

# Bouwhuis

Makelaardij | Hypotheken



VROOMSHOOP  
Tonnendijk 94

Vraagprijs € 485.000,-- k.k.

# Kenmerken & specificaties



Woontype	Halfvrijstaand
Bouwtype	Bestaand
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	6
Bouwjaar	1905
Perceeloppervlakte	1932 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	212 m <sup>2</sup>
Inhoud	1851 m <sup>3</sup>
Energielabel	D

## Enkele wetenswaardigheden:

- Karakteristiek woonhuis ("Groninger" boerderij);
- Gelegen op een goede locatie nabij het centrum;
- Op het zuidwesten gelegen tuin;
- NS station en bushalte op loop-/fietsafstand bereikbaar;
- Woonkeuken met eet- en zitgedeelte;
- Badkamer en 4 ruime slaapkamers op de begane grond;
- Kozijnen zijn in 2022 geschilderd;
- Eventueel mogelijkheid voor een B&B (uiteraard na toestemming van de gemeente Twenterand);
- Uitermate geschikt object voor ZZP-ers door de grote garage-/schuurruimte!

# Omschrijving

**Wat een bijzondere woning! "Buitengewoon wonen" is de juiste omschrijving voor dit unieke object.**

**Gelegen aan rand van dorp met vrij uitzicht op omliggende weidepercelen staat deze karakteristieke woning. Deze woning is oorspronkelijk in 1905 gebouwd als (Groninger)boerderij en is omgebouwd tot dubbele woonboerderij. Het te koop aangeboden halfvrijstaande woonhuis is gelegen op maar liefst 1932 m<sup>2</sup> eigen grond. De zeer grote werkplaats/hobbyruimte en garage maken het object zeer geschikt voor ZZP-ers. Je hoeft namelijk geen aparte bedrijfsruimte meer te huren want hier is voldoende ruimte voor opslag!**

**Gezien de royale inhoud en woonoppervlakte biedt dit wellicht mogelijkheden voor ouders/kinderen om hier samen te gaan wonen.**

**Hier kunt u volop genieten van de natuur en ervaart u de vrijheid van buiten wonen. Alle voorzieningen van het dorp Vroomshoop bevinden zich echter op loop-/fietsafstand. Hoe ideaal is dat?!**

**Door de combinatie van een cv-ketel met een houtkachel ligt het verbruik hier een stuk lager dan gemiddeld voor dergelijke objecten (voorschot voor gas en elektra bedraagt €250,-- per maand).**

**Een romantisch tafereel: dat is wat u aanschouwt bij benadering van deze woning. De grote tuin is een heerlijke plek om doorheen te wandelen of te zitten. Deze sfeervolle woning biedt veel ruimte met o.a. een royale woonkeuken, woonkamer met erker, een badkamer en 4 ruime slaapkamers op de begane grond alsmede 2 slaapkamers op de verdieping.**

**Wij nodigen u van harte uit om de ruimte en mogelijkheden van deze woning zelf te komen ervaren!**

## Begane grond

Entree, meterkast, garderobe, trapopgang, woonkeuken met rechthoekige inbouwkeuken voorzien van diverse inbouwapparatuur met eetgedeelte en zitgedeelte met speksteenkachel, ruime woonkamer met erker en houtkachel, wandcloset met fontein, badkamer met wastafel met badmeubel, 2e wandcloset, ligbad en douche-inrichting met cabine, 4 ruime slaapkamers, ruime bijkeuken/berging met o.a. opstelplaats voor wasmachine/droger en cv-ketel, grote hobbyruimte/werkplaats met trapopgang naar zolderruimte en inbandige garage.

## Eerste verdieping

Overloop, 2 slaapkamers, grote open ruimte geschikt voor diverse extra slaapkamers en/of badkamer.

## Bijgebouwen

- Houtstek/carport/schuur (container met hout afgewerkt aan buitenzijde).;
- Tuinhuis met luifel en aangebouwde kas.









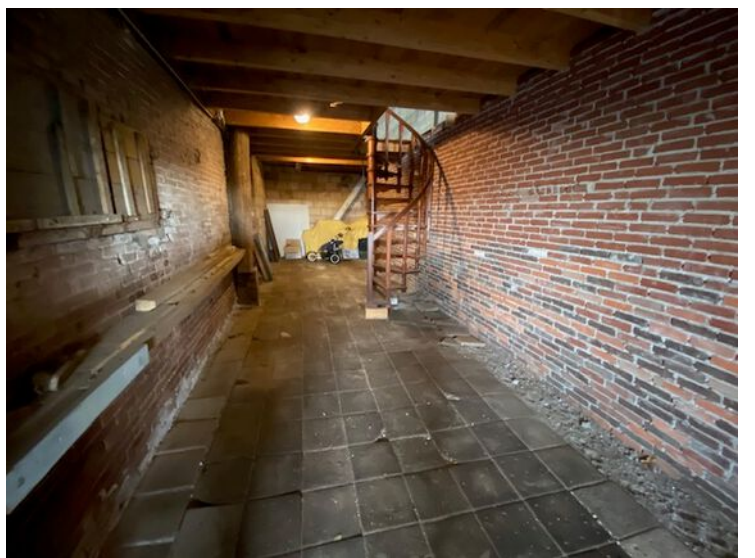
















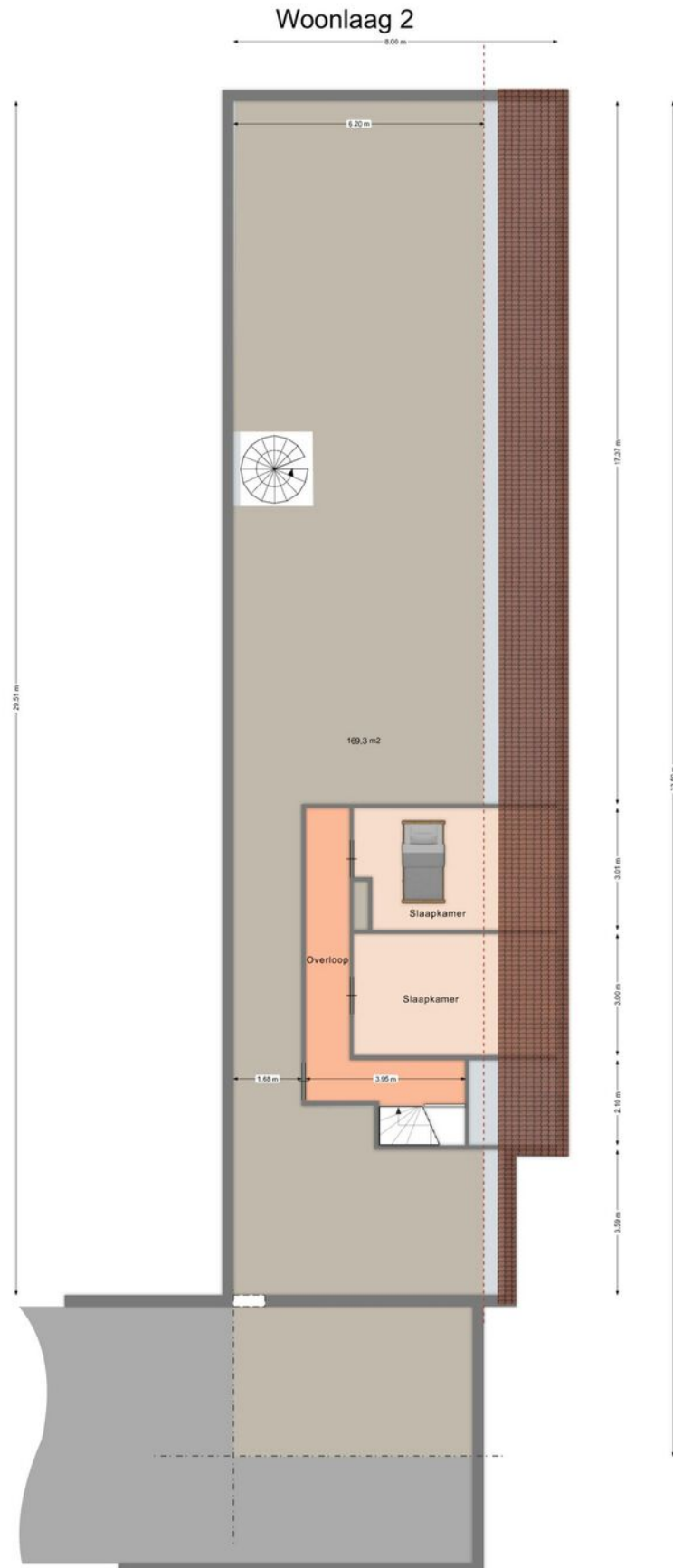








# Plattegronden



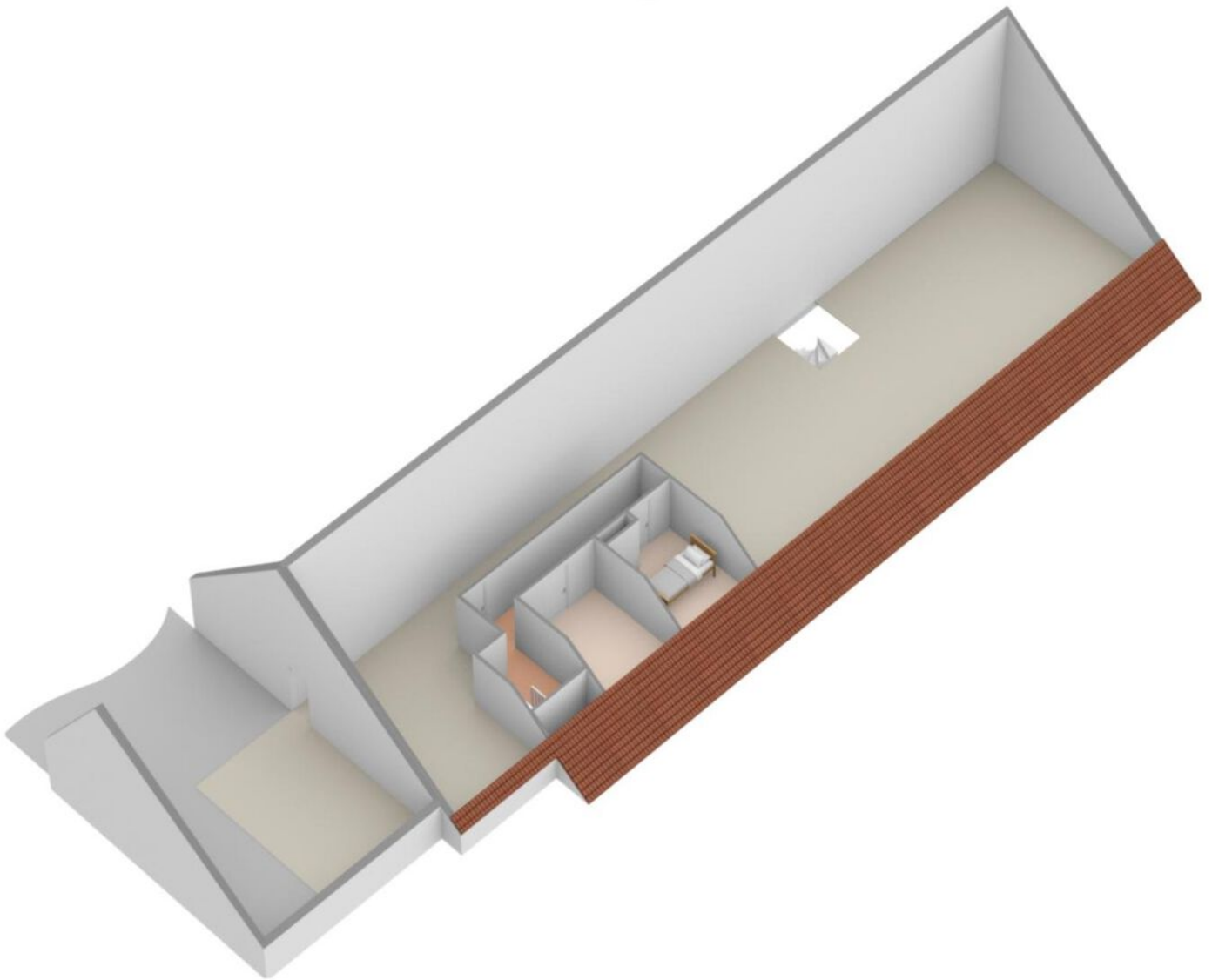
# Plattegronden

Woonlaag 1

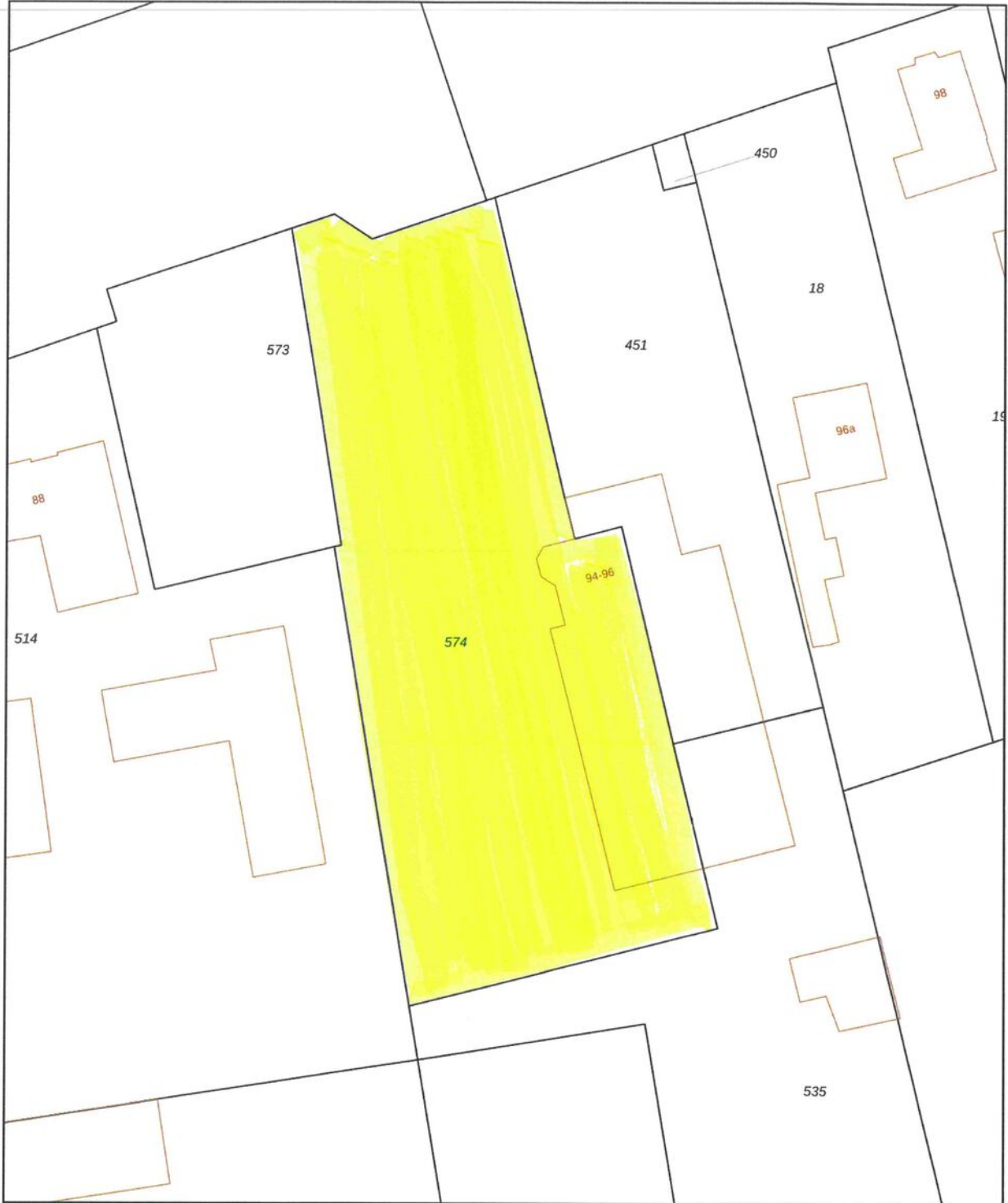






# Plattegronden

Woonlaag 2




# Kadastrale kaart



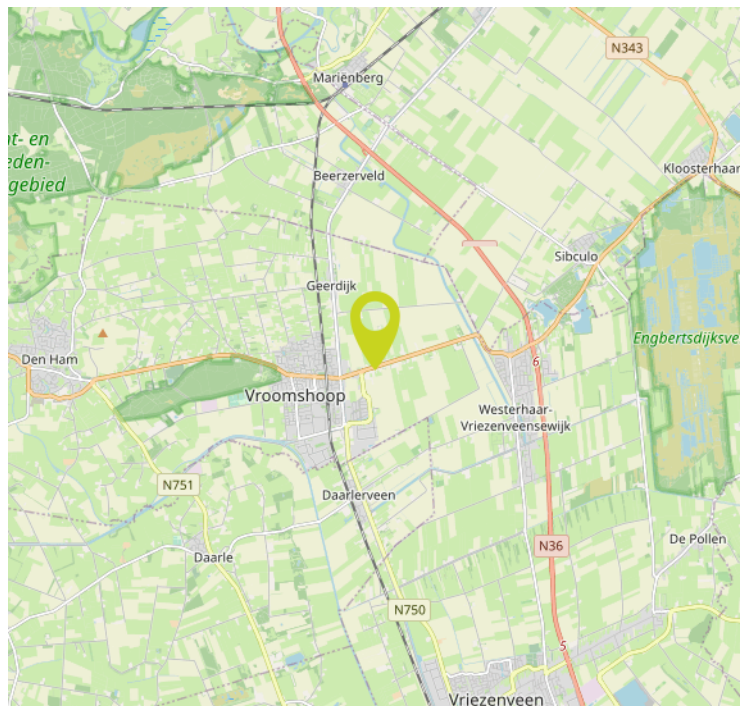
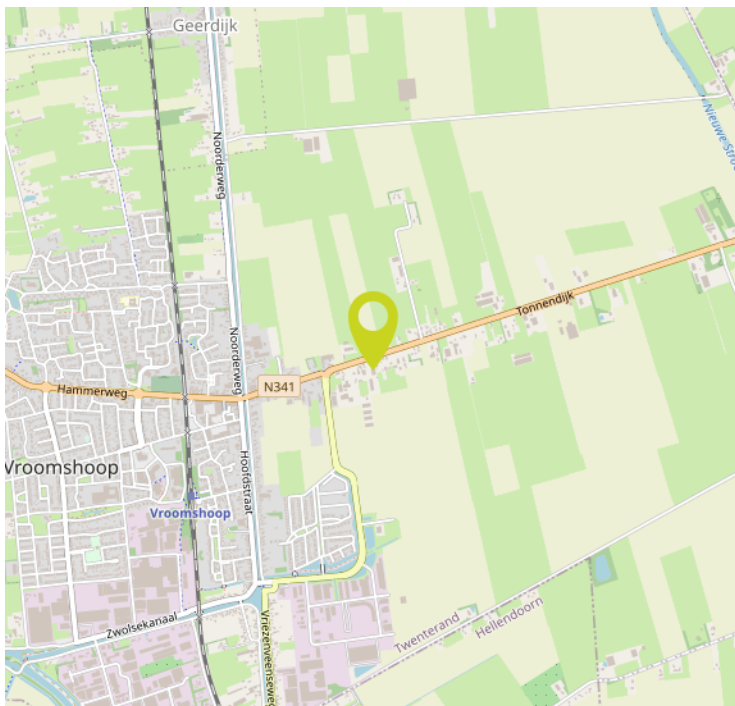
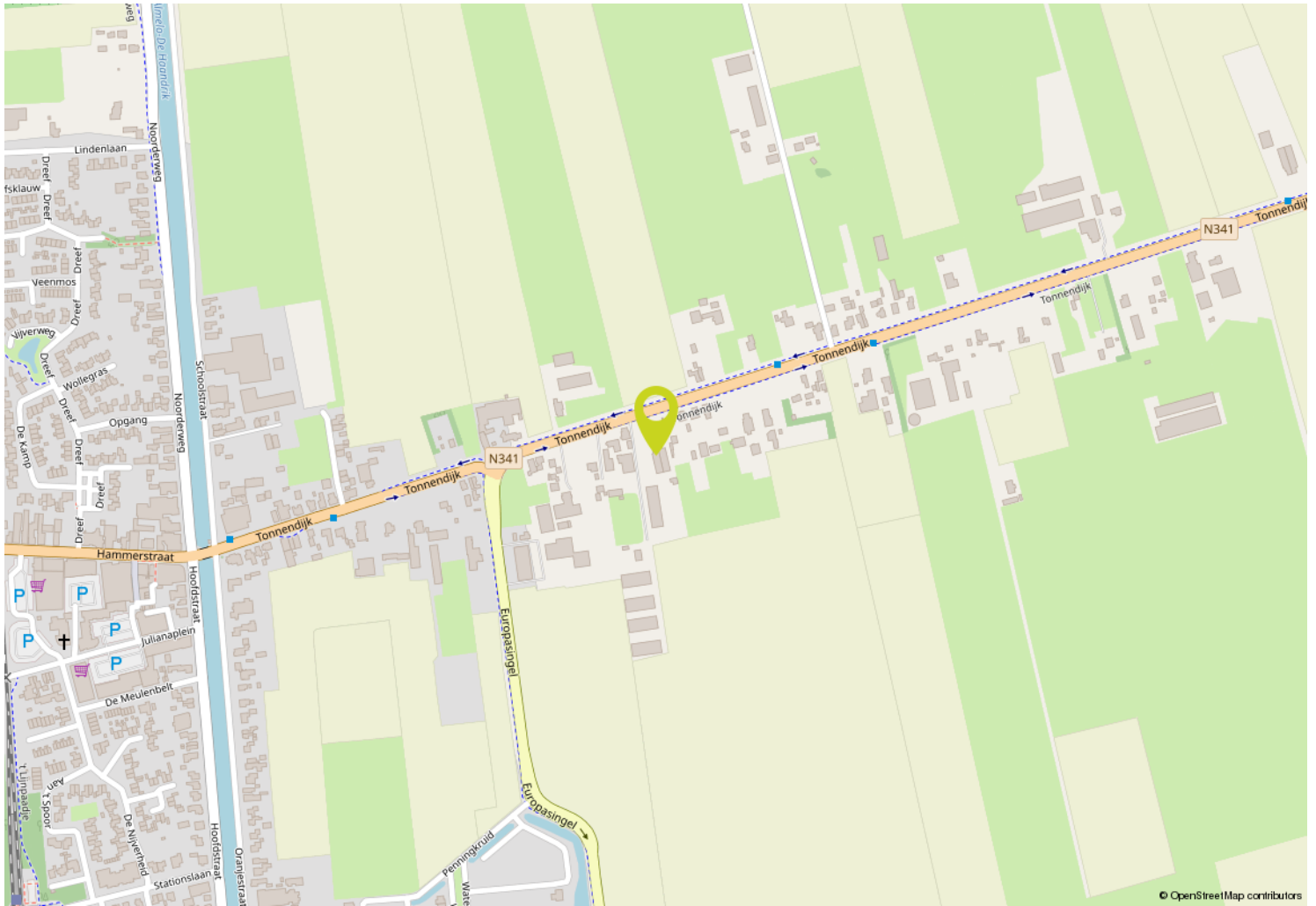
<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	den Ham
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	K
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	574
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel,  
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



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Buiten</b>			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kas	X		
<b>Woning</b>			
Schotel		X	
Brievenbus		X	
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Vliegenhorren	X		
<b>Raamdecoratie, te weten</b>			
Gordijnrails	X		
Gordijnen		X	
Rolgordijnen	X		
Vitrages		X	
Jaloezieën/lamellen		X	
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
Vloerbedekking/linoleum	X		
Lamiinaatvloer	X		
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X		
<b>Open haard, houtkachel</b>			
Kachels			X
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
Keukenmeubel	X		
(Combi)magnetron		X	
Inductiekookplaat	X		
Vaatwasser	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Afzuigkap/schouw	X		
Koelkast in keuken (in washok gaat mee)	X		
Wasmachine		X	
Wasdroger		X	
<b>Verlichting, te weten</b>			
Inbouwverlichting / dimmers	X		
Opbouwverlichting		X	
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>			
Losse kast(en)			X
Werkbank in schuur/garage	X		
<b>Sanitaire voorzieningen</b>			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
<b>Telefoontoestel/-installatie</b>			
Telefooninstallatie/internet installatie		X	



# Over ons

## Verkoop

Met ruim 40 jaar ervaring is Bouwhuis Makelaardij een begrip in Twenterand en omstreken. Uiteraard een A tot Z begeleiding, en op wens in zeer nauwe samenwerking met u als opdrachtgever. Bij elke bezichtiging kunt u een Register Makelaar/Taxateur O.Z. verwachten. Veel aandacht voor u en uw onroerend goed waarbij u geen nummer bent, maar een naam heeft. Unieke fraai vormgegeven brochures, internet en etalage presentatie met wervende teksten en foto's. Doordachte en doortastende onderhandelingen waarbij de vakkennis en deskundigheid aanwezig is voor een goed verkoopresultaat.

## Aankoop:

Ook hier een A tot Z begeleiding en alle bezichtigingen met een Register Makelaar/Taxateur O.Z. Kennis van juridische aspecten en goed inzicht in de bouwkundige onderhoudssituatie. Onbeperkt hoeveelheid tijd en aandacht voor u en de zoektocht naar uw droomhuis. Zeer goede actuele kennis van marktprijzen en ontwikkelingen. Bij onze doortastende aankoop onderhandelingen maken wij ook graag gebruik van doortastende kwaliteiten.

## Taxaties:

Wij verzorgen zeer snel taxaties van woningen. Vanzelfsprekend zijn onze zorgvuldig uitgewerkte fraai vormgegeven rapporten voorzien van een uitgebreide omschrijving, toelichting, plattegrond, kadastrale informatie en foto's. Deze taxaties kunnen worden uitgevoerd voor hypotheekverstrekking, successie, fiscale aard, WOZ en voor het verkrijgen van waardeinzicht.

Deze brochure is met zorg samengesteld door Bouwhuis Makelaardij. Ten aanzien van de juistheid en de inhoud van deze brochure kan echter geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard door zowel de eigenaar als door Bouwhuis Makelaardij.

## Hypotheeken:

Betrouwbaarheid en hypotheeken gaan samen! Ons kantoor heeft aanstellingen bij vrijwel alle banken en andere geldgevers. Dit garandeert een op maat gesneden en objectief hypotheekadvies.

U wilt een huis kopen.

Een spannend en leuke beslissing. U zoekt en vindt de ideale plek binnen uw budget. Dus vraagt u ons om een betrouwbaar advies. Onze Erkend Hypotheekadviseur zoekt met u naar de beste en meest voordelige hypotheekvorm. Toegesneden op uw persoonlijke financiële situatie. Wij geven u helder en objectief vergelijkingsmateriaal tussen de berekeningen van verschillende banken in instellingen. U bent verzekerd van onafhankelijk advies, een persoonlijke benadering en maatwerk.



**Bouwhuis**  
Makelaardij | Hypotheken

Bouwhuis Makelaardij & Hypotheken  
Linderflie 6, 7681 ZL VROOMSHOOP

0546 64 27 71

info@bouwhuismakelaardij.nl

www.bouwhuismakelaardij.nl



# Belangrijke verkoop/ aankoop informatie

Onderstaand treft u informatie aan over zaken welke betrekking hebben op de verkoop/aankoop van een onroerende zaak en bepalingen welke in een koopovereenkomst kunnen worden opgenomen. Wanneer u een bieding uitbrengt op een object, gaan wij ervan uit dat u volledig op de hoogte bent met deze informatie c.q. bepalingen.

## **Informatieplicht:**

De verkoper van de onroerende zaak heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Door ons kantoor is een vragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het wellicht verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als bijvoorbeeld erfdiensbaarheden, kettingsbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Verder is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in de roerende zaken die wel of niet bij het object horen dan wel eventueel kunnen worden overgenomen. Deze lijst van roerende zaken is in de brochure verwerkt.

## **Onderzoeksplicht:**

De hierboven genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de aspirant-koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Verder zal de aspirant-koper duidelijk aan moeten geven wat zijn eventuele special bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Als de aspirant-koper verbouwingsplannen heeft, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de aspirant-koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente dan wel andere openbare diensten zoals bijvoorbeeld het Kadaster en de Provincie.

Daarom is het verstandig voor een aspirant-koper om zich te laten bijstaan door een eigen 'aan- kopend' makelaar'. Dit is een makelaar die

de belangen van u als aspirant-koper behartigt. De aspirantkoper is ten allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te krijgen in de staat van onderhoud. Tevens dient de aspirant-koper in principe zelf na te gaan welke publiekrechtelijke belemmeringen er op het object rusten zoals bijvoorbeeld het bestemmingsplan en eventuele (nieuwbouw)ontwikkelingen in de directe nabijheid.

## **Onderhoud:**

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat 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 de aspirant-koper.

## **Waarborgsom:**

Indien volledige overeenstemming is bereikt en de koopovereenkomst wordt opgesteld, nemen wij in deze koopovereenkomst standaard een waarborgsom of bankgarantie op voor een bedrag van 10% van de koopsom. Iedere aspirant-koper dient zich hieraan te conformeren. Wij maken gebruik van het laatste model koopovereenkomst van de branchevereniging VBO Makelaars.

## **3-dagen bedenktijd:**

Als alle handtekeningen zijn gezet en de koper een door beide partijen getekende koopovereenkomst overhandigd heeft gekregen, gaat de wettelijke bedenktijd van 3 werkdagen in. In deze 3 werkdagen heeft de koper alsnog het recht om zonder opgaaf van redenen van de koop af te zien.

# Vervolg

## **Financiering/hypotheek/ontbinding:**

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een object, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. De termijn die in de regel wordt opgenomen voor een ontbindende voorwaarde voor wat betreft de financiering bedraagt ca. 3 weken na het sluiten van overeenstemming. Eventuele ontbinding dient te geschieden zoals is overeengekomen in de koopovereenkomst.

## **Inschrijving koopakte bij het Kadaster:**

De koper heeft de mogelijkheid om de gesloten koopovereenkomst in te schrijven bij het Kadaster. Voordeel hiervan is dat u als koper maximaal 6 maanden wordt beschermd tegen:

- Eventueel faillissement van verkoper;
- Beslaglegging in deze periode op het onroerend goed;

- Dubbele verkoop door verkoper;
- Handelingsonbekwaamheid of onder bewindstelling van verkoper;
- Inschrijving door gemeente van een voorkeursrecht op het onroerend goed op basis van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- Door inschrijving kan de koper zijn recht tegenover een derde, zoals een huurder laten gelden.

Inschrijving van de koopakte bij het kadaster dient verzorgd te worden door een notaris en is niet kosteloos. Neem hierover contact op met de desbetreffende notaris.

## **Reactie na bezichtiging:**

De verkoper heeft zijn woning voor u open-gesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u, uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Wij kunnen uw gegevens en wensen noteren in ons 'zoekersbestand' en u op de hoogte houden van ons nieuwe en gewijzigde woningaanbod. Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken dan verzoeken wij u contact met ons op te nemen.

## **Clausules welke evt. worden opgenomen in de koopovereenkomst:**

Ouderdomsclausule (bij een woning ouder dan 10 jaar): Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en de bijgebouwen) meer dan 10 jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan die voor nieuwere woningen. Verkoper staat niet in voor fundering, vloeren, leidingen van elektriciteit, water en gas, riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 5 (van de koopakte) omschreven (woon)gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart de koper de verkoper voor bekende en zichtbare gebreken.

## **Asbestclausule (indien aanwezig of vermoeden daartoe):**

In het registergoed kunnen mogelijk asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Asbesthoudende stoffen kunnen verwerkt zijn in diverse producten zoals vloerafwerking, rookkanalen, dakbeschot, afvoerpijpen etc. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aanspraken die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

# Interesse?



# Bouwhuis

Makelaardij | Hypotheken

Bouwhuis Makelaardij & Hypotheken  
Wingerd 3, 7681 JB VROOMSHOOP

0546 64 27 71  
info@bouwhuismakelaardij.nl  
www.bouwhuismakelaardij.nl