



EUROPASINGEL 2

VRROOMSHOOP

ROHLOF REAL ESTATE

KENMERKEN

Woonoppervlakte	324 m ²
Perceeloppervlakte	3680 m ²
Inhoud	1807 m ³
Bouwjaar	-1906
Energie label	A





OMSCHRIJVING

Karaktervol en zeer ruim huis met eindeloze mogelijkheden!

Aan de rand van Vroomshoop, net om de hoek van het dorpshart maar volledig verscholen in het groen, ligt deze vrijstaande woonboerderij uit 1903. Een bijzonder en veelzijdig object dat we met trots presenteren namens Rohlof Real Estate Twente. Een huis vol karakter, waar elke ruimte een verhaal vertelt – van de sfeervolle woonkamer tot de royale aanbouwen met talloze gebruiksmogelijkheden. Hier woon je vrij, dicht bij het dorp én met volop privacy op je eigen erf.

In één oogopslag:

- Authentieke woonboerderij (1903) met originele details
- Energielabel A
- Sfeervolle woonkamer met houtkachel en zicht op de tuin
- Woonkeuken met houten werkblad, gasfornuis en vaatwasser
- Badkamer (2007) met inloopdouche, ligbad en dubbele wastafel
- Slaapkamer op de begane grond + 3 slaapkamers op de verdieping
- Grote bijkeuken en hal met toegang naar de tuin en berging,
- Nog af te werken ruimte met eigen ingang en vloerverwarming (ideaal als gastenverblijf of inwoning)
- Grote vrijetijdsruimte met authentieke schuurdetails en openslaande deuren naar de binnenplaats
- Vloerisolatie in aanbouwingen
- Privacyvolle binnenplaats, perfect voor een lounge-area, etentjes en feestjes
- Grote garage (2015) met 3 meter hoge deuren, houtkachel, werkruimte en keukentje
- Lichte kantoorruimte met eigen ingang, keukenblok en openslaande deuren
- Nieuwe kozijnen met dubbel glas (2025), recent buitenschilderwerk
- Twee cv-ketels, dus flexibel te verwarmen
- Volop parkeergelegenheid, carport en 2 eigen opritten
- Meetrapport aanwezig
- Bestemming kavel bedrijfsperceel met wonen en bos/tuin

Een erf vol sfeer en mogelijkheden

Vanaf de oprit laat je de wereld even achter je. Het erf voelt besloten en intiem, omgeven door volwassen bomen, verstilde groene hoekjes en authentieke elementen die herinneren aan het agrarische verleden. Wat je vanaf de weg niet ziet, is de zee aan ruimte. Ooit waren hier een aardappel- en strohandel gevestigd – nu is het een warm familiehuis met verrassende extra's zoals een grote vrijetijdsruimte, een ruimte in aanbouw voor inwoning of B&B, én een gezellige binnenplaats voor lange zomeravonden. In de omsloten tuin rondom het huis maar ook in het achterste deel van het perceel kun je volop genieten van de vogels in de parkachtige tuin

Welkom binnen – een korte rondleiding

We starten in de gezellige woonkeuken: een sfeervolle ruimte met houten werkblad, gasfornuis en vaatwasser. De achterwand is afgewerkt met een aluminium sandwichplaat met een verwisselbare sfeerfoto – een creatief detail dat je aan kunt passen naar smaak. Achter de keuken bevindt zich de ruime bijkeuken met op maat gemaakte kapstok, landelijke vaste kasten en veel plek voor voorraad, wasmachine, droger en vriezer. Aansluitend is een ruimte met doorgang naar de tuin. Naast de keuken bereik je via een kleine hal de slaapkamer op de begane grond – praktisch en comfortabel – en de stijlvolle badkamer met vloerverwarming (2007), voorzien van een royale inloopdouche, ligbad, dubbele wastafel én doorgang naar een ruime inloopkast. Een lichte en rustige ruimte waar je de dag ontspannen begint of afsluit. Terug in de hal loop je door naar de gezellig ingedeelde woonkamer. De houtkachel vormt het knusse middelpunt van het zitgedeelte, met daarnaast een ruime eethoek en uitzicht op het omliggende groen. Op de verdieping zijn nog drie slaapkamers, elk met hun eigen mogelijkheden.

Nog meer ruimte, nog meer mogelijkheden

De grote vrijetijdsruimte, met authentieke houten gebinten en een hoog plafond is een mooie plek voor creatieve of sportieve tijdsbesteding.

Het ruim opgezette kantoor met eigen entree, keukenblok en openslaande deuren is ideaal voor werk aan huis, maar ook perfect als praktijkruimte of gastenverblijf. De aangrenzende nog af te werken ruimte met eigen ingang is voorbereid voor een keukenblok, slaapgedeelte en badkamer. Ideaal voor inwoning of B&B aan huis (houd rekening met vergunningen).

Tussen de ruimtes ligt een binnenplaats met een houtstek en sfeervolle bestrating – beschut en privé – waar je heerlijk buiten kunt eten, loungen of een feestje geven. De grote garage maakt het plaatje af: met twee x 3 meter hoge deuren, houtkachel, werkbank en keukenblokje is dit veel meer dan een opslagplek. En met de carport en royale oprit is parkeren nooit een probleem.

Wonen, werken of allebei?

Dankzij de veelzijdige indeling en zelfstandige ruimtes is dit huis geschikt voor gezinnen, ondernemers, verhuurders of levensgenieters met een droom. Denk aan een B&B, praktijk, atelier of kantoor – de ruimte is er al, jij hoeft alleen nog maar te bedenken hoe je 'm benut. En het mooiste: je woont rustig, terwijl het dorp op loopafstand ligt.

Characterful and very spacious house with endless possibilities!

On the edge of Vroomshoop, just around the corner from the village center but completely hidden in the greenery, lies this detached farmhouse from 1903. A special and versatile object that we proudly present on behalf of Rohlof Real Estate Twente. A house full of character, where every room tells a story - from the cozy living room to the spacious extensions with countless usage possibilities. Here you live freely, close to the village and with plenty of privacy on your own property.

At a glance:

- Authentic farmhouse (1903) with original details
- Energy label A
- Cosy living room with wood stove and view of the garden
- Kitchen with wooden worktop, gas stove and dishwasher
- Bathroom (2007) with walk-in shower, bath and double sink
- Bedroom on the ground floor + 3 bedrooms on the first floor
- Large utility room and hall with access to the garden and storage room,
- Still to be finished space with private entrance and underfloor heating (ideal as a guest house or residence)
- Large leisure room with authentic barn details and French doors to the courtyard
- Floor insulation in extensions
- Private courtyard, perfect for a lounge area, dinners and parties
- Large garage (2015) with 3-metre high doors, wood stove, work space and kitchenette
- Bright office space with private entrance, kitchen unit and French doors
- New frames with double glazing (2025), recent exterior painting
- Two central heating boilers, so flexible heating
- Plenty of parking, carport and 2 private driveways
- Measurement report available
- Destination plot business premises with living and forest/garden

A yard full of atmosphere and possibilities

From the driveway you leave the world behind you for a while. The yard feels private and intimate, surrounded by mature trees, quiet green corners and authentic elements that remind us of the agricultural past. What you don't see from the road is the sea of ??space. A potato and straw trade used to be located here - now it is a warm family home with surprising extras such as a large leisure room, a space under construction for living or B&B, and a cozy courtyard for long summer evenings. In the enclosed garden around the house but also in the rear part of the plot you can fully enjoy the birds in the park-like garden.

Welcome inside – a short tour

We start in the cozy kitchen: an atmospheric space with wooden worktop, gas stove and dishwasher. The back wall is finished with an aluminum sandwich panel with an interchangeable atmospheric photo – a creative detail that you can adjust to your taste. Behind the kitchen is the spacious utility room with custom-made coat rack, country-style fixed cupboards and plenty of space for supplies, washing machine, dryer and freezer. Adjacent is a room with a passage to the garden. Next to the kitchen you reach the bedroom on the ground floor via a small hall – practical and comfortable – and the stylish bathroom (2007), equipped with a spacious walk-in shower, bath, double sink and passage to a spacious walk-in closet. A light and quiet space where you can start or end the day in a relaxed way. Back in the hall you walk through to the cozy living room. The wood stove forms the cozy center of the sitting area, with a spacious dining area next to it and a view of the surrounding greenery. On the first floor there are three more bedrooms, each with their own possibilities.

Even more space, even more possibilities

The large leisure room, with authentic wooden trusses and a high ceiling is a great place for creative or sporty activities.

The spacious office with its own entrance, kitchenette and French doors is ideal for working from home, but also perfect as a practice room or guest house. The adjacent room that still needs to be finished with its own entrance is prepared for a kitchenette, sleeping area and bathroom. Ideal for living in or a B&B at home (take permits into account).

Between the rooms is a courtyard with a wood shed and attractive paving - sheltered and private - where you can eat outside, lounge or have a party. The large garage completes the picture: with two x 3 meter high doors, wood stove, workbench and kitchenette, this is much more than a storage space. And with the carport and spacious driveway, parking is never a problem.

The spacious office with its own entrance, kitchenette and French doors is ideal for working from home, but also perfect as a practice room or guest house. The adjacent space that still needs to be finished with its own entrance is prepared for a kitchenette, sleeping area and bathroom. Ideal for living in or a B&B at home (take into account permits).

Between the spaces is a courtyard with a wood shed and attractive paving - sheltered and private - where you can eat outside, lounge or have a party. The large garage completes the picture: with two x 3 meter high doors, wood stove, workbench and kitchenette, this is much more than a storage space. And with the carport and spacious driveway, parking is never a problem.















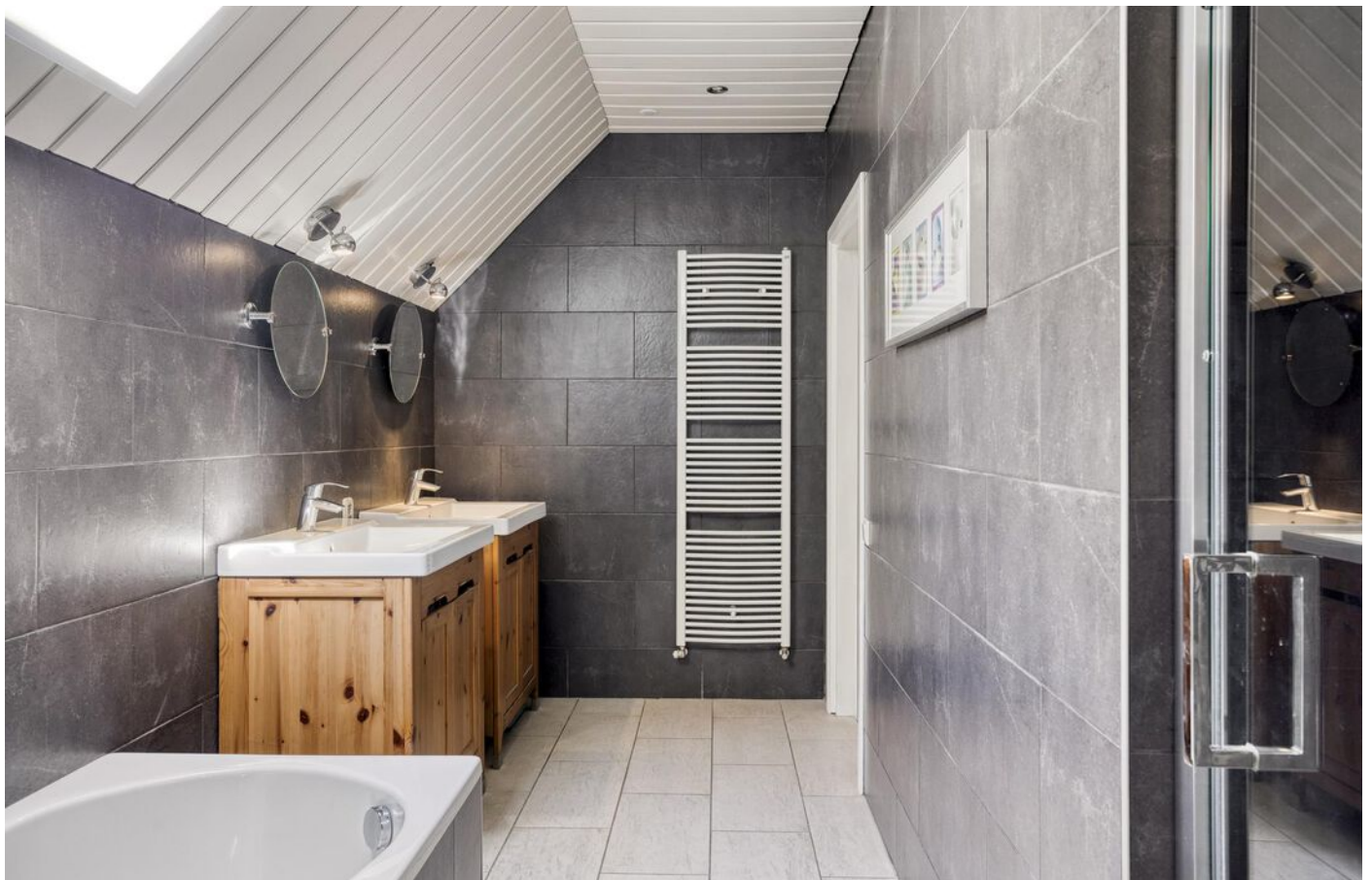












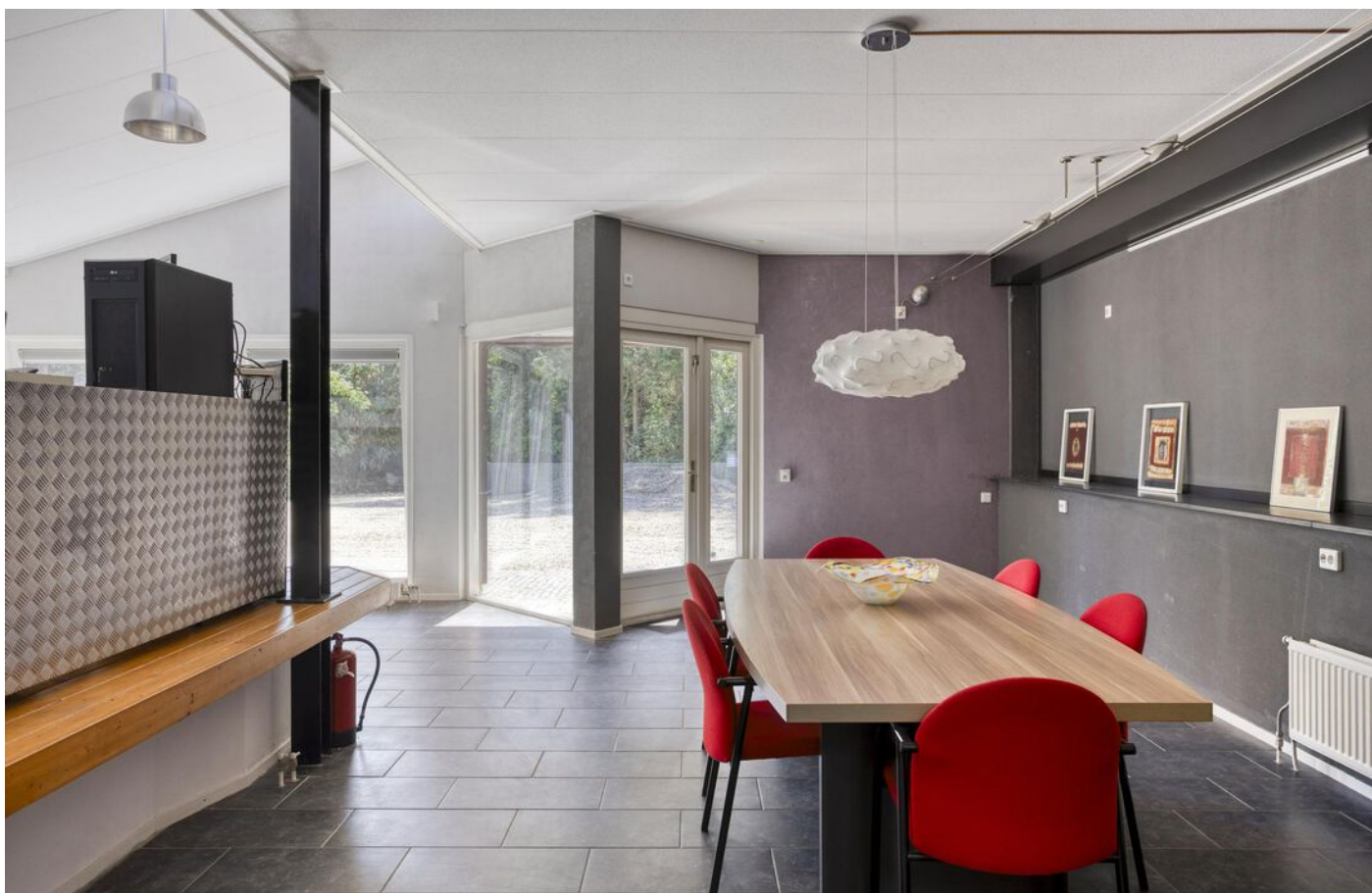




















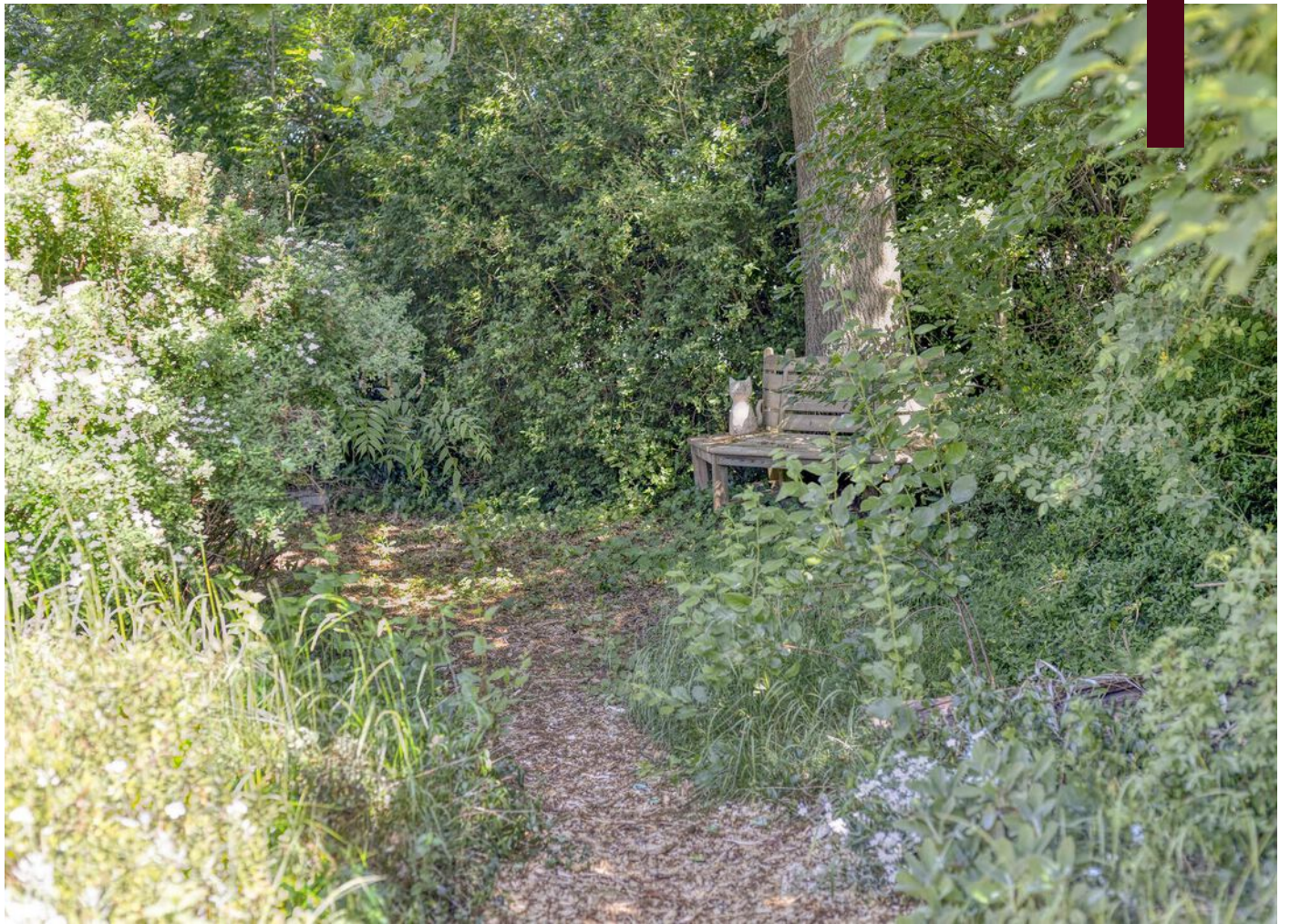














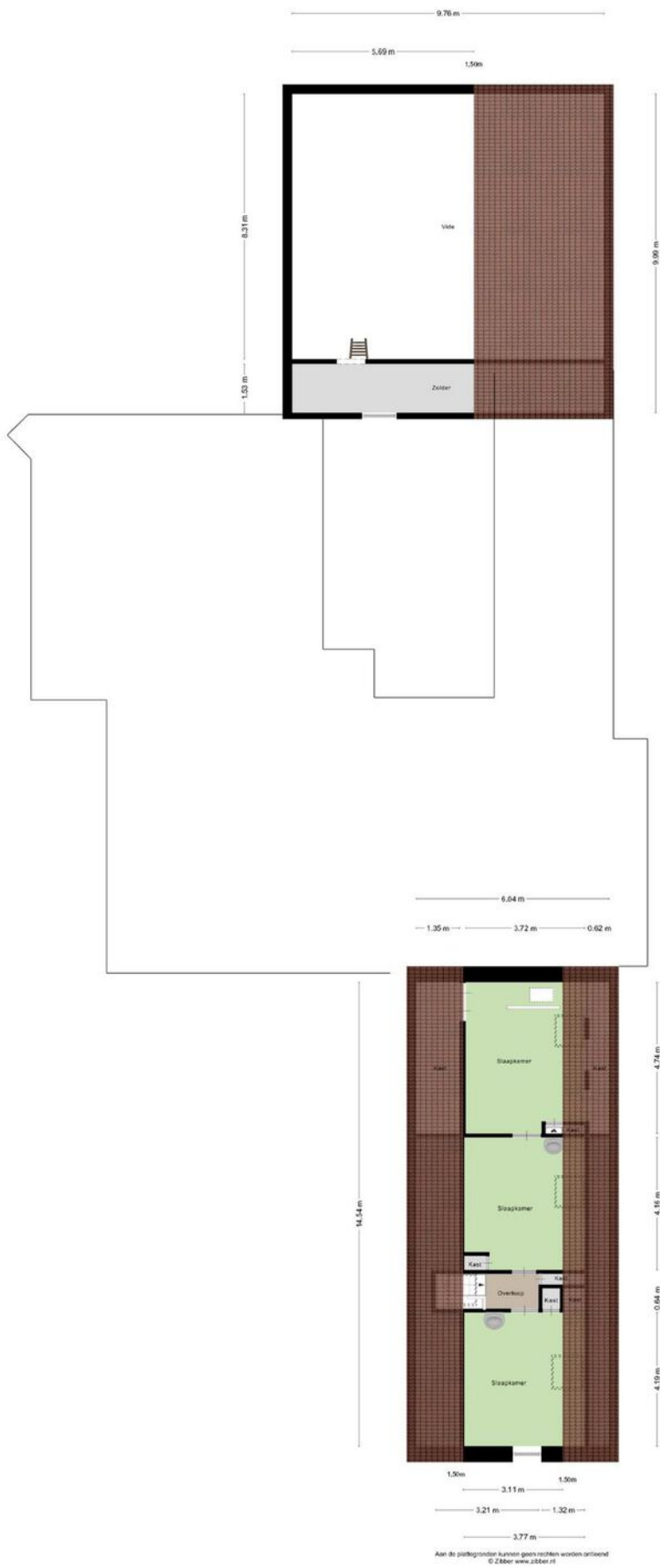






Aan de plaatgronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zitter www.zitter.nl

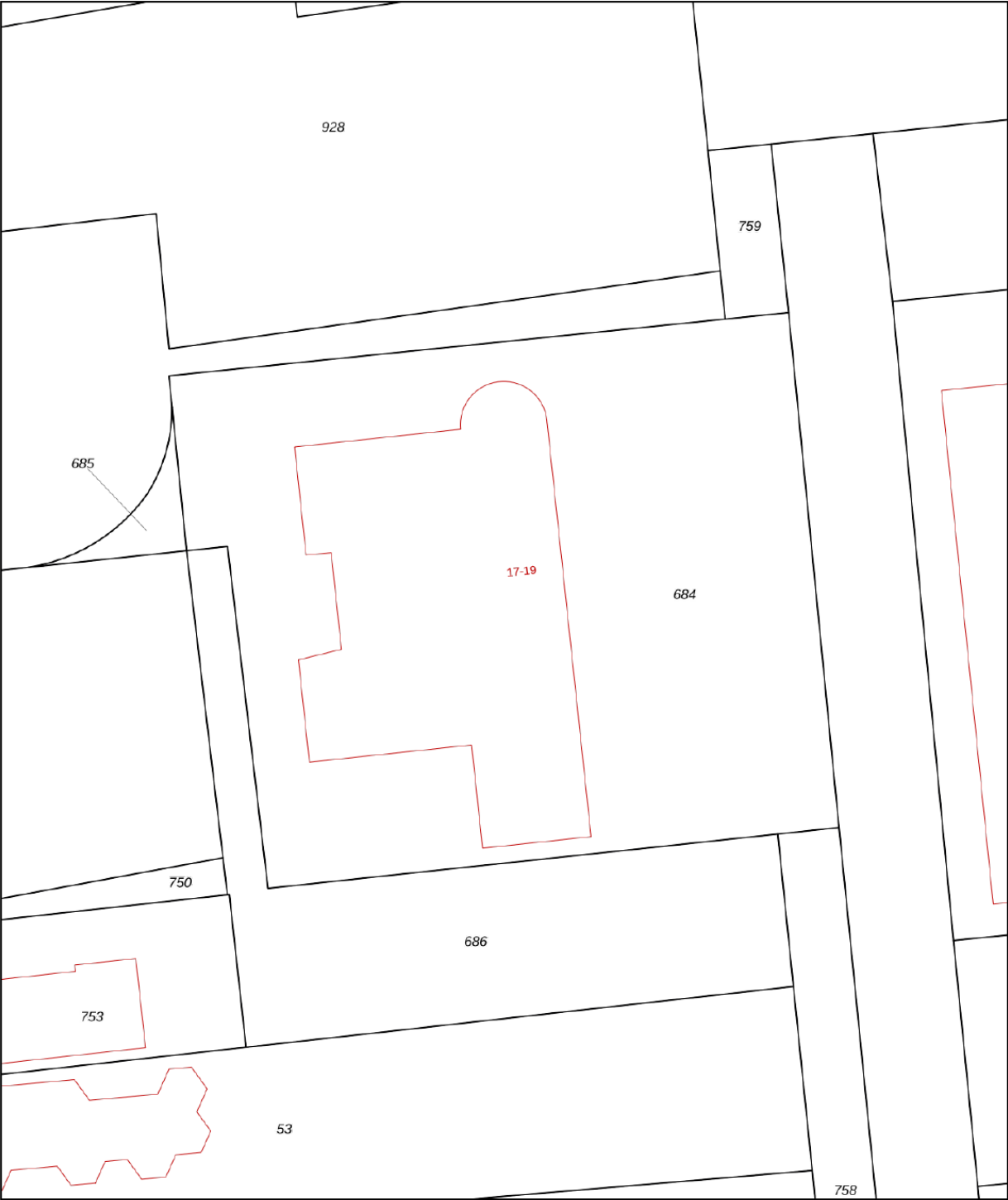
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Den Ham

Sectie H

Perceel 684

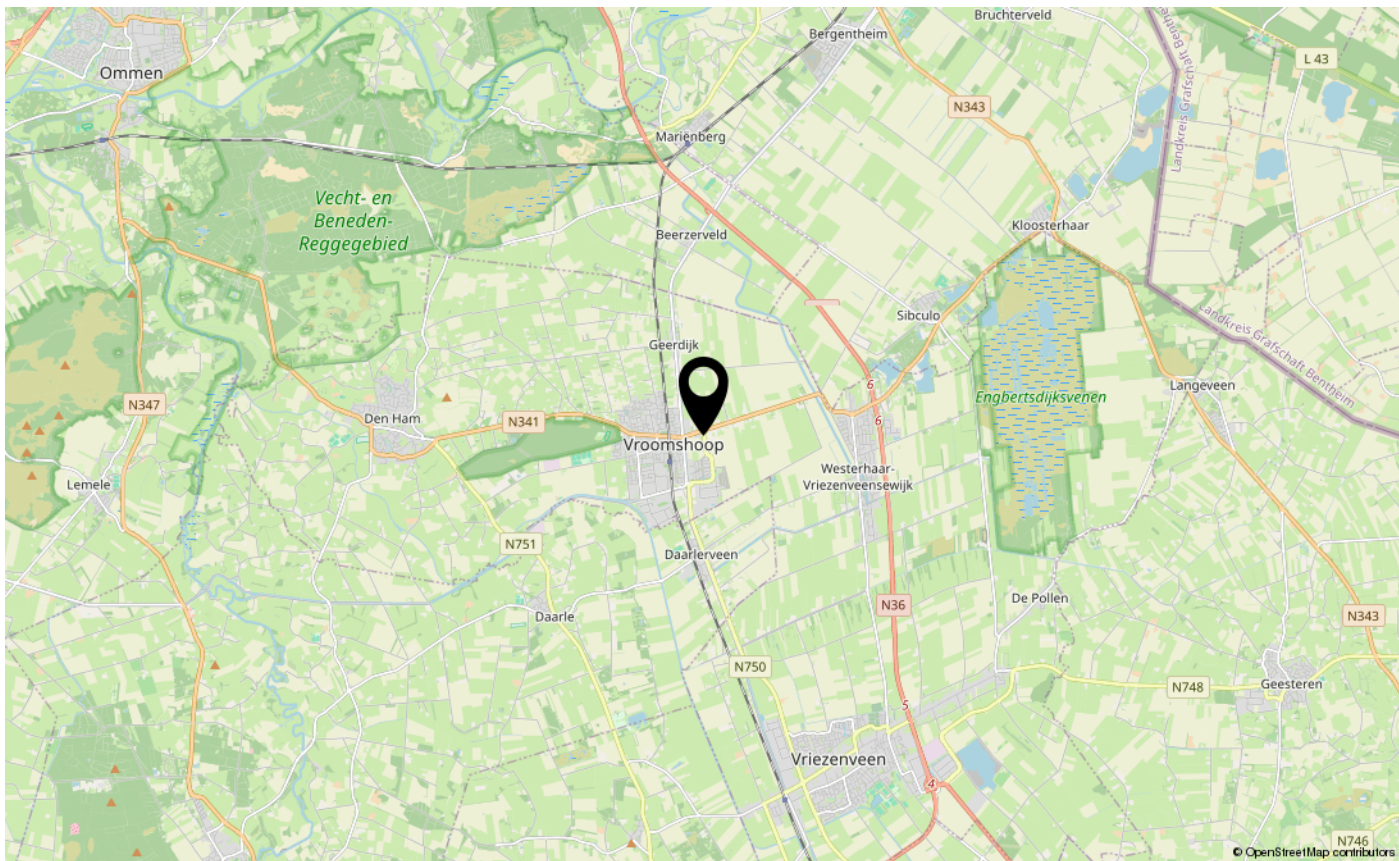
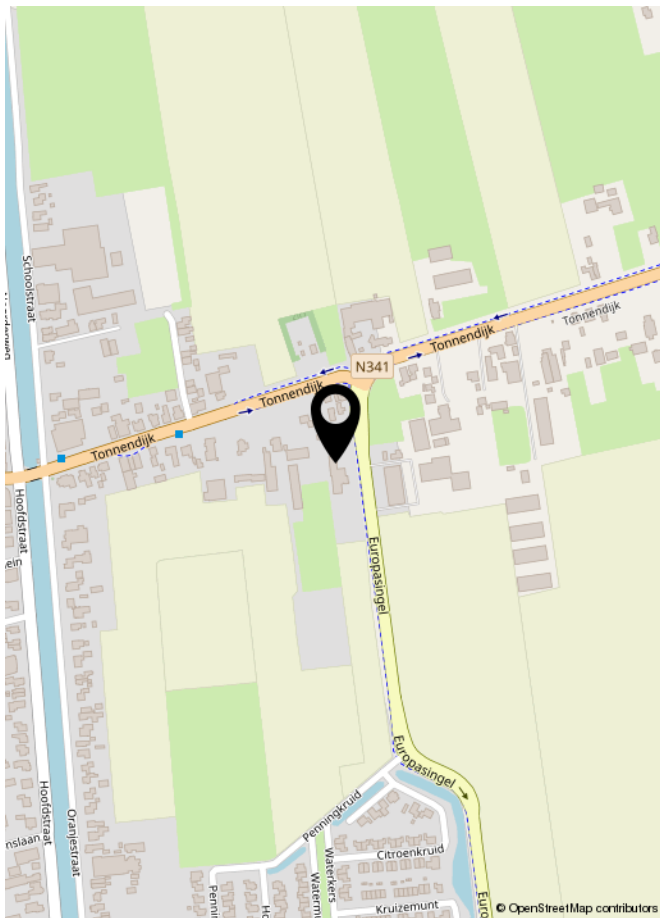
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE





INTERESSE IN DEZE WONING?
NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT OP MET ONS KANTOOR

ROHLOF REAL ESTATE