

Bouwhuis

Makelaardij | Hypotheken



VROOMSHOOP
Nieuwstraat 31

Vraagprijs € 309.000,-- k.k.

Kenmerken & specificaties



Woontype	2-onder-1-kap
Bouwtype	Bestaand
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	1930
Perceeloppervlakte	678 m ²
Woonoppervlakte	93 m ²
Inhoud	346 m ³
Energielabel	F

Enkele wetenswaardigheden:

- Gelegen op een zeer ruime kavel van 678 m² eigen grond;
- Achtertuin gelegen op het zuidwesten met veel ruimte, rust en privacy;
- Grote dubbele garage/schuur met eenvoudige aangebouwde hobbyruimte en vrijstaande garagebox met aangebouwde afgesloten opslagruimte;
- 4 slaapkamers op de eerste verdieping;
- Sanitaire voorzieningen vernieuwd in 2019;
- Ruime lichte woonkamer met sfeervolle gashaard;
- Elektrisch bedienbare screen voorzijde (woonkamer);
- De woning kan evt. worden uitgebreid (voor de mogelijkheden verwijzen wij u naar de gemeente Twenterand);
- Gunstig gelegen nabij vele voorzieningen waaronder meerdere basisscholen.

Omschrijving

Wonen op een royale kavel met eindeloze mogelijkheden – dat is precies wat deze 2-onder-1-kap woning te bieden heeft. Hier vind je rust, ruimte en volop potentie om er helemaal jouw thuis van te maken.

Op een prachtig perceel van 678 m², met de achtertuin ideaal gelegen op het zuidwesten, geniet je de hele dag van zon en privacy. De woning biedt een solide basis voor wie graag naar eigen smaak wil moderniseren of verbeteren. Denk daarbij ook aan uitbreidingsplannen: de gemeente Twenterand kan je informeren over de mogelijkheden.

Praktische pluspunten zijn er volop. Zo is er een ruime dubbele garage/schuur met smeerkelder en put en een vrijstaande garagebox met afgesloten opslagruimte. Binnen zijn de sanitaire voorzieningen in 2019 vernieuwd en beschik je op de verdieping over maar liefst vier slaapkamers. De lichte woonkamer met gashaard maakt het geheel compleet en zorgt voor een fijne, huiselijke sfeer.

De ligging is eveneens gunstig: rustig, ruim opgezet en toch dichtbij diverse voorzieningen zoals meerdere basisscholen.

Ben je op zoek naar een woning met karakter, ruimte én toekomstperspectief? Plan dan snel een bezichtiging en ontdek zelf wat deze woning allemaal te bieden heeft!

***disclaimer: de getoonde Artist Impressions zijn uitsluitend bedoeld om een idee te geven van hoe de woning kan worden ingericht. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.**

Begane grond

Entree, garderobe, staand toilet met fontein, afzonderlijke badkamer met wastafel, designradiator en douche-inrichting, dichte kookkeuken met standaard rechthoekig keukenblok met gaskookplaat, afzuigkap en vaatwasser, opstelplaats voor wasmachine, kleine bergruimte onder de trap, deur welke toegang geeft tot verdieping, rechthoekige grote woonkamer met gashaard en meterkast.

Eerste verdieping

Overloop, 4 slaapkamers waarvan 2 met een vaste kast en de achterste slaapkamer is tevens voorzien van de opstelplaats van de cv-ketel.

Bijgebouwen

- Dubbele (steen/hout) garage/schuur met smeerkelder en put met aangebouwde vervallen hobbyruimte;
- Vrijstaande garagebox (afmeting 4.00 x 2.50 meter) met aangebouwde afgesloten opslagruimte (4.00 x 1.30 meter).























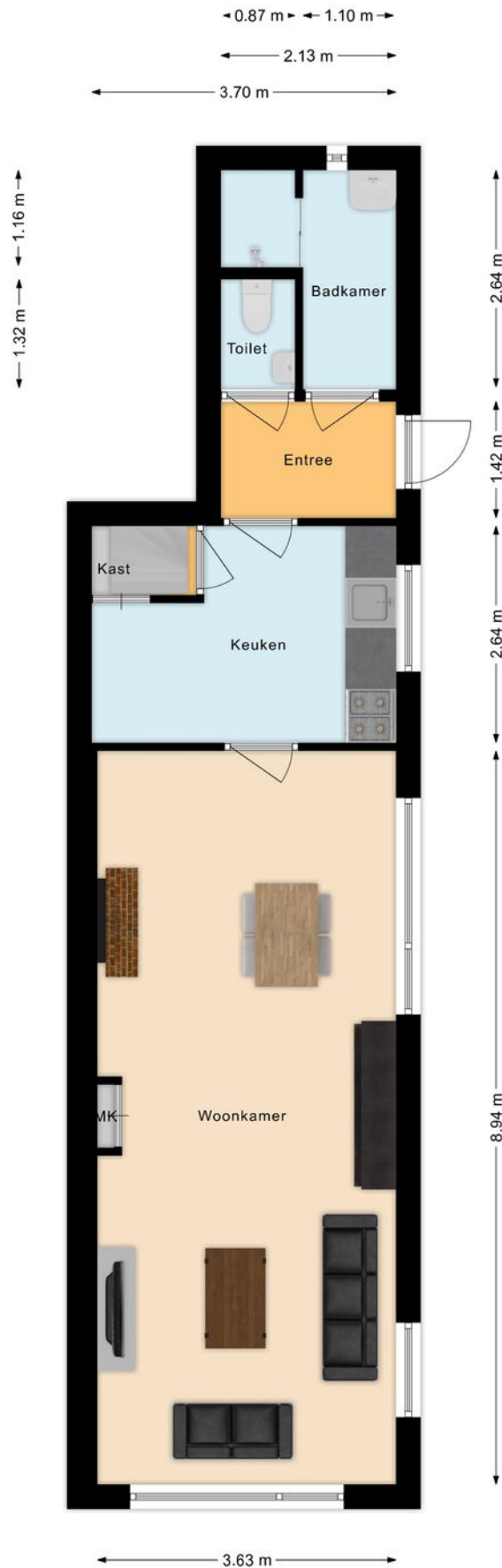






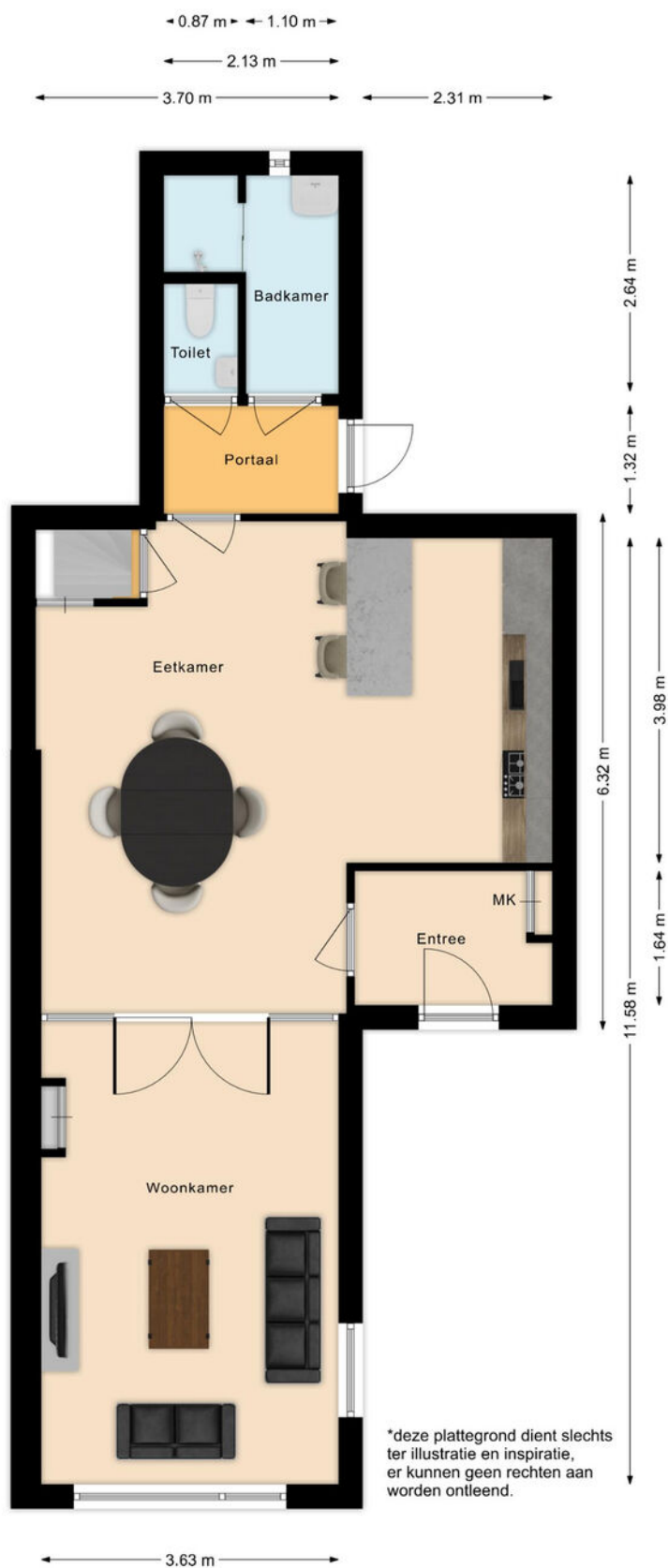


Plattegronden

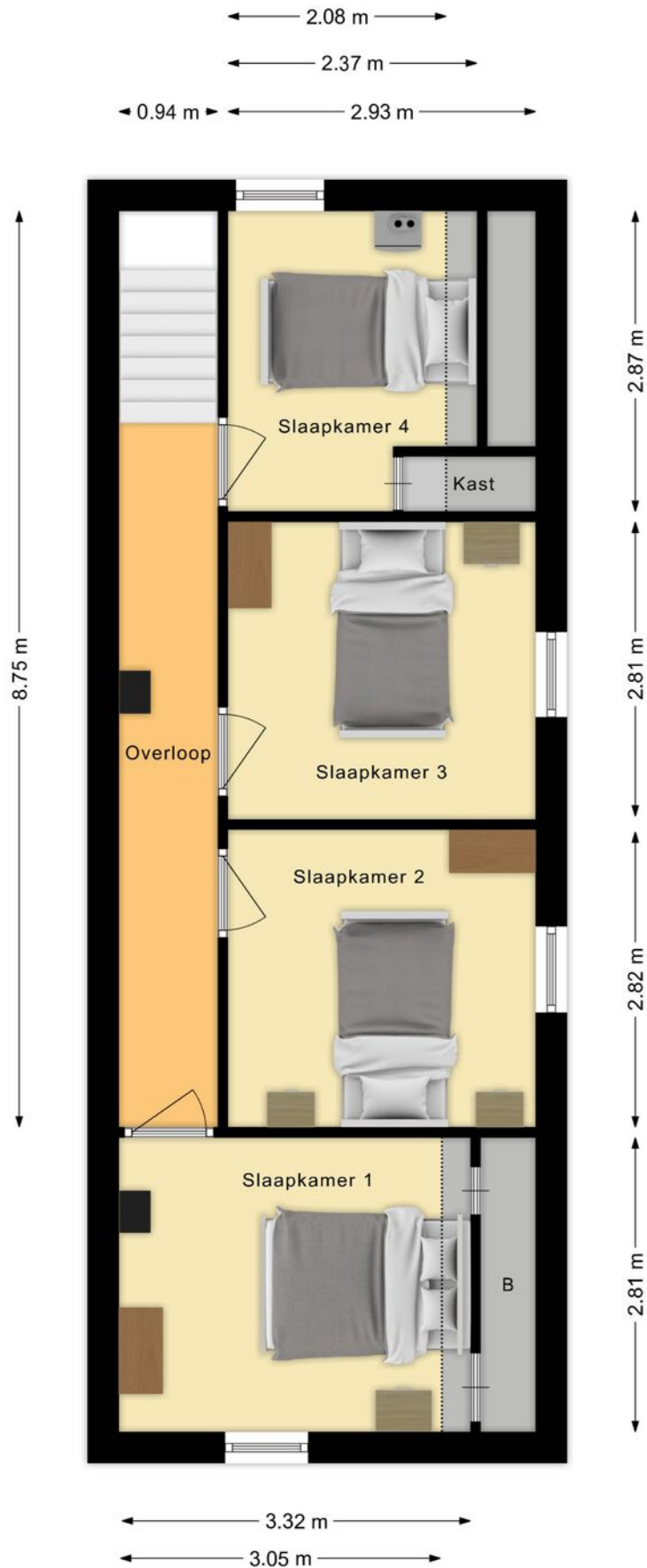


Plattegronden

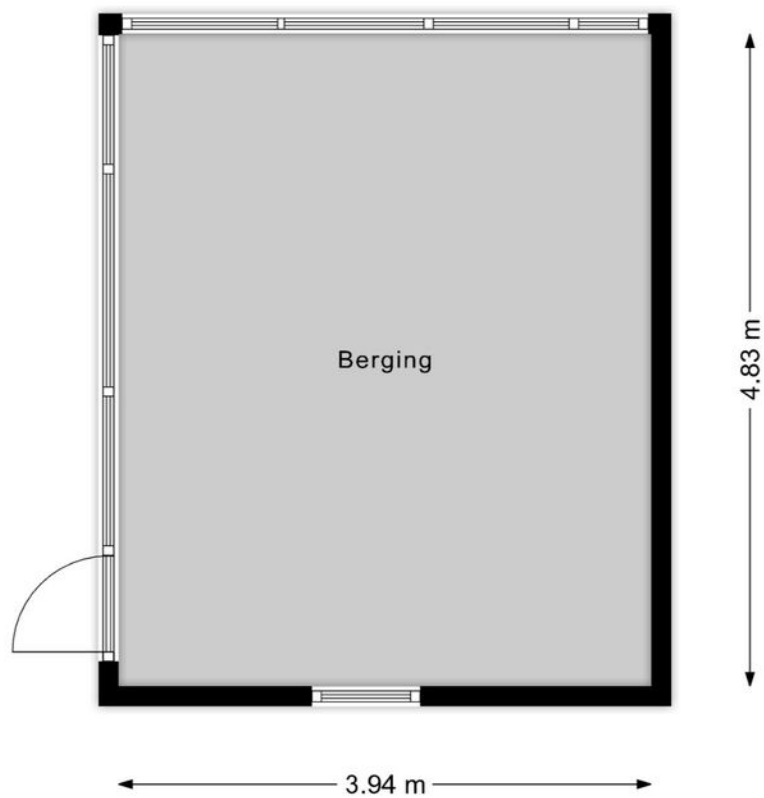
Optie: uitbouw*



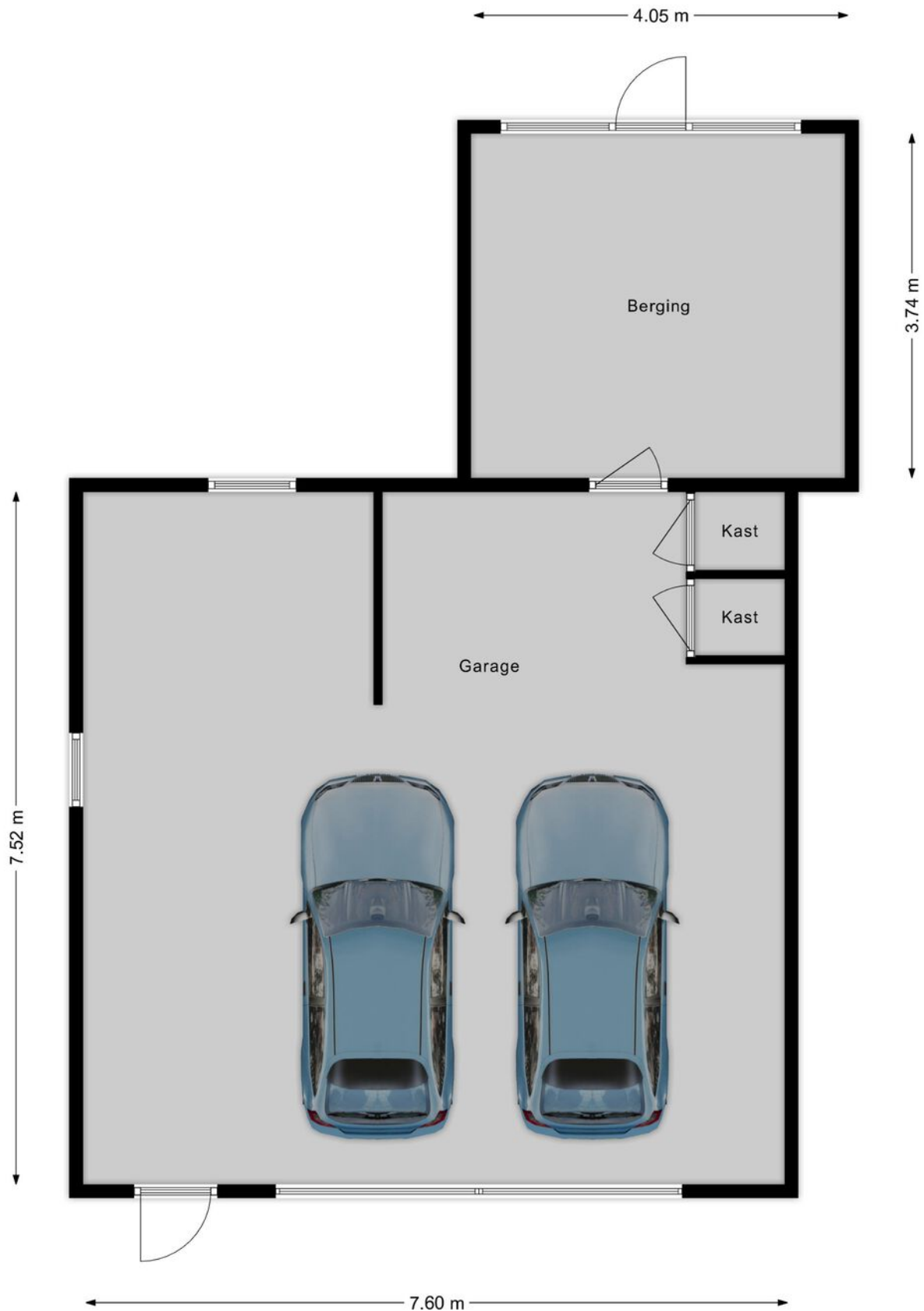
Plattegronden



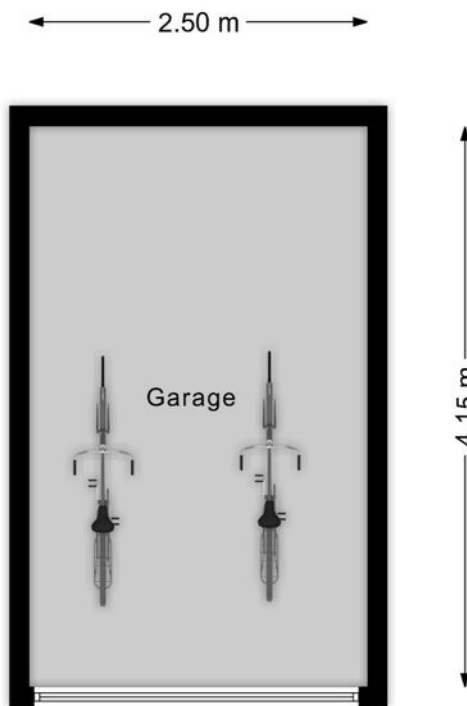
Plattegronden



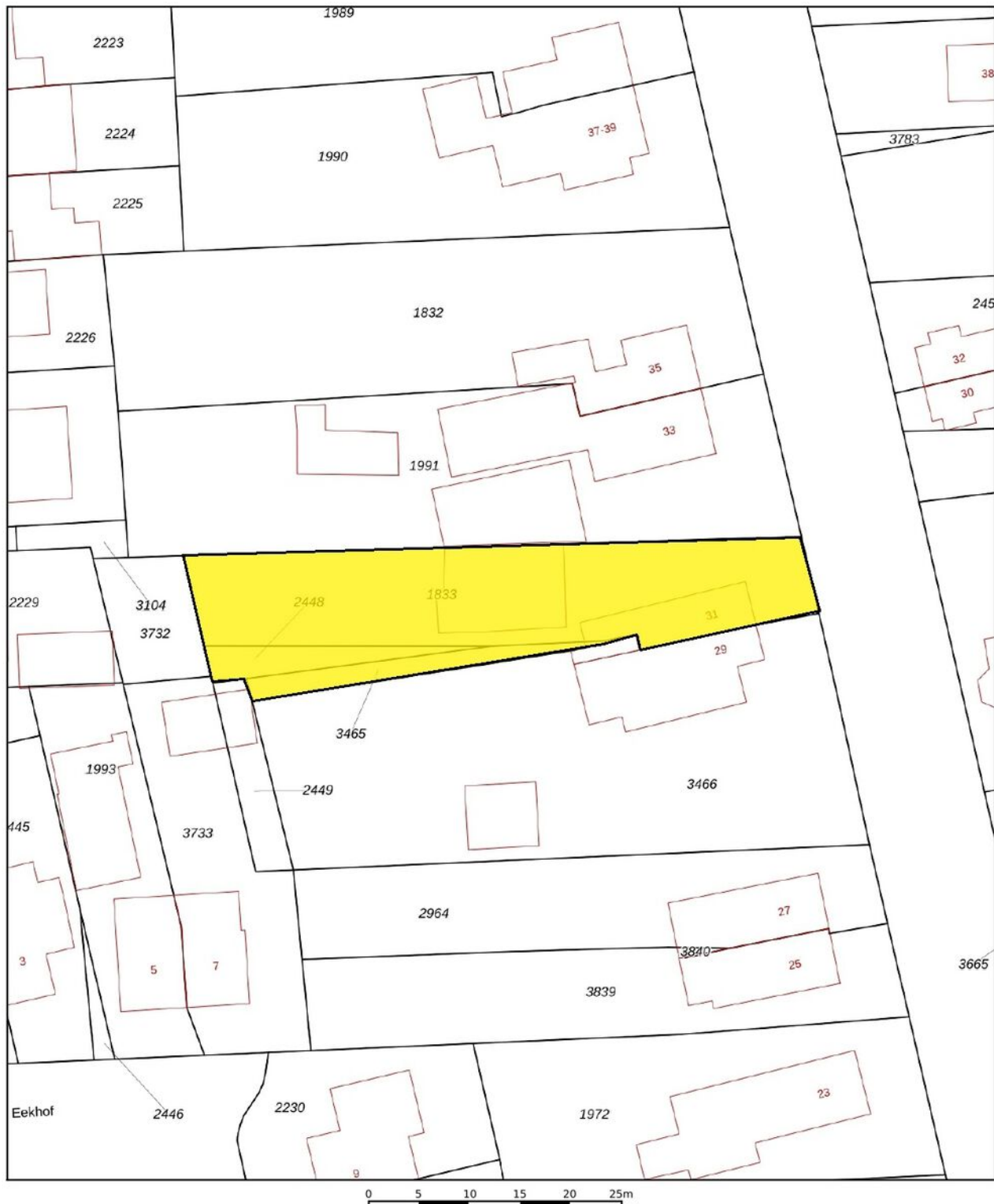
Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

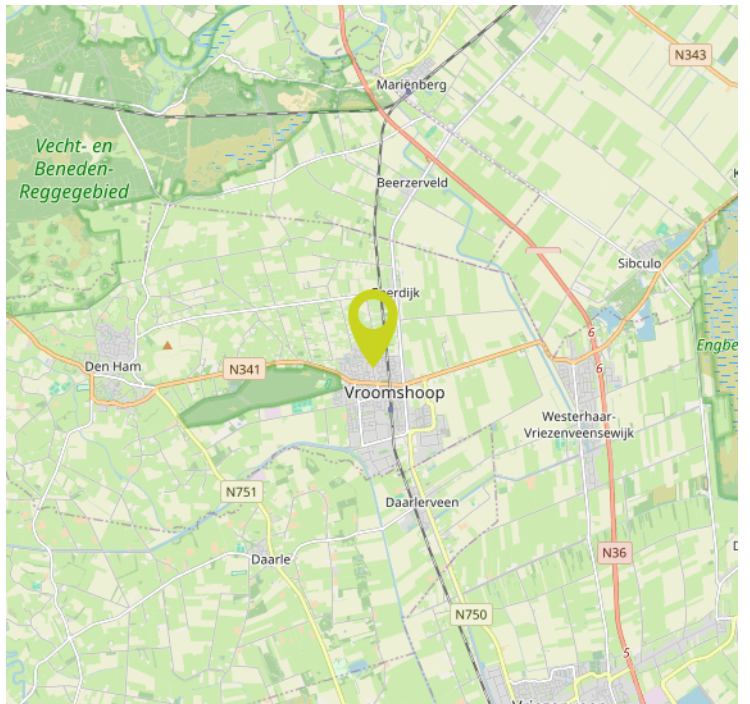
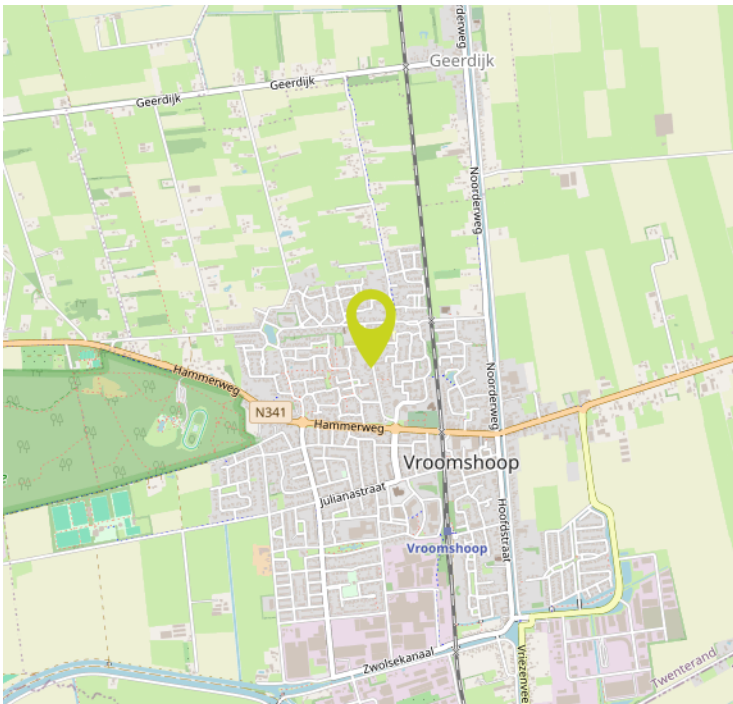
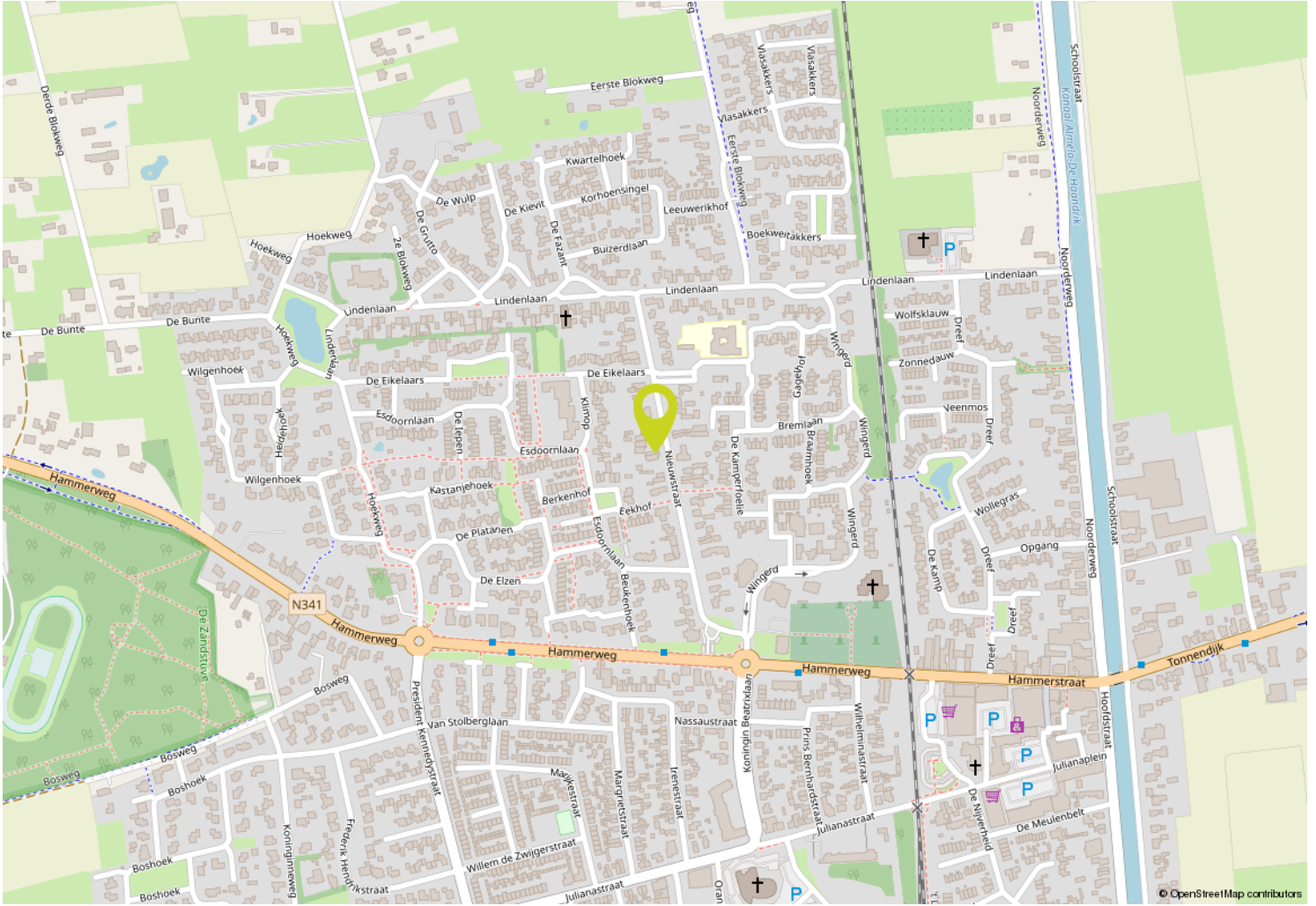
Kadastrale gemeente Den Ham
Sectie G
Perceel 1833

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.

kadaster



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/hypothec/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
Linderflie 6, 7681 ZL VROOMSHOOP

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