

—  
WELKOM  
—

Karmelhof 7  
Zenderen



MORSKIEFT  
DE TWENTSCHE MAKELAAR

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



## Kenmerken

Woonoppervlakte	163 m <sup>2</sup>
Gebouwegebonden buitenruimte	84 m <sup>2</sup>
Bergruimte	35 m <sup>2</sup>
Inhoud	540 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	2007
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Bijgebouw	in pandige berging
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR glas, volledig geïsoleerd
Warm water	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel



Deze woning heeft energielabel **B**



## Beschrijving

Groots en groen wonen midden in het Twentse landschap.

Welkom in dit schitterende, ruim opgezette appartement in Zenderen, waar comfort en luxe perfect samenkomen met de rust van het landelijke leven. Dit unieke appartement is een ware oase van ruimte en licht, met maar liefst drie royale terrassen waar u op elk moment van de dag kunt genieten van de zon en het prachtige uitzicht over het groene landschap.

Het appartement is voorzien van twee stijlvolle badkamers, beide uitgerust met hoogwaardige materialen en moderne voorzieningen. De ruime woonkeuken vormt het hart van het huis, met een kook- en werkeiland dat ideaal is voor culinaire liefhebbers en voor gezellige momenten met vrienden of familie. De keuken is voorzien van luxe inbouwapparatuur en biedt alle ruimte om te koken en te ontspannen in een prachtige setting.

Verder beschikt het appartement over twee eigen parkeerplekken in de parkeerkelder, wat het wooncomfort compleet maakt. U hoeft zich geen zorgen te maken over parkeerruimte en heeft direct toegang tot uw appartement vanuit de afgesloten kelder.

De hoogwaardige afwerking, de lichtinval door de grote raampartijen, en het ruime opgezette interieur zorgen voor een heerlijke woonbeleving, zowel binnen als buiten. Dit appartement biedt de perfecte balans tussen luxe en rust, een unieke kans voor wie op zoek is naar een hoogwaardige, lichte en ruimtelijke woonplek op een prachtige landelijke locatie in Zenderen.

Snel een frisse neus ophalen? De natuur is nooit ver weg in Zenderen. Het plaatsje wordt omgeven door een prachtig essenlandschap met bos, heide en houtwallen en is zeer geliefd bij fietsers en wandelaars. Liefhebbers van golf kunnen hun hart ophalen op de nabij gelegen 9 holes golfbaan Weleveld. De bereikbaarheid is goed via zowel openbaar vervoer als auto. Borne en Almelo met alle voorzieningen en de snelweg A1 en A35 zijn binnen vijf minuten te bereiken.

Kortom; een unieke kans om comfortabel en levensloopbestendig te wonen op een heerlijke plek met volop rust en ruimte. Is uw interesse gewekt? We laten u het appartement en de omgeving met veel plezier zien.





## Parterre

Ingang met hal,  
trapogang en lift.





## Woonverdieping

- via lift of trappenhuis te bereiken appartement op de eerste verdieping
- entree met hal v.v. garderobe en vrijdragend toilet
- riante huiskamer met gashaard en schuifpui naar terras
- open en ruime woonkeuken met kook-/werkeiland, vijf pits gas kookplaat (Boretti), vaatwasser, ingebouwde afzuiging dubbele oven met magnetron en koelkast met vriezer
- aansluitend de ruime eethoek met wederom toegang naar het terras
- vanuit de woonkamer toegang naar de hal met vaste kasten, bijkeuken met aansluitingen witgoed, waterontharder en opstelplaats CV ketel
- luxe badkamer met inloopdouche, vrijdragend toilet, urinoir en wastafel
- zeer ruime slaapkamer met schuifpui, airco en toegang naar terras







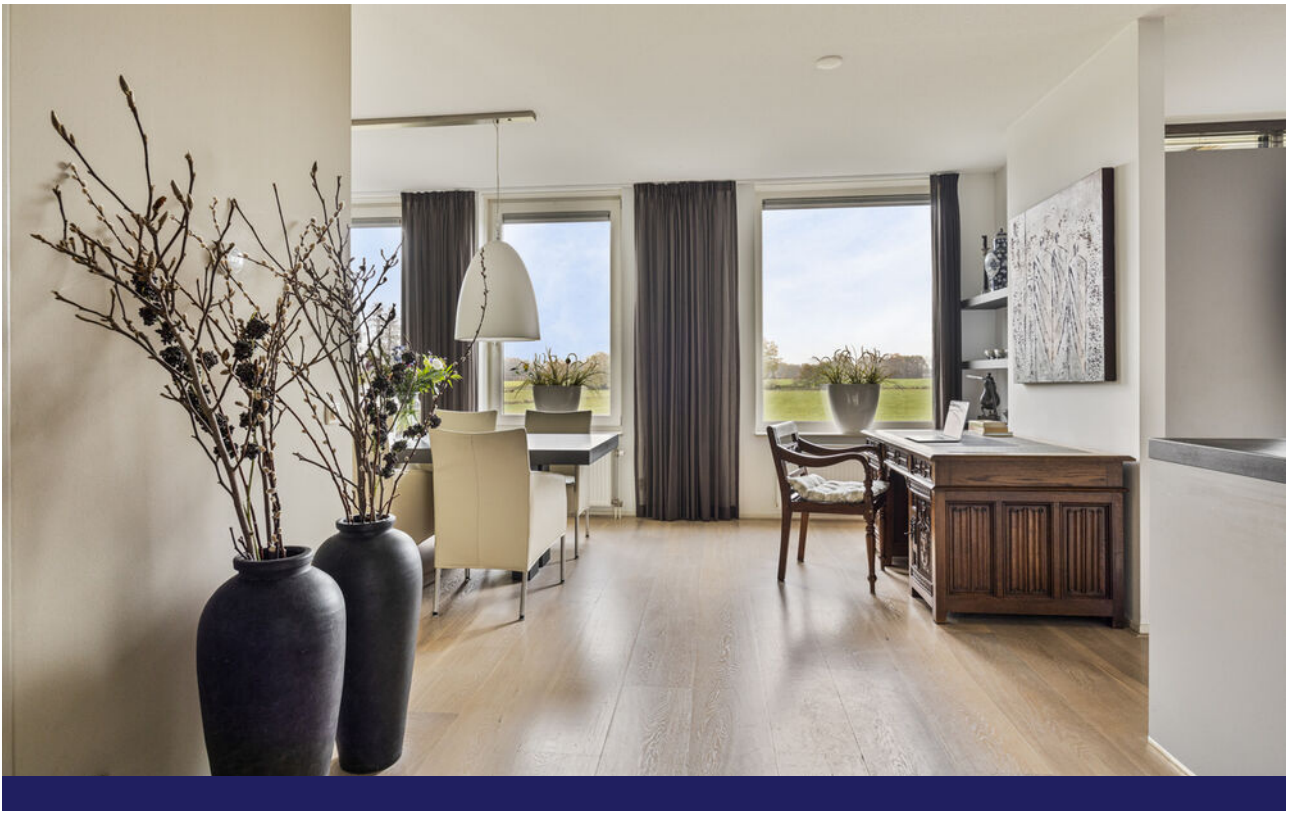


# Dakterras

Te bereiken vanuit de woon- en slaapkamer.



















## Balkon

Te bereiken vanuit de keuken met prachtig vrij uitzicht over het Twentse landschap.







# Verdieping

- via vaste trap te bereiken overloop met bergruimte
- ruime slaapkamer met toegang naar riante dakterras van ca. 40 m2 met prachtig uitzicht
- badkamer met douche, vrijdragend toilet en wastafel









# Dakterras

Circa 40 m2 groot met optimale privacy en vrij uitzicht.





# Parkeerkelder

Plek voor twee auto's.







## Bijzonderheden

- prachtig landelijk gelegen en zeer riant drie kamer appartement in kleinschalig complex
- uniek in alle opzichten
- zeer hoogwaardige en luxe afwerking
- maar liefst drie terrassen
- luxe woonkeuken met kook- en werkeiland
- veel licht en zicht
- twee parkeerplekken in de kelder
- waterontharder aanwezig
- volledig geïsoleerd, energielabel B
- verwarming door middel van CV
- schitterende landelijke omgeving, maar toch dichtbij alle voorzieningen
- bijdrage VvE is € 435,- per maand
- bij koop is een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom vereist



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

**Dat kan.**

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





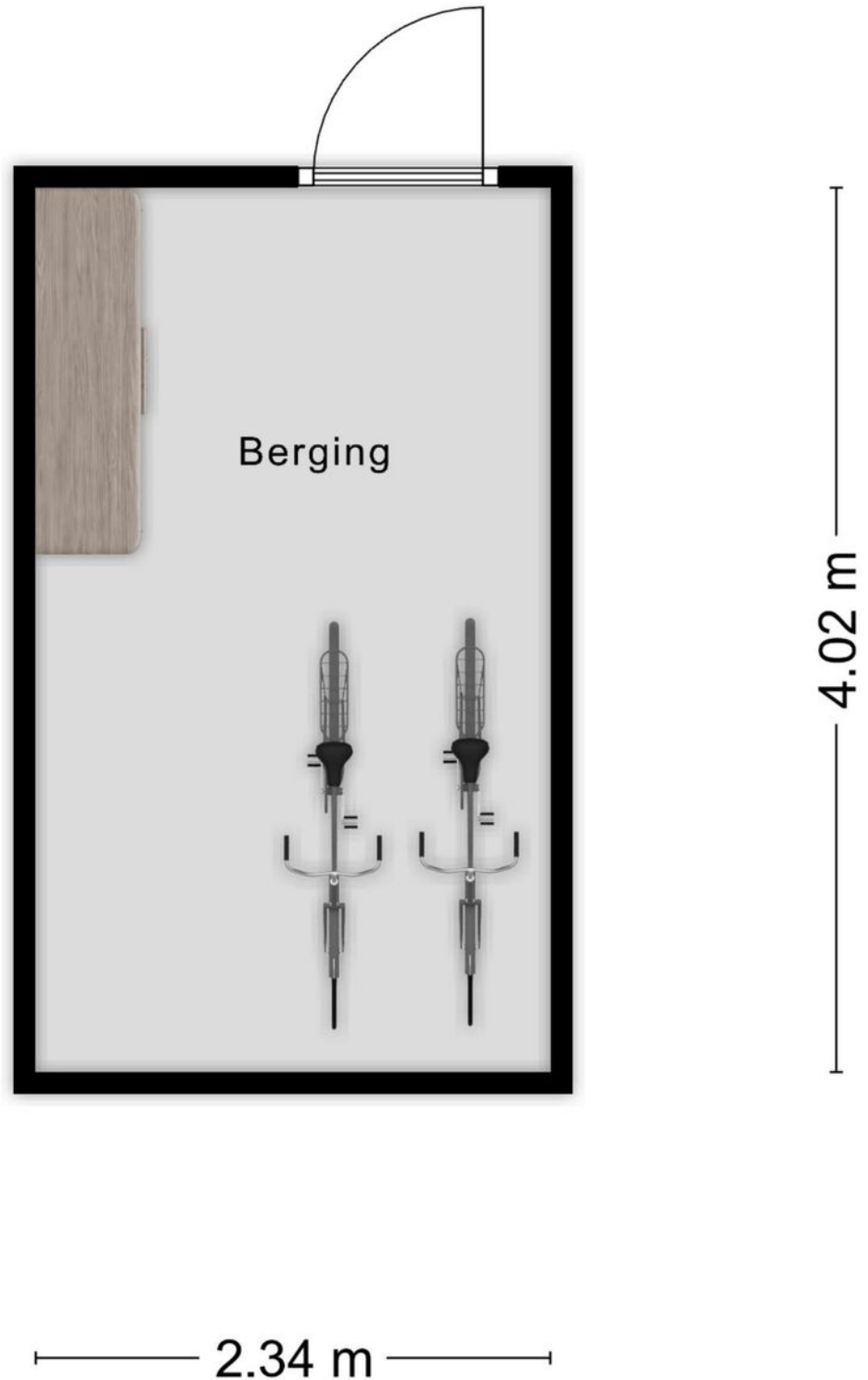


# Plattegrond verdieping



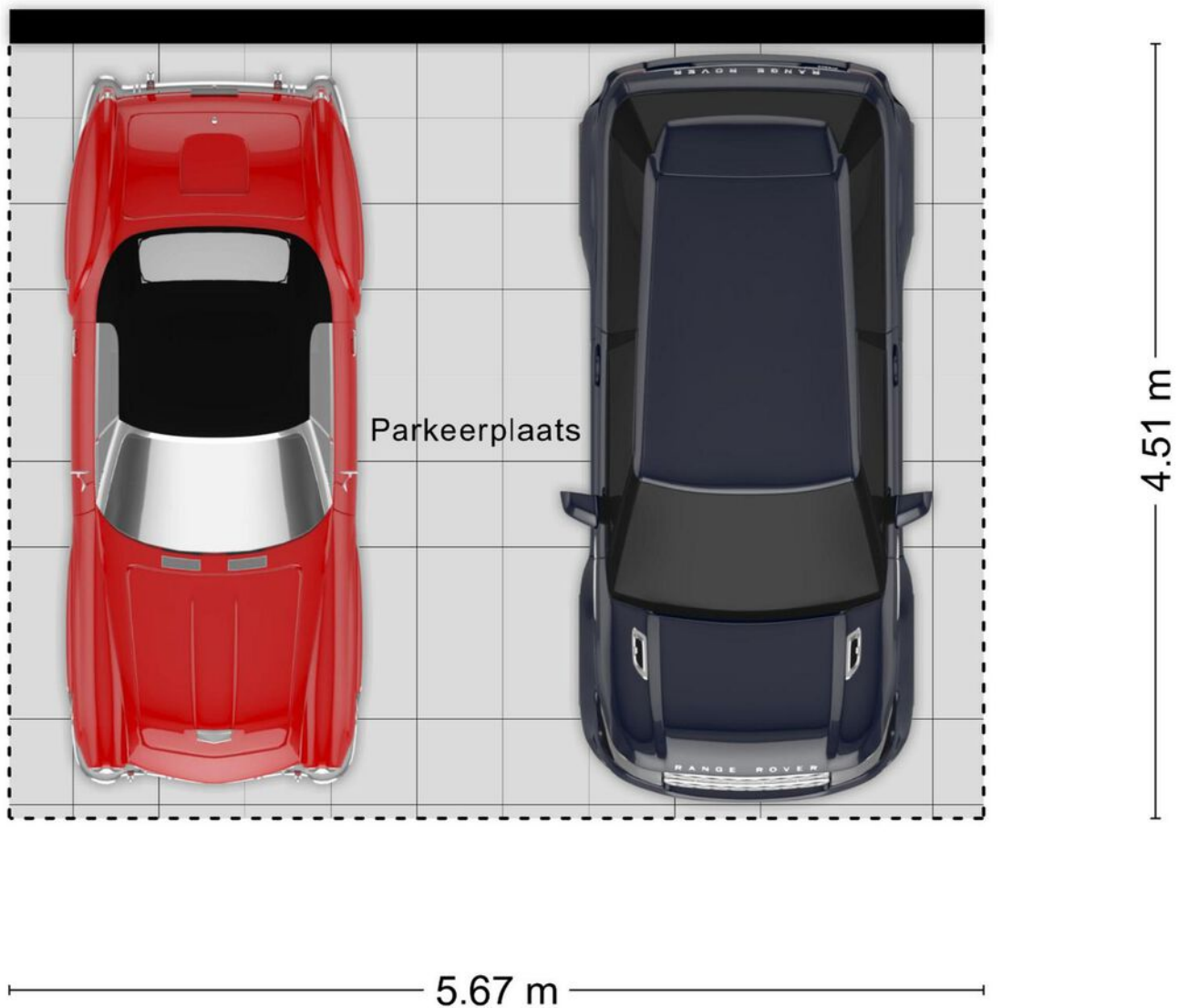


# Plattegrond berging





# Plattegrond parkeerplaats



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		



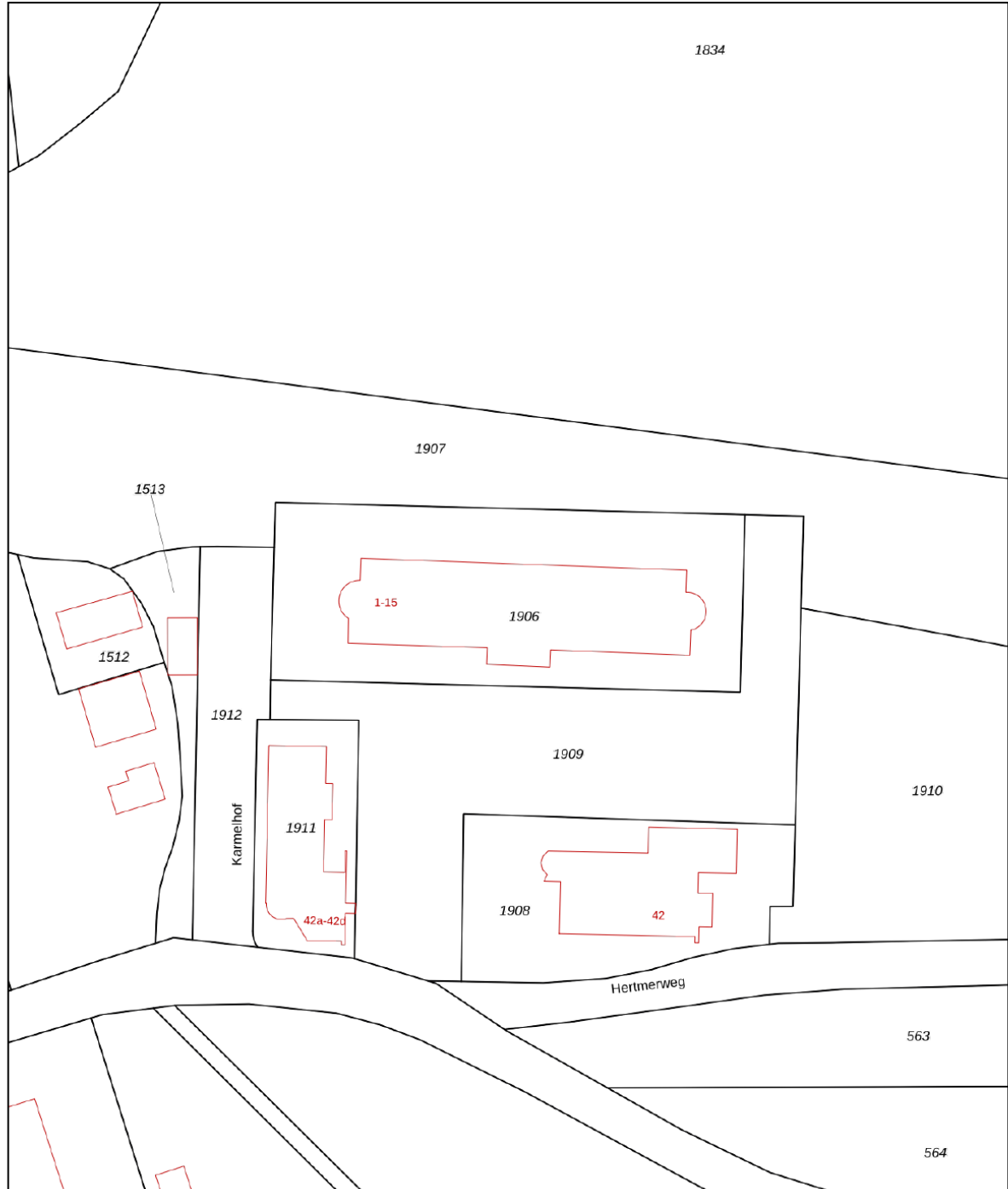


# Kadastrale kaart



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



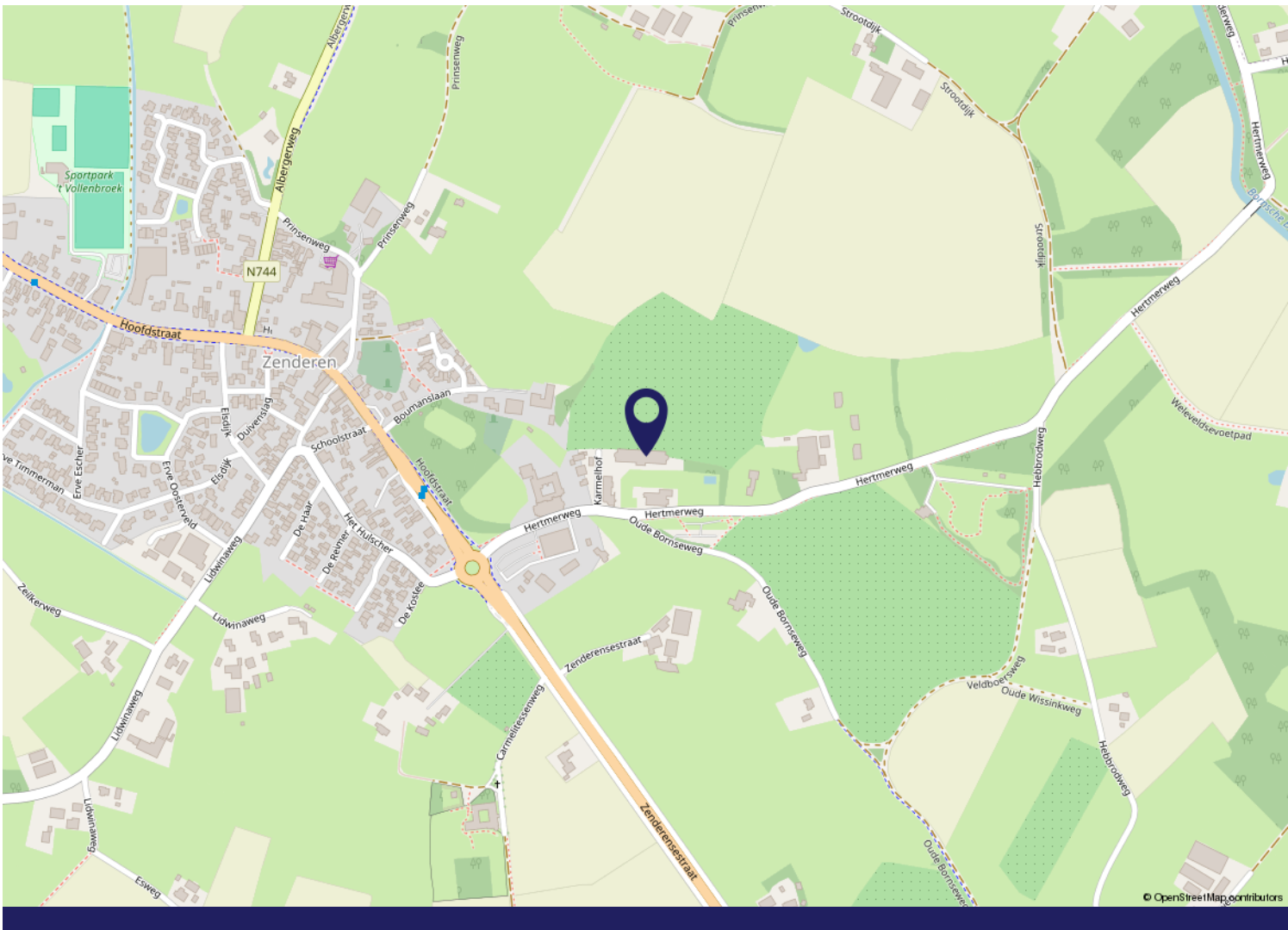
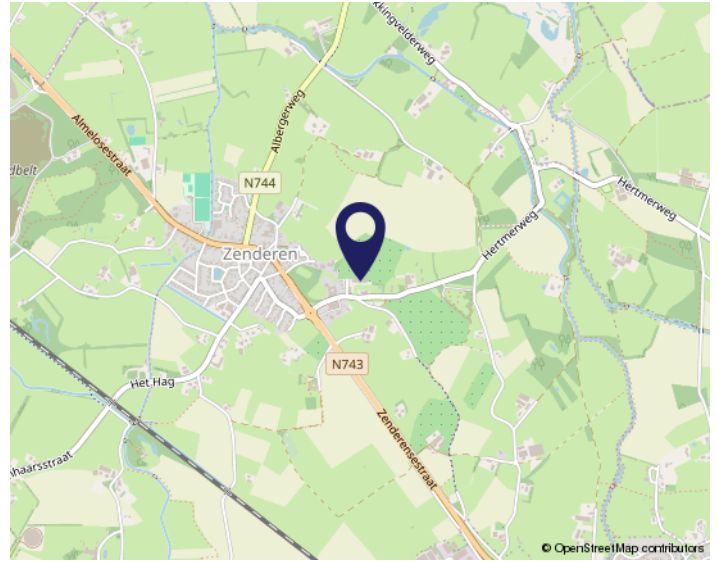
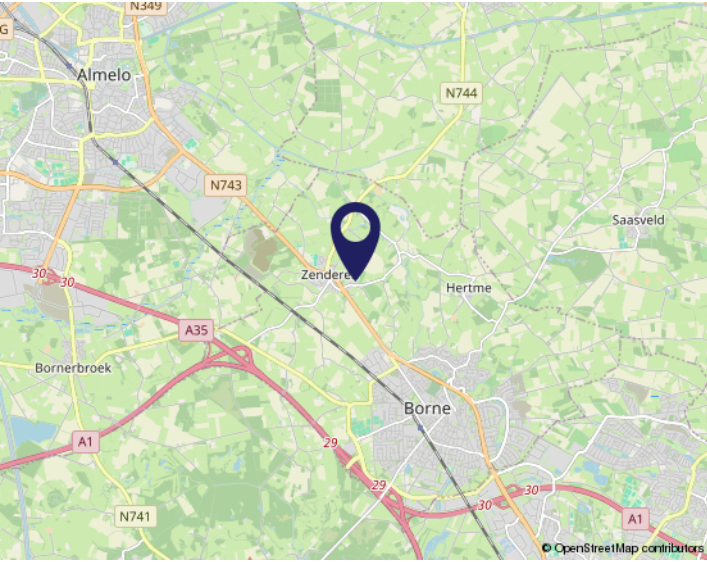
0 10 20 30 40 50m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Borne	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1906	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 september 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.

# Locatie op de kaart





# Buurtinformatie - Borne / Zenderen

Leeftijd



0 - 14: 14%

15 - 24: 12%

25 - 44: 20%

45 - 64: 30%

65+: 24%

Huishoudens



Eenpersoons: 28%

Zonder kinderen: 36%

Met kinderen: 36%

Koop / huur



Koop: 82%

Huur: 18%



53%



47%



1,6 per huishouden

# WONEN IN Zenderen

Zenderen is een klein dorp in de gemeente Borne en telt zo'n 1400 inwoners.



## Het Weleveld

Het landgoed Weleveld ligt op de grens tussen Zenderen en Hertme. Tegenwoordig is Het Weleveld vooral bekend om de prachtige typische Twentse natuur waar veel recreanten graag komen om te wandelen of te fietsen.

## Sport en cultuur

Zenderen heeft een rijk verenigingsleven en voor zowel de sporter als de cultuuraanbidder veel te bieden. Zenderen is goed bereikbaar via zowel openbaar vervoer als auto en heeft een goede middenstand met een basisschool, gezondheidscentrum, kapper en diverse horeca.





# 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



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!

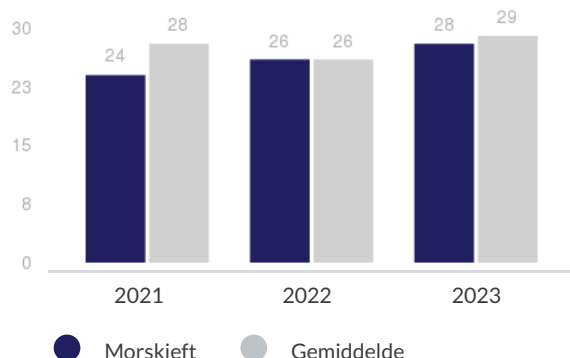
**Wij ontzorgen u van A tot Z!**

**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@morskiefthmakelaar.nl](mailto:info@morskiefthmakelaar.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.