

VERKOOPBROCHURE

**Kolenmieten 26,
7681 SH Vroomshoop
€ 675.000,-- k.k.
perceel 10.835m²
woonoppervlak 135m²
rood voor rood meters 817m²**



Omschrijving:

Unieke landelijke woonplek met voormalige stallen op 1 hectare grond!

Locatie

Bent u op zoek naar een plek waar rust, ruimte en natuur samenkomen?

Welkom in het Hammerfliet – een prachtig, landelijk gebied dat bekendstaat om zijn open graslanden en rijke vogelpopulatie. Direct grenzend aan het Natura 2000-gebied Vecht- en Beneden-Reggegebied (met o.a. Beerze, Junne, Eerder Bos, Archemerberg en Lemelerberg) bevindt u zich hier midden in het Twentse natuurschoon. U kunt eindeloos wandelen, fietsen en genieten van zandverstuivingen, bossen en vergezichten.

Het woonhuis

De charmante semibungalow biedt comfortabel wonen met slaap- en badkamer op de begane grond – ideaal voor levensloopbestendig wonen. Op de verdieping bevinden zich nog twee ruime slaapkamers.

De lichte woonkamer is op het oosten en zuiden gericht en geniet van volop zoninval. Rondom de woning ligt een fraai aangelegde tuin met een idyllisch tuinhuisje, waar u heerlijk kunt ontspannen met uitzicht over de omliggende weilanden.

Het geheel is uitstekend bereikbaar via een geasfalteerde toegangsweg en beschikt over een ruime binnenplaats met volop parkeergelegenheid inclusief een dubbele garage.

Bereikbaarheid

Ondanks de landelijke ligging bent u verrassend centraal:

- Hardenberg en Almelo bereikt u binnen 25 autominuten.
- Zwolle ligt op slechts 45 minuten rijden.
- De A1 ligt op ca. 30 minuten afstand.

Voor openbaar vervoer kunt u gebruikmaken van het treinstation Vroomshoop, op slechts 10 minuten fietsen.

Voorzieningen

Het nabijgelegen Vroomshoop biedt een compleet winkelaanbod met onder meer Jumbo, Lidl, Aldi, Plus, Hema, Kruidvat, Scapino en Action.

Daarnaast zijn er diverse basisscholen en het CSG Het Noordik (VMBO en onderbouw HAVO/VWO). Alles wat u nodig heeft, ligt binnen handbereik!

Bestemming en mogelijkheden

Het perceel kent vier bestemmingen: wonen, agrarisch, en twee archeologische waardes (middel- en lage verwachting).

Daarnaast ligt het in een milieuzone (intrekgebied en grondwaterbescherming) en binnen het waterwingebied van Vitens, dat hier een pompstation heeft.

Meer informatie is te vinden op www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart of via de gemeente Twenterand.

Schuren/ stallen – ruimte voor hobby/ paarden of nieuwe plannen

Op het terrein staan voormalige stallen met een gezamenlijke oppervlakte van circa 817 m². Deze bieden volop mogelijkheden voor:

- Uw hobby of paarden;
- Of voor herontwikkeling via het Beleid Erventransitie 2019 van de gemeente Twenterand.

Met een beperkte aanvulling op de bestaande sloopmeters kan namelijk een extra bouwrecht ontstaan voor een nieuw te bouwen woonhuis. Dit gebeurt in overleg met de gemeente en via aanpassing van het bestemmingsplan. Kiest u voor deze optie, dan zijn de kosten van sloop en planwijziging voor rekening van de koper. Bij elk woonhuis mag vervolgens weer 100 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd, conform artikel 18.2.2 van het bestemmingsplan Buitengebied Twenterand. De beschikbare hoeveelheid van 817m² sloopmeters is door de gemeente Twenterand bepaald.

Kortom:

Een unieke kans voor wie landelijk wil wonen met volop rust, ruimte, natuur en ontwikkelmogelijkheden. Of u nu paarden wilt houden, buiten wilt leven of toekomstplannen heeft voor (her)ontwikkeling – hier kan het allemaal.

Indeling begane grond:

De begane grond is voorzien van een hal, woonkamer, slaapkamer, badkamer, keuken, toilet en bijkeuken.

Indeling eerste verdieping:

De verdieping die vanuit de hal bereikbaar is, is voorzien van een ruime overloop met 2 slaapkamers.

Bijzonderheden:

- woonoppervlak 135 m²;
- Groot perceel 10.835m²;
- 817 m² schuren/ sloopmeters met veel mogelijkheden;
- Natuurlijk ligging in het Hammerflier/ vogelgebied nabij Natura 2000;
- Ondanks afgelegen ligging goed ontsluiting middels wegen en openbaar vervoer.
- CV ketel 2025

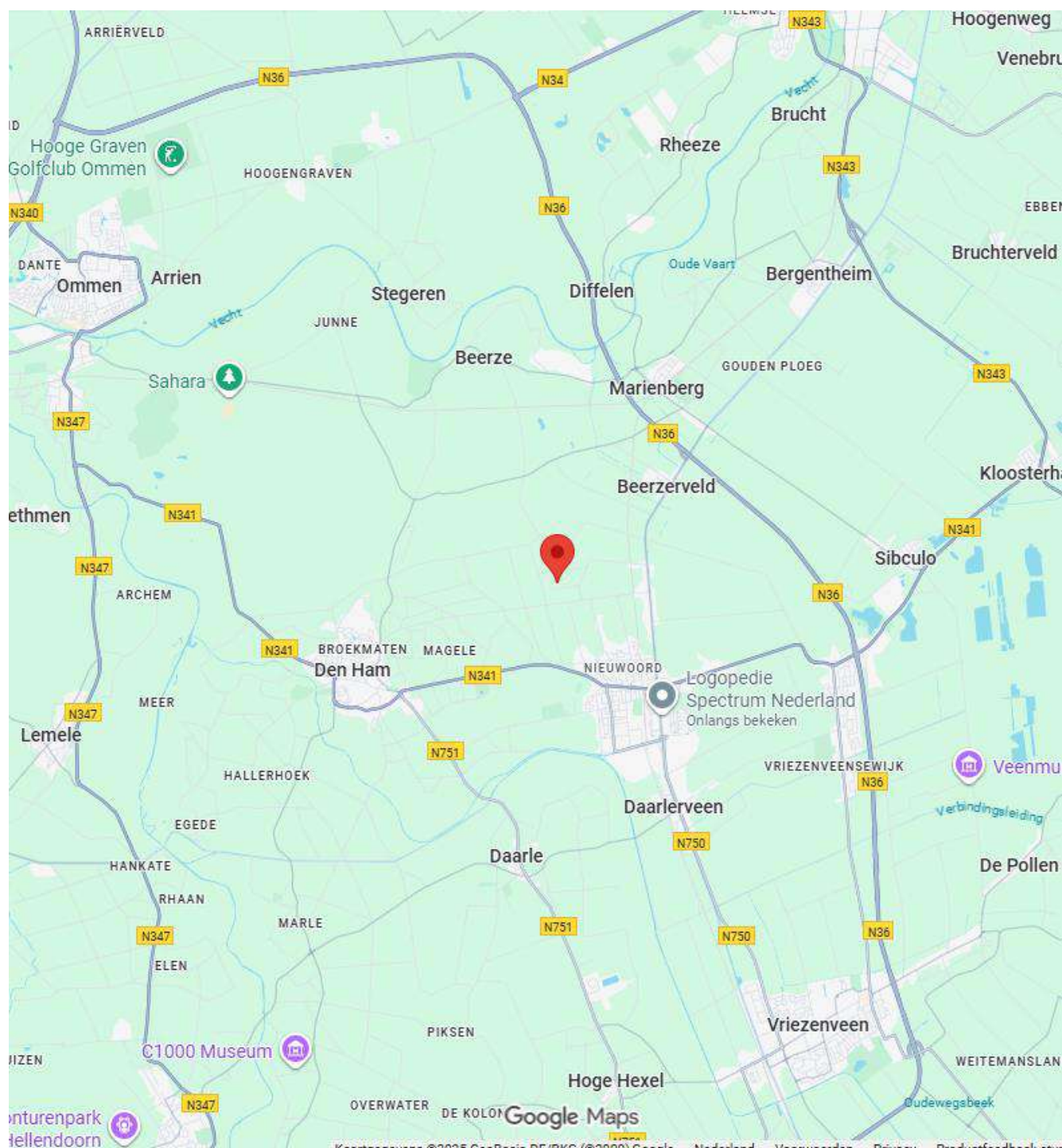
Is uw interesse gewekt?

Neem dan contact met ons op, om deze verrassende woning te komen bezichtigen.

Kenmerken:

Soort woonhuis:	vrijstaande woning
Bouwjaar:	1974
Aantal slaapkamers:	3
Woonoppervlak:	135 m2
Inhoud:	483 m3
Kadastraal:	Den Ham, sectie O perceel 308
Perceeloppervlak:	10.835 m2
Onderhoud binnen:	redelijk
Onderhoud buiten:	voldoende
CV ketel:	2025

Locatie:



Foto's:

















































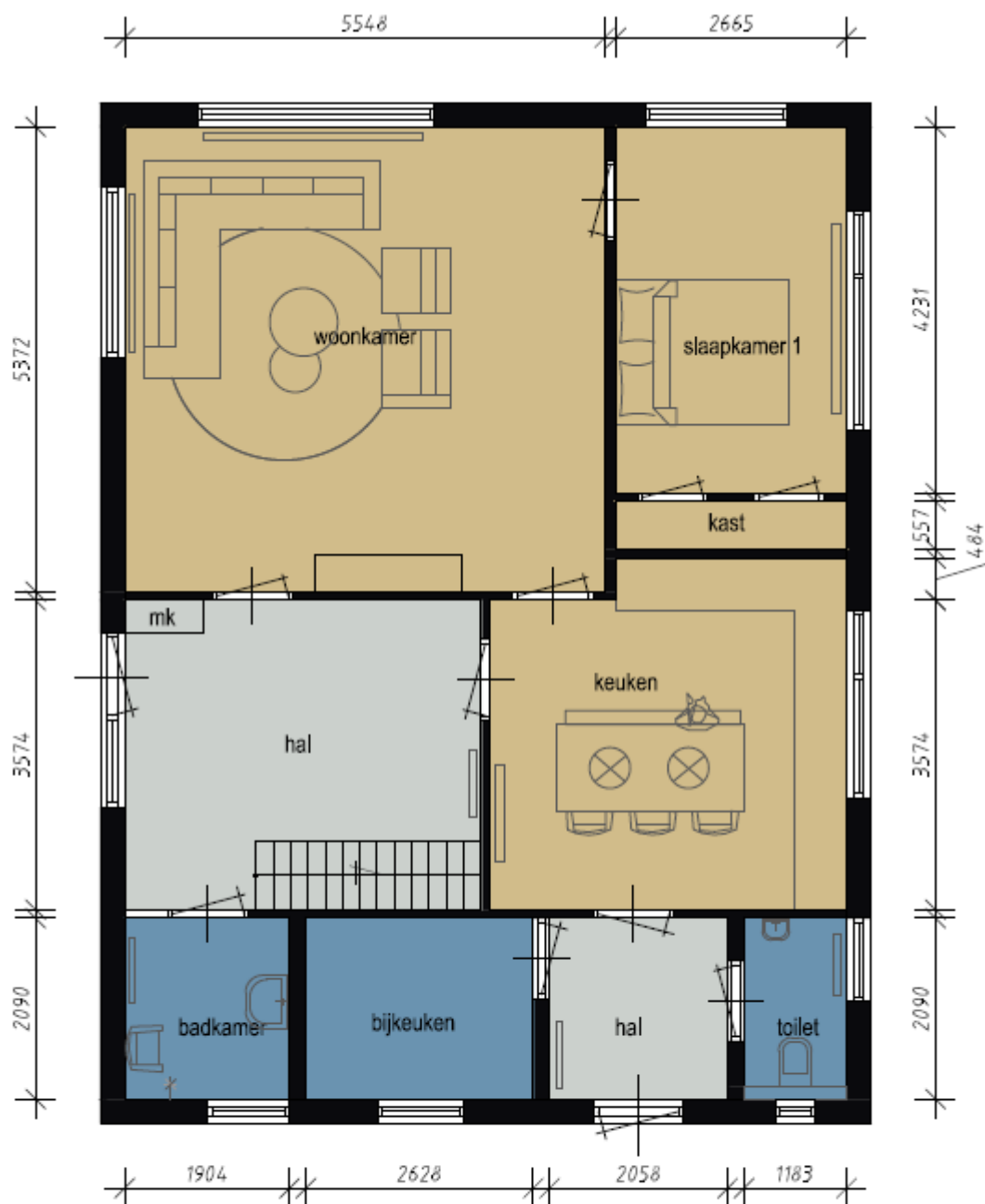






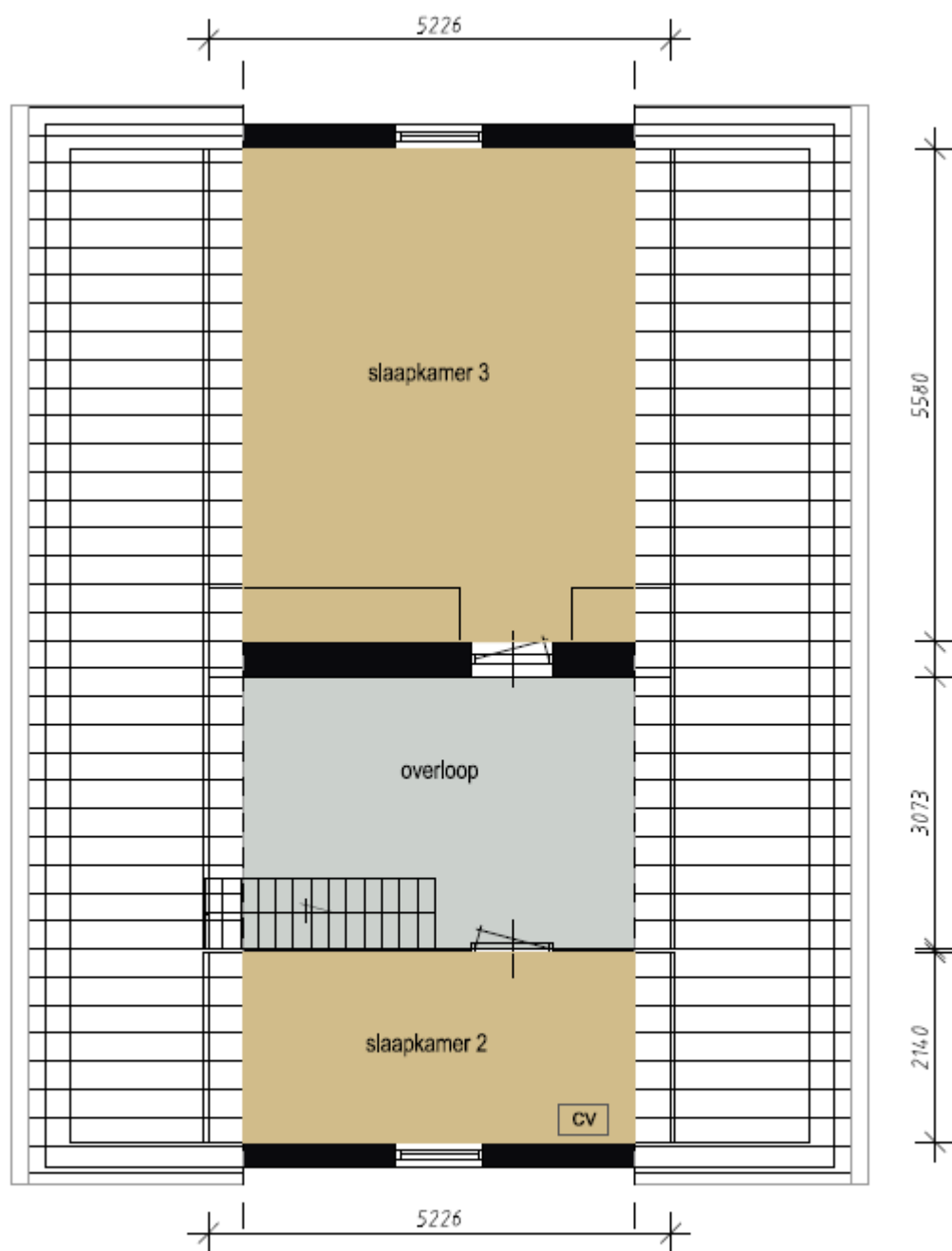
Plattegrond/ indeling

begane grond:



begane grond

Verdieping:



verdieping

Begane grond en verdieping:



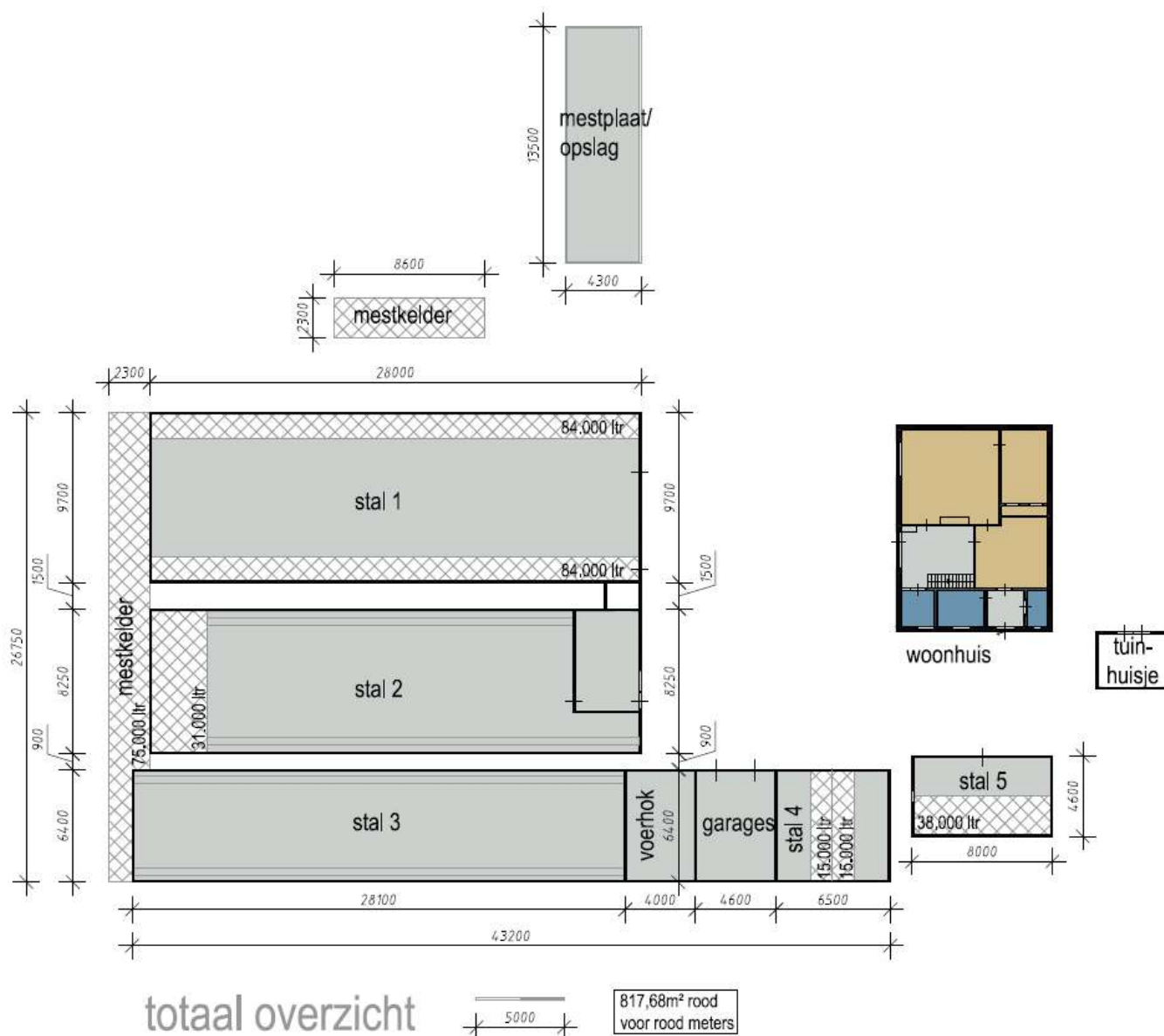
begane grond



verdieping



Stallen/ woonhuis:



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

Een eventuele koper wordt in de gelegenheid gesteld de ruimtes na te meten. Verschil van afmeting op de tekening en de werkelijkheid is voor rekening van koper. Alle stukken die in het bezit zijn van de eigenaar m.b.t. de vergunningaanvraag kunnen op aanvraag beschikbaar worden gesteld aan koper.

KADASTRALE TEKENING:

Perceel HAM00 O 308

Eigenschappen perceel

Gemeentecode	HAM00
Sectie	O
Perceel	308
Grootte	10.835 m ²
Laatste wijziging	6-10-2022
Kadastrale gemeente	Den Ham

Maatvoering [Bekijk producten →](#)

Adres

Straatnaam	Kolenmieten
Huisnummer	26
Postcode	7681SH
Woonplaats	Vroomshoop
Details	Woningloep

Eigendomsinformatie [Bekijk product →](#)

Woningwaarde [Bekijk product →](#)



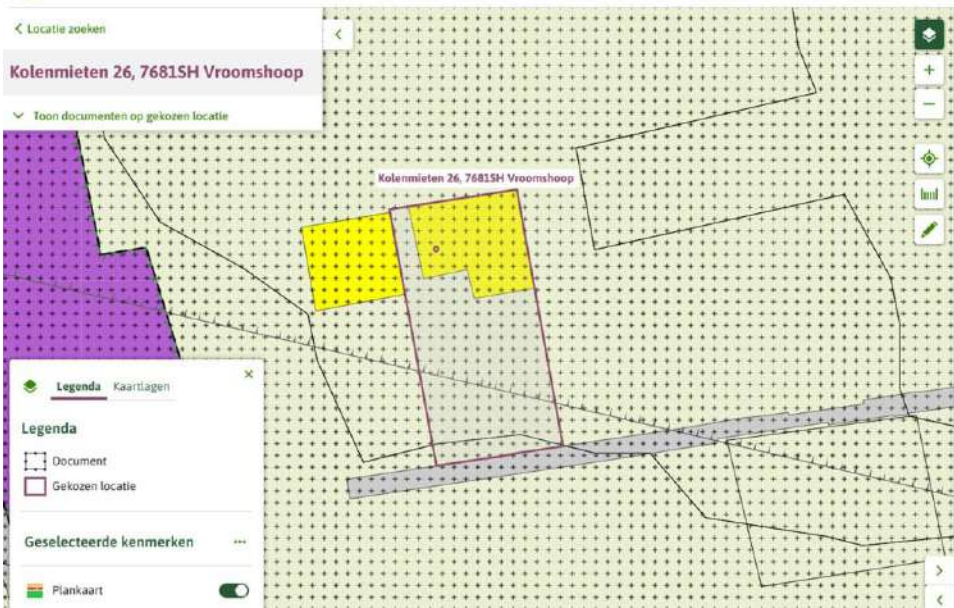
BESTEMMINGSPLANTEKENING:

Omgevingsloket [Regels op de kaart](#)

[Locatie zoeken](#)

Kolenmieten 26, 7681SH Vroomshoop

[Toon documenten op gekozen locatie](#)



Legenda

Document

Gekozen locatie

Geselecteerde kenmerken

Plankaart

vastgesteld 13-03-2018 - deels onherroepelijk in werking

Plaatsinfo [Regels](#) [Bijlagen bij regels](#) [Bijlagen bij toelichting](#) [Ger](#)

Overig [Toelichting](#)

Bestemmingsvlakken (5)

- ☐ Verkeer >
- ☐ Waarde - Archeologie middelhoge verwachting >
- ☒ Wonen >
- ☐ Waarde - Archeologie lage verwachting >
- ☐ Agrarisch >

Gebiedsaanduidingen (3)

- ☐ milieuzone - intrekgebied >
- ☐ milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied >
- ☐ overige zone - aardgas- en aardolieconcessies >

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 erfdienstbaarheden, 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 en de eerder genoemde vragenlijst worden verstrekt op aanvraag bij serieuze belangstelling.

Onderzoeksplicht:

De hierboven genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de aspirant-koper niet van een eigen onderzoek plicht. Verder zal de aspirant-koper duidelijk aan moeten geven wat zijn eventuele speciale 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 bij te laten bijstaan door een eigen aankoop makelaar'. Dit is een makelaar die de belangen van u als aspirant-koper behartigt.

De aspirant-koper is te 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 onderzoek plicht 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 NVM-, Vastgoedpro-, VBO-Makelaars, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

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 opgave 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 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, golfplaten 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.

Niet-zelfbewoningsclausule:

Verkoper attendeert koper op het feit dat hij/zij het verkochte als laatste niet feitelijk zelf heeft gebruikt en dat hij/zij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over de eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij/zij op de hoogte zou zijn geweest als hij/zij het verkochte zelf feitelijk als laatste bewoner had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico van koper komen.

Verkoop:

Met ruim 30 jaar ervaring in het onroerend goed is Makelaardij Jos Bloemendal een vertrouwde partner. Met onze bouwtechnische en economische achtergrond verzorgen wij als makelaar het verkooptraject in overleg met u als

opdrachtgever. Unieke fraai vormgegeven brochures en internet presentatie met duidelijke plattegronden, teksten, foto's en films. Door onze kennis van de markt, vraag en aanbod, zijn wij in staat een goed verkoopresultaat te realiseren.

Aankoop:

Door onze bouwkundige kennis en kennis van de markt met haar prijzen kunnen wij u hier goed begeleiden. Indien gewenst kunnen wij een bouwtechnische rapportage voor u maken. Hierin worden alle zichtbare gebreken geregistreerd inclusief een calculatie om deze te verhelpen. Dit document verschaft u de zekerheid van een juiste keuze voor uw onroerend goed.

Verder kunt u gebruik maken van onze ervaring in het onderhandelen in het onroerend goed.

Taxaties:

Wij kunnen taxaties verzorgen voor al het onroerend goed. De fraai vormgegeven rapporten zijn 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 waarde-inzicht.

Deze brochure is met zorg samengesteld door Makelaardij Jos Bloemendal. Op al onze werkzaamheden en diensten zijn de algemene voorwaarden van Makelaardij Jos Bloemendal van toepassing en kunnen gedownload worden van onze website www.makelaardijjosbloemendal.nl