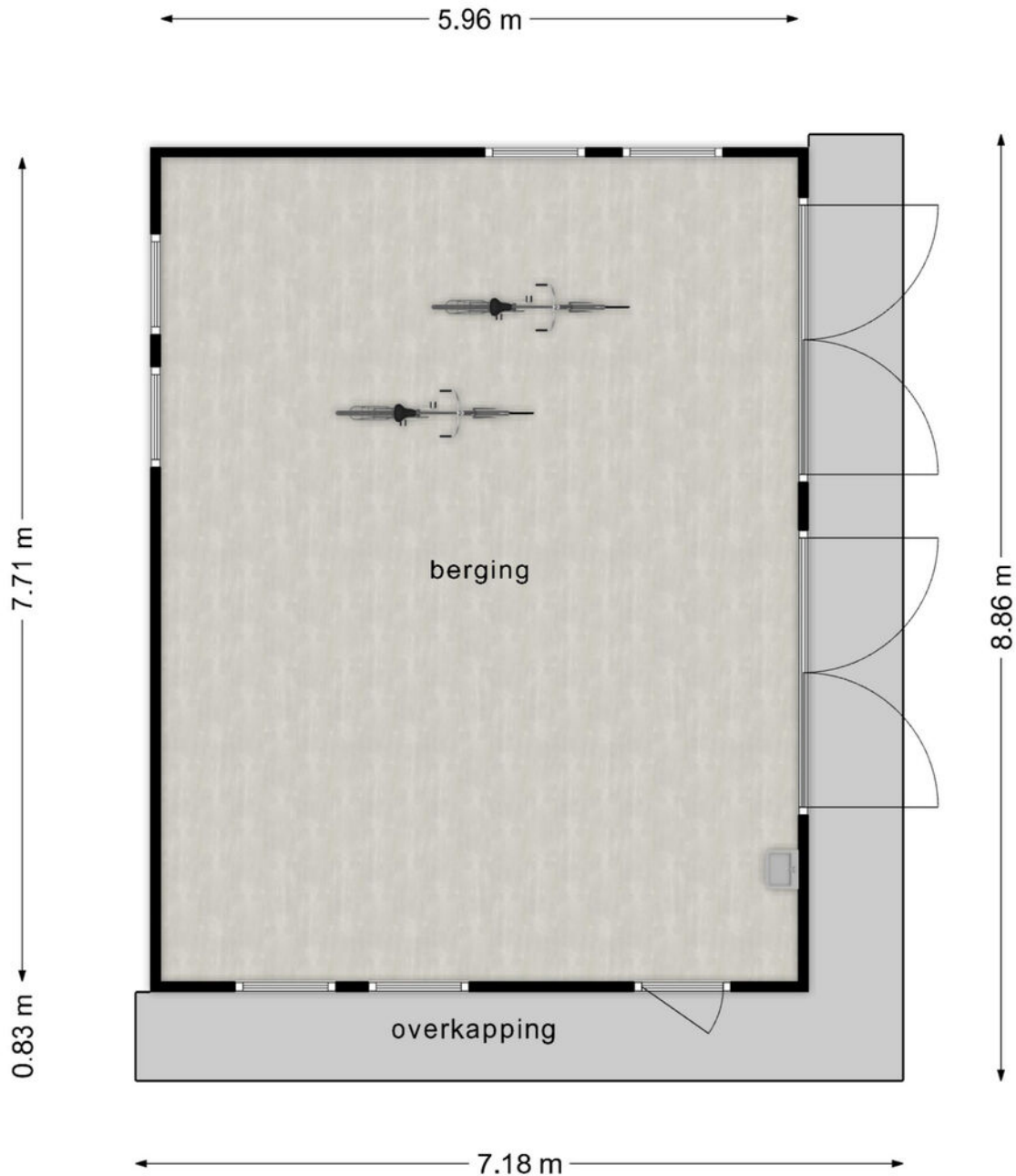
Plattegrond kelder



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



Plattegrond berging



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



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Gas)kachels	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Hanglampel in Ballonvorm woonkamer eethoek		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking		X	
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		



Lijst van zaken

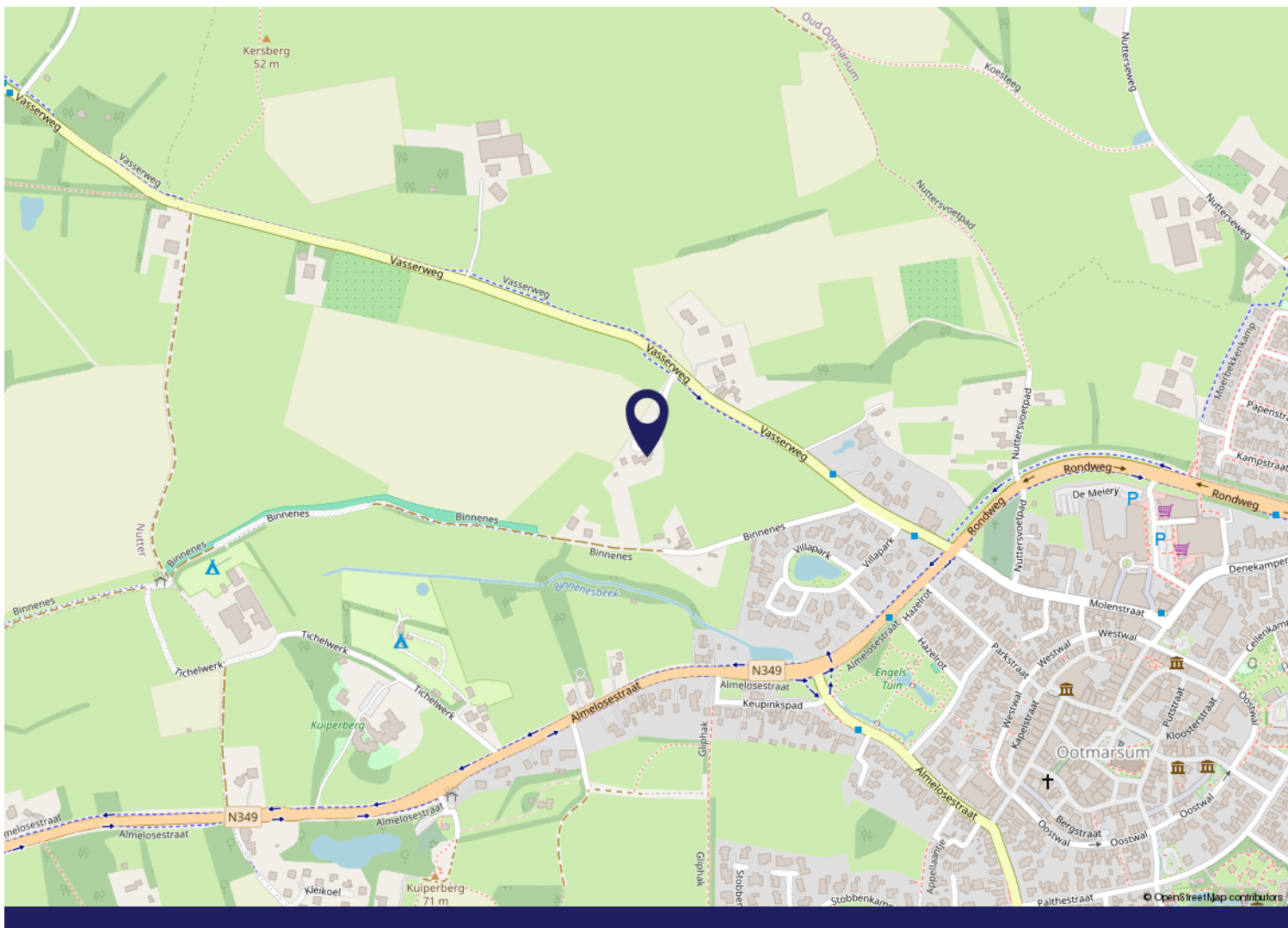
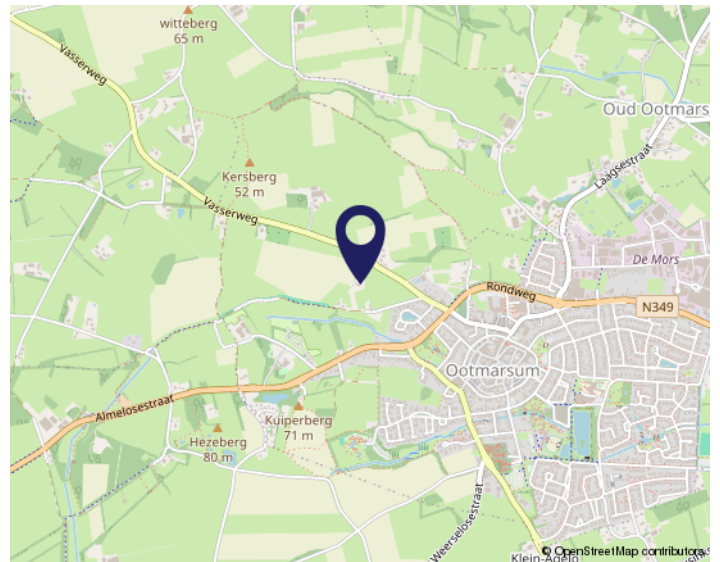
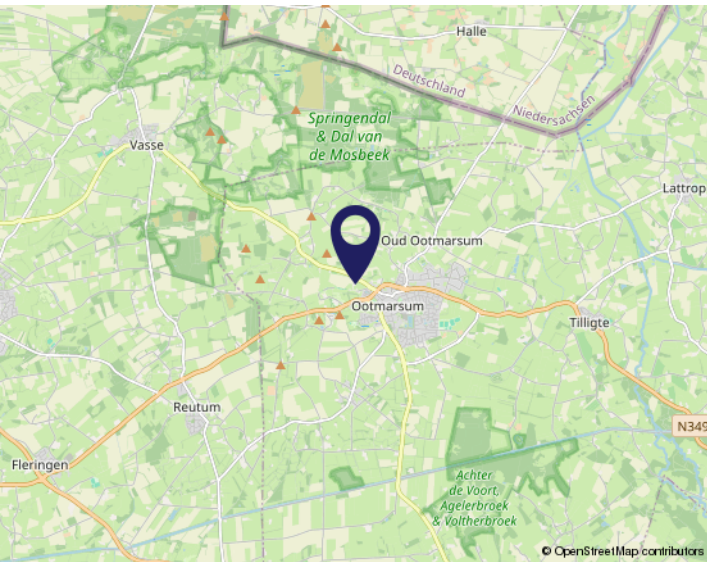
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Luiken	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Frame tbv paardenstallen in schuur	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Locatie op de kaart





Buurtinformatie - Dinkelland / Buitengebied Ootmarsum-West

Leeftijd



0 - 14: 13%

15 - 24: 9%

25 - 44: 22%

45 - 64: 30%

65+: 26%

Huishoudens



Eenpersoons: 30%

Zonder kinderen: 40%

Met kinderen: 30%

Koop / huur



Koop: 73%

Huur: 27%



57%



43%



0,9 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, vakwerkhuisen, galerieën en diverse gezellige horecagelegenheden.

Elke zondagmiddag zijn de winkels, galerieën en musea geopend. Door dit diverse aanbod kunnen toeristen, kunstliefhebbers en het winkelend publiek 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 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



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 vier 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!

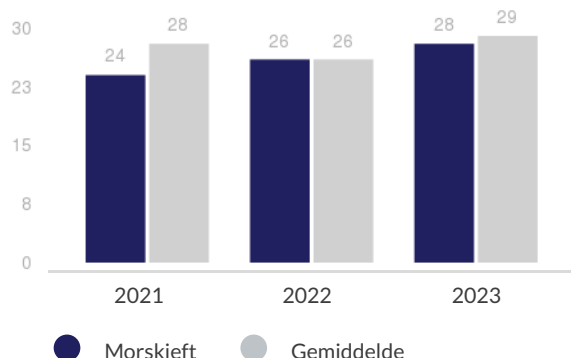
Wij ontzorgen u van A tot Z!

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@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.