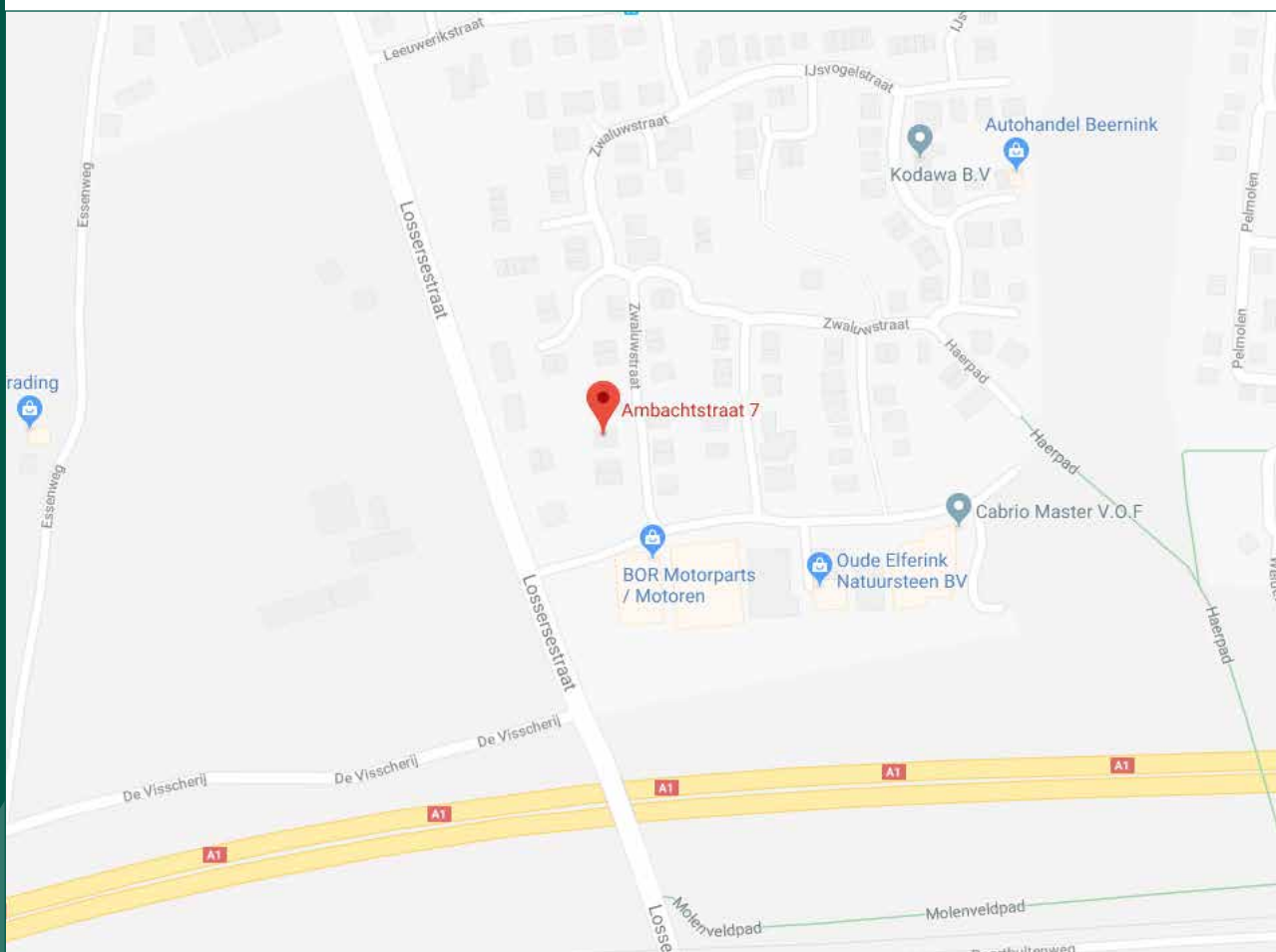




*Luxe en moderne
VRIJSTAANDE woning
met 4 slaapkamers en
een grote tuin*



Ambachtstraat 7 De Lutte

Gelegen aan de rand van de dorpskern van De Lutte en op korte afstand van snelweg, winkels, scholen en sportvoorzieningen vinden we dit, onder architectuur gebouwde HERENHUIS met een bijzonder hoog afwerkingsniveau. Alleen de meest hoogwaardige materialen zijn toegepast tijdens de bouw van deze woning. Het afwerkingsniveau binnen is al even hoogwaardig.

Voorbeelden zijn de bijzonder fraaie leefkeuken met alle mogelijke inbouwapparatuur, de granito vloeren voorzien van vloerverwarming, de 4 slaapkamers, een werkkamer inclusief kamer ensuite op de begane grond, een royale overkapping vast aan de woning en de zeer complete en luxe badkamer.

Deze Brochure

Hoewel deze brochure met zorg is samengesteld, kunnen aan de vermelde gegevens in deze brochure geen rechten worden ontleend. De informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Mocht u vragen hebben na het lezen van deze brochure, kunt u altijd contact opnemen met ons kantoor. Wij nemen graag de tijd voor u.

Woningspecificatie

Wat u zeker wilt weten - Bijzonderheden



Vraagprijs € 549.000,- k.k.

In de koopakte zal een deponering van 10% waarborgsom of bankgarantie door de koper worden opgenomen.



Wat u zeker wilt weten

Bouwjaar : Omstreeks 2008

Woonoppervlakte : 195 m²

Inhoud : Circa 796 m³

Aantal slaapkamers : 4 slaapkamers

Perceeloppervlakte : 564 m²

Aanvaarding : In overleg

Indeling

Kelder:

Prefab uitvoering met royale opslag-/provisie ruimte.

Begane grond:

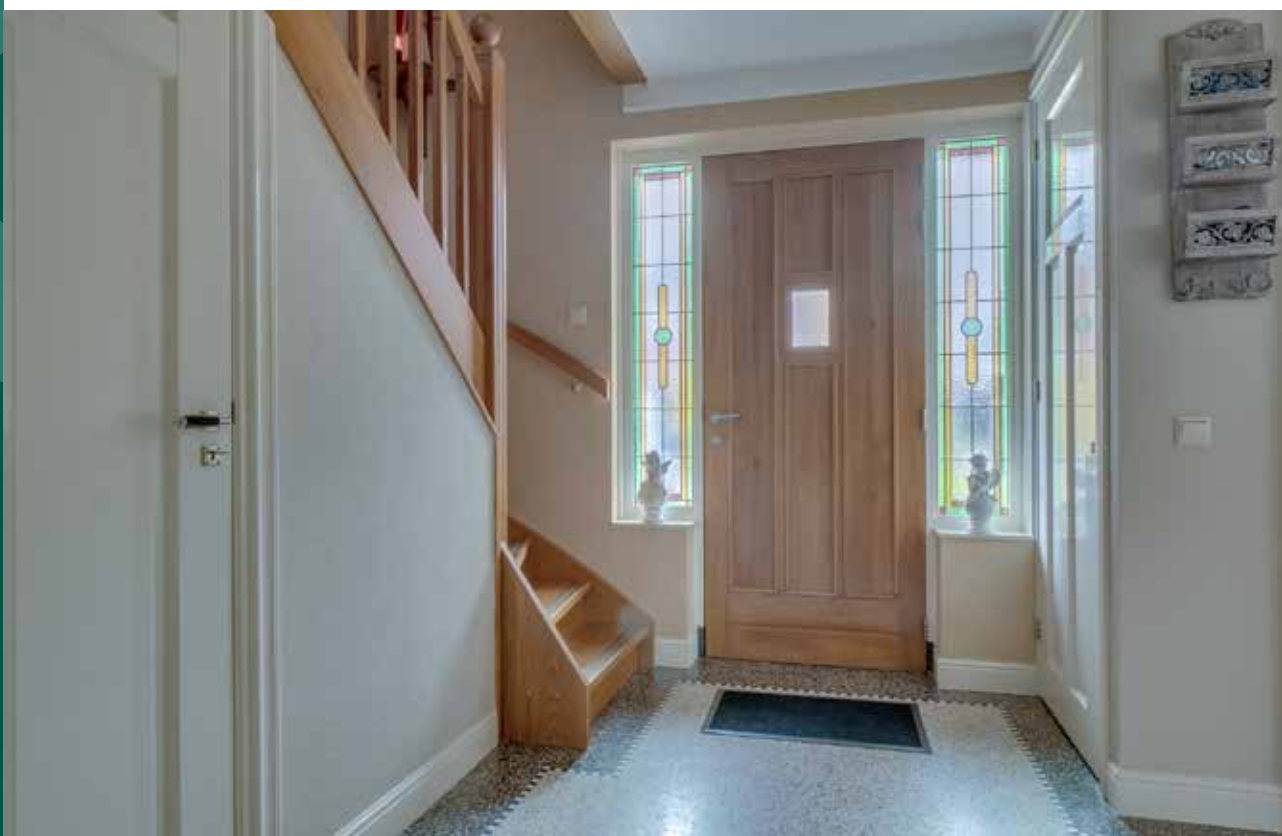
Entree met meterkast, toilet, vaste trapopgang naar de 1e verdieping, eronder de toegang tot de grote en diepe kelder, leefkeuken, woonkamer, werkkamer, bijkeuken en de garage.

De hal is uiterst sfeervol.... een originele voordeur met deurraam, glas in lood raampartijen, hoge plafonds, paneeldeuren met daaromheen het originele beleg en de authentieke granito vloer geven u bij binnenkomst direct al het jaren '30 gevoel mee.

Uniek aan deze woning is onder meer de aanwezige leefruimte... zo heeft u als bewoner beneden aan de voorzijde de beschikking over een royale leefkeuken

van 21 m². Het geheel geeft een riant uitzicht op de voorgelegen Ambachtstraat. De keuken, geplaatst in 2008, is voorzien van een moderne, binnen het totaalplaatje passende, luxe inbouwkeuken in lichte kleurstelling, welke afgewerkt is met een granieten aanrechtblad waarin verwerkt een enkele roestvrijstalen spoelbak. Als gebruiker/bewoner heeft u de beschikking over de navolgende inbouwapparatuur: 5 pits inductie kookplaat, koelkast, oven, combi magnetron, vaatwasser en een afzuigschouw.

De scheiding tussen de leefkeuken en woonkamer wordt gevormd door middel van ensuite deuren. De tuingerichte woonkamer zelf meet 36 m², is voorzien van een plavuizen vloer en vormt tevens de verbinding met de werkkamer aan de achterzijde. Ook deze kamer is middels ensuite deuren gescheiden van de woonkamer, meet een oppervlakte van 9 m² en is de ideale plek om te werken of ondernemen vanuit huis.



Vervolg van pagina 3

De openslaande tuindeuren in de achtergevel van de tuinkamer zorgen ervoor dat u zowel in het voor- als najaar optimaal kunt genieten van de achtergelegen tuin. Het 'buiten leven gevoel' komt zo wel maximaal tot z'n recht.

Via de hal heeft u toegang tot de bijkeuken met een extra aanrechtblok en de aansluitingen voor wasmachine en wasdroger.

Eerste verdieping:

Overloop, de badkamer en een drietal slaapkamers van ieder 19 m², allen voorzien van vaste kastruimte. De badkamer is courant van uitstraling en compleet qua sanitaire voorzieningen. Als bewoner heeft u de beschikking over een royale inloofdouche, ligbad (whirlpool), een dubbele wastafel met ombouw en een hangend toilet. In de vloer verwerkt vinden we vloerverwarming. Mogelijkheden om te ventileren zijn er volop... een openslaand raam of toch maar de mechanische ventilatie.

Tweede Verdieping:

Middels een vaste trap te bereiken royale verdieping met dakvenster boven de trap. Een verdieping met volop bergruimte (knieschotten) en de mogelijkheid voor een vierde en vijfde slaapkamer. Momenteel is het een open ruimte, ingericht als slaap- en chill vertrek.

Tuin en garage:

De tuin is gelegen op het westen en is onderhoudsvriendelijk aangelegd met bestrating, kunstgras, vijverpartij en borders. Het geheel is vrij toegankelijk voor de zon. Uiterst fraai is de doorlopende overkapping, vast aan de woning.

Parkeervoorzieningen:

Op de oprit en in de garage zijn meerdere parkeermogelijkheden.



Overige bijzonderheden:

Het woonhuis is gebouwd in 2008, de inhoud van het woonhuis ligt rond de 796 m³ en het perceeloppervlak bedraagt 564 m². De centrale verwarming en warmwatervoorziening geschieden door middel van een warmtepomp van het bouwjaar 2008 (eigendom) en een elektrische boiler (keuken). De gehele begane grond en 1e verdieping heeft de beschikking over vloerverwarming. De woning heeft de beschikking over vele extra's wat het geheel zo uitzonderlijk en uniek maakt! Wat te denken van een originele granito vloer, paneeldeuren, ensuite deuren, hoge plinten, jaren 30-erker, glas in lood raampartijen en nog veel meer..

Wonen aan de Ambachtstraat 7 in De Lutte betekent 'buitengewoon wonen' in een landelijke en groene woonomgeving, in een woning waar alle spreekwoordelijke punten reeds op de 'i' zijn gezet.....

"Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM- aankoopmakelaar in. Uw NVM- aankoop makelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM- aankoopmakelaars in Twente vindt u op nvmtwente.nl"

In de koopakte zal een deponering van 10% waarborgsom of bankgarantie door de koper worden opgenomen.

In beeld



In beeld





In beeld





In beeld



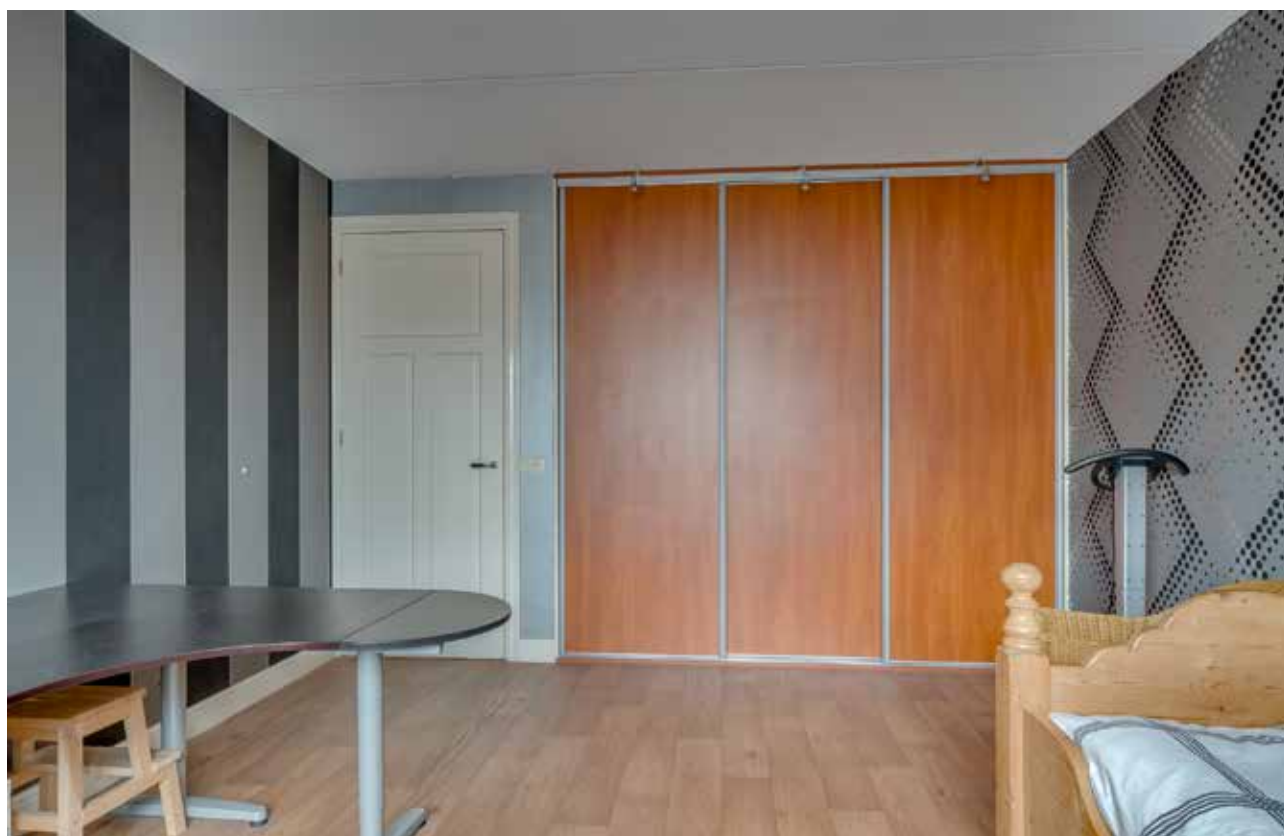


In beeld





In beeld





In beeld





In beeld





In beeld

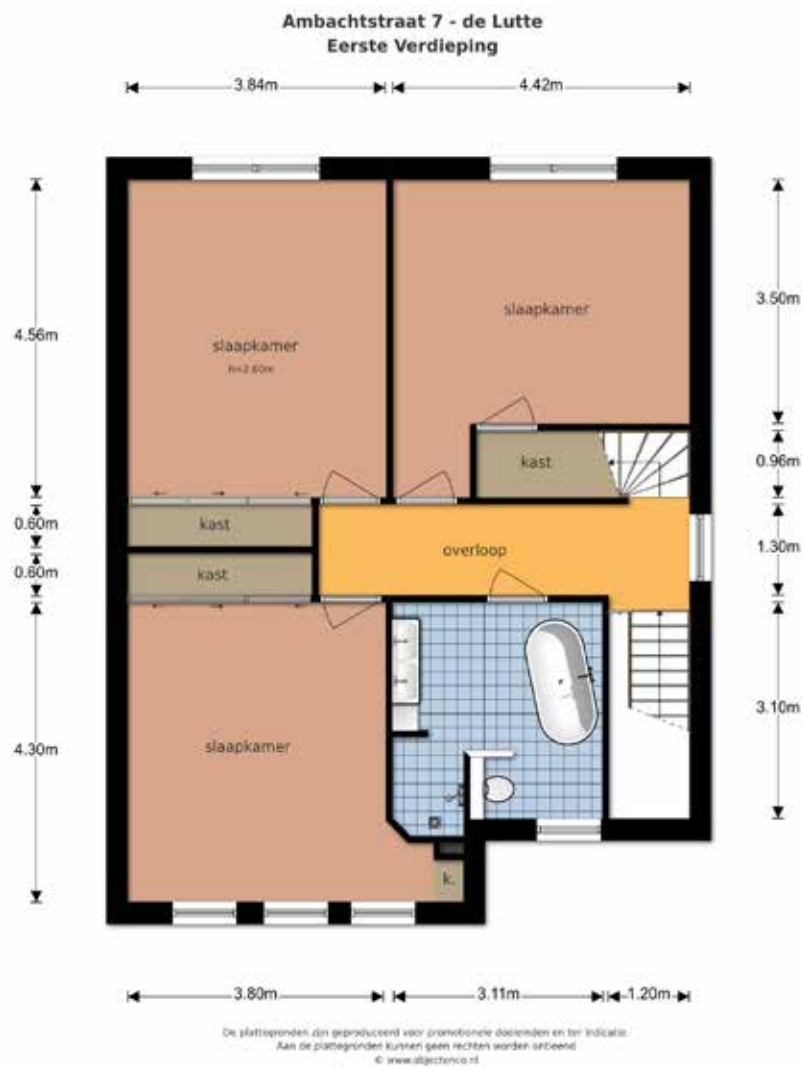


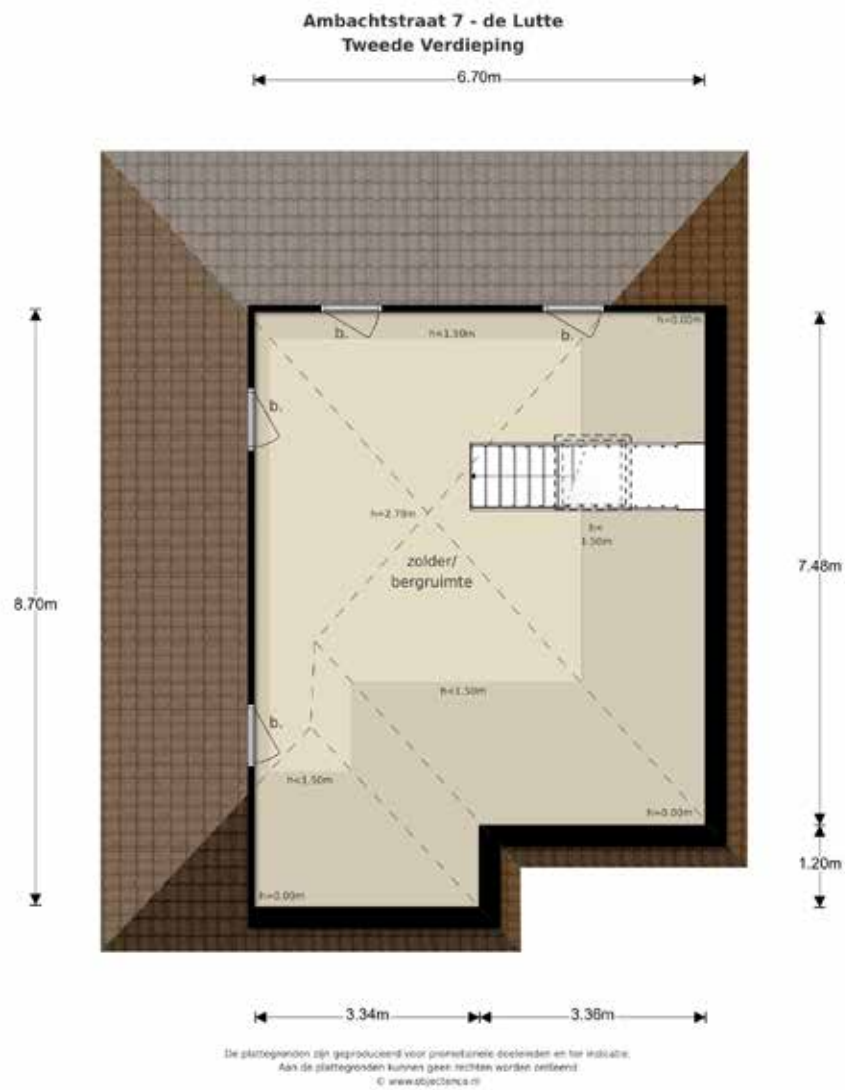


Tekeningen

De tekeningen in deze brochure zijn indicatief. Door verbouwingen in de loop der jaren kan de huidige situatie afwijken.







Lijst van zaken

Lijst van zaken behorende bij het perceel.

Betreffende het
perceel:

Ambachtstraat 7 De Lutte

d.d.

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. Wilt u aangeven wat in uw situatie het geval is?

Zaken	blijft achter	gaat mee	kan worden/ is over- genomen	niet van toe- passing
-------	------------------	-------------	---------------------------------------	-----------------------------

Tuin

Tuinaanleg/bestrating/beplanting



Buitenverlichting



Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder



Tuinhuis/buitenberging



Kasten/werkbank in tuinhuis/berging



(Broei)kas



Voet droogmolen



Overige tuin, te weten:

Woning

Vlaggenmast



Schotel/antenne



Brievenbus



(Voordeur)bel



Alarminstallatie



Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie



Rookmelders



Rolluiken/zonwering buiten



Zonwering binnen



Vliegenhorren



Lijst van zaken

Zaken	blijft ach- ter	gaat mee	kan worden/ is over- genomen	niet van toe- passing
Raamdecoratie, te weten:				
- gordijnrails/gordijnen/vitrages			■	
- rolgordijnen			■	
- losse horren/rolhorren				■
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	■			
- parketvloer/laminaat				■
- plavuizen	■			
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Aardwarmtepomp	■			
CV met toebehoren	■			
Thermostaat	■			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	■			
Airconditioning				■
(Voorzet) open haard met toebehoren		■		
Allesbrander				■
Kachels				■
Isolatievoorzieningen				■
(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				■
Radiatorafwerking				■
Schilderijophangststelsel				■
Keukenblok met bovenkasten	■			

Lijst van zaken

Zaken	blijft ach- ter	gaat mee	kan worden/ is over- genomen	niet van toe- passing
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Complete keuken	■			
Keukenaccessoires				
Verlichting, te weten:				
- Verlichting onder de bovenkastjes	■			
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- Vaste kasten	■			
Vast bureau	■			
Spiegelwanden				■
Wastafels met accessoires				■
Toiletaccessoires				■
Badkameraccessoires				
- Vast	■			
Sauna met toebehoren				■
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				■
Waterslot wasautomaat				■

Lijst van zaken

Zaken	blijft ach- ter	gaat mee	kan worden/ is over- genomen	niet van toe- passing
-------	-----------------------	-------------	---------------------------------------	-----------------------------

Overig

Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leascontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen:

Overige zaken, te weten:

- Glasvezel	■			
- Jacuzzi			■	
- Planken in de garage	■			
- Bovenkastjes in de garage			■	

Opmerkingen

Voor akkoord,

De opdrachtgever,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

Plaats en datum:

Plaats en datum:

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Ambachtstraat 7



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1:500	
— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens		Kadastrale gemeente Sectie Perceel	Losser O 1222
— Bebouwing — Overige topografie			
Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 23 oktober 2018 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.	

Veel gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Veel gestelde vragen

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel 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, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Overige informatie

De koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars). Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Waarborgsom

Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt wordt uiterlijk binnen 4 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

De kosten koper

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte

**Kijk op onze website
www.dekkersmakelaars.nl
of op funda.nl**



Wilfried G.J. Oude Smeijers RMT
oudesmeijers@dekkersmakelaars.nl
06 - 430 73 150



René G.B. Stemerding RMT/RT
stemerding@dekkersmakelaars.nl
06 - 22 52 51 79

en volg ons via



*Het optimale
hypotheekaanbod?*

Het kan!



De hypotheek die écht bij u past? Wij hebben 'm!

In de praktijk merken we dat veel consumenten die een huis willen kopen geconfronteerd worden met verschillende adviezen. En tja, welk advies past nu echt het beste bij uw specifieke situatie?

Volledigfinancieren.nl is geheel onafhankelijk en vindt altijd de hypotheek die bij u past. Deze wordt optimaal afgestemd op uw persoonlijke situatie en vergeleken met meer dan 45 hypotheekverstrekkers. Dus heeft u een woning op het oog en gaat u voor een 100 % objectief advies? Neem dan contact op met Marcel Herik of Patrick de Grauw.



Marcel Herik (EFA)
0658822420



Patrick de Grauw (EFA)
0621835707



Oldenzaalsestraat 59, 7551 AP Hengelo | 074 - 3579380 | info@volledigfinancieren.nl

Volledig Financieren werkt onder de vergunning van De Financieel Deskundige, geregistreerd bij de AFM onder nummer 12043532



Als klant staat u bij ons voorop



Dekkers Garantiemakelaars

Als sinds 1924 is Dekkers Garantiemakelaars als ervaren en integer makelaarskantoor actief in Hengelo en omstreken. Binnen onze dienstverlening staat u bij ons als klant voorop.

Als makelaar zijn wij verbonden aan de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Dit houdt in dat u bij ons zeker bent van: vakmanschap, onafhankelijkheid en betrouwbaarheid.

Daarnaast zijn wij aangesloten bij Garantiemakelaar Nederland.

Dit betekent niet alleen dat we u kwaliteit leveren, we garanderen het u zelfs !

Dekkers Garantiemakelaars.

Oldenzaalsestraat 59, 7551 AP Hengelo

Tel: (074) 291 57 00

Fax: (074) 291 80 00

Internet: www.dekkersmakelaars.nl

E-mail: info@dekkersmakelaars.nl

