

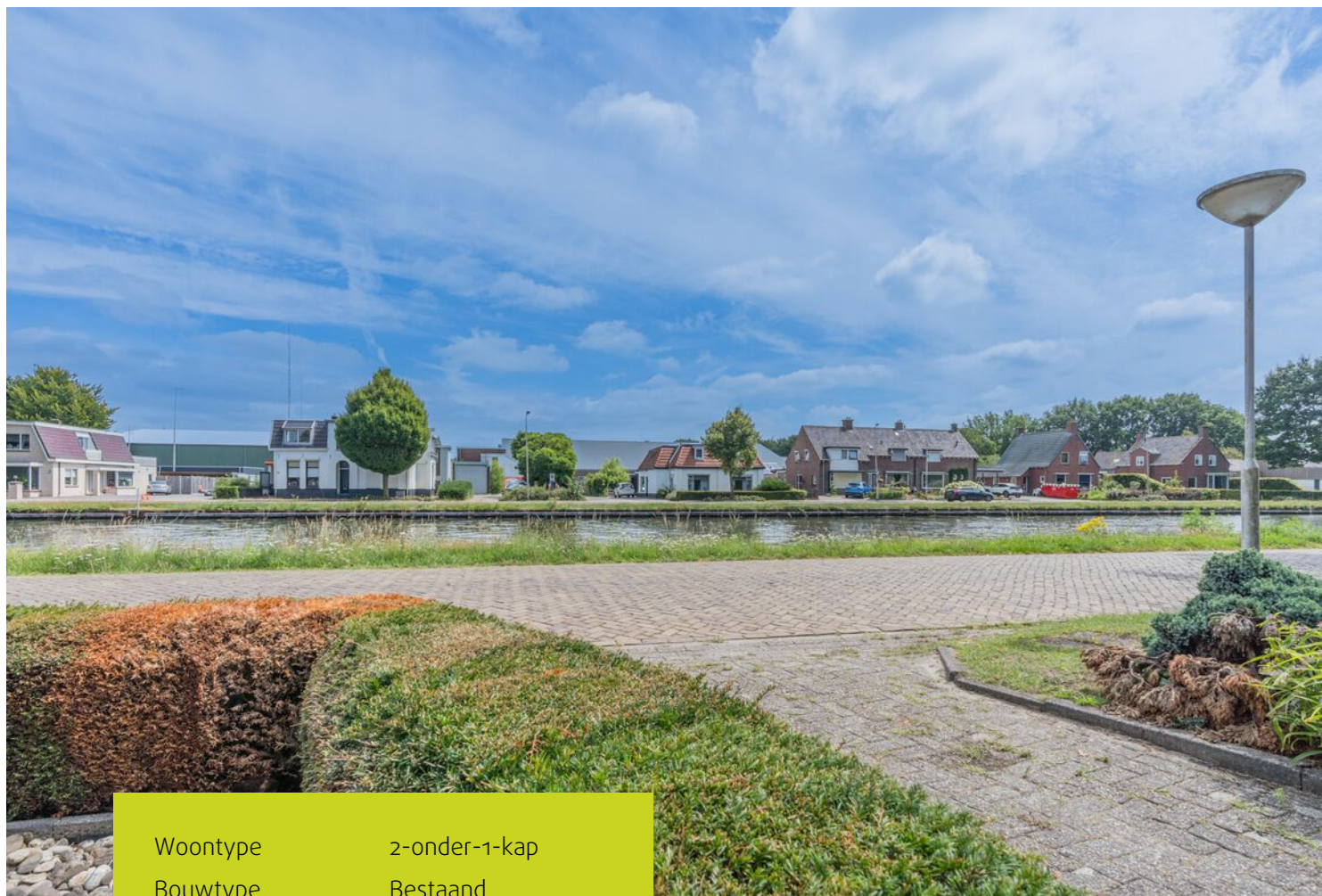
Bouwhuis

Makelaardij | Hypotheken



VRROOMSHOOP
Vierzonenweg 32
Vraagprijs € 279.000,-- k.k.

Kenmerken & specificaties



Woontype	2-onder-1-kap
Bouwtype	Bestaand
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1934
Perceeloppervlakte	795 m ²
Woonoppervlakte	95 m ²
Inhoud	346 m ³
Energie label	G

Enkele wetenswaardigheden:

- Grote kavel van maar liefst 795 m² eigen grond;
- Aan de voorzijde uitzicht op het kanaal Almelo-de Haandrik;
- Diverse opstallen aanwezig waaronder een groot bijgebouw met kelder en zolderruimte;
- Achtertuin gelegen op het zuidwesten;
- 2 slaapkamers aanwezig;
- Het object wordt verwarmd met gaskachels, een gashaard en een elektrische kachel;
- Een zeer geschikt object voor de handige zzp-er;
- Let op: er dient rekening te worden gehouden met renovatie- en moderniseringskosten!

Omschrijving

Op een prachtige locatie met uitzicht op het kanaal Almelo-de Haandrik ligt deze 2-onder-1-kap woning op een royaal perceel van maar liefst 795 m² eigen grond. De achtertuin is gelegen op het zuidwesten, waardoor je hier tot in de avond van de zon kunt genieten.

De woning is eenvoudig en verdient modernisering, maar biedt volop potentie voor wie handig is of graag de handen uit de mouwen steekt. Het huis wordt verwarmd met gaskachels, een gashaard en een elektrisch verwarmingspaneel.

Naast de woning bevinden zich meerdere opstallen, waaronder een ruime vrijstaande dubbele garage/schuur met zolderruimte en een volledig onderkelderde gedeelte – ideaal voor opslag, hobbyruimte of werkplaats. Verderop op het perceel staat nog een vrijstaande stenen schuur.

Het geheel leent zich uitstekend voor de creatieve doe-het-zelver of de praktische ZZP'er die behoefte heeft aan ruimte, zowel binnen als buiten.

Kortom: zoek je een plek met veel grond, diverse bijgebouwen en de vrijheid om er je eigen draai aan te geven? Dan is dit een mooie kans. Houd wel rekening met de nodige renovatie- en moderniseringswerkzaamheden.

Benieuwd naar de mogelijkheden? Neem dan contact met ons op, wij laten het graag aan je zien

Begane grond

Entree, meterkast, garderobe, rechthoekige woonkamer met gashaard en elektrisch verwarmingspaneel, trap naar 1e verdieping, toegang met luik onder trap tot ruime kelderruimte, dichte woonkeuken met vaste kast, rechthoekig eenvoudig keukenblok met enige inbouwapparatuur en gashaard, vaste kast en kastruimte met opstelplaats huur boiler, achteringang met opstelplaats voor wasmachine, staand toilet met wastafel, eenvoudige badkamer met douche-inrichting en mogelijkheid voor wastafel

Tweede verdieping

Luik naar gedeeltelijk bevoorde zolderruimte.

Eerste verdieping

Overloop met 2 vaste kastjes en luik naar bergzolder, slaapkamer voorzijde met gaskachel en bergruimte achter knieschotten, klein (slaap)kamertje met dakraam, slaapkamer achterzijde met 2 vaste kasten, wastafel, bergruimte achter de knieschotten en toegangsdeur naar platte dak.

Bijgebouwen

- Vrijstaande dubbele garage/schuur met zolderruimte en geheel onderkelderde, diverse afzonderlijke ruimten en smeerkelder;
- Vrijstaande stenen schuurruimte achter op de het perceel.

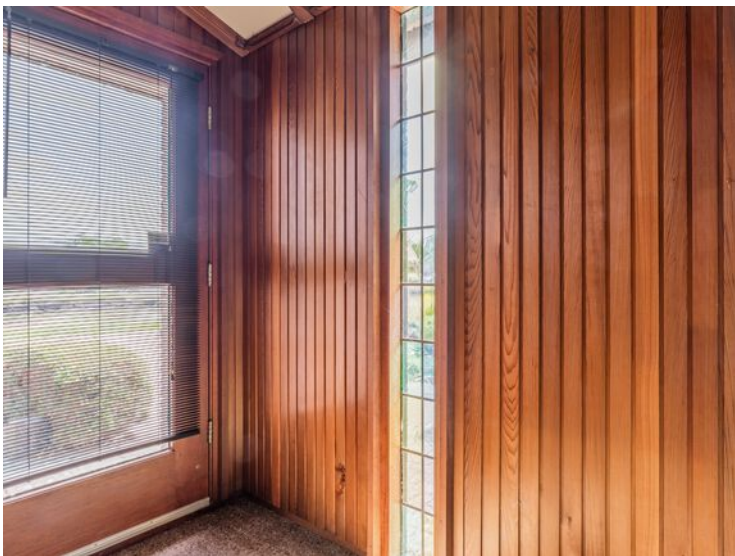
















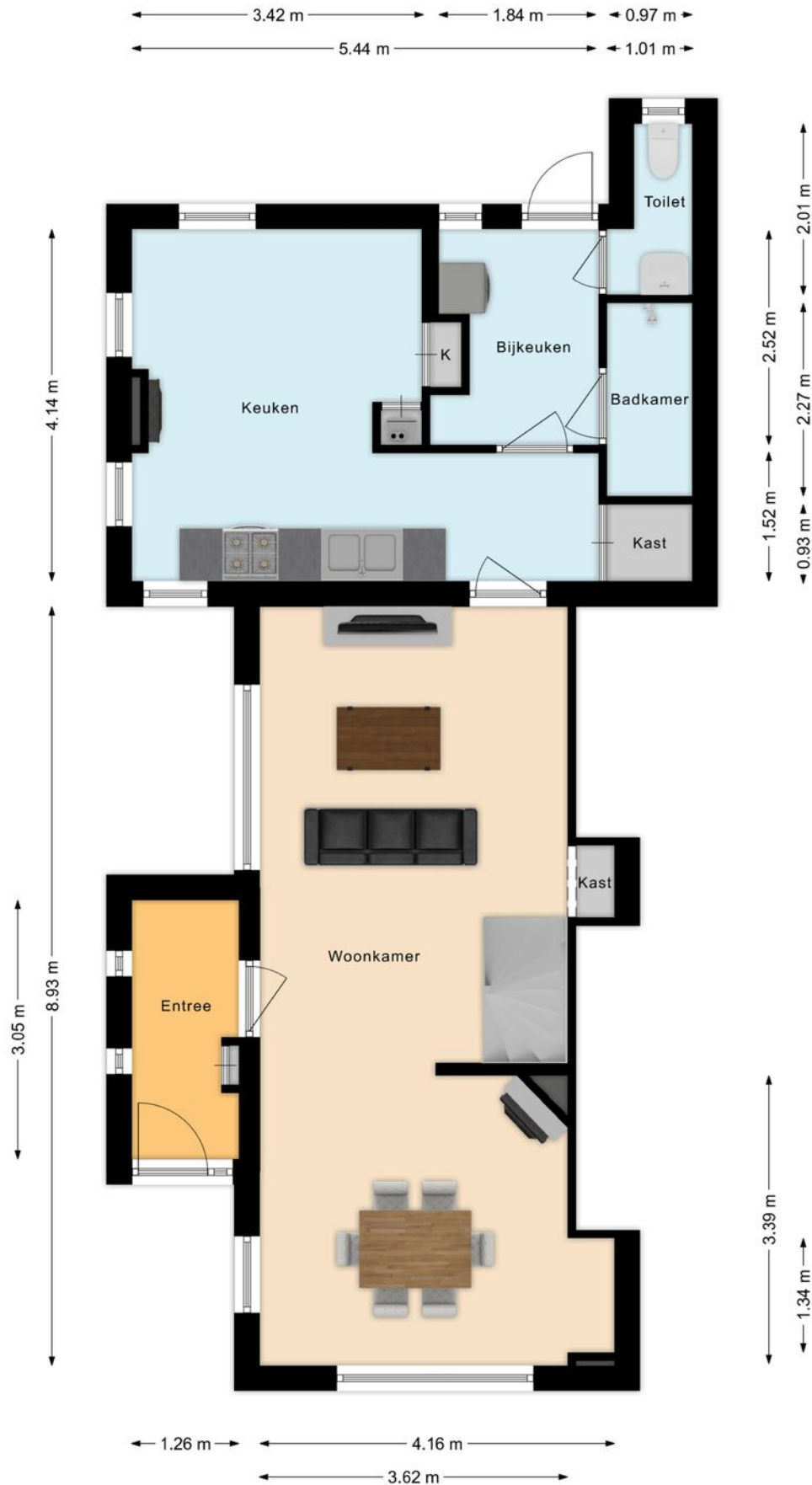




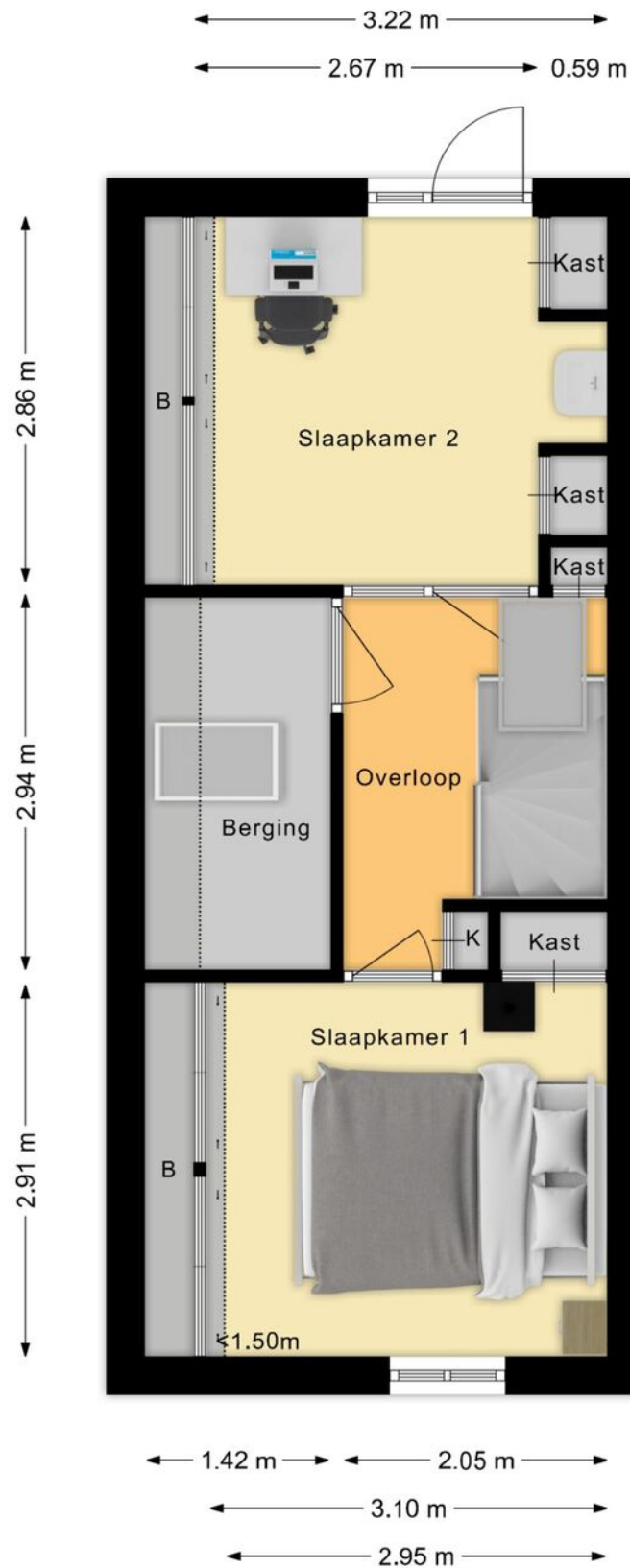




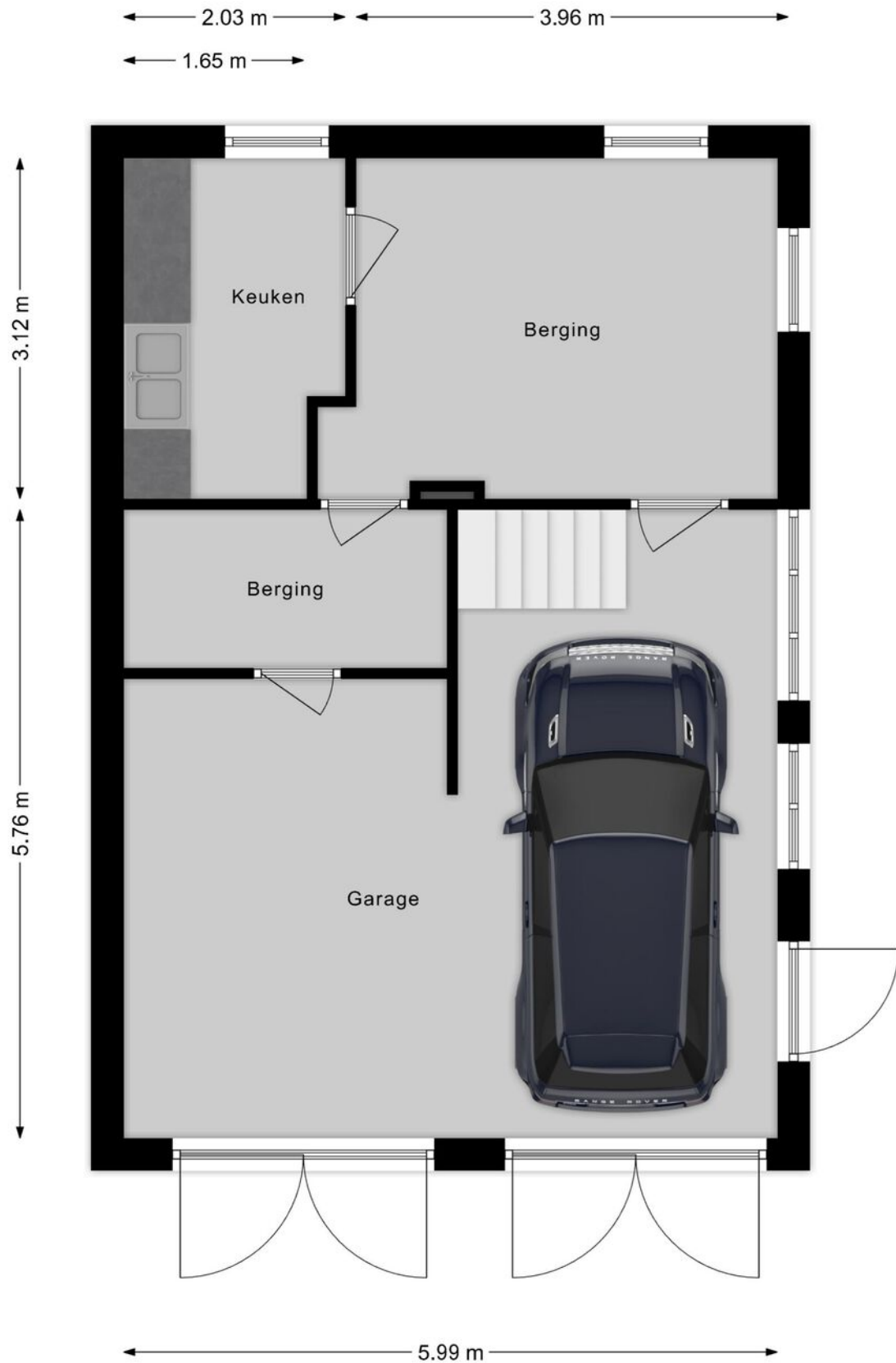
Plattegronden



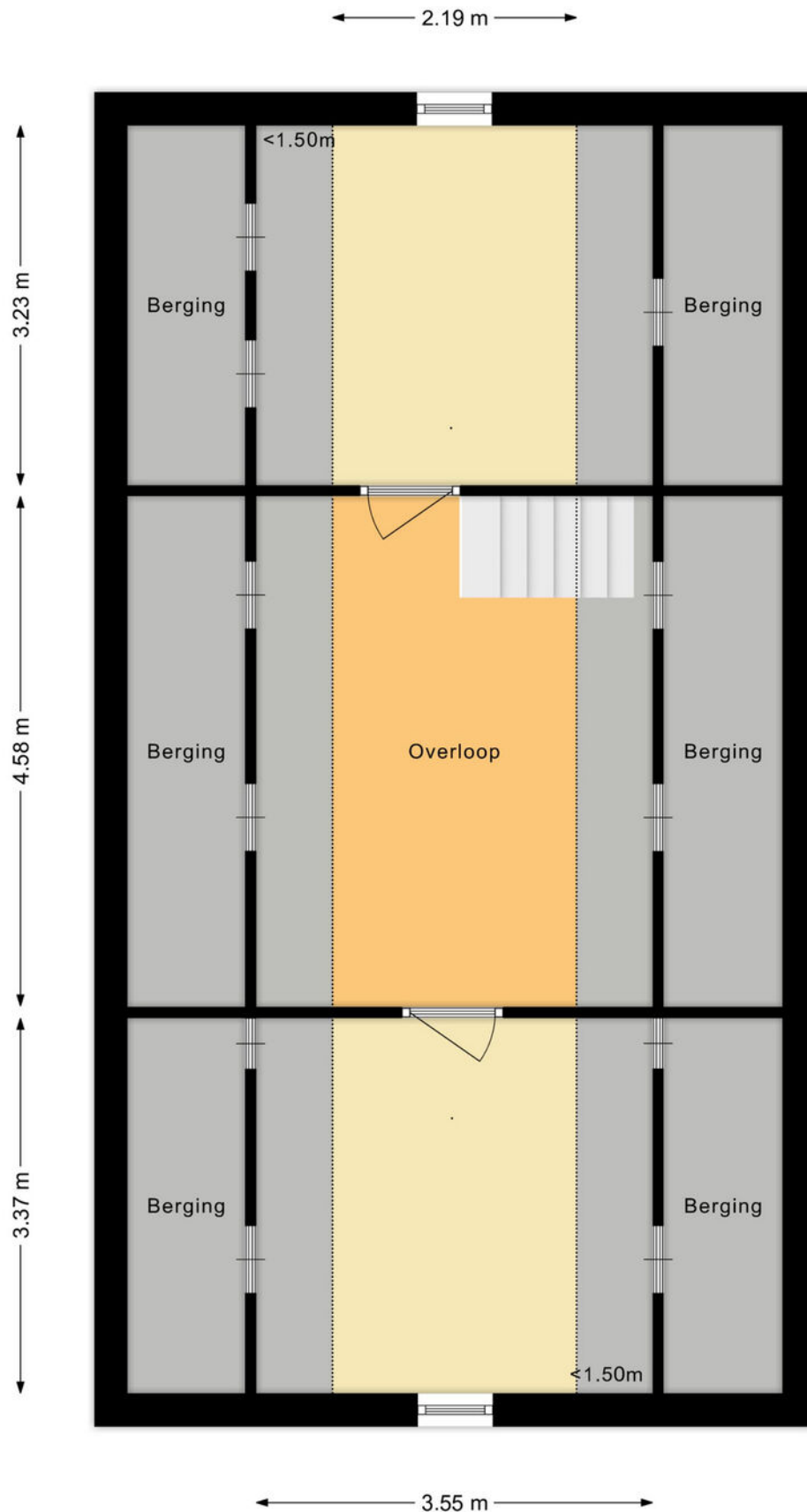
Plattegronden



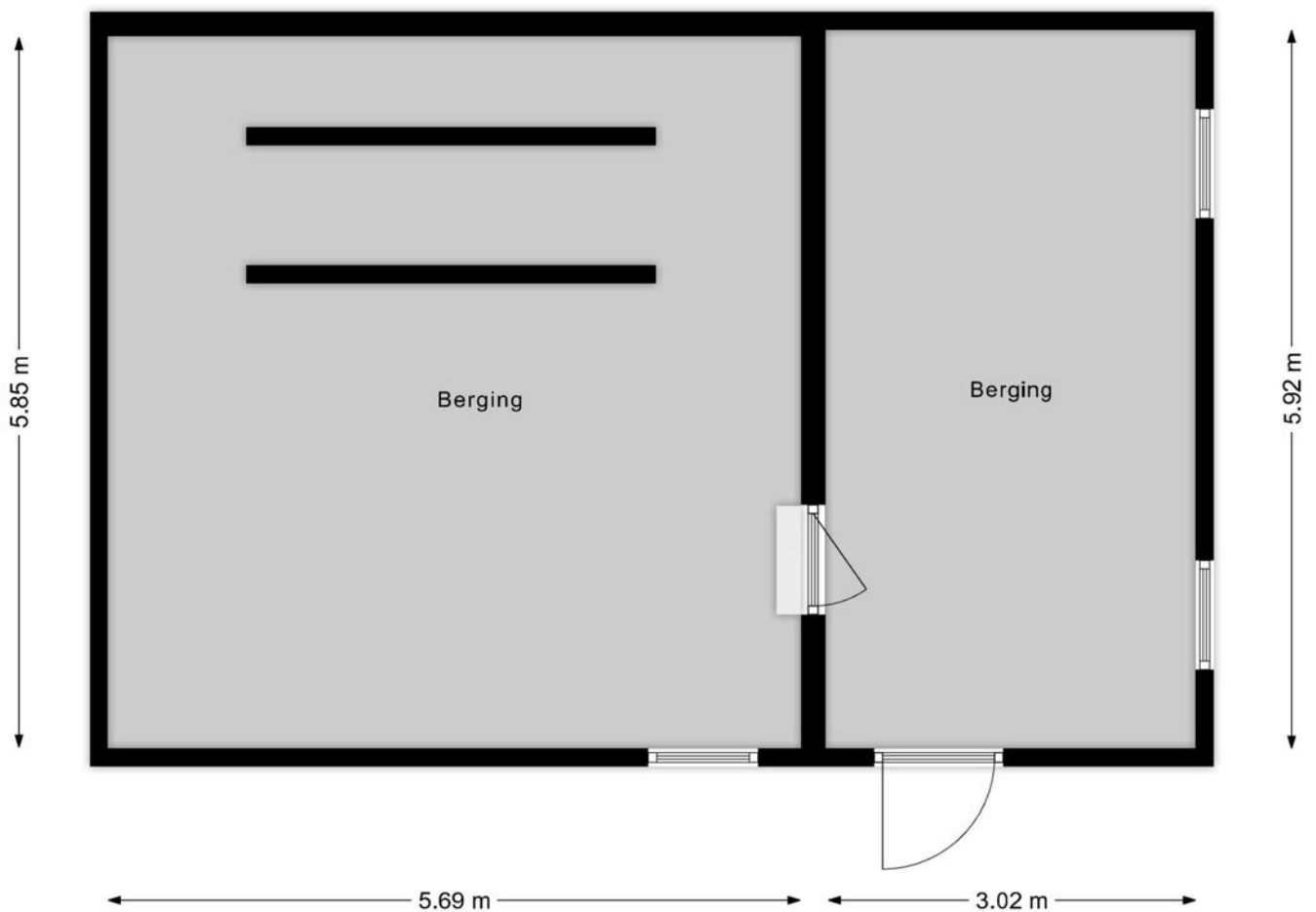
Bijgebouw



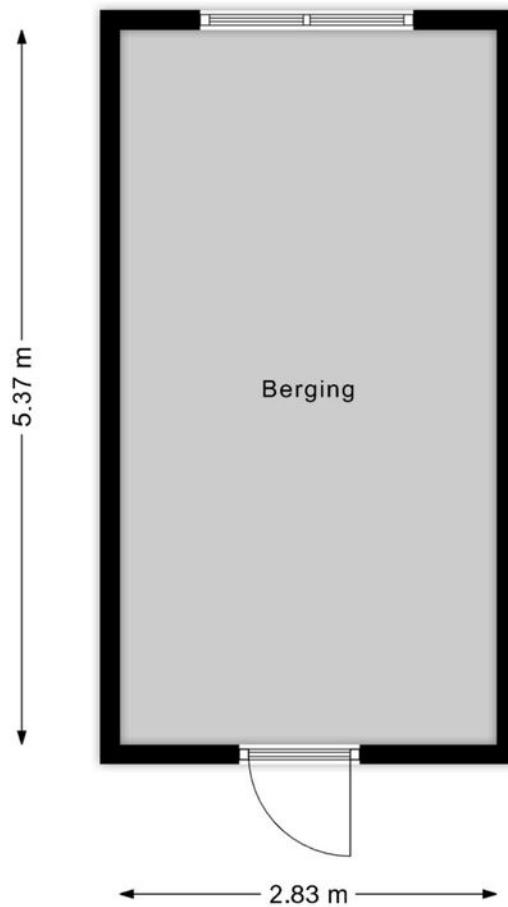
Verd. bijgebouw



Berging 1



Berging 2

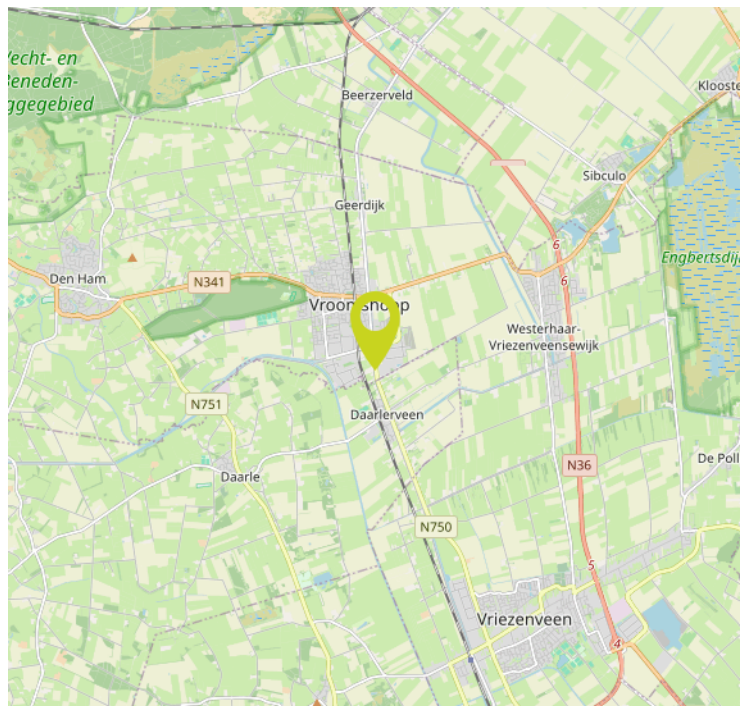
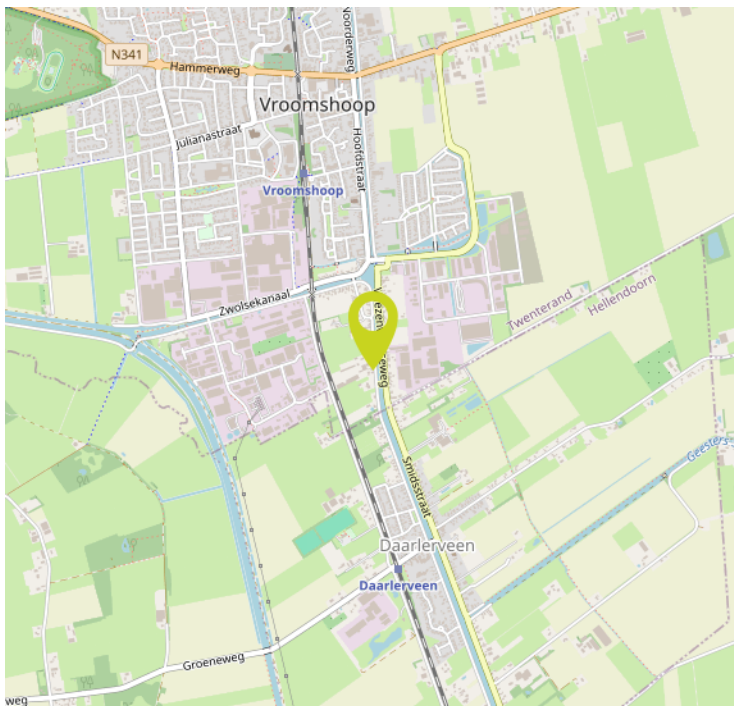
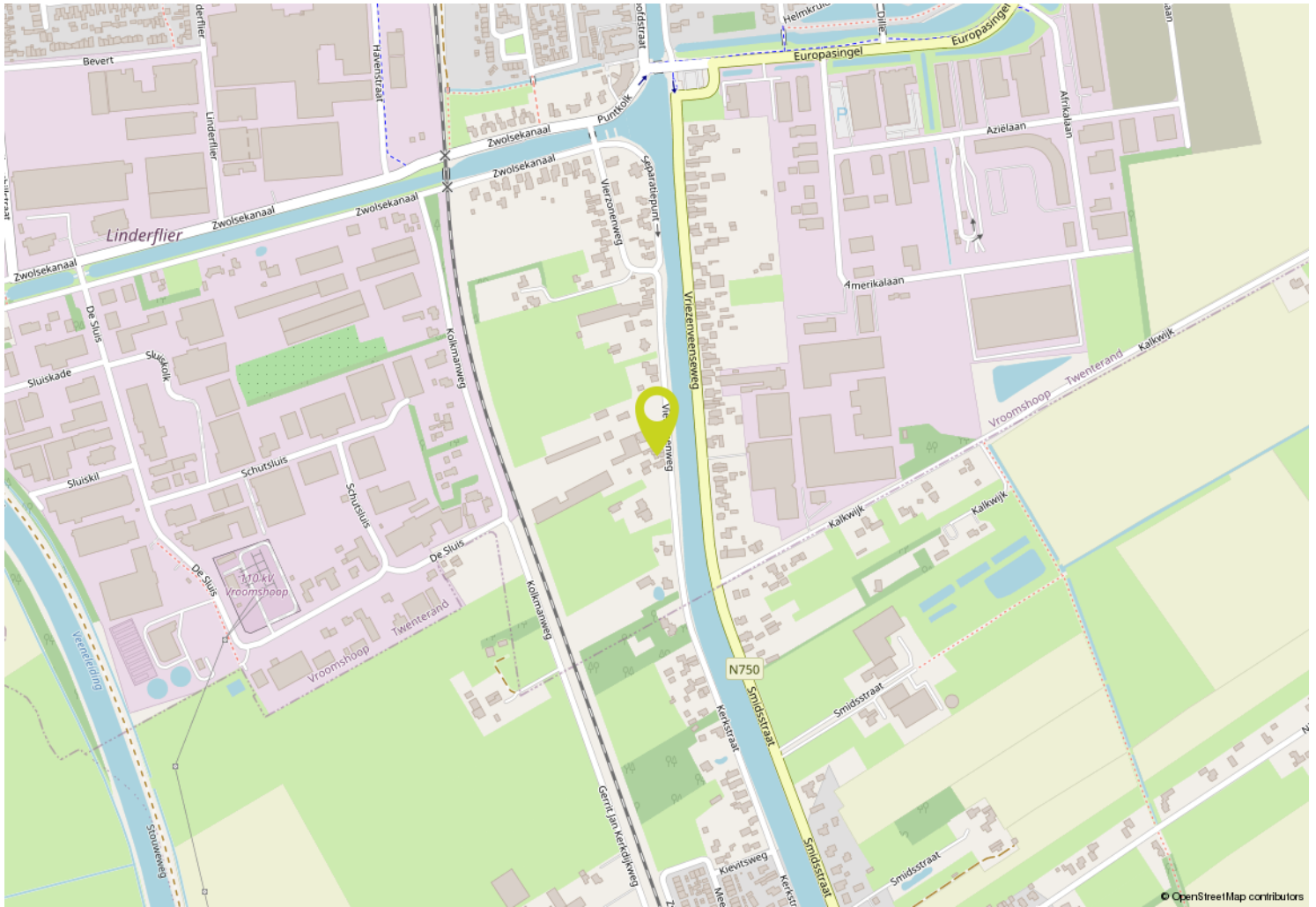


Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1: 1000			
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Den Ham		
25	Huisnummer	Sectie	H		
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	311		
	Voorlopige kadastrale grens				
	Administratieve kadastrale grens				
	Bebouwing				
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 juni 2025					
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



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, kettingbedingen 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/hypothek/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
Linderflieër 6, 7681 ZL VROOMSHOOP

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