



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Een villa van
uitzonderlijke
allure



Ootmarsum
Eerste Stegge 1

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

Steenimpressie



Ootmarsum



Kenmerken



Indeling



Bouwkundige
gegevens



Plattegronden





Vraagprijs € 2.195.000,- k.k.

Een villa van uitzonderlijke allure

Aan de Eerste Stegge 1 in Ootmarsum staat een imposante, rietgedekte villa die de aandacht onmiddellijk naar zich toe trekt. Wie vanaf de Denekamperstraat richting het centrum rijdt, ziet een beeldbepalend pand dat met eersteklas materialen en zichtbaar vakmanschap tot stand is gekomen, tot in de kleinste details. Het fraaie metselwerk met knipvoeg en de volledige ommuring van Bentheimer zandsteen geven het geheel een tijdloze en statige uitstraling. Alles is hier royaal van opzet, de hoge plafonds versterken het gevoel van ruimte, terwijl de raampartijen voor overvloedig daglicht en fraaie zichtlijnen zorgen. De woning is uitstekend geïsoleerd, de gehele begane grond is voorzien van natuurstenen vloeren met vloerverwarming, en het overdekte en verwarmde binnenzwembad met grote harmonicadeur is het hele jaar door te gebruiken.

Ruimtes voor elk moment

De entree opent naar een royale hal met een brede trap, van waaruit de woning zich logisch ontvouwt. De landelijke woonkeuken uit 2009 vormt een sfeervol middelpunt, met een imposante schouw en openslaande deuren naar het terras. Op de begane grond ligt de master suite met inloopkast en en-suite badkamer, wat comfortabel en levensloopbestendig

Optimale privacy

wonen mogelijk maakt. Eveneens op de begane grond bevindt zich het overdekte en verwarmde binnenzwembad, een luxe die het hele jaar door te gebruiken is. De woonkamer met royale erker en open haard biedt een gezellige plek om te ontspannen. De bovenverdieping herbergt de andere slaapkamers, verdeeld over twee vleugels, aangevuld met werk- en hobbyruimtes en een sport- en saunaruimte.

Rust en ruimte aan de rand van Ootmarsum

Rondom de villa strekt zich een parkachtig aangelegde tuin uit, met een uitgestrekt gazon, verzorgde bestrating, een vijverpartij en verschillende terrassen. De zandstenen ommuring en de elektrisch bedienbare toegangspoort met intercom garanderen optimale privacy, terwijl een tweede ontsluiting aan de Denekamperstraat voor extra gemak zorgt. De ligging combineert het beste van twee werelden: de rust van de rand van het dorp, met het historische, beschermde stadsgezicht van Ootmarsum en al zijn winkels, galerieën en terrasjes op korte afstand. Hier komen ruimte, allure en Twentse gastvrijheid vanzelfsprekend samen.





Ootmarsum

Historisch en cultureel dorp

Ootmarsum is een sfeervol stadje gelegen in de gemeente Dinkelland in Overijssel, met een rijke historie die teruggaat tot de middeleeuwen. Het dorp telt ongeveer 8.000 inwoners en staat bekend om zijn kunst en cultuur, met diverse galerieën, musea en jaarlijkse evenementen. Ootmarsum heeft een karakteristieke historische kern met monumentale panden en een gezellige dorpsstraat. Het stadje ademt een authentieke sfeer en trekt bezoekers die de combinatie van cultuur, historie en natuur waarderen. De ligging aan de rand van Ootmarsum zorgt voor een rustige woonomgeving met behoud van de dorpsidentiteit.

Natuur en voorzieningen in de omgeving

De omgeving van Ootmarsum biedt volop mogelijkheden voor recreatie en ontspanning in de natuur. Er zijn diverse wandel- en fietsroutes die door het fraaie Twentse landschap voeren. Het dorp beschikt over een breed scala aan voorzieningen, waaronder winkels, supermarkten, restaurants en cafés. Voor gezinnen zijn er basisscholen aanwezig en sportfaciliteiten zoals tennisbanen, voetbalvelden en een zwembad. De nabijheid van natuurgebieden maakt het mogelijk om te

Noaberschap in een historisch stadje

genieten van rust en ruimte, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn. De combinatie van een landelijke omgeving met goede voorzieningen maakt Ootmarsum aantrekkelijk voor diverse doelgroepen.

Goede bereikbaarheid en verbindingen

Ootmarsum is gunstig gelegen ten opzichte van belangrijke snelwegen en steden in de regio. De A1 en A35 zijn binnen circa 20 minuten bereikbaar, waardoor steden als Enschede, Almelo en Hengelo goed bereikbaar zijn. Het openbaar vervoer biedt verbindingen naar omliggende plaatsen en het NS-station in Oldenzaal ligt op korte afstand. Voor wie regelmatig reist, zijn de internationale luchthavens Münster-Osnabrück en Düsseldorf binnen een uur te bereiken. De bereikbaarheid van Ootmarsum combineert het landelijke wonen met goede verbindingen naar stedelijke centra en internationale bestemmingen.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Villa, eengezinswoning
Bouwvorm	Bestaand, rietgedekt, traditionele bouw
Bouwjaar	2001, uitbreiding inpandig zwembad 2010
Ligging	Aan rand van dorp

Gebruiksoppervlakte	
- wonen	601 m ²
- overige inpandige ruimte	227 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	94 m ²
- externe bergruimte	0 m ²

Inhoud	2.630 m ³
Perceeloppervlakte	4,214 m ²
Aantal kamers	12 kamers, waarvan 7 slaapkamers
Aantal badkamers	3
Aantal verdiepingen	2

Unique buying reasons (UBR):	• Statige rietgedekte villa van uitzonderlijke kwaliteit en formaat. • Maar liefst 601 m² woonoppervlak, met alle ruimte voor uw eigen wensen. • Volledige privacy achter een ommuurde tuin met elektrisch toegangshek. • Drie ruime garages met segmentdeuren. • Eigen binnenzwembad van 8 bij 4 meter. • Gunstige energieklass A. • Levensloopbestendig wonen, met woon- en slaapvertrekken op de begane grond.
------------------------------	--

Globale gegevens

Begane gron	Entree met statige ingang, trappartij, garderobe, toilet, bar/biljartkamer (werkkamer), living, woonkeuken, slaapkamer I, inloopkast, badkamer I, wasruimte, bijkeuken, garage (3x), keuken II, zwembad, terrassen en overkapping.
Eerste verdieping	Trapgalerij, vide, overloop, balkon. - oostvleugel: overloop, berging, badkamer II, slaapkamer II, slaapkamer III en inloopkast. - westvleugel: overloop, badkamer III, slaapkamer IV, slaapkamer V en slaap/werkkamer VI.
Tweede verdieping	Berging/hobbyzolder, CV-installatie, extra kamer VII met dakkapel.
Tuin	Elektrisch bedienbaar toegangshek, oprit naar woning en 3 garages, tuin met gazon en borders, vijverpartij, terrassen, achter inrit met toegangspoort, tuinschuur en wellness binnenplaats.





Indeling

Begane grond

Entree

Ruime overdekte entree met natuurstenen vloer en toegang tot centrale hal met statig trappenhuis en bordes, dat het hart van de woning vormt.





Café aan huis

Een heerlijke plek om samen te komen en te genieten. Deze sfeervolle ruimte is ingericht met een fraaie bar, biljart, natuurstenen vloer en open haard en vormt daarmee een gezellige ontmoetingsplek voor familie en vrienden. Of het nu gaat om een ontspannen avond, een spelletje biljart of gezellig borrelen aan de bar: hier voelt iedere avond als een avond uit, gewoon thuis. Uiteraard is de ruimte ook uitstekend geschikt als hobby- of werkkamer.





Eetkamer

Gelegen tussen hal en overdekt buitenterras. Vanuit de eetkamer is er een directe toegang tot de keuken en de woonkamer.



Woonkamer

Riante woonkamer die zich kenmerkt door ruimte, licht en sfeer. Het meest in het oog springt de royale erker in de ronding van de uitbouw: een halfronde raampartij die de kamer met bijzonder veel daglicht vult en het groen van de tuin naar binnen haalt. De verstelbare shutters temperen het licht naar wens en geven de ruimte een verzorgde, tijdloze uitstraling.

Dankzij de hoge plafonds en de royale afmetingen is er alle vrijheid om verschillende zithoeken te creëren, van een gezellige plek bij de haard tot een lichte lounge in de erker. Zo ontstaat een woonkamer die zich even goed leent voor rustige avonden als voor het ontvangen van gasten, met een woonkwaliteit die je in weinig woningen aantreft.









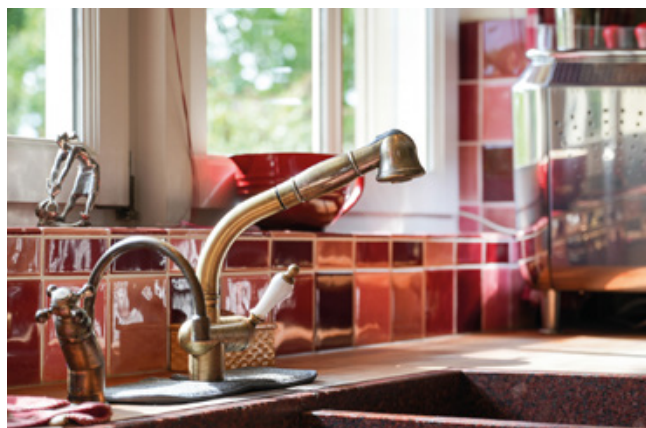
Woonkeuken

Sfeervolle landelijke woonkeuken uit 2009, met de hand vervaardigd en tot in het detail afgewerkt. De warme, klassiek geschilderde kastenwand biedt royaal opbergruimte achter fraaie vitrinedeuren, terwijl de houten werkbladen en de kleurrijke tegelwanden de landelijke sfeer compleet maken. Koken is hier een genoegen dankzij een uitgebreide uitrusting, met een karakteristieke AGA cooker als blikvanger, aangevuld met een stoomoven, een professionele koffiemachine en een Quooker voor direct kokend water. De natuurstenen dubbele spoelbak vormt een stijlvol en praktisch middelpunt aan het aanrecht. Door de openslaande deuren stroomt niet alleen volop daglicht naar binnen, maar loop je in de zomer zo naar het terras, wat binnen en buiten moeiteloos met elkaar verbindt.

Tussenhal, bijkeuken en wasruimte

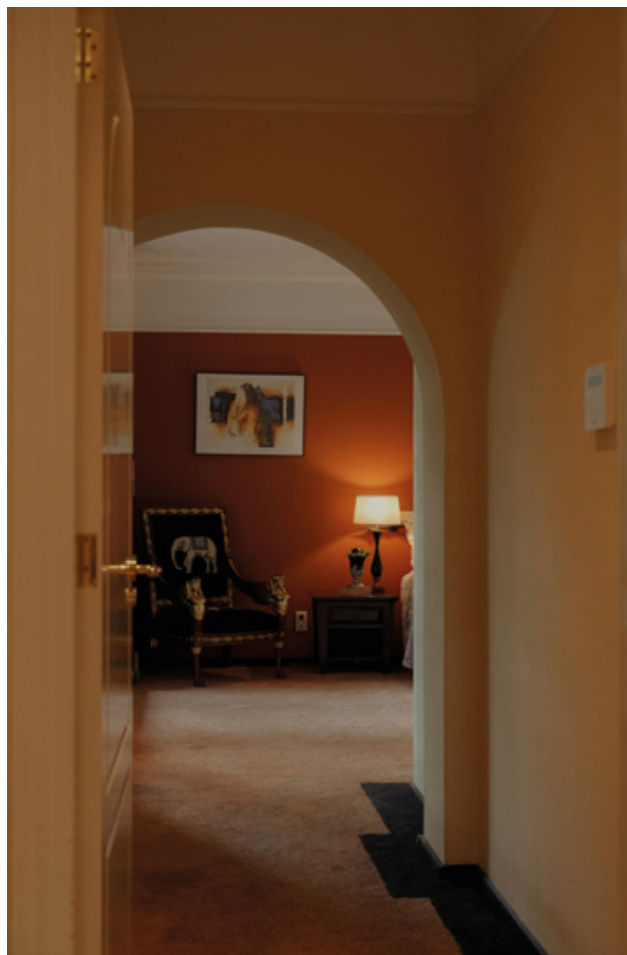
Vanuit de keuken is er toegang tot de tussenhal. De tussenhal geeft toegang tot de slaapkamer met badkamer en suite en de bijkeuken met wasruimte.





Masterbedroom en badkamer en suite

De masterbedroom ligt op de begane grond en biedt luxe en rust in één privévertrek. De ruime slaapkamer heeft een royale inloopkast, en grenst aan de geheel in natuursteen uitgevoerde en-suite badkamer. Met een inloopdouche met zit, een hoekligbad met waterjets, hangcloset, bidet en dubbel wastafelmeubel is hier aan alle gemak gedacht.









Privézwembad voor ultieme ontspanning

Een verwarmd binnenzwembad van 8 x 4 meter vormt een luxueuze plek voor ontspanning en beweging, het hele jaar door. Dankzij de harmonicadeuren kan de ruimte volledig worden geopend naar het terras, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overvloeien en een heerlijke, open sfeer ontstaat. De professionele luchtbehandelingsinstallatie draagt bij aan een aangenaam en comfortabel binnenklimaat.

Drie comfortabele garages

Ook op het gebied van comfort en praktische luxe is deze woning uitstekend uitgerust. De drie royale garages beschikken over een hoogwaardige tegelvloer, comfortabele vloerverwarming en elektrisch bedienbare segmentdeuren. Via de garages is er directe toegang tot zowel de berging als het zwembad. Een veelzijdige en veilige voorziening voor het stallen van auto's, het uitoefenen van hobby's en het opbergen van persoonlijke bezittingen.



Indeling

Verdieping

Oostzijde

De oostvleugel van de bovenverdieping telt twee royale slaapkamers, aangevuld met een eigen badkamer en volop bergruimte. De eerste slaapkamer is bijzonder comfortabel opgezet, met een balkon, een eigen kitchenette, ruime kastruimte en een elektrische sierhaard, waardoor deze kamer zich uitstekend leent als zelfstandig verblijf. De tweede slaapkamer is door de vele vaste kasten langs de wanden nu in gebruik als kleedkamer, met extra berging in de kap van de ronding van de aanbouw. De bijbehorende badkamer is geheel betegeld en beschikt over een inloofdouche, een wastafelmeubel, een toilet en een hoekligbad. Een grote berging maakt deze zijde compleet.

Westzijde

De westvleugel biedt met vier slaapkamers veel ruimte en flexibiliteit, bereikbaar via de overloop en het portaal. De eerste

kamer is met balkon en eigen kitchenette ruim opgezet en momenteel als atelier in gebruik. Daarnaast ligt een tweede slaapkamer met vaste kasten. De derde kamer doet dienst als werkkamer of kantoor en heeft een en-suite verbinding met de badkamer, die is voorzien van een inloofdouche, een wastafelmeubel, een toilet en een hoekligbad. De ruime vierde kamer, met drie dakkapellen en vaste kasten, wordt nu benut als sport- en saunaruimte en geeft tevens toegang tot de technische ruimte van het zwembad. Zo laat deze vleugel zich naar wens invullen als slaap-, werk- of hobbyruimte.

Zolderverdieping

Vaste trap naar zolder met vloerbedekking, schuine dakwanden, berging, technische ruimte en hobbyruimte.



















Buiten

Wie het perceel betreedt, ervaart direct waarom deze tuin zo bijzonder is. Achter de statige tuinmuur van Bentheimer zandsteen ontvouwt zich een royale, groene omgeving waarin ruimte en rust de boventoon voeren. Een uitgestrekt gazon vormt het hart van de tuin en wordt omlijst door weelderige borders en verzorgde bestrating. Dankzij de vijfverpartij en de verschillende terrassen, met een overdekt terras als geliefde plek bij wisselend weer, is er altijd wel een hoek die uitnodigt om te verpozen. De zandstenen omheining schermt de tuin bovendien volledig af van de buitenwereld, wat een gevoel

van geborgenheid en maximale privacy geeft. Het perceel is bereikbaar via een elektrisch bedienbaar toegangshek met intercom, dat toegang geeft tot een royale oprit richting de garages en de voordeur. Een extra ontsluiting aan de Denekamperstraat en een handige zij-ingang maken het geheel compleet, evenals de vrijstaande tuinschuur die volop bergruimte biedt.





















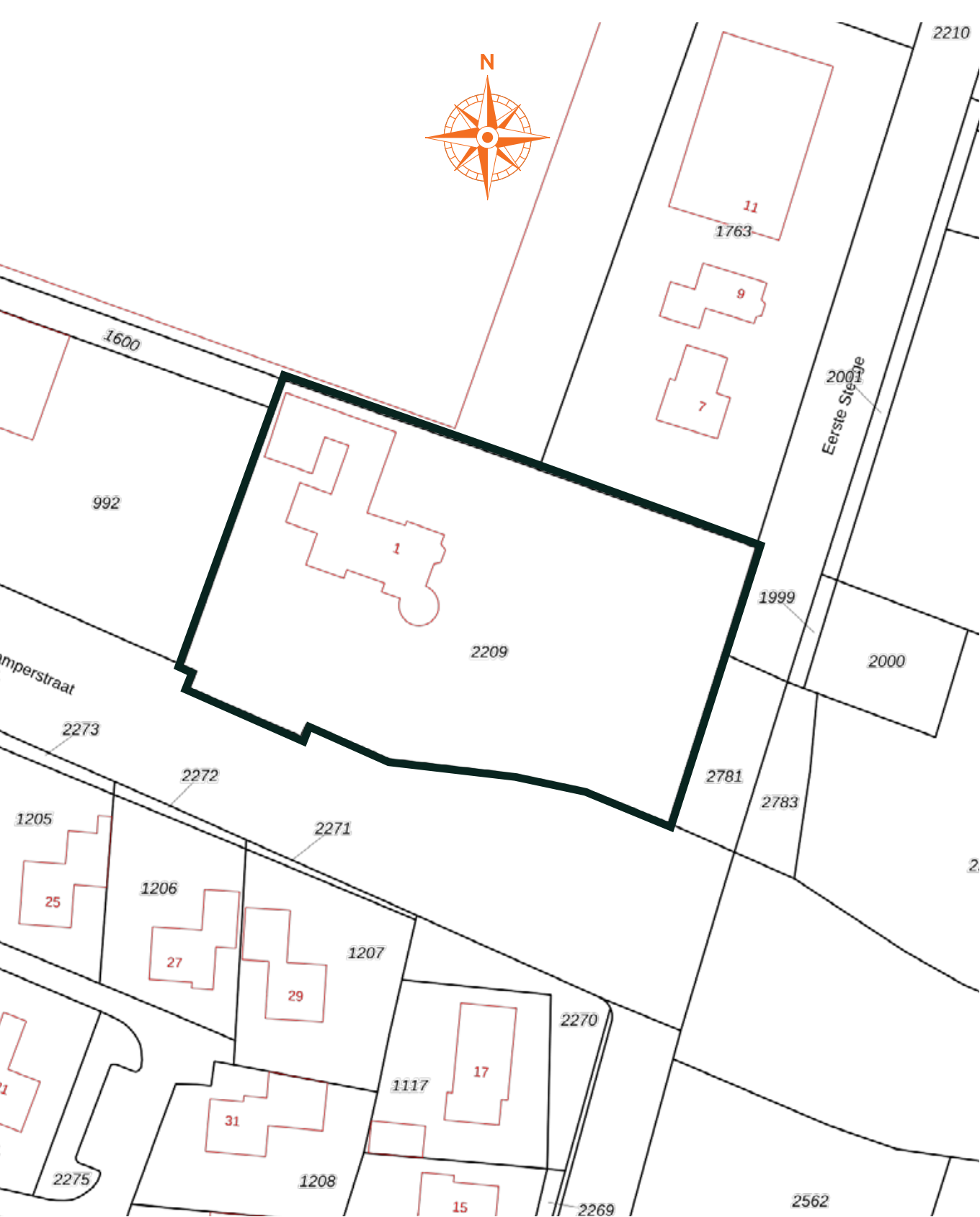
Bouwkundige gegevens

Structuur	De villa bestaat uit een stenen hoofdmassa met drie bouwlagen onder een samengesteld rieten dak.
Fundering	Fundering volgens normen bouwbesluit ten tijde van de bouw in 2001. Geen verhoogd risico.
Vloeren	Zowel de vloeren op de begane grond als die van de verdieping en de zolderetage zijn van beton. De vloeren op de begane grond zijn geheel; voorzien van vloerverwarming, inclusief de garages.
Gevels en muren	Traditioneel metselwerk met knipvoeg, met isolatiespouw, voorzien van een spatrand van bentheimer zandsteen.
Kap	Samengestelde rieten kap, met dakkapellen en balkon en terrasoverkappingen.
Ramen, deuren en kozijnen	Hout.
Installaties en voorzieningen	Alarm, videobewaking, elektrisch bedienbare toegangspoort, domotica o.a. voor verlichting, cv-installatie, warmtepomp, vloerverwarming, warmwater circulatiesysteem, mechanische ventilatie, binnenzwembad, luchtbehandeling, centrale stofzuiger, garage met drie elektrische segmentdeuren en afstandbediening, videofoon.
Isolatie	Volledig geïsoleerd.
Energie label	Energieklasse A
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het woonhuis is in 2001 gebouwd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en uitstekende staat van onderhoud. De uitbouw van het binnenzwembad is in 2010 aangebouwd. De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met Bureau De Landerije een afzonderlijke afspraak maken.
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op gas, water, elektra (krachtstroom 3x40A), riolering en glasvezel internet.



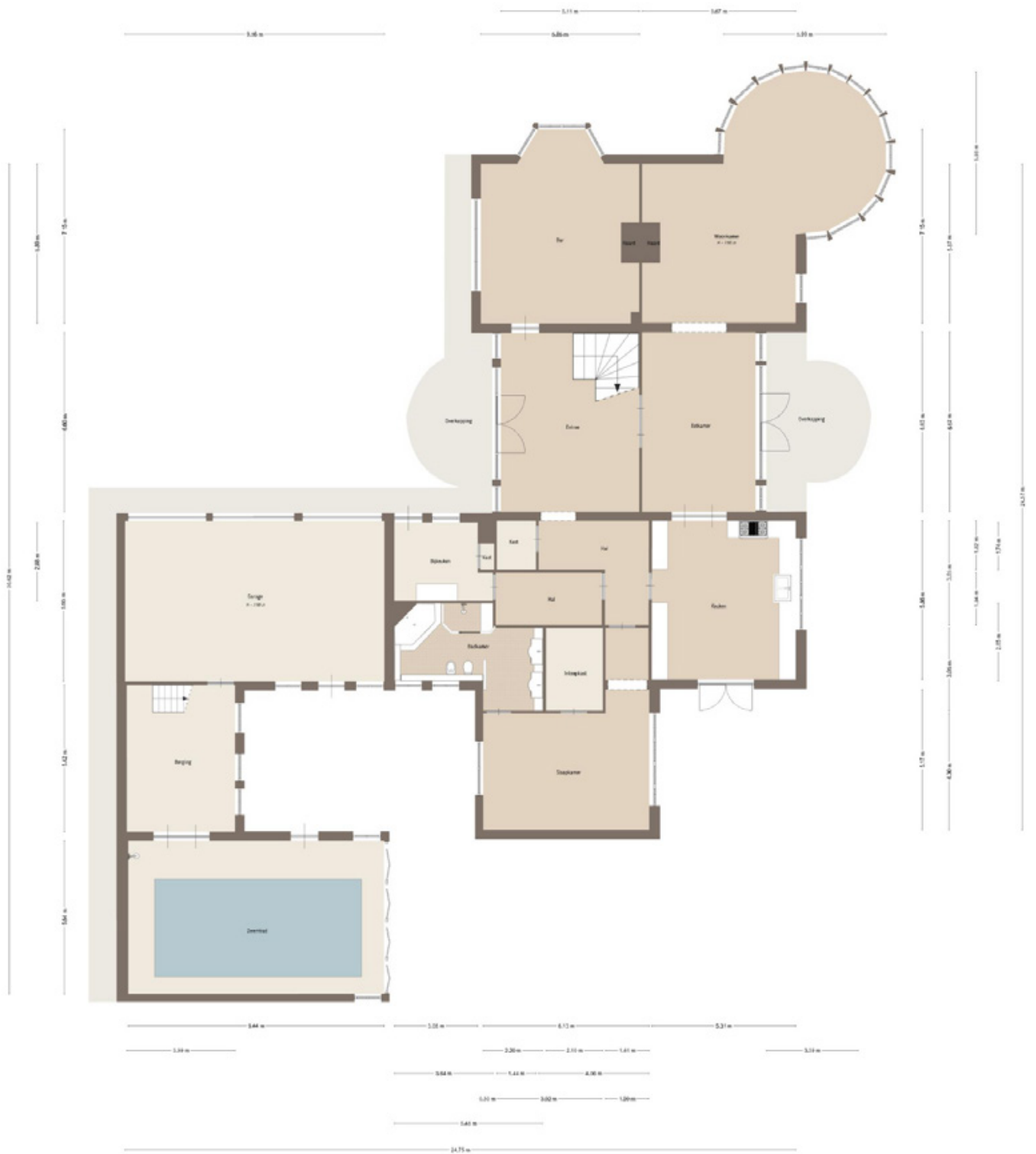
Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Ootmarsum, sectie C, nummer 2209, groot 4214 m².



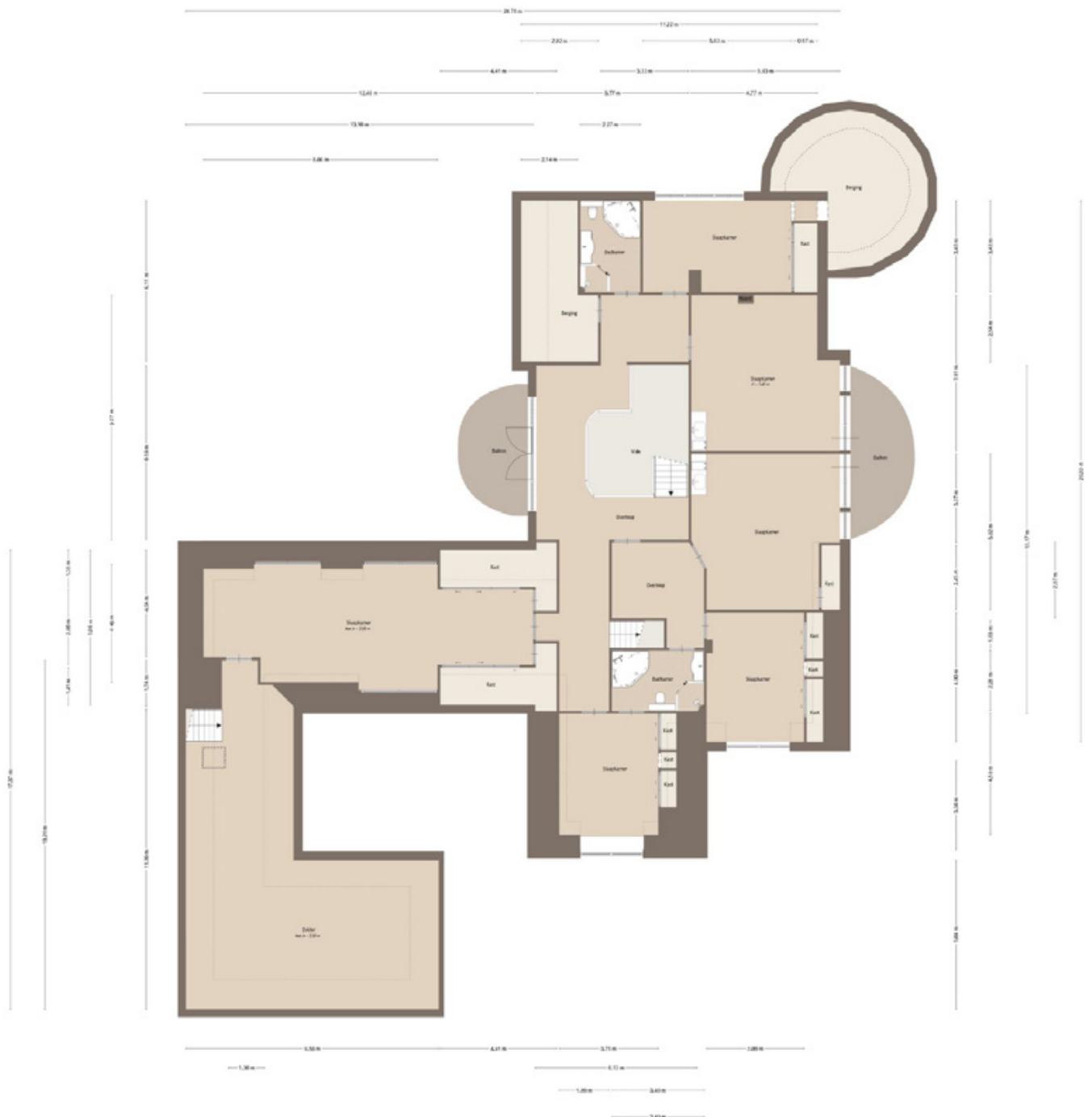
Plattegronden

Begane grond



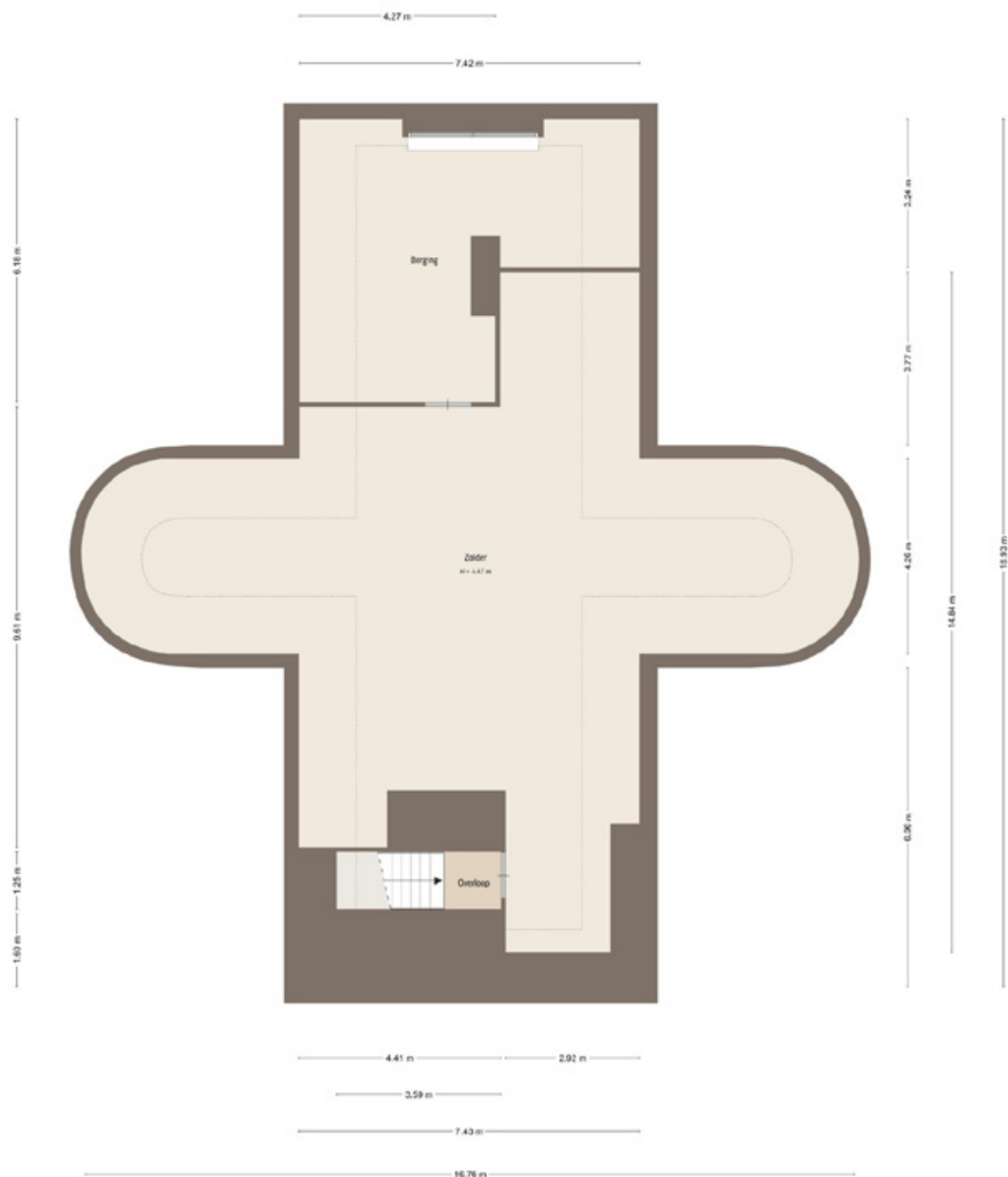
Plattegronden

Eerste verdieping



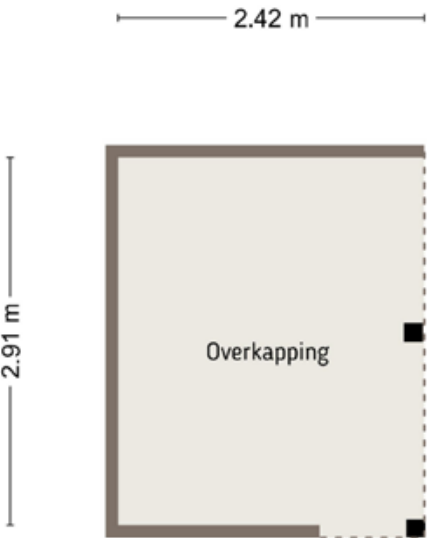
Plattegronden

Vliering



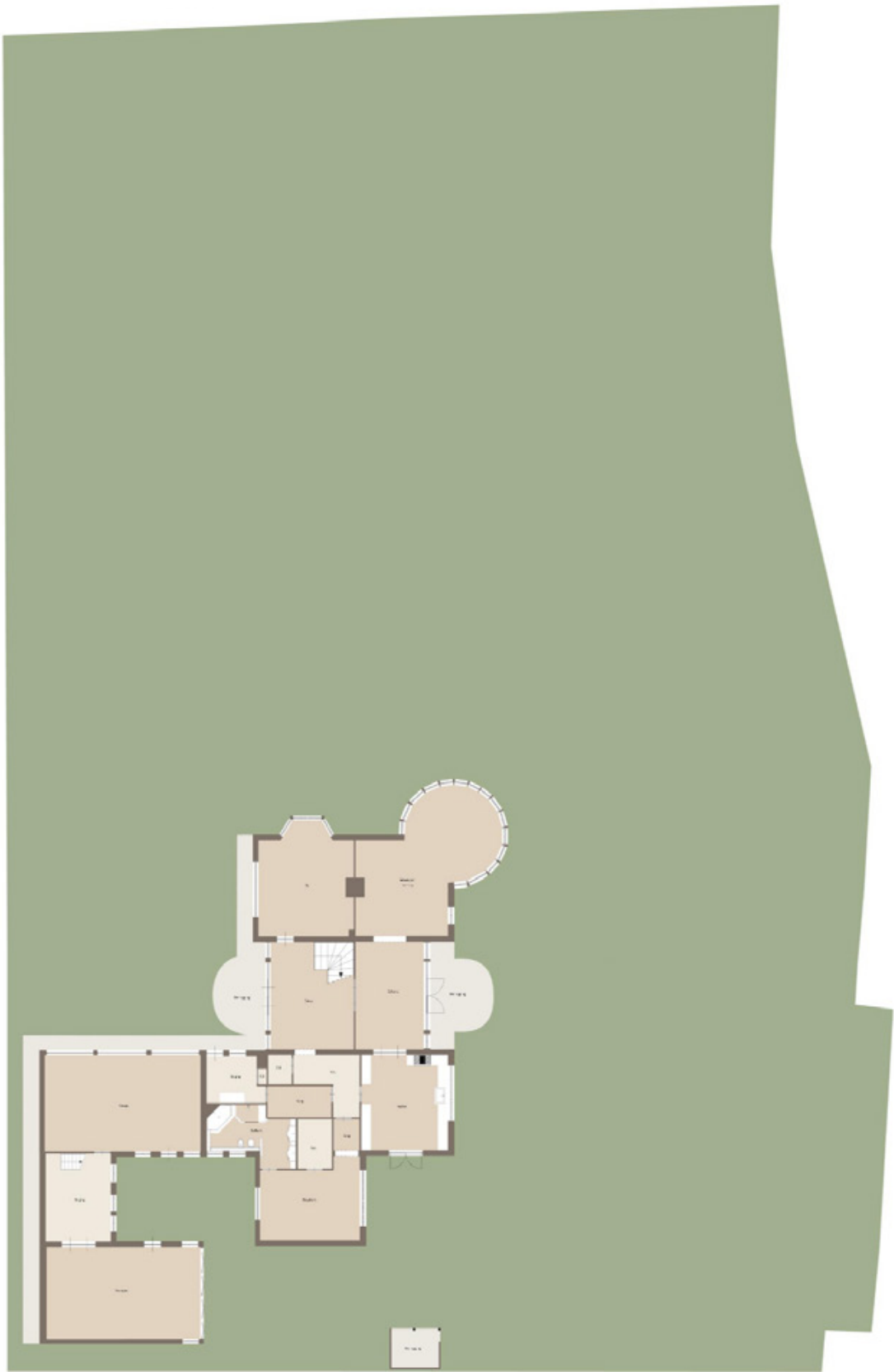
Plattegronden

Overkapping



Plattegronden

Situatie



Interesse? Neem contact op met:

Bartelo Dijk

NVM Register Makelaar

0575 74 30 90

brummen@landerije.nl



Algemeen

Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te ontvangen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

Omgevingsplan

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het omgevingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: gemeente Dinkelland, tel. 0541 854100, www.dinkelland.nl.

Ouderdomsclausule

In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen.

Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een onherroepelijke koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarden), wordt van de koper een bankgarantie of waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

© De Landerije





De Landerije[®]

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Zutphensestraat 292
6971 JR Brummen

0575 74 30 90
brummen@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 69622388

IBAN NL91ASNBO706734831
BTW NL001419826B31