



## P.M. Hackstraat 44 - Westerhaar

Wilt u vrijstaand wonen in een keurig onderhouden vrijstaande woning?

Dan nodigen wij u graag uit voor een bezichtiging! Laat u verrassen door alles wat deze woning u te bieden heeft.

Vraagprijs: € 229.000,- k.k.  
Aanvaarding: In overleg.



## Omschrijving

Op zoek naar een keurig onderhouden vrijstaande woning? Dan is dit uw kans!

Deze woning is gelegen in een rustige straat nabij het centrum. Het geheel staat op een kavel van 315 m<sup>2</sup> eigen grond en beschikt over een vrijstaand kantoor met schuurruimte en fraaie veranda.

Genoeg plek om je auto te parkeren op zowel eigen terrein als in de straat. Alle voorzieningen zoals winkels, medisch centrum, scholen etc. bevinden zich binnen handbereik.

Hier treft u een vrijstaande, moderne, uitgebouwde woning in een betaalbare prijsklasse. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met ons kantoor.

## Indeling

### Begane grond:

Entree, kelderkast, trapopgang, ruime L-vormige woonkamer met eiken parketvloer en en-suite deuren naar de aangebouwde woonkeuken welke is voorzien van een luxe inbouwkeuken met diverse inbouwapparatuur, bijkeuken met opstelplaats voor de wasmachine en droger, meterkast en toilet, achteringang.

### Eerste verdieping:

Overloop met vaste kast, 3 slaapkamers (waarvan 1 met een vaste kast), ruime badkamer met wastafel en douche-inrichting.

### Tweede verdieping:

Bereikbaar met vlizotrap naar een gedeeltelijk bevloerde zolderruimte.

### Bijgebouwen:

-kantoor met een afmeting van ca. 2.70 x 3.60 meter binnenwerks

-schuurruimte met een afmeting van ca. 4.00 x 3.70 meter binnenwerks

-fraaie veranda van ca. 6.00 x 3.20 meter

## Bijzonderheden

- centraal gelegen;
- rustige woonomgeving;
- fijne, zonnige achtertuin;
- sfeervolle veranda;
- ruime woonkeuken;
- in 2009 is de woning voorzien van een nieuwe muur, panlatten, pannen, boeien en goten (inclusief isolatie);
- keurig onderhouden (gezins)woning welke u veel te bieden heeft!.

## Algemeen

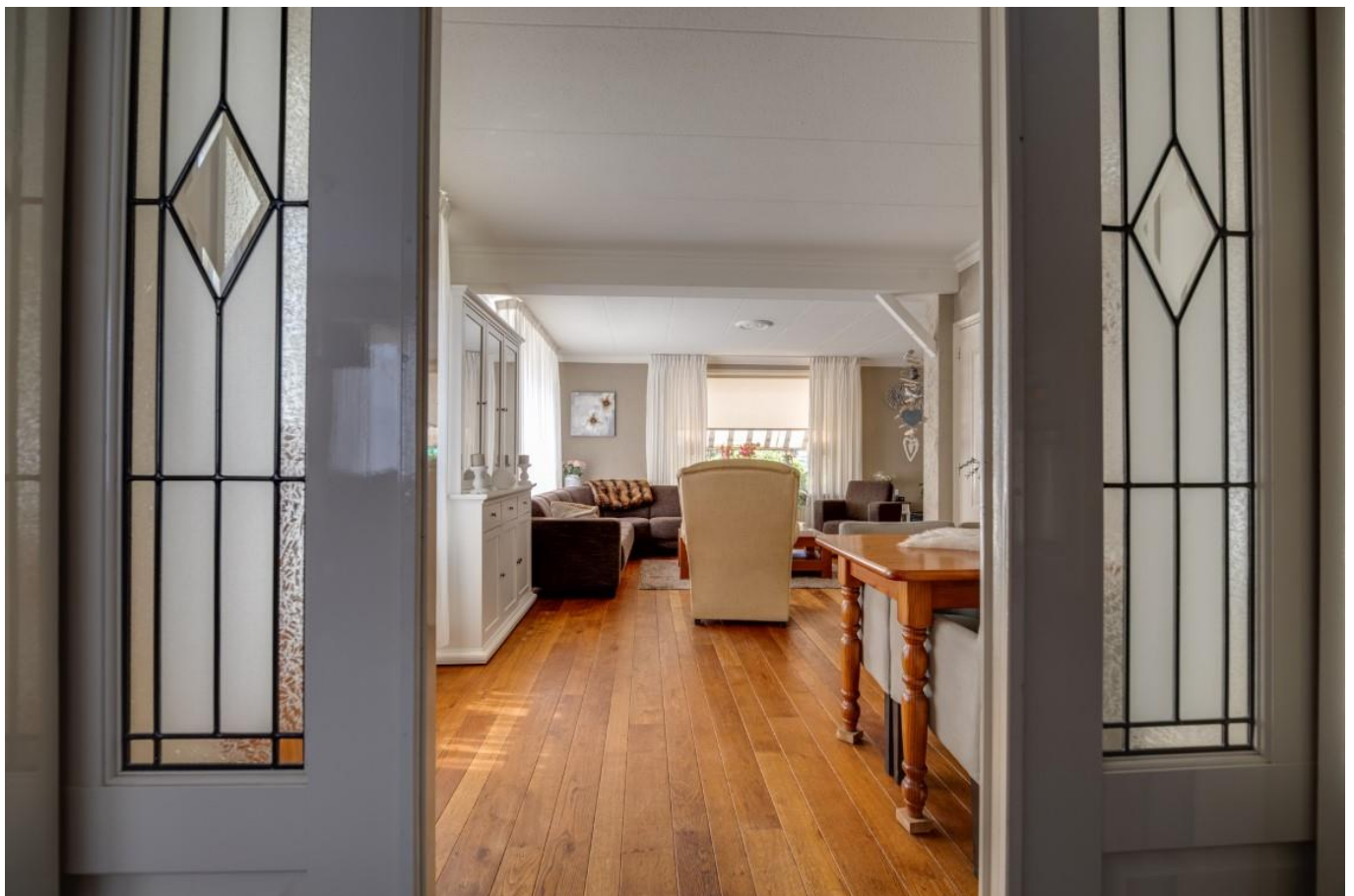
|                     |                               |
|---------------------|-------------------------------|
| Woontype:           | vrijstaand                    |
| Bouwtype:           | Bestaande bouw                |
| Transactietype:     | Vraagprijs                    |
| Transactie:         | Te koop                       |
| Aantal kamers:      | 5                             |
| Aantal slaapkamers: | 3                             |
| Perceeloppervlakte: | 315 m <sup>2</sup>            |
| Bouwjaar:           | 1964                          |
| Inhoud:             | ca. 410 m <sup>3</sup>        |
| Woonoppervlakte:    | ca. 108 m <sup>2</sup>        |
| Verwarming:         | Nefit Topline HR combi (2009) |
| Energie label:      | F (voorlopig).                |





















## Begane grond



**Bouwhuis**  
Makelaardij | Hypotheken

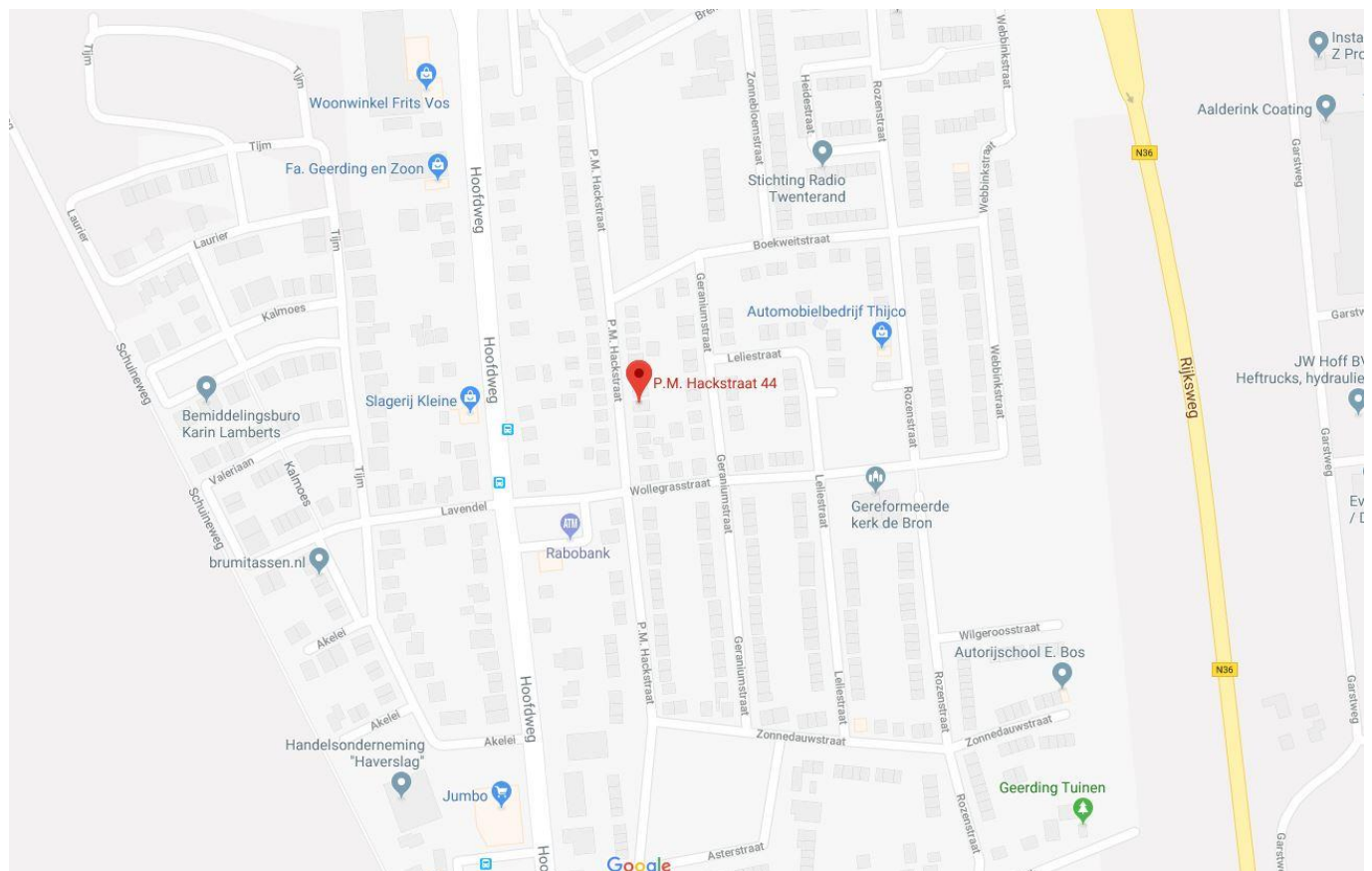
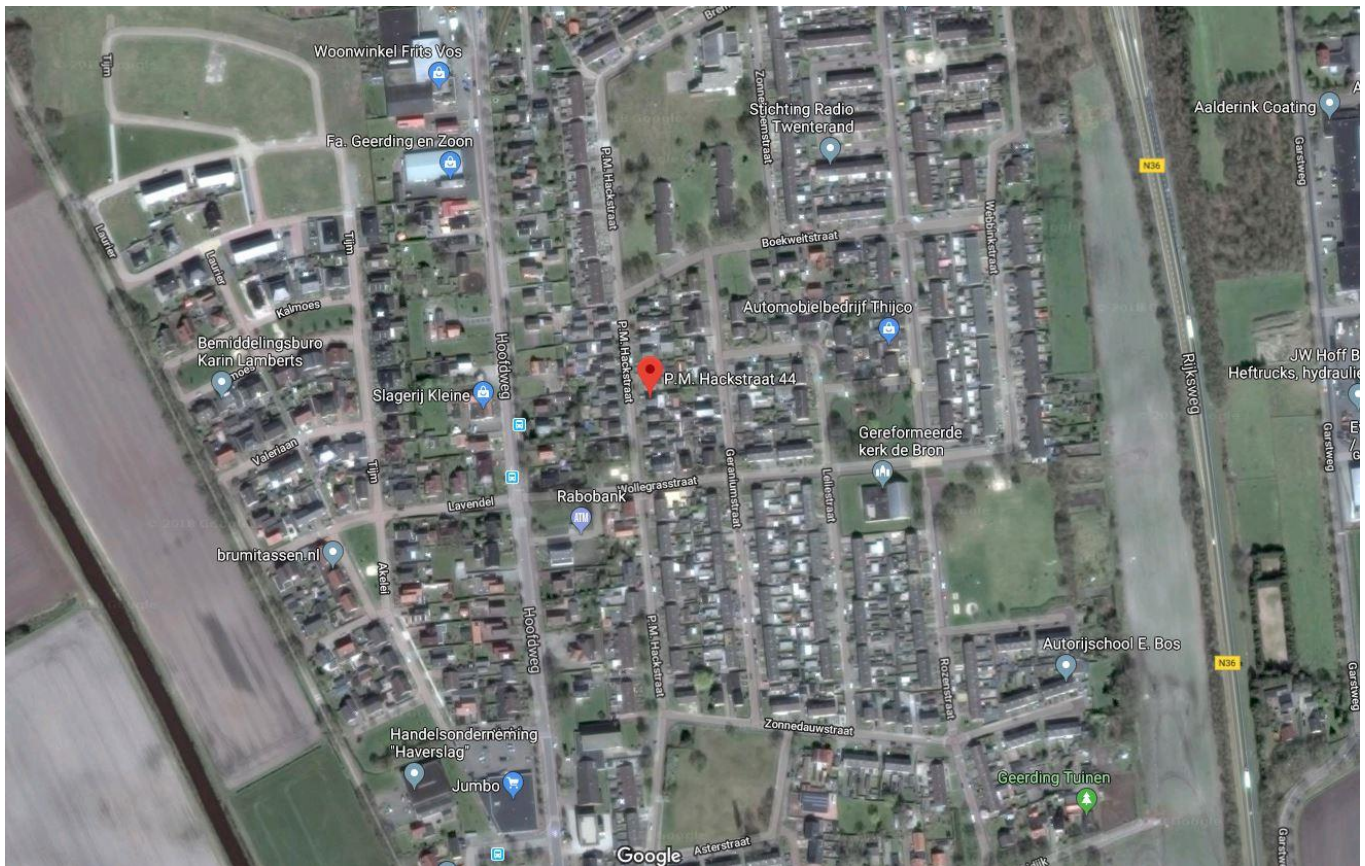
Aan de tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend!

## Verdieping



**Bouwhuis**  
Makelaardij | Hypotheken

Aan de tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend!



## Kadastrale kaart



## Lijst met roerende zaken

Voor onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

|                                    | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Evt. ter<br>overname | N.v.t. | Opmerkingen |
|------------------------------------|------------------|-------------|----------------------|--------|-------------|
| <b>Rondom de woning</b>            |                  |             |                      |        |             |
| Tuinaanleg/beplanting              | X                |             |                      |        |             |
| Tuinverlichting                    |                  |             |                      | X      |             |
| Bestrating                         | X                |             |                      |        |             |
| Pergola                            |                  |             |                      | X      |             |
| Vijver/pomp                        |                  |             |                      | X      |             |
| Buitenlampen                       | X                |             |                      |        |             |
| Vlaggenmasthouder                  | X                |             |                      |        |             |
| Voet droogmolen                    | X                |             |                      |        |             |
| Zonnewijzer                        |                  |             |                      | X      |             |
| Tuinbank                           | X                |             |                      |        |             |
| Tuinbeelden/ornamenten             |                  |             |                      | X      |             |
| Bloembakken/bloempotten in tuin    | X                |             |                      |        |             |
| Brievenbus                         | X                |             |                      |        |             |
| Bel                                | X                |             |                      |        |             |
| Sleutels, sloten, hang & sluitwerk | X                |             |                      |        |             |
| Rolluiken 1e verdieping            | X                |             |                      |        |             |
| Zonnescherm/screens                | X                |             |                      |        |             |
| Tuinhuis/buitenberging             |                  |             |                      | X      |             |
| Kasten/werkbank in tuinhuis        |                  |             |                      | X      |             |
| Schotel/antenne                    |                  |             |                      | X      |             |
| (Broei)kas                         |                  |             |                      | X      |             |
| Overige tuin, te weten:            |                  |             |                      |        |             |
| -                                  |                  |             |                      |        |             |
| -                                  |                  |             |                      |        |             |
| -                                  |                  |             |                      |        |             |
| <b>Interieur</b>                   |                  |             |                      |        |             |
| <b>gordijnrails/roedes</b>         |                  |             |                      |        |             |
| begane grond                       | X                |             |                      |        |             |
| 1e verdieping                      | X                |             |                      |        |             |
| 2e verdieping                      |                  |             |                      | X      |             |
| <b>Gordijnen</b>                   |                  |             |                      |        |             |
| begane grond                       |                  |             |                      | X      |             |
| 1e verdieping                      |                  |             |                      | X      |             |
| 2e verdieping                      |                  |             |                      | X      |             |
| <b>Vitrage (in-between)</b>        |                  |             |                      |        |             |
| begane grond                       | X                |             |                      |        |             |
| 1e verdieping                      | X                |             |                      |        |             |
| 2e verdieping                      |                  |             |                      | X      |             |
| <b>Luxaflex</b>                    |                  |             |                      |        |             |
| begane grond                       | X                |             |                      |        |             |
| 1e verdieping                      | X                |             |                      |        |             |
| 2e verdieping                      |                  |             |                      | X      |             |
| <b>Lamellen</b>                    |                  |             |                      |        |             |
| begane grond                       |                  |             |                      | X      |             |
| 1e verdieping                      |                  |             |                      | X      |             |
| 2e verdieping                      |                  |             |                      | X      |             |
| <b>Rolgordijnen</b>                |                  |             |                      |        |             |
| begane grond                       | X                |             |                      |        |             |
| 1e verdieping                      | X                |             |                      |        |             |
| 2e verdieping                      |                  |             |                      | X      |             |
| <b>Horren/hordeuren</b>            |                  |             |                      |        |             |
| begane grond                       |                  |             |                      | X      |             |
| 1e verdieping                      |                  |             |                      | X      |             |
| 2e verdieping                      |                  |             |                      | X      |             |

**Vloerbedekking/tapijt**

begane grond  
1e verdieping + trap  
2e verdieping  
Parketvloer  
Laminaatvloer/kurkvloer kantoor  
Linoleum/zeil/novilon/pvc-vloer kelder  
Voorzetramen  
Schakelmateriaal/dimmers  
Inbouwverlichting/spotjes  
Lampen/verlichting  
Alarminstallatie  
Rookmelders

**Keuken/badkamer/kasten**

keukenblok incl. verlichting  
keramische kookplaat  
inductiekookplaat  
Gaskookplaat 5-pits  
afzuigkap/schouw  
combi-magnetron  
electrische oven  
koelkast  
diepvries  
koel-/vriescombinatie (losse)  
vaatwasser  
Close-in-boiler

**Overige keuken, te weten:**

-koffiezetapparaat (inbouw)  
-  
-

**badkameraccessoires**

toiletaccessoires  
wastafelaccessoires  
sauna met toebehoren

**Overige badkamer, te weten:**

-  
-  
-

**losse kasten**

wandrekken/schappen  
werkbank

**Overige**

mechanise ventilatie  
airco  
cv-ketel  
(klok)thermostaat  
geijser  
zonnepanelen  
wtw-systeem  
gaskachels  
openhaard met toebehoren  
houtkachel  
vuilcontainer, gftbak  
radiatorombouw/afwerking  
schilderij ophangstelsel  
Leasecontracten/huurkoop

-

-

**Bijzonderheden:**

-

-

-

-

| Blijft achter | Gaat mee | Evt. ter overname | N.v.t. | Opmerkingen |
|---------------|----------|-------------------|--------|-------------|
|               |          |                   | X      |             |
| X             |          |                   |        |             |
| X             |          |                   |        |             |
| X             |          |                   |        |             |
| X             |          |                   |        |             |
| X             |          |                   |        |             |
|               |          |                   | X      |             |
| X             |          |                   |        |             |
| X             |          |                   |        |             |
|               | X        |                   |        |             |
|               |          |                   | X      |             |
| X             |          |                   |        |             |

|   |  |  |   |  |
|---|--|--|---|--|
| X |  |  |   |  |
|   |  |  | X |  |
|   |  |  | X |  |
| X |  |  |   |  |
| X |  |  |   |  |
| X |  |  |   |  |
|   |  |  | X |  |
|   |  |  | X |  |
|   |  |  | X |  |
| X |  |  |   |  |
| X |  |  |   |  |
|   |  |  | X |  |

|   |  |  |   |  |
|---|--|--|---|--|
| X |  |  |   |  |
|   |  |  |   |  |
|   |  |  |   |  |
|   |  |  |   |  |
| X |  |  |   |  |
| X |  |  |   |  |
| X |  |  |   |  |
|   |  |  | X |  |

|   |   |  |   |  |
|---|---|--|---|--|
|   |   |  |   |  |
|   |   |  |   |  |
|   |   |  |   |  |
|   |   |  |   |  |
|   | X |  |   |  |
| X |   |  |   |  |
|   |   |  | X |  |

|   |  |  |   |  |
|---|--|--|---|--|
|   |  |  | X |  |
|   |  |  | X |  |
| X |  |  |   |  |
| X |  |  |   |  |
|   |  |  | X |  |
|   |  |  | X |  |
|   |  |  | X |  |
|   |  |  | X |  |
|   |  |  | X |  |
|   |  |  | X |  |
| X |  |  |   |  |
|   |  |  | X |  |
|   |  |  | X |  |
|   |  |  | X |  |

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

## ~~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 'aankopend' makelaar. Dit is een makelaar die de belangen van u als aspirant-koper behartigt.

De aspirant-koper 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.

### **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.

**Bouwhuis, een begrip in Twenterand en omstreken!**

### **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.

### **Hypotheken:**

Betrouwbaarheid en hypotheek 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.

*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.*



Bouwhuis Makelaardij & Hypotheken  
Wingerd 3  
7681 JB Vroomshoop  
T 0546-64271  
info@bouwhuismakelaardij.nl  
www.bouwhuismakelaardij.nl

**Bouwhuis**  
Makelaardij | Hypotheken