

# Bouwhuis

Makelaardij | Hypotheken



WESTERHAAR  
Hoofdweg 75

Vraagprijs € 435.000,-- v.o.n.

# Kenmerken & specificaties



Woontype	Vrijstaand
Bouwtype	Nieuwbouw
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	2024
Perceeloppervlakte	450 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	128 m <sup>2</sup>
Inhoud	579 m <sup>3</sup>

NOG SLECHTS 1 WONING BESCHIKBAAR!

LET OP: de afgebeelde woning is slechts illustratie. In overleg met de aannemer kan de woning worden aangepast of kan er een ander ontwerp worden gemaakt.

De woning wordt casco opgeleverd. De verkoopprijs is inclusief architect kosten en leges bouwvergunning en welstandsadvies.

# Omschrijving

Bouwbedrijf Ruben Poffers bouwt aan de Hoofdweg in Westerhaar 2 vrijstaande woningen.

**NOG SLECHTS 1 WONING BESCHIKBAAR!!**

>>Het betreft hier de LINKER kavel<<

## **UW DROOM, UW ONTWERP**

We begrijpen dat elk huis uniek is, net als de mensen die erin wonen. De afgebeelde woning is slechts ter illustratie. In overleg met de aannemer kan de woning worden aangepast of kan er een ander ontwerp worden gemaakt.

## **MILIEUVRIENDELIJK EN COMFORTABEL**

Deze vrijstaande woning wordt uiteraard gasloos gebouwd en optimaal geïsoleerd. Uw nieuwe thuis is niet alleen goed voor u, maar ook voor onze planeet. Daarnaast blijven de energiekosten lekker laag!

## **LEVENSLANG GENIETEN**

Dit huis is ontworpen met het oog op de toekomst. Voor wie op zoek is naar gelijkvloers wonen of zich voorbereidt op de jaren die komen gaan, biedt deze woning een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Hier geniet u van het gemak van moeiteloos bewegen door uw huis, zonder trappen of obstakels.

## **CENTRALE LIGGING**

De woning is zeer centraal en gunstig gelegen. Natuurgebied de Engbertsdijksvennen is op fietsafstand bereikbaar en daarnaast zijn diverse steden als Almelo, Zwolle en Hardenberg eenvoudig te bereiken via de N36. Verder is de Hoofdweg en omgeving onlangs gerevitaliseerd en is er een 30 km zone aangebracht.

## **KENMERKEN:**

- Gasloos gebouwd;
- Optimaal geïsoleerd;
- Alle denkbare voorzieningen in de buurt.

## **CASCO OPLEVERING**

De woning wordt casco opgeleverd, hieronder leest u wat er (o.a.) is inbegrepen:

- Baksteen metselwerk in wildverband;
- Keramische dakpannen;
- Keramische binnenwanden;
- PVC dakbedekking op de platte daken;
- Kunststof kozijnen;
- Zinken dakgoten;
- Unipanel onderhoudsarme boeidelen;
- 3 slaapkamers;
- Ruimte voor badkamer op begane grond en verdieping.

Interesse? Neem dan vandaag nog contact met ons op, wij gaan graag met u in gesprek om de mogelijkheden te bespreken.

Graag eerst inzicht in de financiële mogelijkheden? Erkend Hypotheekadviseurs Marco en Marie-José van Assurantie- en adviesbureau Lucas kunnen u daarmee van dienst zijn! In een gratis en vrijblijvend eerste gesprek nemen zij graag de mogelijkheden met u door.

Wanneer u een koopwoning heeft is het verstandig eerst te laten berekenen wat de verwachte verkoopopbrengst van de woning is. Wij komen graag vrijblijvend bij u langs. Dit kan altijd op korte termijn worden ingepland en is geheel gratis!

# Indeling

## Begane grond

Entree, meterkast, trapopgang, L-vormige living met tuindeuren naar overdekt terras, open keuken met opstelplaats voor L-vormige inbouwkeuken, portaal, wandcloset met fontein, handige geïsoleerde berging en doorgang vanuit portaal naar ruime slaapkamer met tuindeuren naar overdekt terras, badkamer middels schuifdeur bereikbaar vanuit slaapkamer.

## Eerste verdieping

Overloop met vlizotrap naar 2e verdieping, 2e badkamer, ruime 2e slaapkamer aan de voorzijde gesitueerd, technische ruimte, 3e ruime slaapkamer aan de achterzijde gesitueerd.

## Tweede verdieping

Bereikbaar met vlizotrap naar bevloerde zolderruimte.

## Bijgebouwen

- Luifel voorzijde bij entree en berging met een afmeting van ca. 2.24 x 4.36 meter;
- Overdekt terras achterzijde met een afmeting van ca. 4.00 x 6.64 meter.







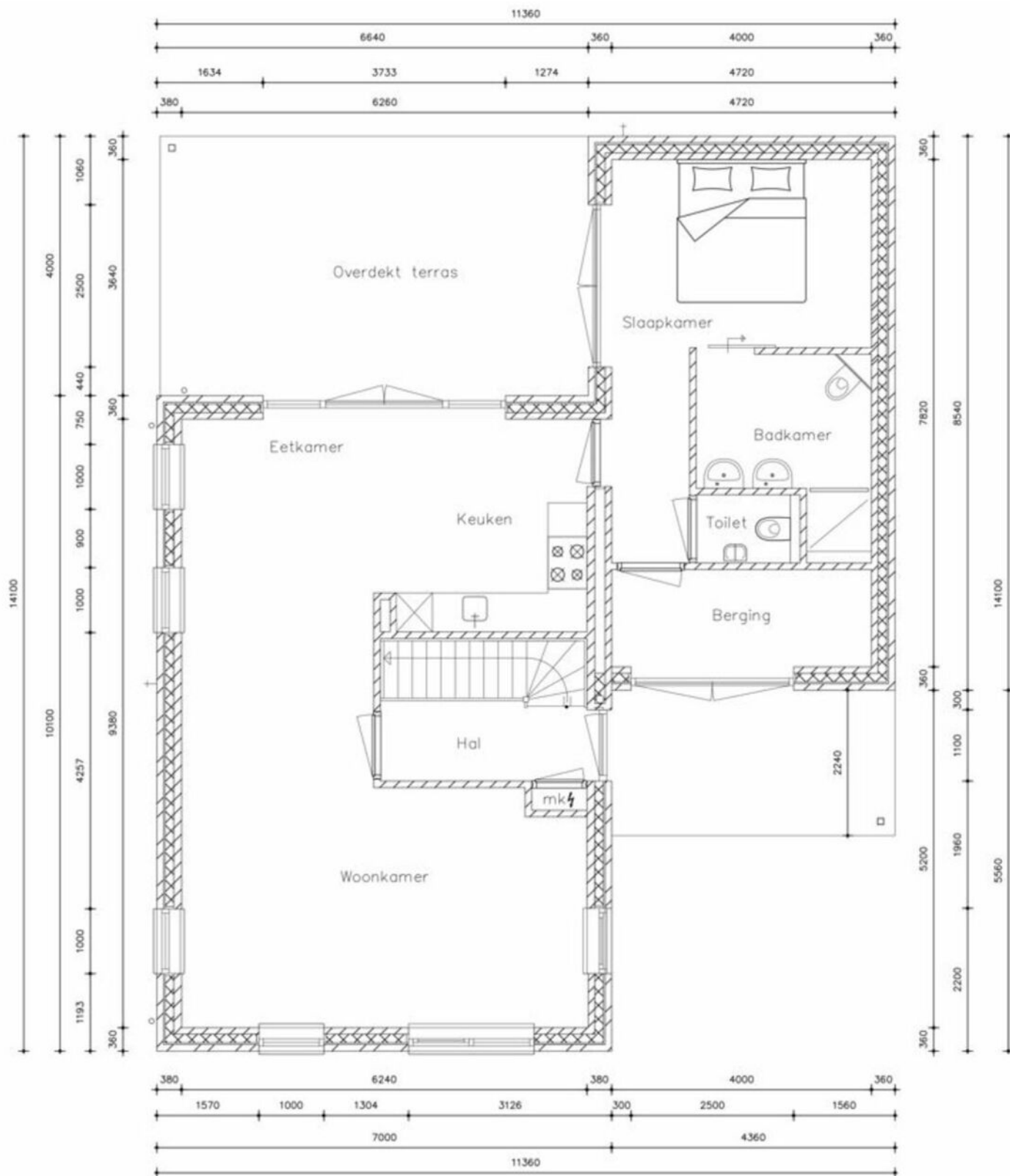






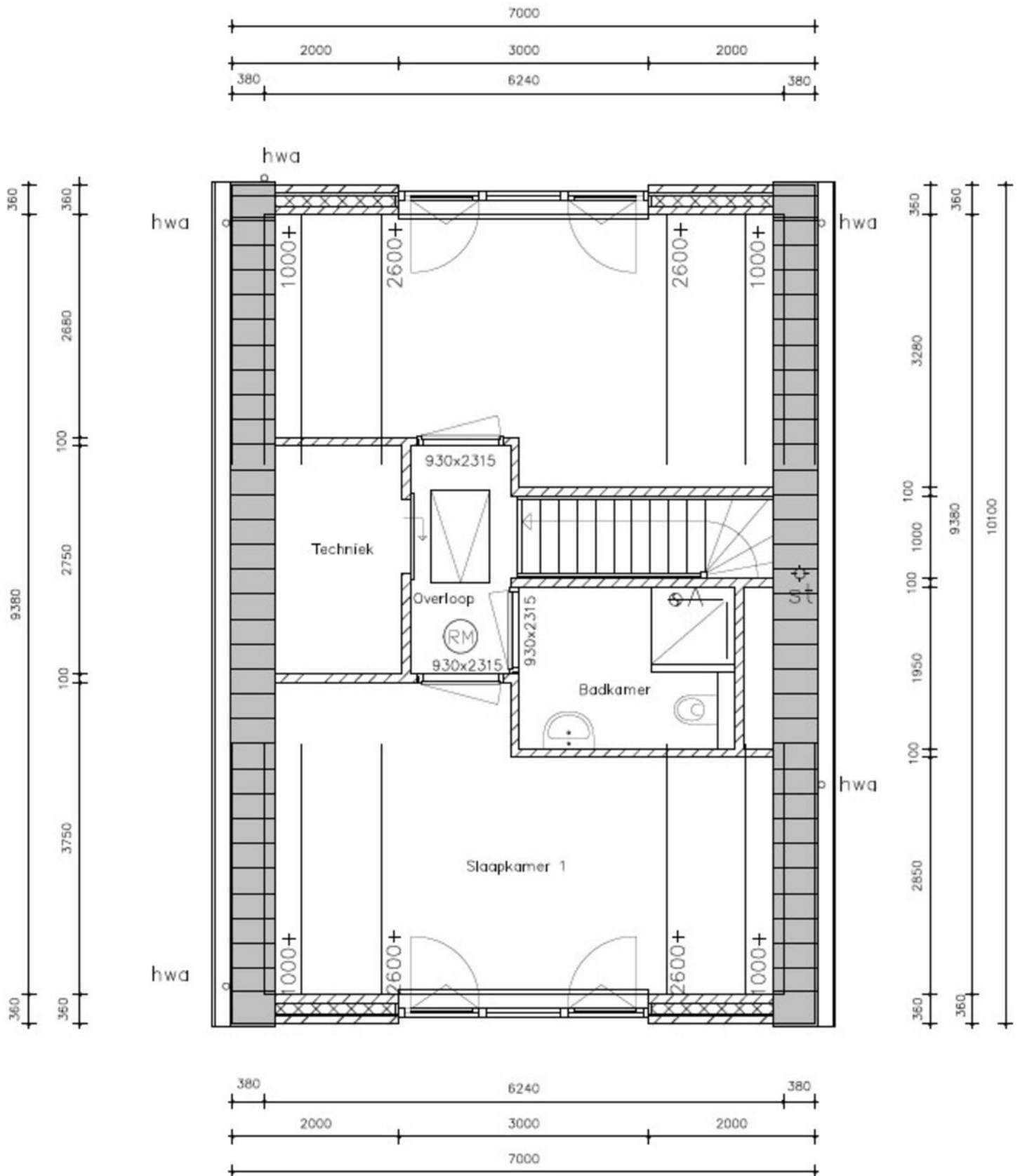


# Plattegronden

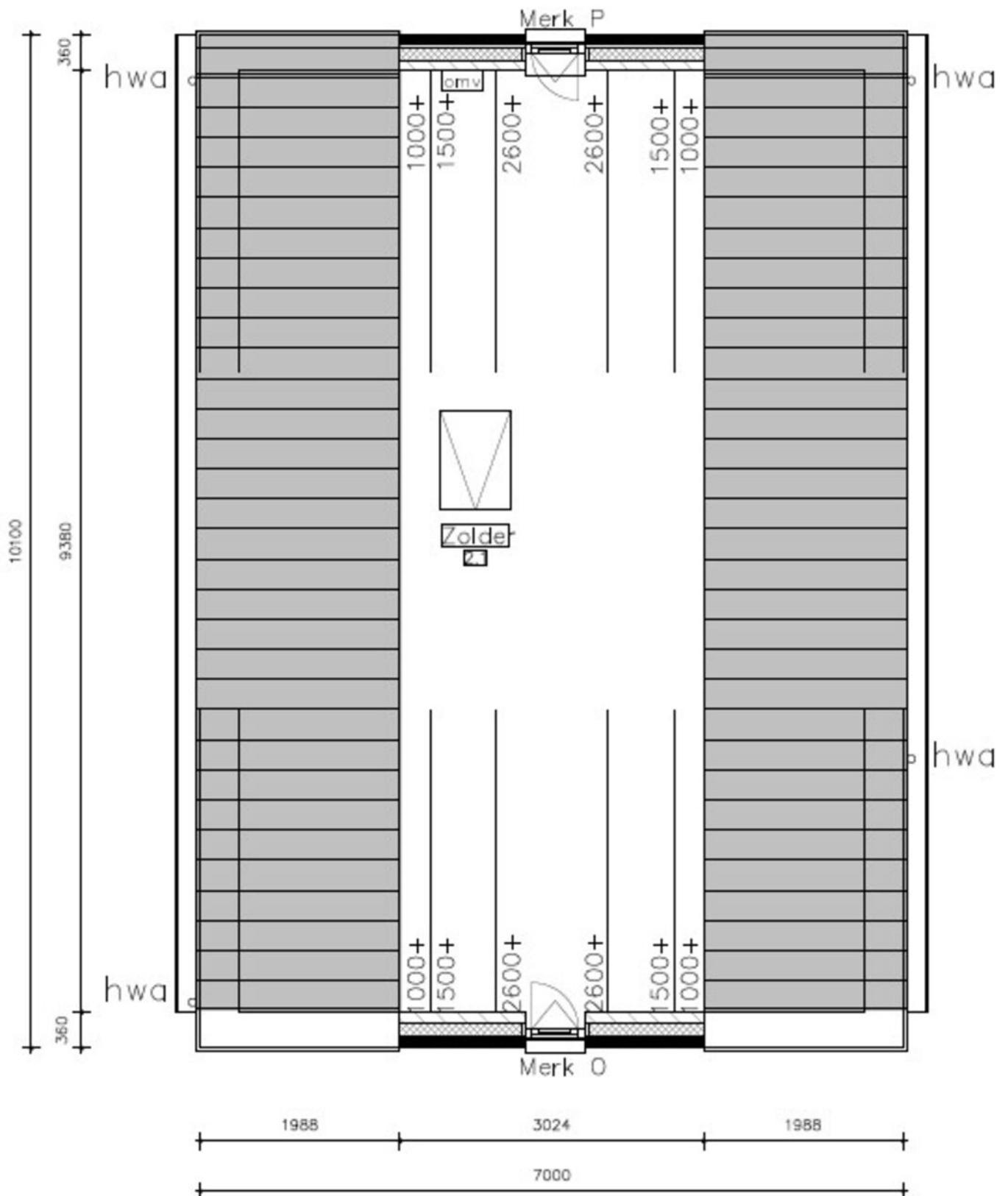


Begane grond

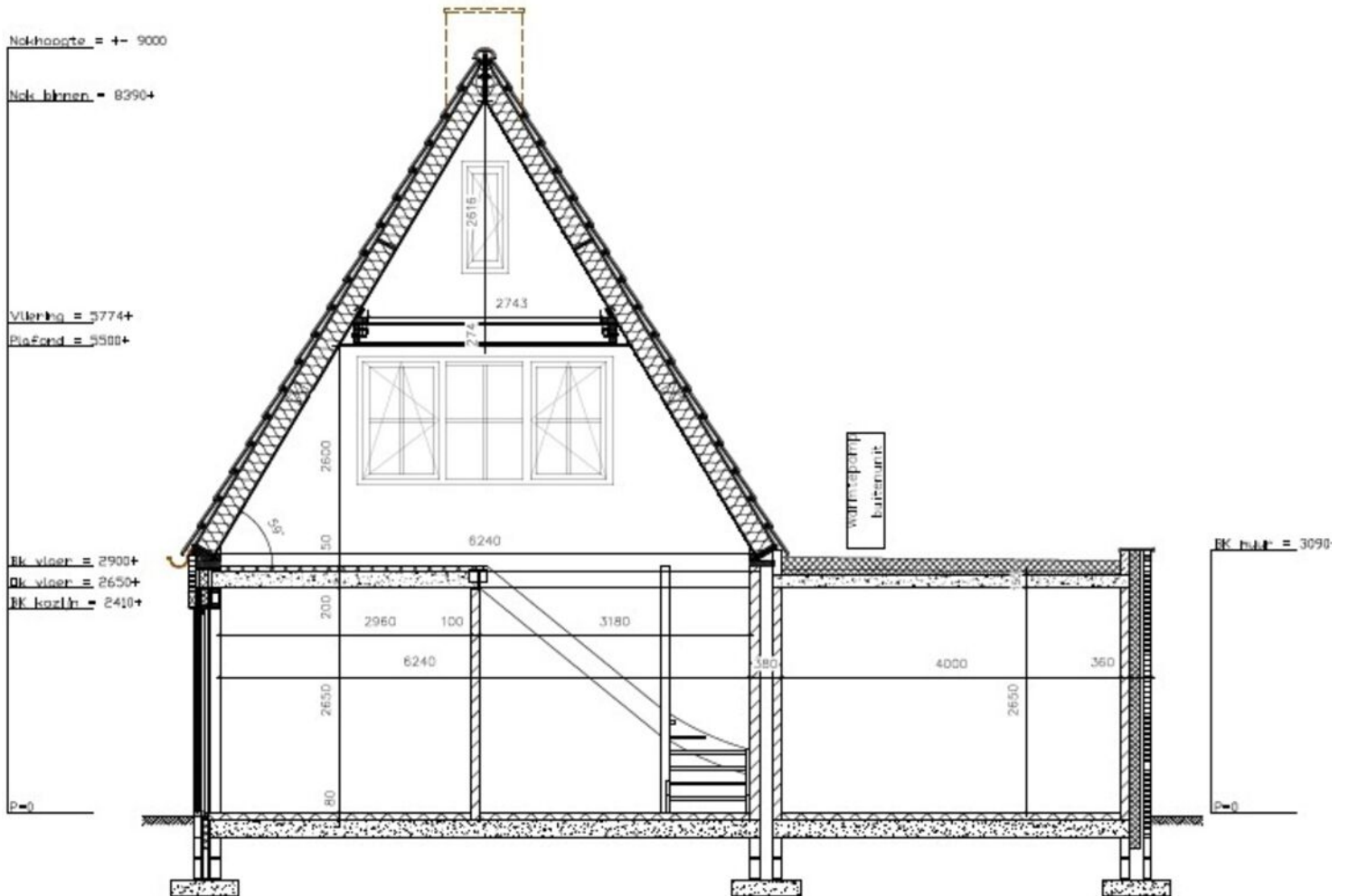
# Plattegronden



# Plattegronden

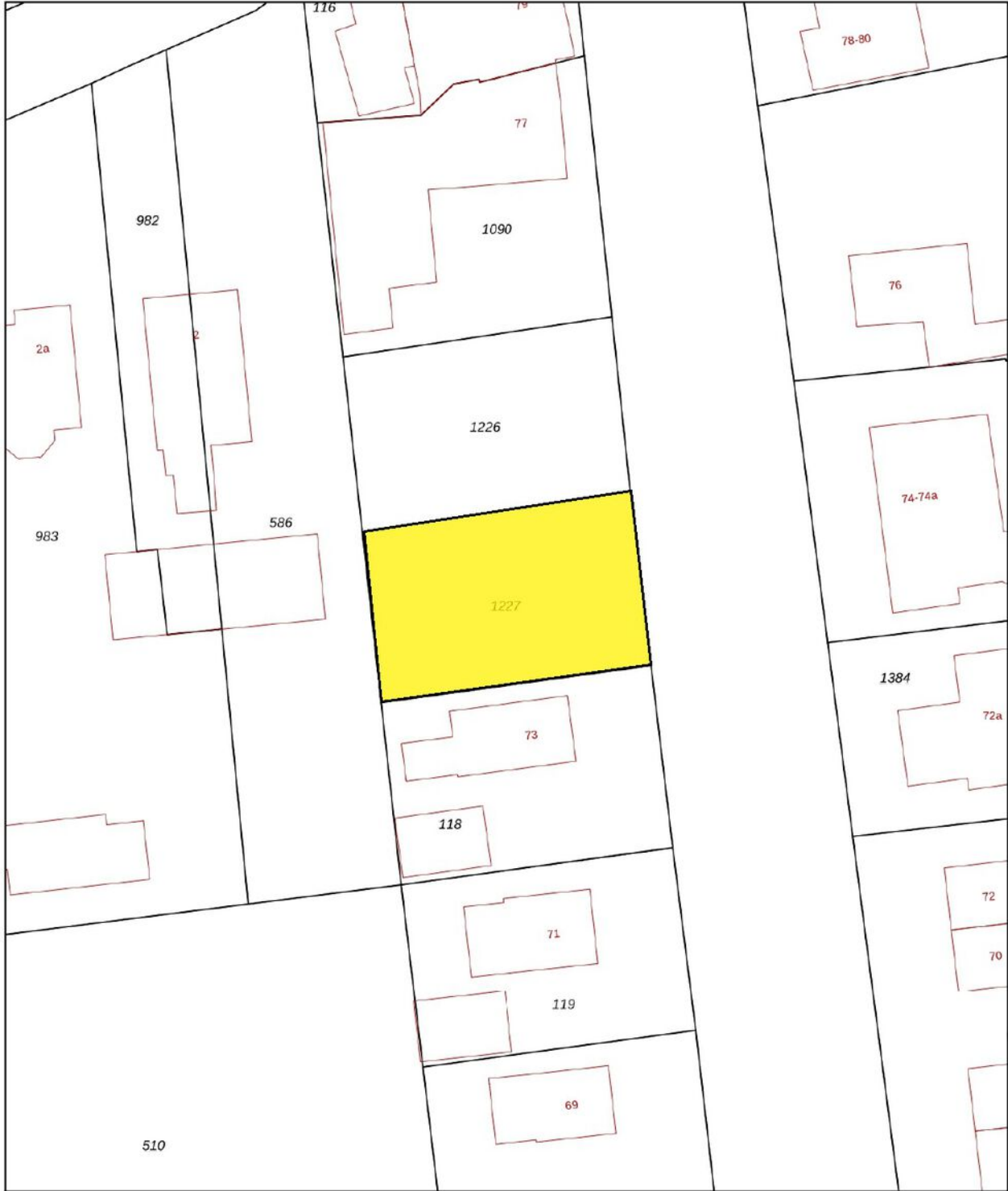


# Plattegronden




DOORSNEDE

# Plattegronden



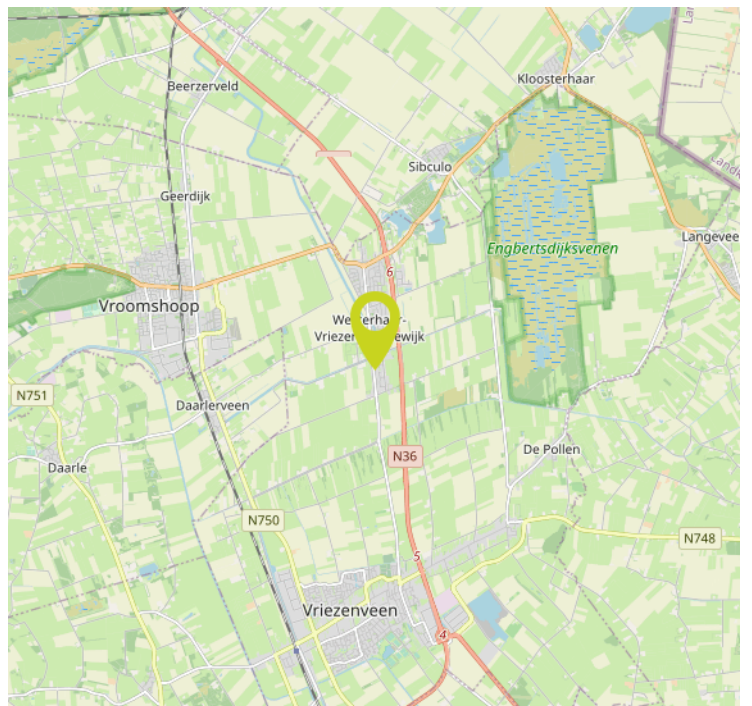
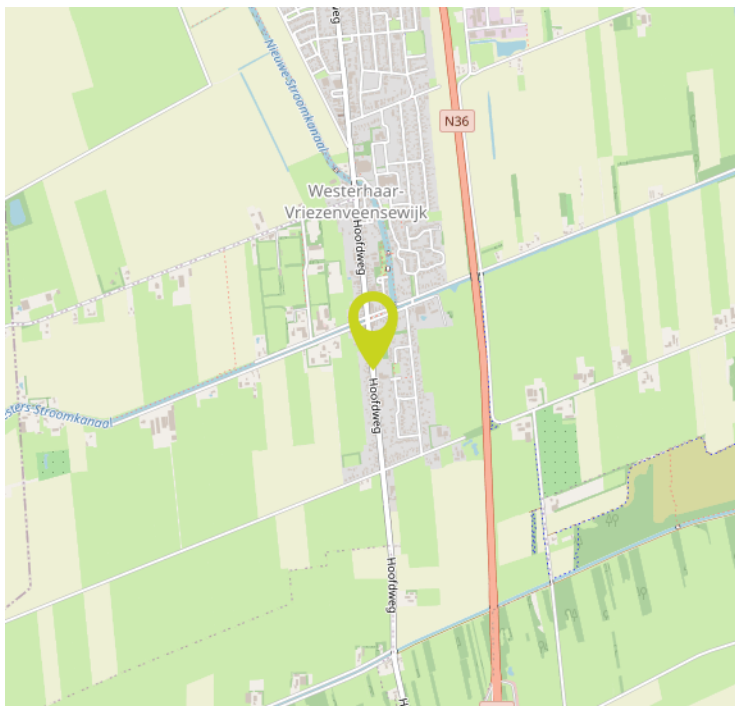
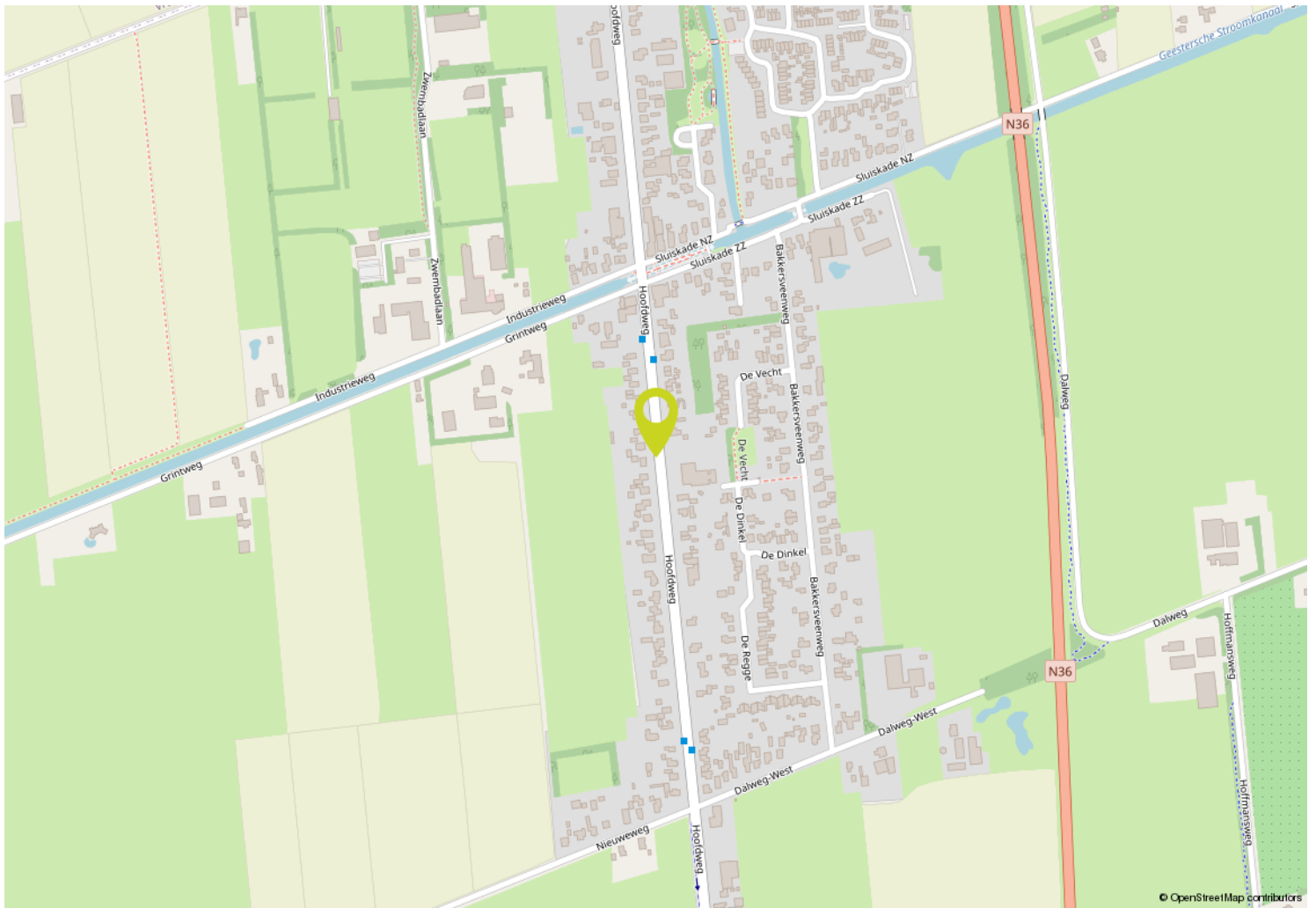
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Vriezenveen	
	Huisnummer	Sectie N	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1227	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 26 januari 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





# 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 onderzoekspflicht. 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 onderzoekspflicht 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 opengesteld 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.

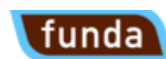
## **Clausules welke evt. worden opgenomen in de koopovereenkomst:**

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