

De sleutel tot **onroerend goed** in **Twenterand** en omgeving

te koop



Vroomshoop
J. Frisostraat 8

Op een vrije hoeklocatie, aan de rand van het dorp en aan een plantsoen gelegen zeer ruime en charmante twee-onder-een-kapwoning met erker, heerlijk ruime woonkeuken, vrijstaande garage met riante carport op een bijzonder ruim perceel van maar liefst 473 m2 eigen grond.

De woning is gebouwd in 1972, uitstekend onderhouden en reeds verduurzaamd. Zo is deze voorzien van dak-, spouw-, vloer- en glasisolatie, beschikt het huis over 12 zonnepanelen, waardoor het over energielabel B beschikt. De riante en zonnige achtertuin met prachtig uitzicht over het buitengebied, zorgt daarnaast voor veel rust en gevoel van vrijheid.



Oosterhave

makelaars & financiële dienstverlening

Powered by ten Hag





Impressies van de entree/hal en de moderne toiletruimte (2012).

Dit comfortabele en ruime huis kent de volgende indeling:

Begane grond: entree/hal met meterkast, trapkast, garderobe en trapopgang naar de 1e verdieping; zeer ruime en lichte I-vormige woonkamer voorzien van erker met prachtig uitzicht over het buitengebied; middels suite-deuren af te sluiten eetkamer; open keuken voorzien van complete hoekopgestelde inbouwkeuken; hal met achteringang en moderne toiletruimte.

1e verdieping: ruime overloop voorzien van trapopgang naar de 2e verdieping en vaste kast; 3 moderne en ruime slaapkamers, welke alle zijn voorzien van een vaste kast; moderne badkamer.

2e verdieping: overloop voorzien van riante afgesloten bergruimte; wasruimte; zeer ruime 4e slaapkamer voorzien van dakkapel.



Algemeen:

- dit huis is gebouwd in 1972
- de warmwater- en verwarmingsvoorziening geschiedt middels een gasgestookte c.v.-installatie met Intergas combi-ketel, geïnstalleerd in 2011
- de woning is voorzien van spouw- (2011), vloer- (2023, dak- en glasisolatie (HR+), in 2023 voorzien van 12 zonnepanelen, waardoor het over energielabel B beschikt
- in 2011 is de meterkast en alle elektra in het huis vernieuwd
- in 2015 is de overkapping gerealiseerd
- in 2021 is het buitenschilderwerk geheel opnieuw uitgevoerd
- gelegen op slechts 10 fietsminuten van alle belangrijke voorzieningen die het dorp te bieden heeft (NS station, winkels, activiteitencentrum, sport accommodaties)
- bij koop wordt een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom van de koper verlangd



Impressies van de lichte woonkamer voorzien van erker en zandstenen schouw met gashaard (indien gewenst, kan deze ook eenvoudige omgebouwd worden tot open haard).



Impressie van het prachtige en vrije zicht vanuit de erker in de woonkamer.

Oosterhave

makelaars & financiële dienstverlening

Powered by ten Hag





Suite-deuren, voorzien van glas in lood, scheiden de eethoek/woonkeuken van de woonkamer.





Woonkeuken: de keuken is voorzien van een lichte en hoekopgestelde inbouw keuken (2003) met daarin een gaskookplaat, RVS afzuigkap, koelkast, vrieskast, vaatwasser en oven. Alle inbouwapparaten zijn in 2018 vernieuwd.





Vanuit de woonkeuken heb je via de schuifpui direct toegang tot het terras.



Badkamer: de ruime en lichte badkamer is voorzien van een inloopdouche met glasdeur, wastafelmeubel, designradiator en hangtoilet.

Oosterhave

makelaars & financiële dienstverlening

Powered by ten Hag





Impressies van de enorm ruime 4e slaapkamer op de 2e verdieping.







Impressies van de zonnige en speels aangelegde achtertuin welke is voorzien van verschillende hoogteniveaus.



Impressies van de riante overkapping, waaronder het bij aangenaam weer tot in de late uurtjes heerlijk vertoeven is.



Door het gebruik van verschillende hoogteniveaus, heb je vanaf het terras een prachtig zicht over de schutting heen, richting het naastgelegen buitengebied.



Impressie van de royale en degelijk gebouwde carport.



Resumerend

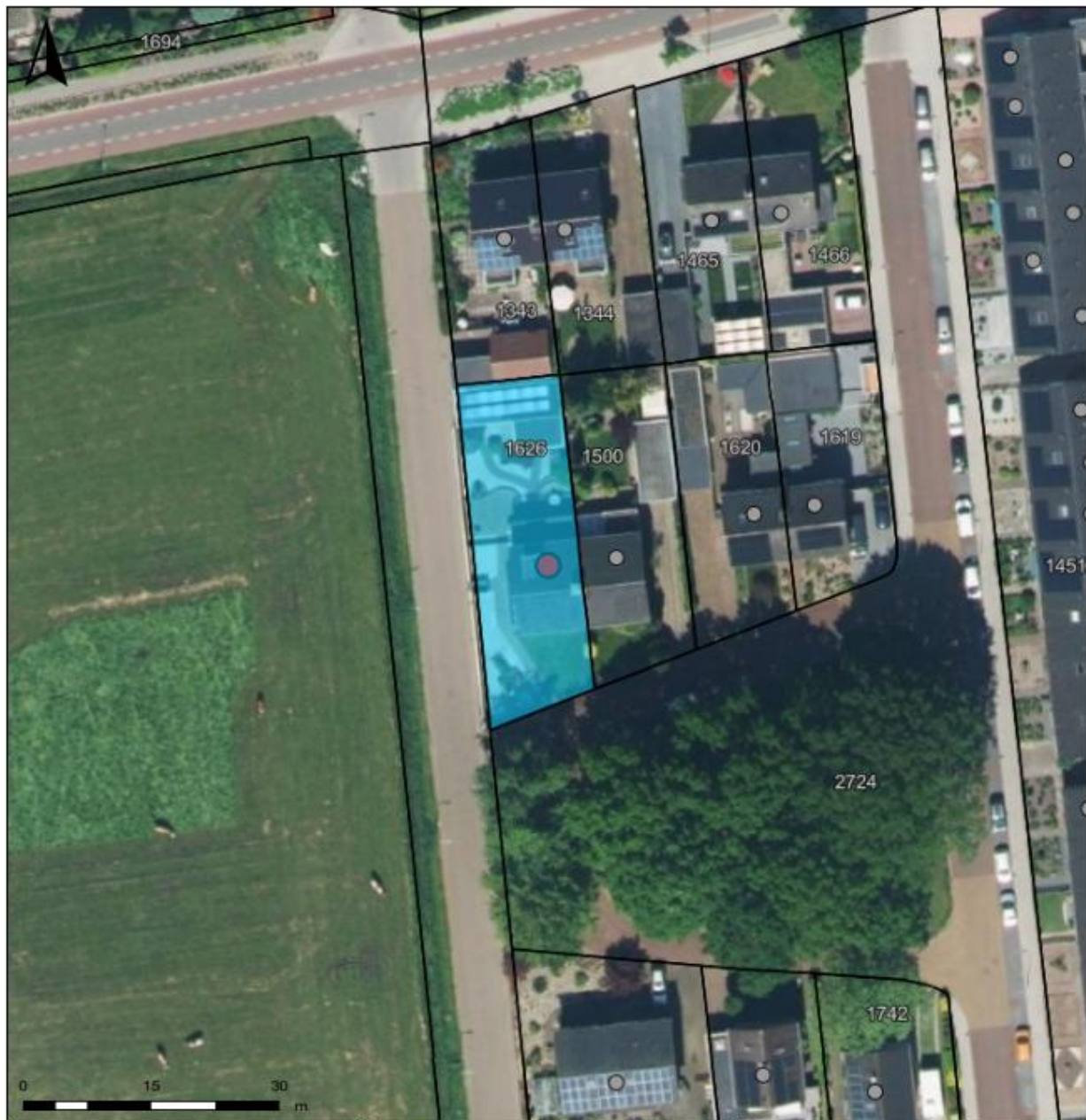
Een ruim en comfortabel huis, gelegen op een heerlijke locatie aan de buitenrand van het dorp!



AANVAARDING:
VRAAGPRIJS:

IN OVERLEG MET EIGENAAR
€ 425.000.000,00 k.k.

Serieuze gegadigden nodigen wij gaarne uit voor een bezichtiging.



Johan Frisostraat 8 Vroomshoop

Auteur: Oosterhave Makelaars
Datum: 2-10-2025

Schaal: 1: 658



Copyright © 2024 ESRI
Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontlenen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



Kadastrale kaart

Uw referentie: J Frisostraat 8



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	den Ham
	Huisnummer	Sectie	G
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1626
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 maart 2020
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.

kadaster

Johan Frisostraat 8 - Vroomshoop Begane Grond





Oosterhave

makelaars & financiële dienstverlening

Powered by ten Hag



Johan Frisostraat 8 - Vroomshoop Eerste Verdieping

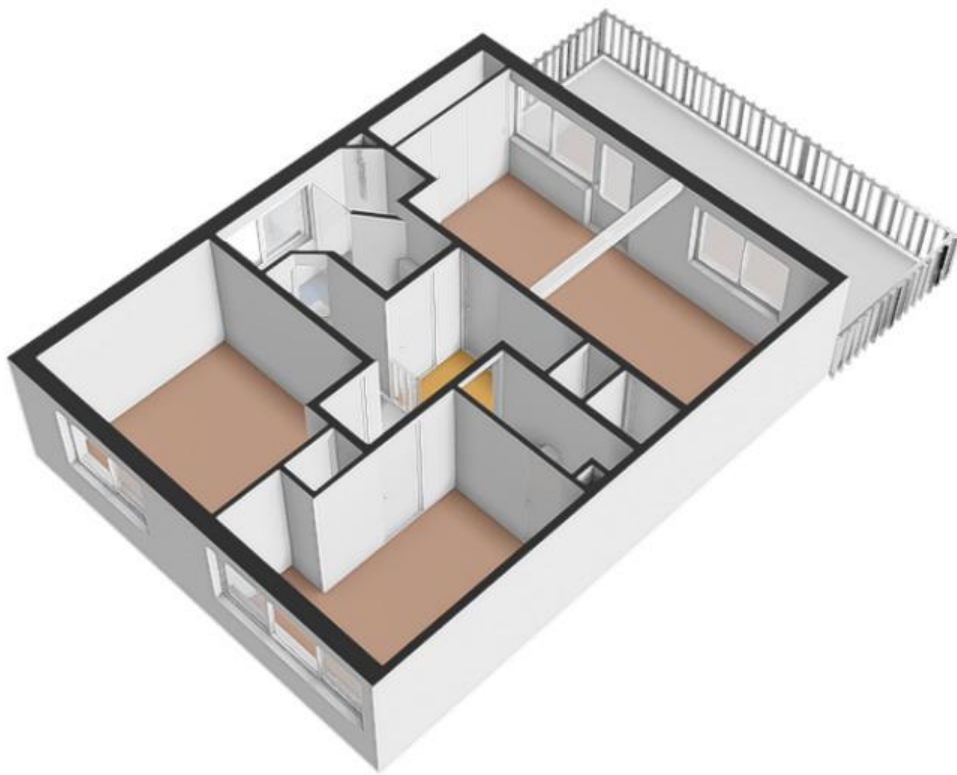




Oosterhave

makelaars & financiële dienstverlening

Powered by ten Hag



Johan Frisostraat 8 - Vroomshoop Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



Oosterhave

makelaars & financiële dienstverlening

Powered by ten Hag



Johan Frisostraat 8 - Vroomshoop Garage

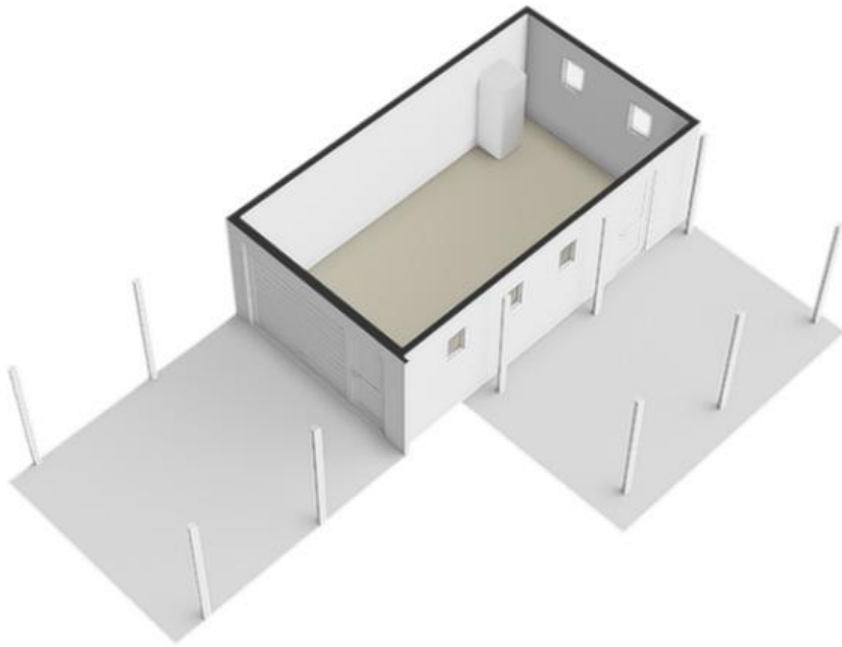




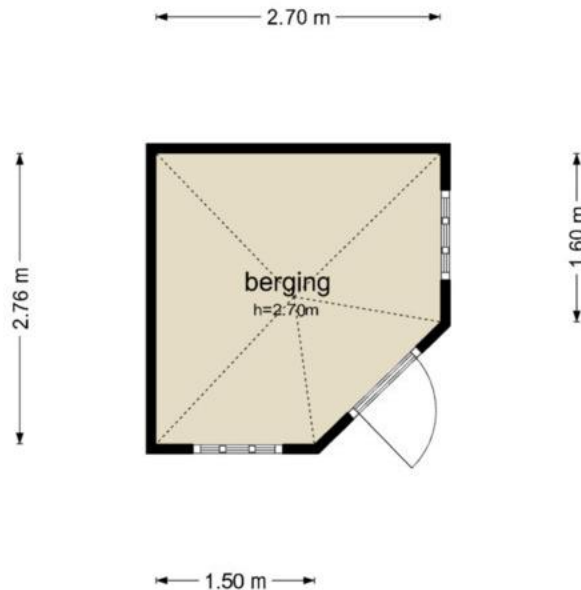
Oosterhave

makelaars & financiële dienstverlening

Powered by ten Hag



Johan Frisostraat 8 - Vroomshoop Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl





Legenda vlakkentekening:

6 / SCHALMGAT
2BRUTOVLOER-
OPPERVLAKTETARRA
OPPERVLAKTE

RUIMTE MET
BEPERKTE
STAHOOGTE
≤ 1,50 m

w.

VERTICAL VERKEER
> 4 m2 & NIET
TOEGANKELIJKE
RUIMTE

GEBRUIK
 OPPERVL
 WONEN

GOOI

GEBRUIKS-
OPPERVLAKTE
OVERIGE
INPANDIGE RUIM

GEBRUIKS-
OPPERVLAK
GEBOUWGE
BUITENRUIM

E
ON
E

OPPERVLAKTE
EXTERNE
BUITENRUIMTE



PRE BVO AFTEK		BVO	BVO AFTEK		POST BVO AFTEK		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN			OPPERVLAKTE	INHOUID
Vloes en scheidingsvloei > 4 m²		Bruto vloeroppervlakte (excl. Vloes etc. > 4 m²)	Terra oppervlakte (BVO+NVO)	Ruimte met beperkte toegankelijkheid < 1,50 m	Verticaal Verkeer > 4 m² met toegankelijke ruimten	Woon ruimte	Overige inparkeerge ruimte	Gebouw gebouwen buiten ruimte	Externe bergruimte	Bruto inhoud m³	
VI		BVO	TO	H150	VV	GO	GOOI	GOGB	OEBR	BI	
00	BEGANE GROND	92,20	11,10	-	-	81,10	-	-	-	207,40	
Woon-keukenruimte		92,20	11,10	-	-	81,10	-	-	-	297,40	
01	EERSTE VERDIEPING	92,00	8,00	-	-	62,30	-	21,10	-	184,08	
Woon-keukenruimte		70,80	8,50	-	-	62,30	-	-	-	184,08	
Terras (Niet overdekt)		21,20	0,10	-	-	-	-	21,10	-	-	
02	TWEEDE VERDIEPING	70,80	8,50	24,00	-	38,30	-	-	-	130,42	
Woon-keukenruimte		70,80	8,50	24,00	-	38,30	-	-	-	130,42	
EX	EXTRA	37,50	4,50	-	-	-	-	-	33,00	102,92	
Garage		29,70	3,50	-	-	-	-	-	26,20	83,16	
Berging		7,80	1,00	-	-	-	-	-	6,80	19,76	
TGP	Totalen geheel Perceel	292,50	32,70	24,00	-	181,70	-	21,10	33,00	714,82	
W	Totalen Woning	233,80	-	-	-	181,70	-	21,10	33,00	611,90	

Energie label woningen

Registratienummer
817061940

Datum registratie
17-09-2025

Geldig tot
11-09-2035

Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

B



Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	+/-	+	++
3 Daken		+	++
4 Vloeren	+/-	+	++
5 Ramen		+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonnepanelen	Geen zonnepanelen	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	4095 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



14,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Johan Frisostraat 8
7681WZ Vroomshoop
BAG-ID: 1700010000032764

Detailaanduiding

Bouwjaar 1972
Compactheid 1,72
Vloeroppervlakte 183m²

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opmnamedetails

Naam

M de Linde

Vakbekwaamheidsnummer

55151538

Certificaathouder

Energie Inspectie B.V.

Inschrijfnummer

EPG2015-34

Kvk-nummer

74391978

Certificerende Instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname



Actualisatie Vroomshoop Woongebied

Bestemmingsplan Gemeente Twenterand

meer kenmerken >

voorgesteld: 16-12-2016 - geheel onherroepelijk in werking

Plaatsen Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gedetailleerd

Overig

Bestemmingsvlakken (2)

☒ Waarde - Archeologie middeleeuwe verwachting >

☐ Woongebied >

Gebiedsaanduidingen (1)

☐ milieuzone - intrekgebied >

