



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Charmante villa
op royale kavel



Vroomshoop
Vierzonenweg 13

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking



Vroomshoop



Kenmerken



Indeling



Bouwkundige gegevens



Plattegronden





Vraagprijs € 845.000,- k.k.

Als een Engelse cottage ligt deze vrijstaande villa in de rustieke omgeving. Het rieten dak harmonieert prachtig met het witte huis uit 1960. Ook door het interieur ademt de tijdloze charme en knusse sfeer. De woning is in 1980 ingrijpend en onder architectuur aangepast waarbij kwaliteit en degelijke materiaalkeuzes hoog in het vaandel stonden. Met als resultaat een villa met een meer dan royale inhoud en woonoppervlak. De living met raampartijen aan drie zijden en een grote open haard nodigt uit tot het creëren van meerdere, gezellige zithoeken. In de riante keuken is plaats voor een eettafel. Het bijgebouw heeft een inpandig zwembad met sauna en badkamer. Op de verdieping met vier slaapkamers vindt ieder gezinslid zijn eigen plekje. De zolderverdieping biedt flinke bergruimte en een riante hobby- of extra slaapkamer. De tuin rondom met aangrenzende weide en paardenstal is een waar paradijs. Het uitgestrekte gazon is omzoomd door volgroeide heesters, hagen en bomen. Bovendien kunt u in overleg met de verkoper extra grond aankopen. Kortom deze woning is uniek in zijn potentie om al uw dromen te realiseren. Een groene leefomgeving voor uw gezin, een bedrijf of praktijk aan huis, inwoning, mantelzorg ... Aan u de keus om door verbouwen en verduurzaming een zonnige toekomst te creëren.

*Tijdloze charme
en knusse sfeer ademen
door het interieur*

Garage met verdieping

Een charmante villa met een zee aan ruimte op een royale kavel. De garage is groot genoeg voor vier auto's en heeft ook een gebruikswaardige, riante verdieping. Op het platte dak van het bijgebouw is ruimte voor zonnepanelen of -collectoren.

Kanaal en centrum

De woning ligt vlak bij het kanaal dat Vroomshoop doorkruist. In vijf minuten fietsen of een kwartiertje lopen, bent u in het centrum van het gezellige dorp. Vroomshoop heeft een hoog niveau aan voorzieningen.





Vroomshoop

Vroomshoop is een dorp met ruim 9500 inwoners. Het ligt aan het Overijssels kanaal op de plek waar de tak Zwolle-Vroomshoop overgaat in het Kanaal Almelo-Haandrik. De plaats behoort samen met de kernen Den Ham, Westerhaar en Vriezenveen tot de gemeente Twenterand.

Over de herkomst van de naam van het dorp zijn meerdere verhalen in omloop. Zo gaat een vertelling over de monniken die een hoog herkenningspunt de naam 'vrome hoop' gaven. Een andere verklaring is dat er vroeger een stuk land was met de naam Bromershoop die veranderd is in Vroomshoop.

Passantenhaven

De geschiedenis van Vroomshoop begint ten tijde van de veenkoloniën in 1850. Nadat het veen was verdwenen, werden de stukken land gebruikt als landbouwgrond. Vooral boeren uit Groningen trokken naar de nederzetting om de akkers te gebruiken. Aan de Tonnendijk staan nog altijd enkele Groningse boerderijen. Dwars door Vroomshoop loopt de spoorlijn Hardenberg-Almelo. Door de gunstige ligging nabij de kanalen werd er ook een spoorhaven aangelegd. In de jaren 60 is het spoordok gedempt. Wel heeft het dorp nog altijd een gezellige passantenhaven.

Winkelhart

Vroomshoop is het winkelhart van Twenterand. Er zijn vijf basisscholen en een school voor middelbaar onderwijs. Activiteitscentrum Het Punt herbergt onder meer een theater, sporthal en horeca. Aquapark De Zandstuve biedt in de zomermaanden volop zwemplezier. Natuurgebied De Zandstuve, vol bos en heide, is een genot voor wandelaars en fietsers. Het Kabouterpad is een wandelroute voor kinderen langs meer dan 200 kabouterfiguren.

N-wegen en station

Vroomshoop is omgeven door meerdere N-wegen. Almelo is in 18 minuten bereikbaar en Enschede via de A35 in veertig minuten. De stoptrein vanaf het NS-station Daarlerveen brengt u in tien minuten naar Almelo waar de intercity tussen Den Haag en Enschede stopt.



Kenmerken

Aanvaarding	Per direct
Soort woonhuis	Villa, vrijstaand
Bouwvorm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1960, verbouwd vanaf 1980
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, nabij vaarwater kanaal Almelo-De Haandrik
Bereikbaarheid	Auto nabij N-wegen en NS-station Daarlerveen

Gebruiksoppervlakte	
- wonen	393 m ²
- overige inpandige ruimte	144 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	14 m ²
- externe bergruimte	58 m ²

Inhoud	1672 m ³
Perceeloppervlakte	3605 m ² (+ optioneel 857 m ² + 5185 m ²)
Aantal kamers	8 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Aantal badkamers	2
Aantal woonlagen	3, plus kelder

Bijzonderheden	Kluswoning
----------------	------------

Unique buying reasons (UBR)	• Grote vrijstaande villa; • Royale kavel, mogelijk met meer grond; • Bijgebouw met inpandig zwembad, aan te passen naar wens; • Weide en paardenstal grenzen aan de achtertuin; • Garage is groot genoeg voor vier auto's.
-----------------------------	---

Globale gegevens

Parterre	Hal, toilet, meterkast, woonkamer, slaap- of werkkamer, keuken, bijkeuken, zwembad, sauna, technische ruimte en badkamer.
Verdieping	Overloop, vier slaapkamers en badkamer.
Zolder	Hobby- of slaapkamer en twee bergruimtes.
Tuin	Oprit en voetpad, tuin rondom, terras, gazon, borders, hagen, paardenwei en paardenstal.





Indeling

Begane grond

Entree

De overdekte voordeur en de travertin natuurstenen vloer in de hal zorgen voor een warm welkom. Een deur geeft toegang tot de entree naar de kelder. De meterkast bevindt zich in de hal.

Toilet

Met staand closet en fontein.





Werkkamer

Lichte, riante werkkamer met zicht op de voortuin. De ruimte, met wastafel, is ook in te richten als slaapkamer.



Woonkamer

Een fijne, royale living waar het daglicht door de raampartijen aan drie zijden binnenvalt. De schuifdeuren leiden naar het terras en de openslaande deuren naar de tuin. Bij de schouw met open haard is het heerlijk ontspannen.







Keuken

Ruime keuken waar genoeg plek is voor een eettafel om gezellig aan te schuiven. Het keukenwerkblad van gelakt hardhout combineert fraai met de travertin natuurstenen vloer.

De L-vormige hoekopstelling is voorzien van een infrarood kookplaat, afzuiging, vaatwasser, koelkast + vriezer en conventionele oven.

Bijkeuken

Met witgoedaansluitingen en twee cv-ketels. De bijkeuken is de entree naar het zwembad. Ook is hier de achteringang van de woning die uitkomt op het terras.





Indeling

Bijgebouw

Zwembad

Een royaal bemeten binnenzwembad van 5 x 11 meter met een diepte van 1,20 – 2,00 meter. Ideaal om de dag te beginnen en/of eindigen met rustige of fanatieke baantjes. En op een vrije dag een partijtje waterpolo met de hele familie.

Terras

Schuifdeuren geven toegang tot het aangrenzende, verlaagde terras. Hier geniet u in alle rust en privacy van de zon en het buitenleven.

Sauna

Ontspannen in optima forma.

Badkamer

Met dubbele douche, wasbak en toilet.

Het bijgebouw leent zich qua gebruik voor vele toepassingen zoals een appartement voor inwoning of mantelzorg, maar ook een bedrijf of praktijk aan huis of ... Op het platte dak is ruimte voor zonnepanelen of -collectoren.





Verdieping

Overloop

Met drie inbouwkasten.

Badkamer

Met ligbad, dubbele wastafel, bidet en toilet. Het glas-in-lood raam combineert fraai met het tegelwerk, een relikwie aan de jaren 80.

Vier slaapkamers

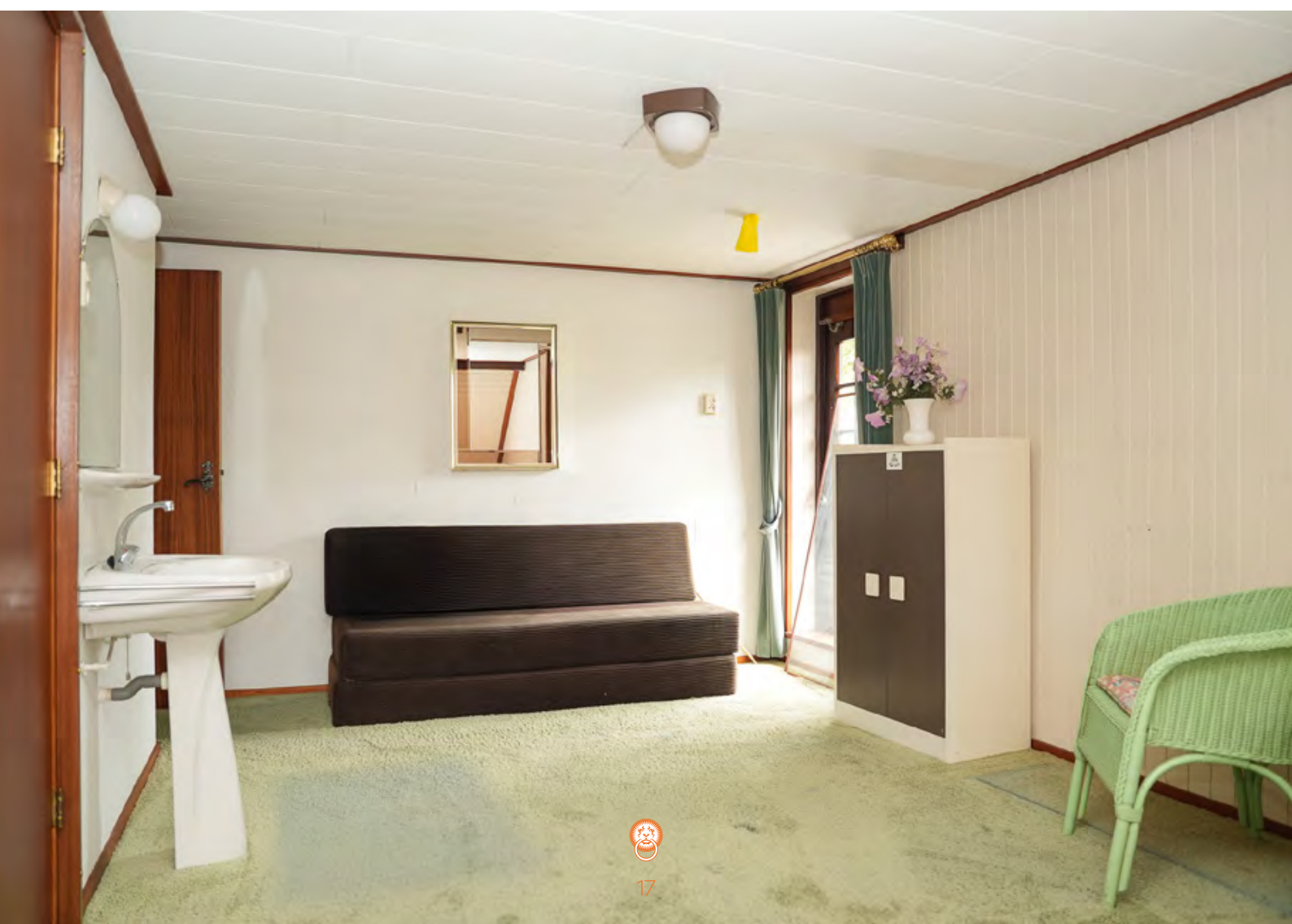
Drie ruime slaapkamers met zicht op de achtertuin en de paardenwei. Twee slaapkamers zijn voorzien van een vaste

kast en een wastafel. De slaapkamer aan de zijkant heeft een balkon. De vierde slaapkamer biedt zicht op de voortuin.

Zolderverdieping

Een vaste trap geeft toegang tot de zolder. Aan beide uiteinden van de zolder bevindt zich een grote inloop bergruimte. De riante zolderkamer is verwarmd en voorzien van















Buiten

Garage

Bij de verbouwing in de jaren 80 is de garage verviervoudigd in oppervlakte. In de garage is plaats voor maximaal vier auto's, fietsen en tuinspullen. Op de bovenverdieping is letterlijk ruimte voor uw eigen garage-band, zonder dat de burens daar meteen last van hebben.

Tuin

De tuin omhult de vrijstaande villa.

Oprit

Een elektrisch bedienbare toegangspoort leidt naar de riante oprit en garage.

Voortuin

Een hek scheidt de groene haag met achterliggend gazon in de voortuin van de weg.

Achtertuin

Royale achtertuin waar het gazon zich uitstrekt als een groen tapijt. Volgroeide heesters, hagen en bomen zorgen voor een landelijk accent.

Terras

Het terras grenst aan de woning en het bijgebouw. Een fijne plek om in alle privacy te genieten van fluitende vogels en fladderende vlinders.

Weide

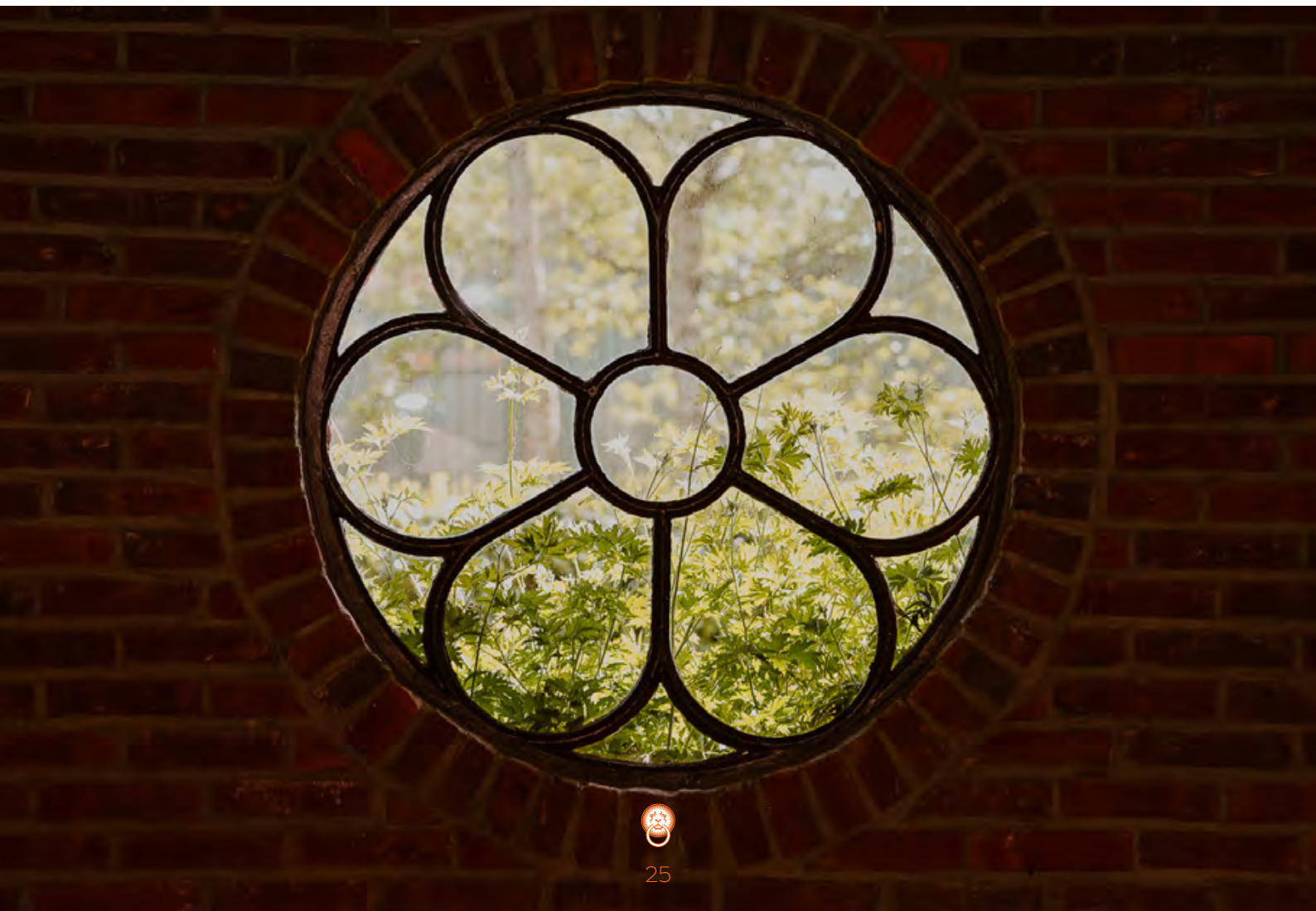
Royale wei voor paarden of andere hobbydieren.

Stalling

Voormalige paardenstal die fungeert als stalling en berging voor tuingereedschappen en erf toebehoren.





















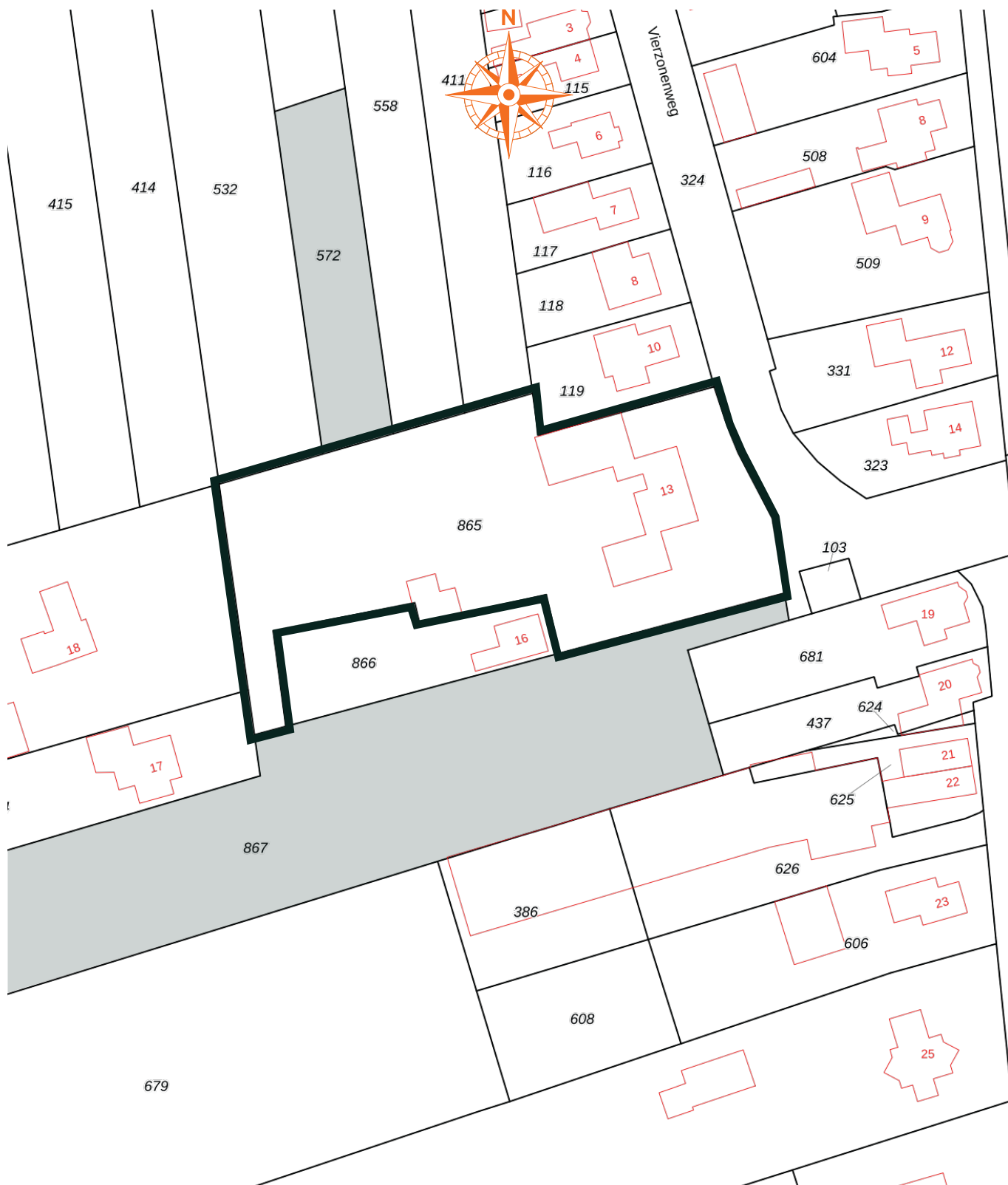
Bouwkundige gegevens

Structuur	De villa bestaat uit een stenen hoofdmassa met drie bouwlagen plus kelder onder een rieten dak.
Fundering	Het huis is gefundeerd met strookfundering onder de delen uit 1980. Oudere delen onbekend.
Vloeren	Zowel de vloeren op de begane grond als die van de verdieping en het souterrain zijn van hout. Kruipruimtes onder woning en om zwembad zijn begaanbaar.
Gevels en binnenmuren	Metselwerk, buitenmuren in spouw.
Kap	Woning riet, zwembad en garage plat bitumen dak met rieten afwerking aan de randen.
Ramen, deuren en kozijnen	Hardhout.
Installaties en voorzieningen	Zwembad, sauna.
Isolatie	Zichtbare polystyreen isolatie onder platte daken (1980) en dubbel glas, verder onbekend.
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het woonhuis is rond 1960 gebouwd en daarna in 1971 en 1980 groots verbouwd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud. De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud 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 kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met Bureau De Landerije een afzonderlijke afspraak maken.
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en (glasvezel) internet.



Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Den Ham, sectie H, nummer 865, groot 3605 m². Tevens optioneel beschikbaar: Den Ham H 572 (groot 857 m²) en H 867 (groot 5185 m²). Samenstelling en indeling van percelen optioneel nader vast te stellen.





Vierzonenweg 13, Vroomshoop

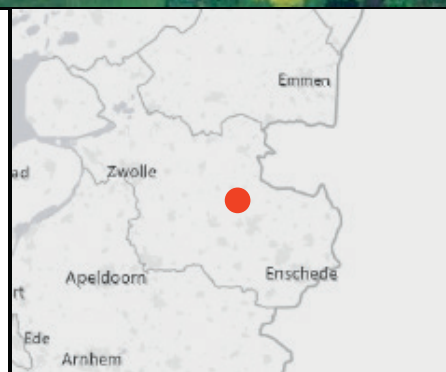
Auteur: De Landerije
Datum: 15-5-2025

Schaal: 1: 1012



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 ontleen 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.



Plattegronden

Begane grond



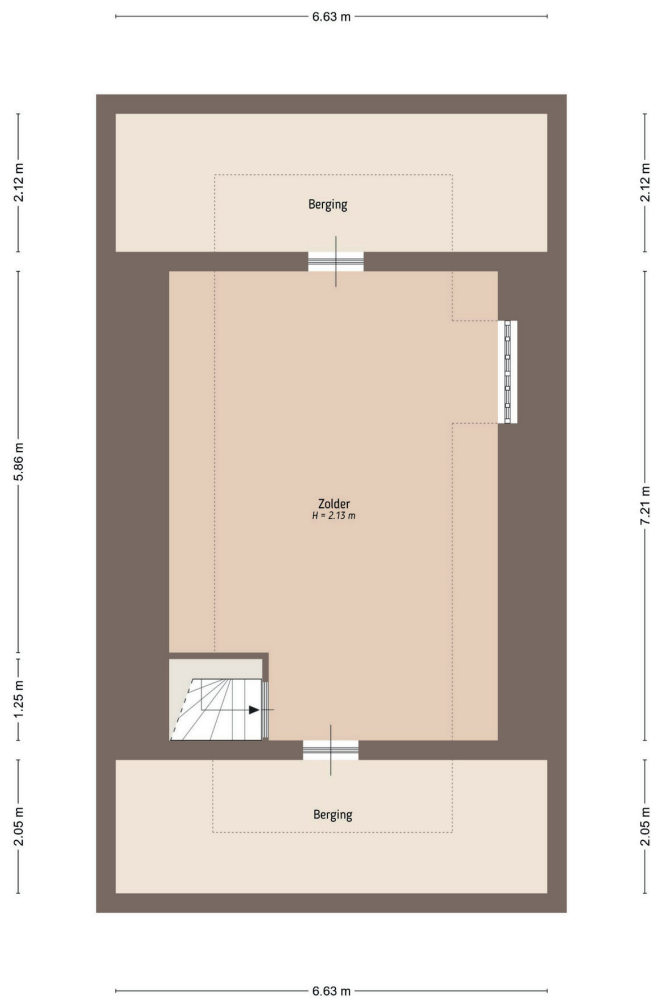
Plattegronden

Eerste verdieping



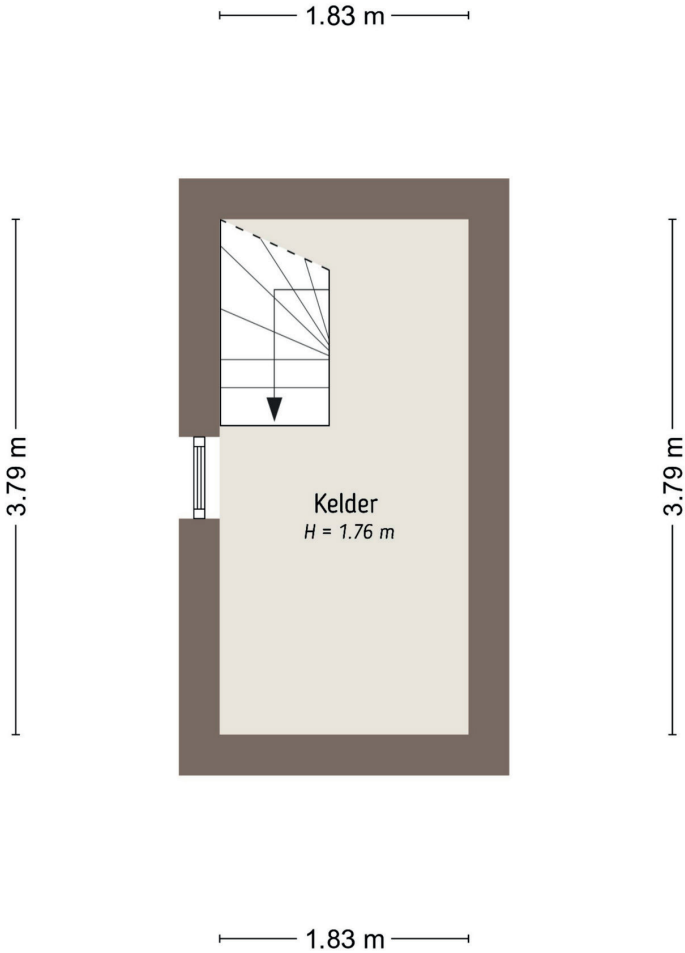
Plattegronden

Tweede verdieping



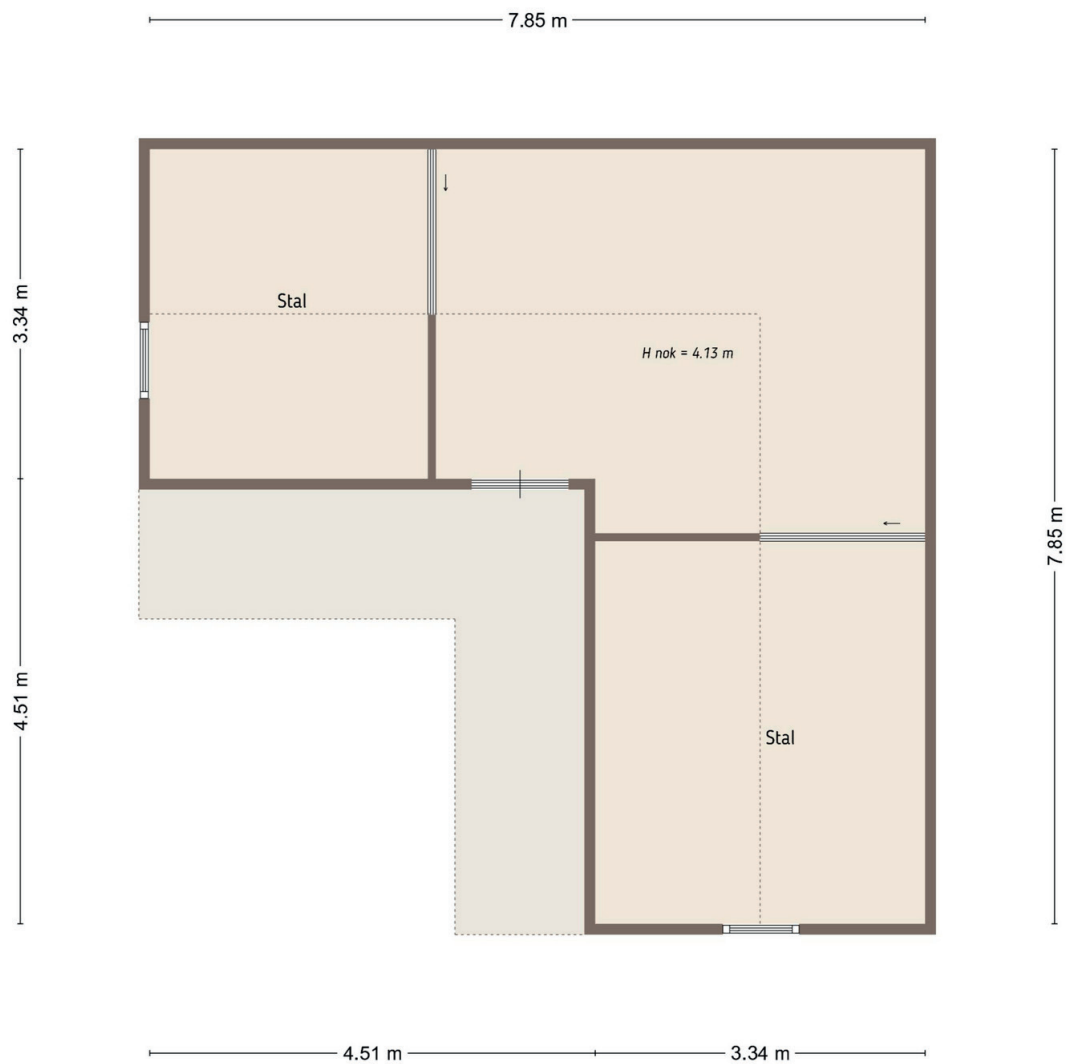
Plattegronden

Kelder



Plattegronden

Stallen



Interesse? Neem contact op met:

Bartelo Dijk

NVM Register Makelaar

0575 74 30 90

brummen@landerije.nl



Algemeen

Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te ontvangen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

Omgevingsplan

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het omgevingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: gemeente Twenterand, tel. 0546 840 840 www.twenterand.nl.

Algemeen

In de koopovereenkomst worden de volgende clauses opgenomen:

- ouderdomsclausule
- asbest clausule
- clausule van niet-zelfbewoning

Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een onherroepelijke koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarden), wordt van de koper een bankgarantie of waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

© De Landerije





De Landerije[®]

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Zutphensestraat 292
6971 JR Brummen

0575 74 30 90
brummen@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 69622388

IBAN NL91ASNBO706734831
BTW NL001419826B31