

Bouwhuis

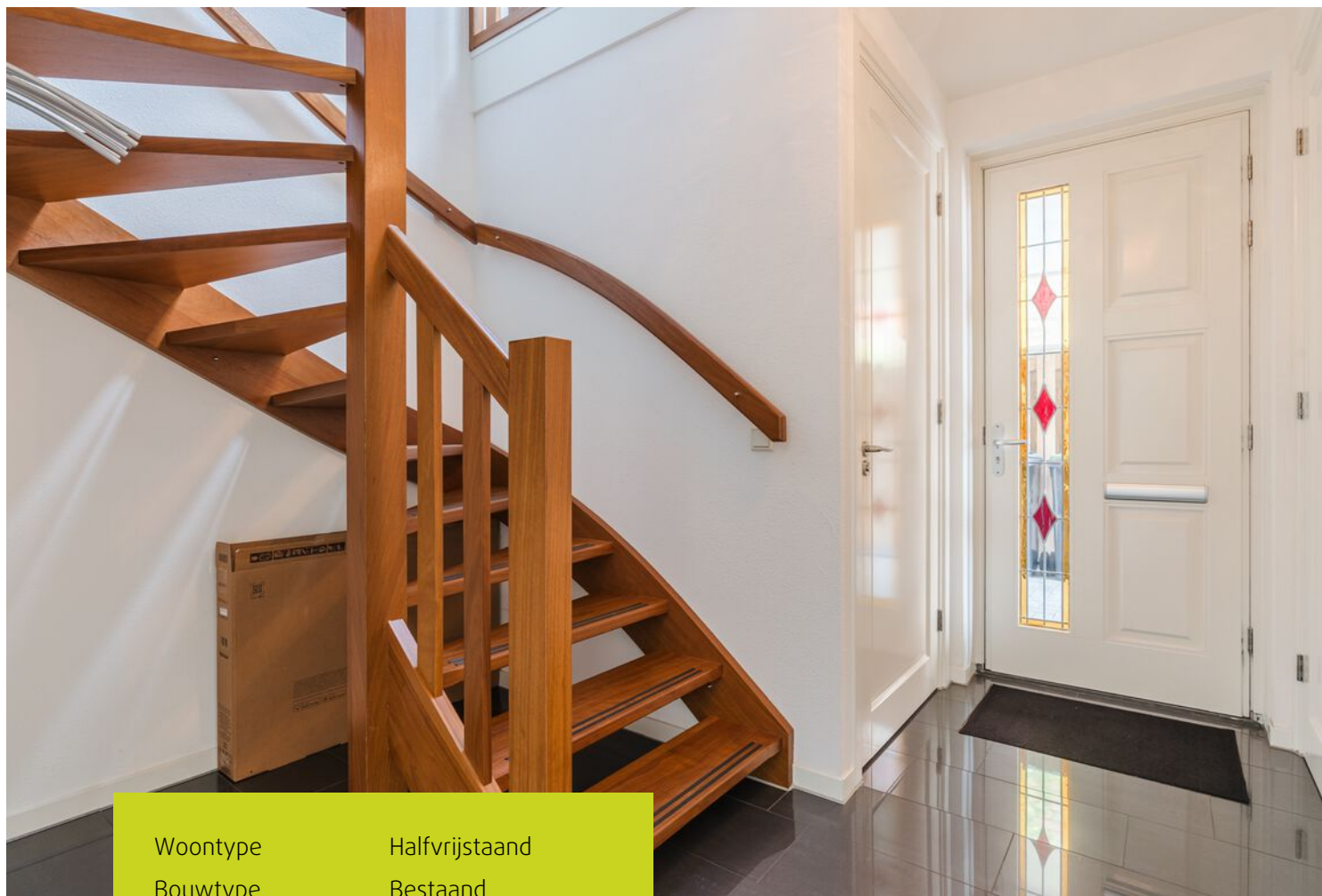
Makelaardij | Hypotheken



VROOMSHOOP
Noorderweg 18

Vraagprijs € 389.000,-- k.k.

Kenmerken & specificaties



Woontype	Halfvrijstaand
Bouwtype	Bestaand
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	2012
Perceeloppervlakte	205 m ²
Woonoppervlakte	123 m ²
Inhoud	500 m ³
Energielabel	A

Enkele wetenswaardigheden:

- Gelegen op een mooie locatie aan het kanaal Almelo-de Haandrik;
- Woning met veel uitstraling en details, zoals glas-in-lood;
- Vloerverwarming begane grond + badkamer;
- Gehele woning voorzien van HR++ beglazing;
- Airco aanwezig in de woonkamer en de master bedroom;
- De woning is levensloopbestendig te maken (zie plattegrond ter inspiratie);
- Achtertuin gelegen op het zuidwesten;
- Centraal gelegen in het dorp, op loop-/fietsafstand van vele voorzieningen;
- Voorzien van handige extra's zoals een waterontharder, elektrisch knikschermbalk en een elektrisch rolluik;
- Kortom: wonen in comfort met het oog op de toekomst, gelegen op een mooie centrale plek in het dorp.

Omschrijving

Genieten van comfortabel wonen met uitzicht op het kanaal Almelo-De Haandrik.

Op een mooie plek in het dorp staat deze sfeervolle en goed onderhouden halfvrijstaande woning. Een huis met karakter, fijne woonruimte en een hoog comfortniveau. De fraaie details, zoals de glas-in-loodramen en de verzorgde afwerking, geven de woning een warme en aantrekkelijke uitstraling.

Het wooncomfort is hier uitstekend. Zo beschikt de woning onder andere over vloerverwarming, HR++ beglazing, airconditioning en diverse praktische extra's die het wonen extra prettig maken. De zonnige achtertuin op het zuidwesten is een heerlijke plek om te ontspannen en van de zon te genieten.

Daarnaast biedt deze woning ook mogelijkheden voor de toekomst. De indeling maakt het mogelijk om de woning levensloopbestendig te maken, waardoor u hier jarenlang comfortabel kunt blijven wonen (zie plattegrond ter inspiratie).

De ligging is eveneens een groot pluspunt. U woont aan het kanaal Almelo-De Haandrik, met veel voorzieningen op loop- en fietsafstand. Zo combineert u rust en ruimte met het gemak van een centrale locatie.

Zoekt u een comfortabele woning met karakter, een mooie ligging aan het water en volop woonplezier? Neem dan contact met ons op voor een bezichtiging. We laten u deze woning graag

Begane grond

Royale entree met ruime toiletruimte met wandcloset en fontein, trapopgang, garderobe, meterkast, woonkamer met airco, erker en uitzicht op het kanaal Almelo - de Haandrik, open keuken met L-vormige inbouwkeuken voorzien van diverse inbouwapparatuur en tuindeuren met rolhorren naar zongerichte achtertuin, bijkeuken met deur naar tuin en opstelplaats voor wasmachine/droger, uitstortgootsteen, doorgang naar ruime fietsenberging (met enige bouwkundige aanpassing kan de bijkeuken en berging omgebouwd worden tot een kleine badkamer en slaapkamer, handiger is een traplift als dit wenselijk zou zijn).

Gehele begane grond voorzien van officiële vloerverwarming. Pvc in woonkamer en keuken, overige ruimten voorzien van plavuizen.

Tweede verdieping

Bereikbaar met vlizotrap naar ruime bergzolder met dakraam, opstelplaats voor de cv-ketel en warmte-terug-win-systeem.

Eerste verdieping

Overloop met dakraam, riante master bedroom met airco en ruime walk-in-closet (slaapkamer is voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik incl. afstandbediening), zeer ruime badkamer (voorzien van vloerverwarming) met ze wandcloset, wastafelmeubel en ruime douche-inrichting, ze slaapkamer/gastenkamer met dakraam.

Bijgebouwen

- Carport met een afmeting van ca. 4.30 x 3.15 meter.























Plattegronden

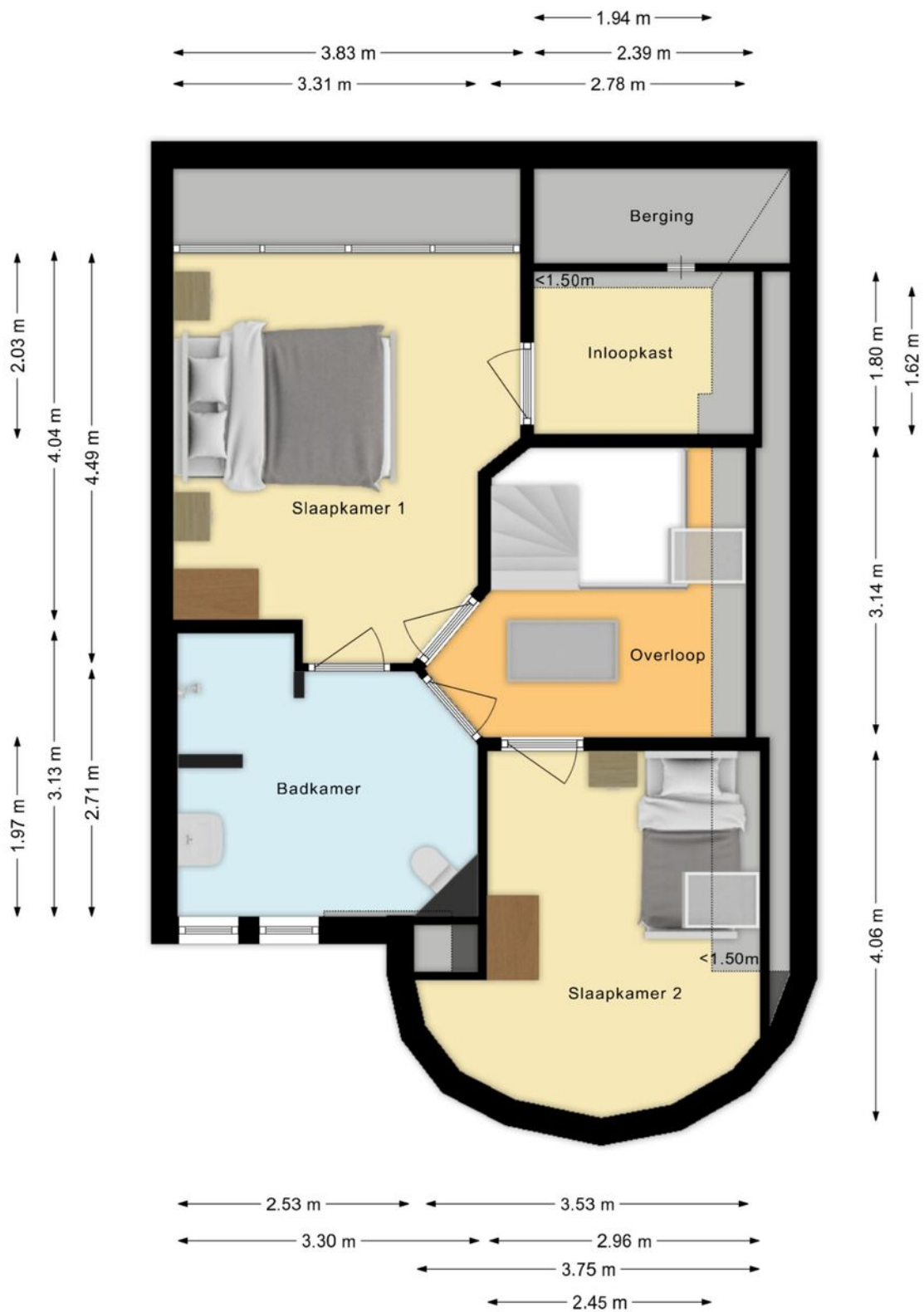


Plattegronden

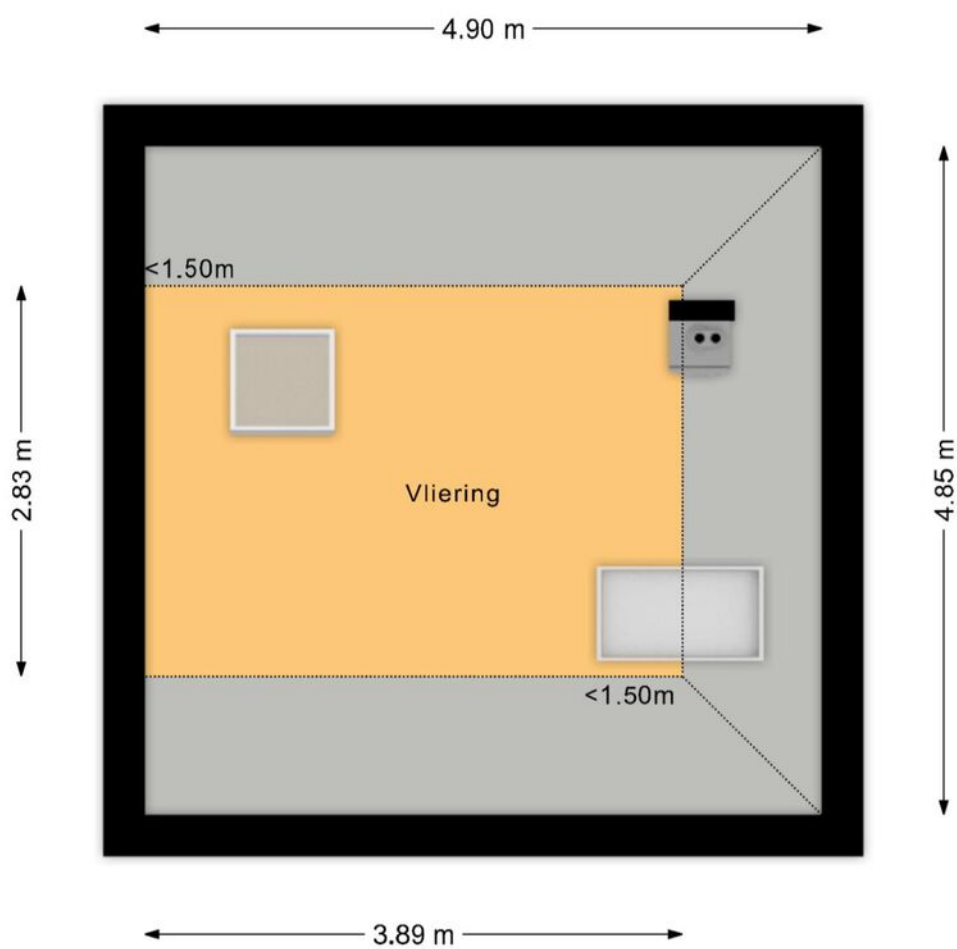
Begane grond: optie gelijkvloers wonen



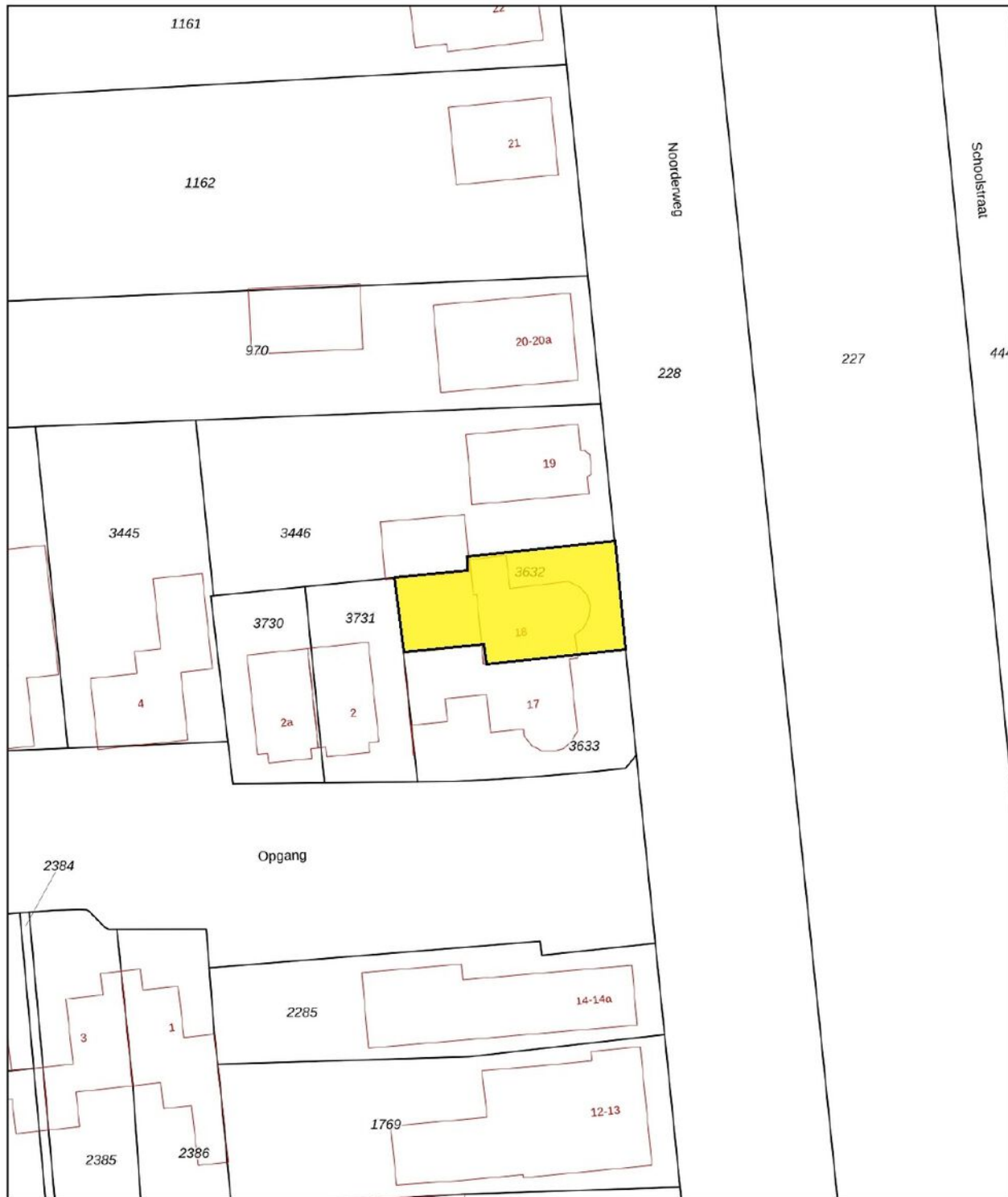
Plattegronden




Plattegronden



Kadastrale kaart

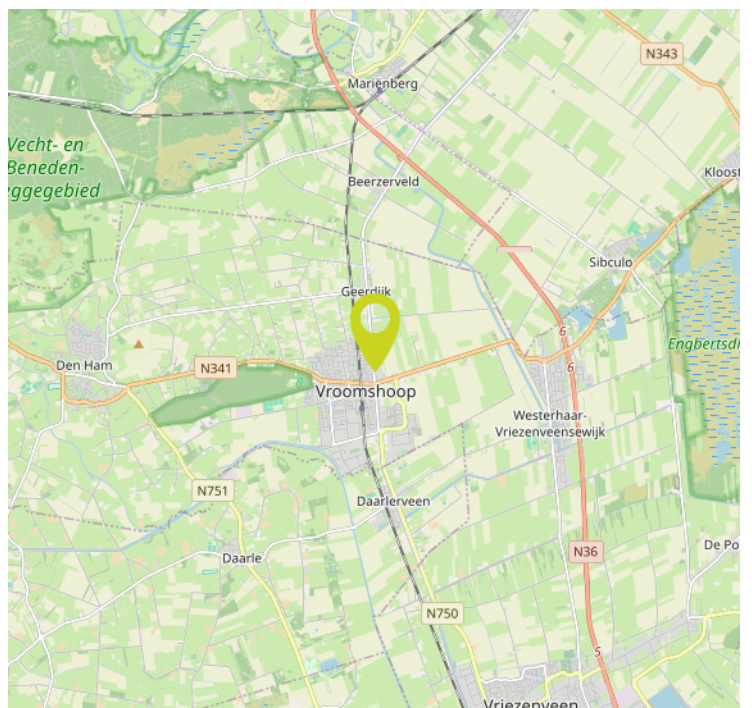
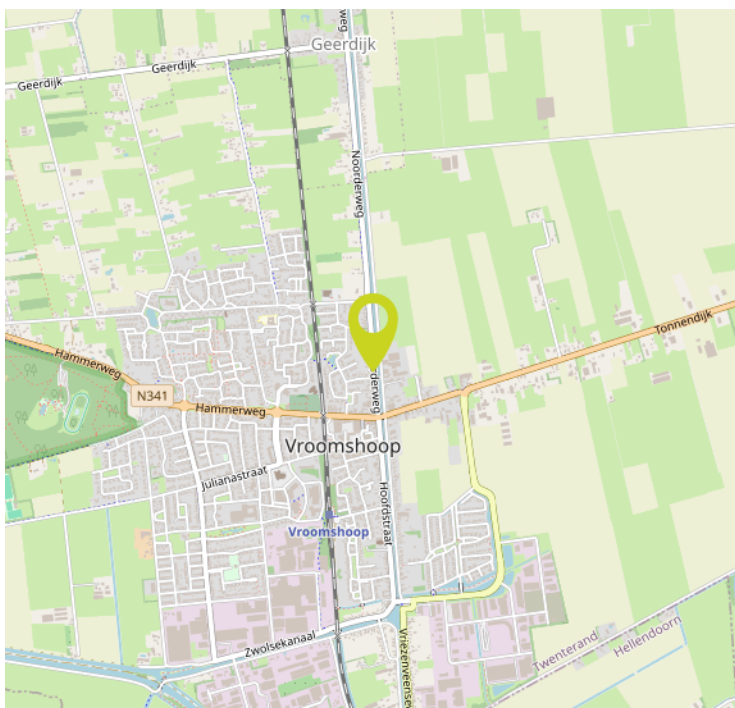
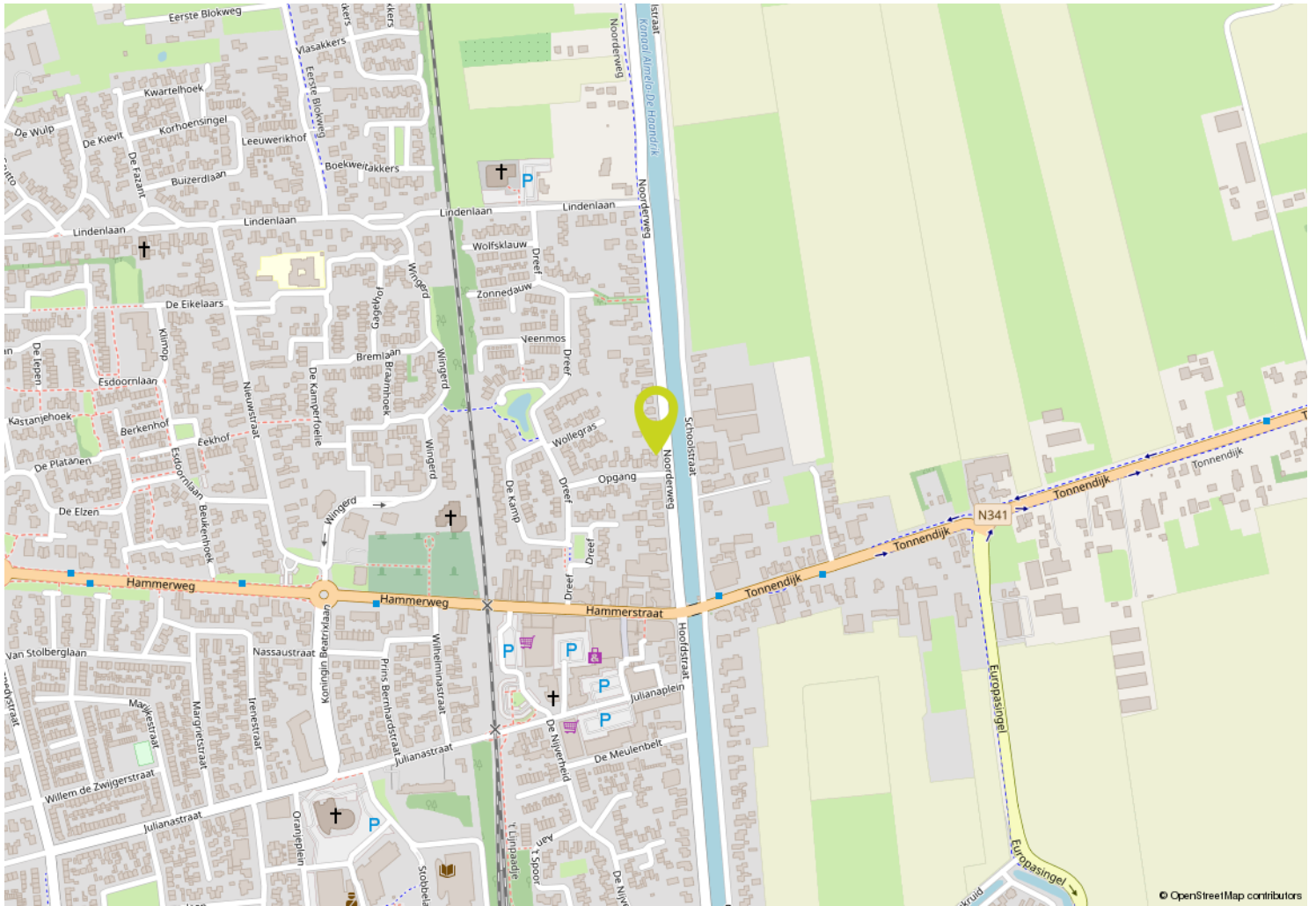


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Den Ham</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 3632</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	---	--

Voor een eensludend uittreksel, geleverd op 18 mei 2026
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, 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.

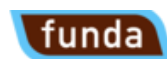
Clausules welke evt. worden opgenomen in de koopovereenkomst:

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
Linderflieër 6, 7681 ZL VROOMSHOOP

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