

# Karaktervol en vrij wonen



**HARDENBERG** | Baalder-Esch 145

vraagprijs € 485.000 k.k.



**HORSTRA**  
makelaardij & taxaties

0523 – 680 865 | [info@horstra.nl](mailto:info@horstra.nl)  
[www.horstra.nl](http://www.horstra.nl)

# Kenmerken & specificaties



|                     |                                                          |
|---------------------|----------------------------------------------------------|
| Bouwjaar:           | 1987                                                     |
| Soort:              | eengezinswoning                                          |
| Type woning:        | vrijstaande woning                                       |
| Kamers:             | 4                                                        |
| Inhoud:             | 460 m <sup>3</sup>                                       |
| Perceeloppervlakte: | 337 m <sup>2</sup>                                       |
| Woonoppervlakte:    | 117 m <sup>2</sup>                                       |
| Ligging:            | in woonwijk                                              |
| Isolatie:           | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,<br>dubbel glas |
| Verwarming:         | c.v.-ketel                                               |
| Garage:             | aangebouwd steen, carport                                |
| Schuur/berging:     |                                                          |
| Tuin:               | 150 m <sup>2</sup>                                       |
| Diepte:             | 1200 cm                                                  |
| Breedte:            | 1250 cm                                                  |



Alles in huis voor een gegarandeerd goede (ver)koop & taxatie

# Omschrijving

Deze keurig onderhouden en karaktervolle vrijstaande woning is gelegen op een besloten huisperceel. De woning beschikt over een ruime en lichte tuingerichte woonkamer met vernieuwde (2022) halfopen keuken. Daarnaast beschikt de woning over een van binnenuit bereikbare ruime berging annex garage met aangebouwde bijkeuken.

Gelegen aan de rand van ruim opgezette woonwijk 'Baalder' in een kindvriendelijke omgeving, op loopafstand van het buitengebied en met diverse voorzieningen zoals een snackbar, sportcentrum en diverse scholen aanwezig in de wijk. Met een woonoppervlakte van circa 125 m<sup>2</sup> en gelegen op een perceel van 337 m<sup>2</sup> (totale grootte: 400 m<sup>2</sup>, zijnde 337 m<sup>2</sup> in eigendom, vermeerderd met ca. 63 m<sup>2</sup> in bruikleen) is dit een hele fijne gezinswoning!

## INDELING:

Begane grond: ruime entree/hal met meterkast en toilet, vanuit de hal toegang tot de riante en lichte woonkamer met terrasdeuren naar de tuin, (halfopen) keuken voorzien van inbouwapparatuur en Quooker. Vanuit de hal tevens (binnendoor) toegang tot de aangebouwde garage/berging annex bijkeuken, vaste trap naar....

1e verdieping: overloop voorzien van een vaste kast met o.a. c.v.-opstelling, 4 (slaap)kamers waarvan 1 met balkon en badkamer voorzien van o.a. douchecabine, toilet en wastafelcombinatie. Middels vlizotrap toegang tot bergzolder.

## BIJZONDERHEDEN:

- Ligging: gelegen aan de rand van woonwijk 'Baalder-Esch', grenzend aan het fraaie Vechtdal met volop wandel- en fietsmogelijkheden.
- Perceeloppervlakte: totale grootte: 400 m<sup>2</sup>, 337 m<sup>2</sup> in eigendom en ca. 63 m<sup>2</sup> in bruikleen van gemeente als deel van de voortuin.
- Tuin: onderhoudsarme siertuin op het zuiden met achterom, voorzien van terras met voldoende privacy.
- Schilderwerk gedaan september 2025, gevelreiniging in 2022, tevens vernieuwde: terrasdeuren, rookkanaal en dakkoepel.
- Duurzaamheid: Energielabel C, conform energielabel voorzien van gevel-, dak- en vloerisolatie en dubbele beglazing. De woning is tevens (2023) voorzien van 12 zonnepanelen (395Wp p/st.).
- Verwarming/warmwatervoorziening: middels een c.v.-combi-ketel (Intergas, 2022) via radiatoren. De woonkamer wordt tevens (extra) verwarmd middels een airco (2023) welke ter overname wordt aangeboden.
- Keuken (2022): voorzien van inbouwapparatuur o.a. inductie kookplaat met geïntegreerd afzuigsysteem, combi-oven, Quooker, koel- vriescombinatie en vaatwasser.
- Badkamer: voorzien van o.a. douchecabine, toilet en wastafelcombinatie.

Kortom, een prettige en goed gelegen gezinswoning in een aantrekkelijke en kindvriendelijke woonomgeving!

Voor een afspraak kunt u contact opnemen met ons kantoor via tel. 0523 - 680865. Wij zijn u graag van dienst.

Deze verkoopbrochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.



Alles in huis voor een gegarandeerd goede (ver)koop & taxatie





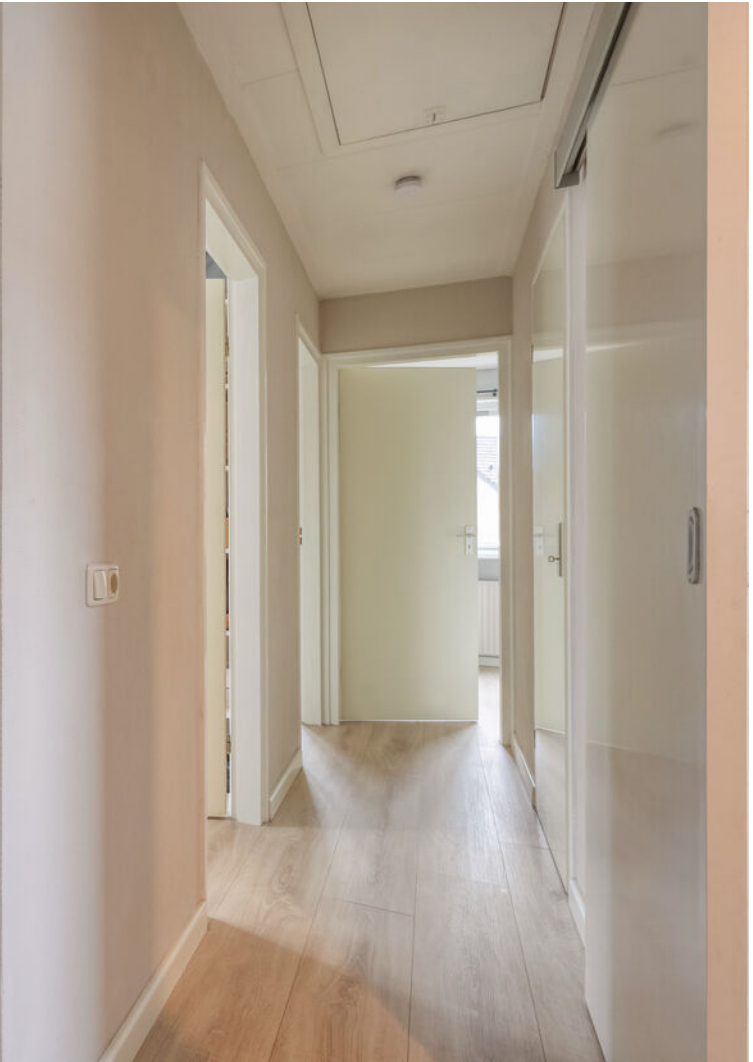
















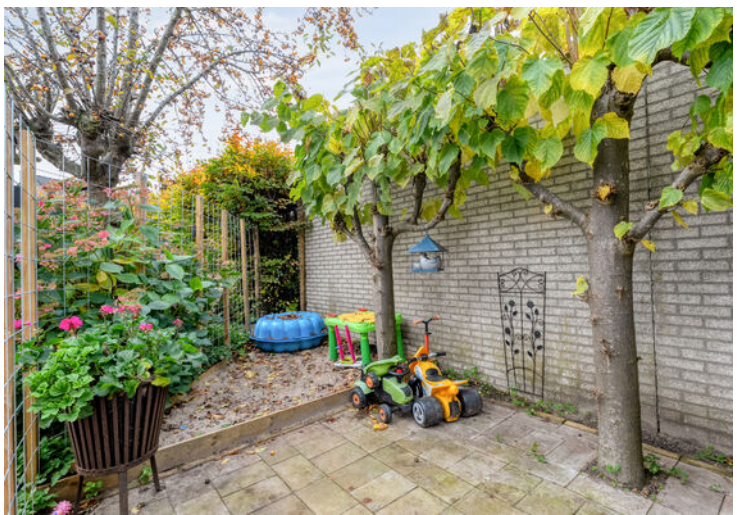


















# Plattegrond

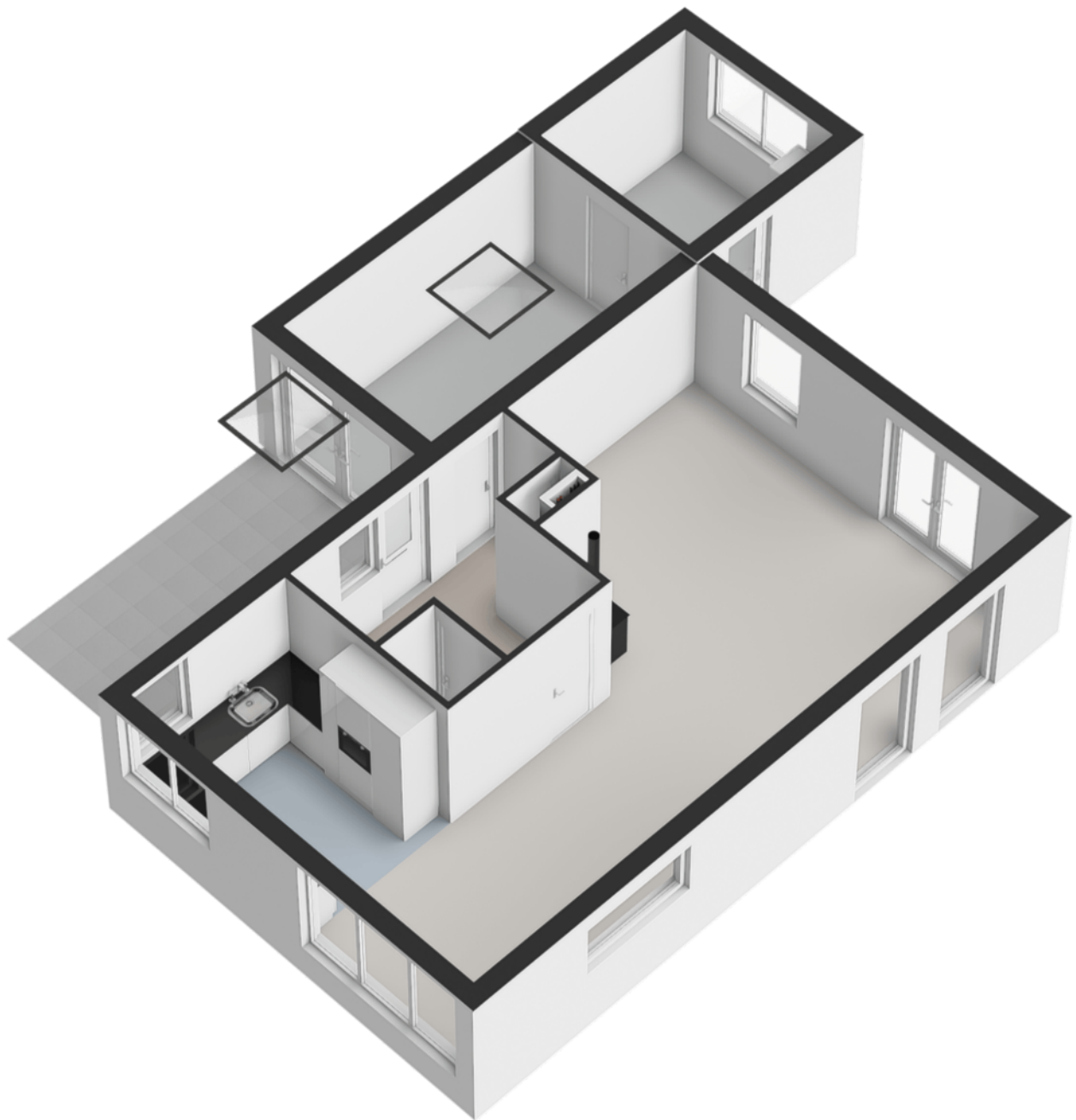
## Begane grond





# Plattegrond

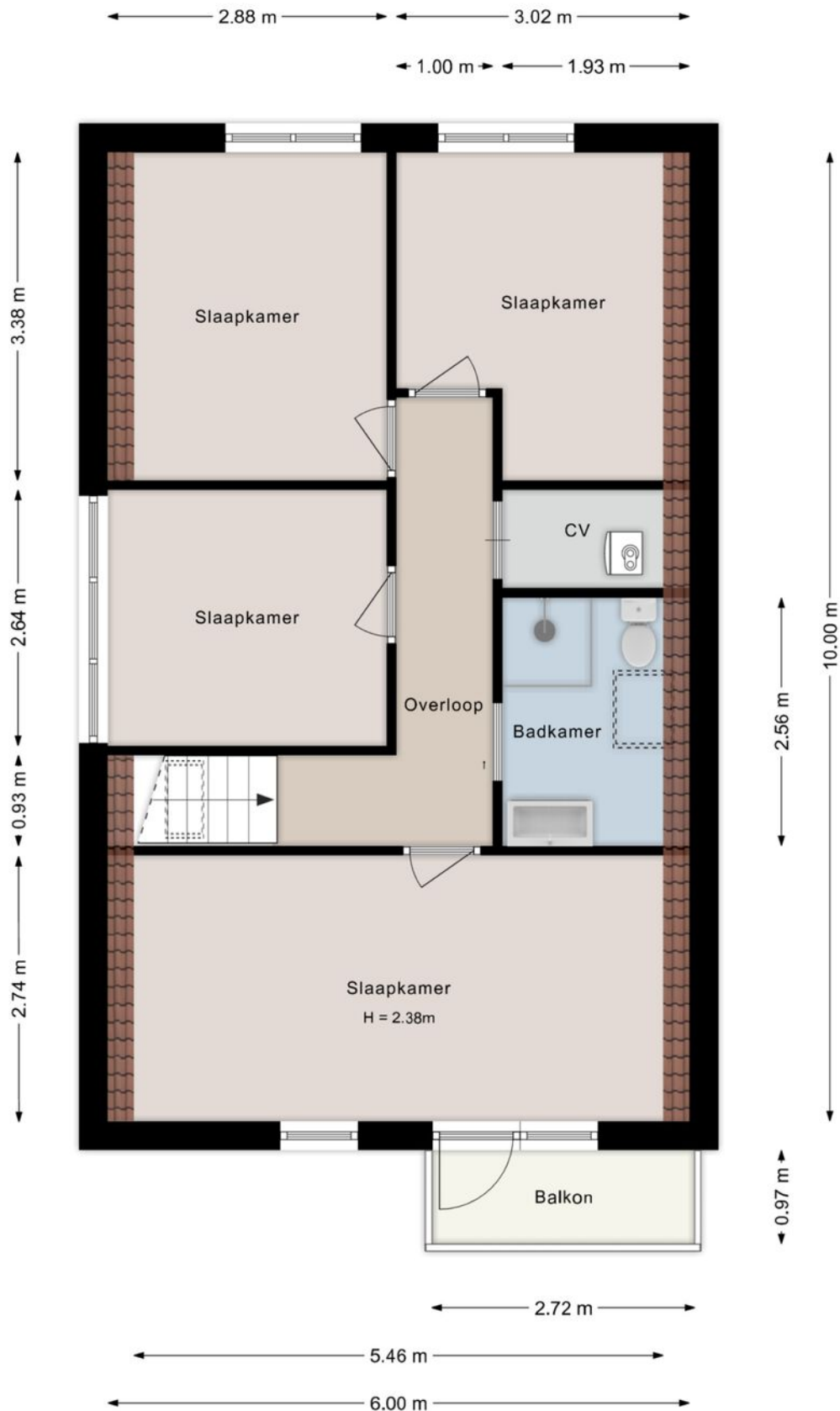
Begane grond - 3D





# Plattegrond

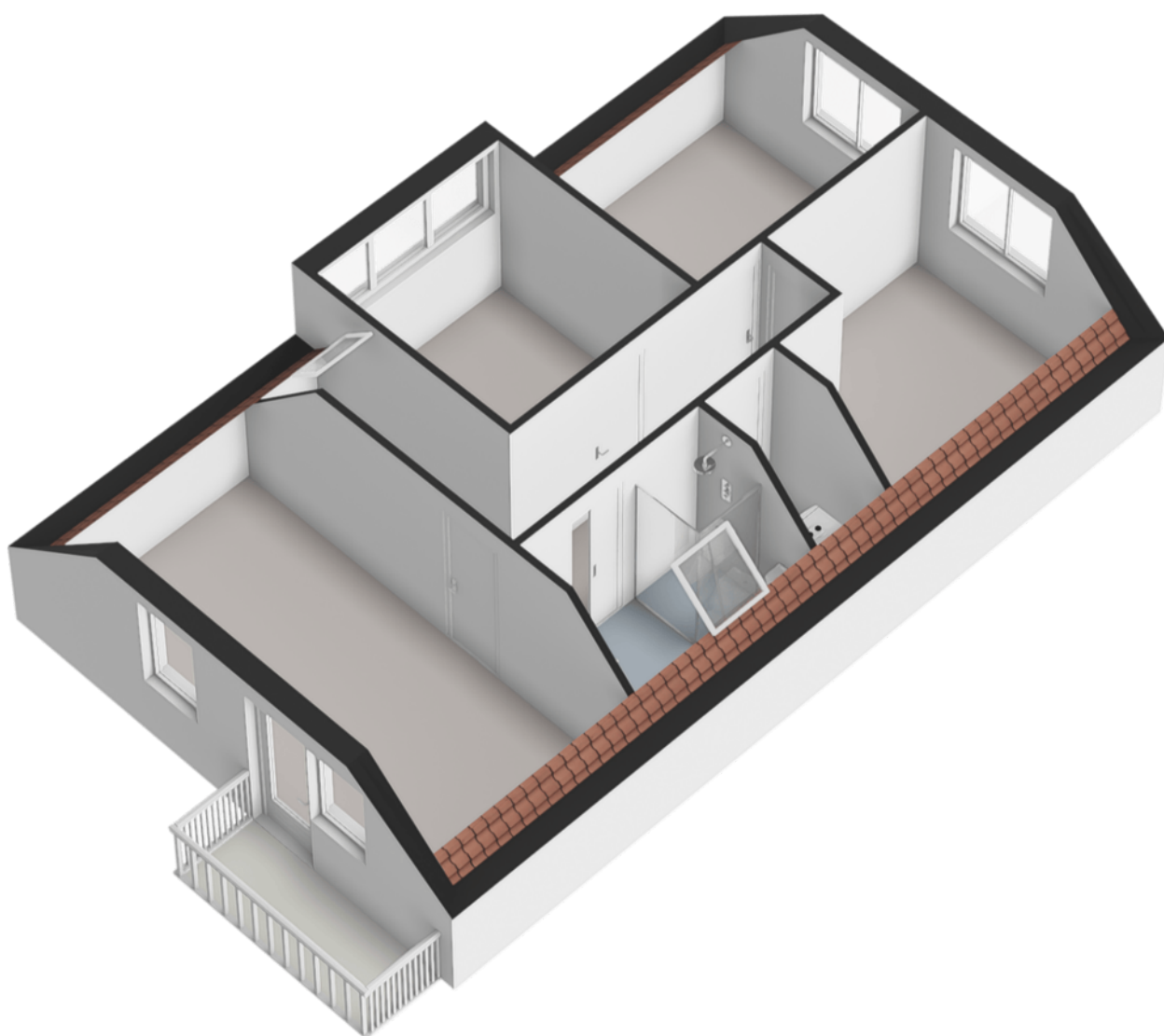
## 1e verdieping





# Plattegrond

1e verdieping - 3D





# Kavelsituatie



Auteur: Auteur onbekend  
Datum: 2-9-2025

Schaal: 1: 430



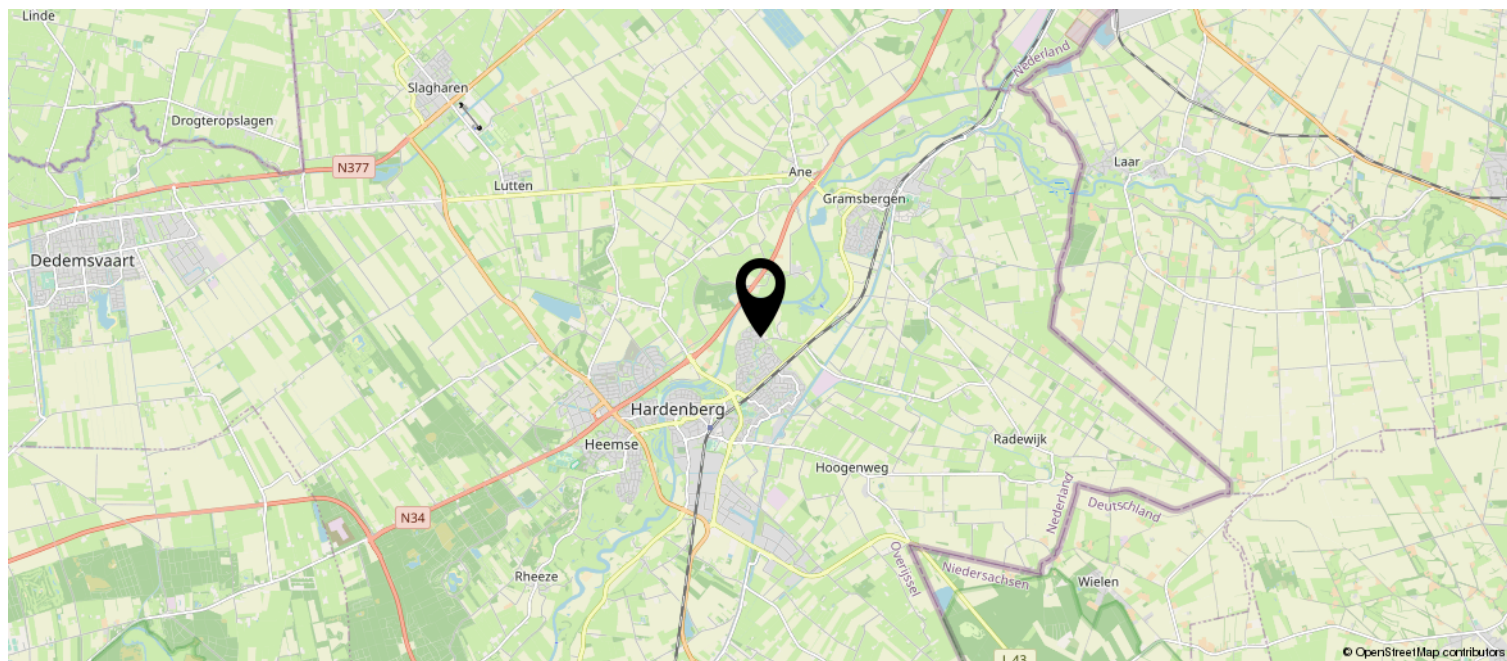
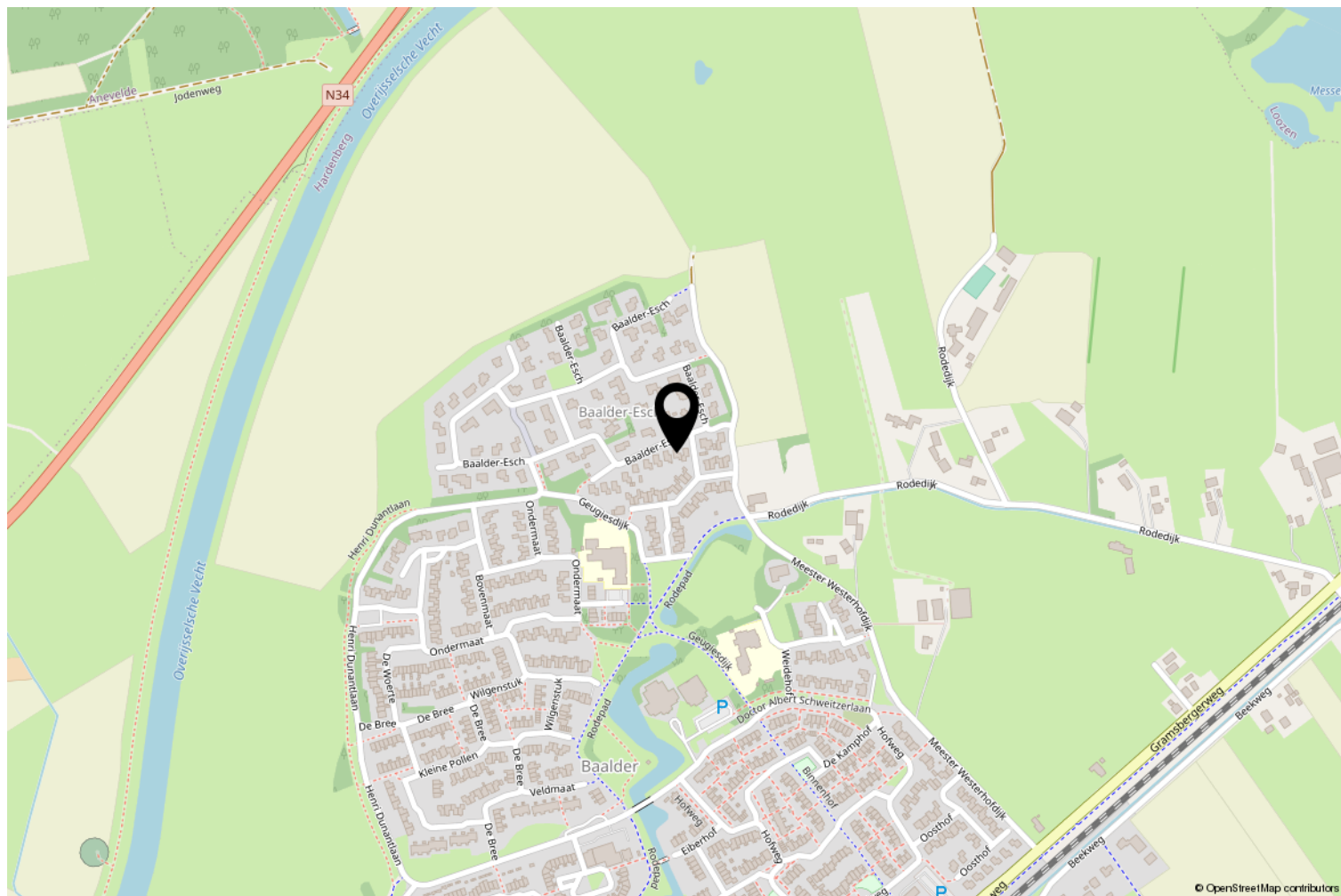
Copyright © 2024 ESRI  
Nederland B.V.,  
Sweco Nederland B.V.

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.





# Locatie op de kaart





# Wonen in Hardenberg

Een fijne woonomgeving, goede voorzieningen en een prachtig buitengebied. De gemeente Hardenberg wordt met recht het kloppend hart van Overijssel genoemd. Zo'n 60.000 inwoners verspreid over de bijna dertig kernen van de gemeente.

Met z'n prettige woonomgeving, de prachtige natuur, gevarieerd winkelaanbod, goede bereikbaarheid en de concentratie van voorzieningen op het gebied van sport, gezondheid, cultuur en uitgaan, is Hardenberg een heerlijke plek om te wonen, te werken, te studeren, maar vooral ook om te leven. In welke kern je ook woont: als je op de fiets stapt, ben je binnen een paar minuten in het prachtige buitengebied. Ook voor wie elders in de regio een baan heeft is de gemeente Hardenberg een prima plek om te wonen. Binnen een half uur ben je bijvoorbeeld in Zwolle, Emmen of Almelo. Met de auto of met de trein.

Wie van natuur houdt en van een mooie omgeving is in de gemeente Hardenberg ook op zijn plek! Met haar ligging in het mooie natuurrijke Vechtdal Overijssel en het Reestdal, heeft de gemeente Hardenberg genoeg te bieden op dit gebied. Zo zijn er volop mogelijkheden om te wandelen en te fietsen. Kenmerkend voor het Vechtdal is de rivier de Vecht die door het landschap slingert.

## De gemeente Hardenberg

De gemeente Hardenberg ligt in het noordoosten van de provincie Overijssel en behoort met een oppervlakte van bijna 32.000 hectare tot de grootste gemeenten van ons land. De gemeente Hardenberg bestaat in haar huidige vorm sinds 1 januari 2001 en is ontstaan uit een samenvoeging van de gemeenten Avereest, Gramsbergen en Hardenberg.

Hardenberg heeft veel werkgelegenheid. De gemeente telt ruim 4000 bedrijven en instellingen en 24.500 arbeidsplaatsen. Qua werkgelegenheid zijn de industrie, handel, transport, horeca en de gezondheidszorg de grootste sectoren.

In de gemeente Hardenberg is een groot aantal scholen, schooltypen en andere educatieve instellingen gevestigd. Naast de ruim 40 scholen voor basisonderwijs, zijn er ook volop mogelijkheden voor het voortgezet onderwijs.

De gemeente is goed bereikbaar per trein door de drie stations in Gramsbergen, Mariëenberg en Hardenberg. Er zijn spoorverbindingen met Zwolle, Emmen en Almelo en er zijn verschillende soorten personenvervoer. Zo is er het streekvervoer richting Hoogeveen, Almelo, Coevorden en Zwolle. Tussen de diverse kernen, dorpen en buurtschappen lopen buurtbuslijnen.

Kortom: in de gemeente Hardenberg is het goed wonen voor iedereen !





# Lijst van zaken

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Houtkachel                               |               | X        |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
|                                          |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              | X             |          |              |
| - jaloezieën                             |               |          | X            |
|                                          |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - parketvloer                            | X             |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - (gas)fornuis                           | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                   | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| - Quooker                                |               |          | X            |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                        | X             |          |              |
| - fontein                                | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren      |               |          |              |
| - douche (cabine/scherm)                 | X             |          |              |
| - wastafel                               | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                         | X             |          |              |
| - planchet                               | X             |          |              |





# Lijst van zaken

|                                                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - toilet                                                            | X             |          |              |
| - toilethouder                                                      | X             |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                          | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                       |               | X        |              |
| Rookmelders                                                         | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                   | X             |          |              |
| Airconditioning                                                     |               |          | X            |
| Zonwering buiten                                                    | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                             | X             |          |              |
| Zonnepanelen                                                        | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                      |               |          |              |
| - CV-installatie                                                    | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                            |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                               | X             |          |              |
| Beplanting                                                          | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                              |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                   |               | X        |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                                                |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                                              |               |          |              |
| - vlaggenmast(houder)                                               | X             |          |              |





# Over ons

Een huis kopen of verkopen doe je niet van de ene op de andere dag. Daar gaat een periode van nadenken en afwegen aan vooraf. Uiteindelijk heb je voor jezelf alle voor- en nadelen op een rijtje gezet en ben je tot de conclusie gekomen dat je wilt verhuizen. Op zo'n moment is het prettig dat je een beroep kunt doen op een makelaar, die kennis heeft van de lokale en regionale woningmarkt, die je begrijpt, adviseert en alles voor je regelt. Een betrokken adviseur die gericht en actief voor jou aan de slag gaat.

## Alles in huis om koper en verkoper bij elkaar te brengen

Johan Horstra is al zo'n 20 jaar werkzaam in de makelaardij en heeft sinds 2003 een eigen makelaarskantoor in Hardenberg. Johan is uitstekend op de hoogte van wat er in de regionale markt speelt, hij kent de omgeving perfect en spreekt de juiste kanalen aan om de beste match tot stand te brengen tussen koper en verkoper. Zijn kennis en ervaring als NVM makelaar in de regio Hardenberg zet hij graag voor je in om jouw huis te verkopen, je te helpen bij een aankoop, of een deskundige taxatie te verzorgen.

## Verkoop

Bij de verkoop van je woning komt heel wat kijken. Johan Horstra begeleidt je tijdens dit hele traject, geeft deskundig en objectief advies en neemt je heel wat werk uit handen. Horstra Makelaardij & Taxaties heeft alles in huis om op een eigentijdse manier koper en verkoper bij elkaar te brengen, passend bij jouw persoonlijke situatie.

## Waardebepaling

Je hebt je droomhuis gezien? Je wilt groter gaan wonen? Je hebt nieuwbouwplannen? In al deze situaties wil je graag weten wat je huidige woning waard is, zodat je precies weet welke stappen je kunt nemen. Maak een afspraak voor een vrijblijvende waardebepaling en Johan Horstra komt bij je langs om de woning te bekijken. Hij geeft een waarde-indicatie van jouw woning en een deskundig onderbouwd advies over de beste vraagprijs.

## Aankoop

Als aankoopmakelaar helpt Horstra Makelaardij & Taxaties je bij het vinden van je droomhuis. Johan Horstra begeleidt je tijdens het gehele aankoop-proces, adviseert bij de juridische aspecten van de aankoop,

zorgt ervoor dat je niet te veel betaalt en wijst je op zaken die je wellicht zelf over het hoofd ziet. Zo weet je zeker dat je nieuwe woning een verantwoorde aankoop is.

## Taxatie

De taxatie is een belangrijk en steeds terugkomend aspect bij verkoop en aankoop van onroerende zaken en het af- of oversluiten van een hypotheek. Voor goede beslissingen is een deskundige taxatie een must. Johan Horstra is erkend taxateur voor NWWI en Taxateursunie, lid van TMI (commercieel vastgoed) en ingeschreven bij VastgoedCert. Johan Horstra voldoet daarmee aan alle eisen die professionele opdrachtgevers stellen aan een taxatie-rapport en zijn taxaties worden door alle geld-verstrekkers geaccepteerd.

## Meer informatie?

Jouw persoonlijke wensen en situatie staan bij ons centraal. Onze kracht schuilt in onze jarenlange ervaring in de makelaardij, ons uitgebreide netwerk, betrokkenheid, specialistische kennis en persoonlijke dienstverlening. Wil je graag meer informatie? Johan Horstra komt graag bij je langs voor een persoonlijk gesprek, een vrijblijvende waarde-bepaling van jouw woning en een toelichting op onze dienstverlening. Bel ons voor een afspraak (0523) 680 865 of kijk op [www.horstra.nl](http://www.horstra.nl).



Alles in huis voor een gegarandeerd goede (ver)koop & taxatie



# Overige belangrijke informatie

## Bezichtiging

Voor een bezichtiging van de woning kan je altijd (geheel vrijblijvend) een afspraak maken. Houd je er rekening mee dat (een afspraak voor) een bezichtiging voor jou tot geen enkele verplichting leidt, maar dat je hieraan ook geen rechten kunt ontlenen. Dit betekent dat wij vrij zijn om ook met andere kandidaten afspraken voor bezichtigingen te maken.

## Na de bezichtiging

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als je jouw bevindingen binnen enkele dagen na de bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

## Een huis kopen doe je niet iedere dag

Wij gaan ervan uit dat je, voordat je een bod uitbrengt op de woning, onderzoek hebt gedaan naar alle aspecten die in het algemeen en voor jou in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van je aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar jouw financiële mogelijkheden.

Verzeker je er van dat alle voor jou belangrijke zaken ter sprake komen. Schroom niet om ons om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure.

Vaak is het verstandig je te laten begeleiden door een collega (NVM)-makelaar die jouw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij je naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij jouw tegenpartij.

## Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bieding is niet alleen het bedrag van belang, maar dien je je ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- eventuele ontbindende voorwaarde(n)
- datum van aanvaarding
- overname van roerende zaken

Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn voor of tijdens de (mondelinge)koop. Als bidder krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. Je dient dit expliciet bij jouw bod te vermelden.

## Koopakte

Indien koper en verkoper het over alle hierboven genoemde zaken eens zijn, is de overeenkomst in beginsel rond. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze echter schriftelijk worden vastgelegd. Na overhandiging van een kopie van de door beide partijen ondertekende akte aan de koper begint de volgende dag om 00.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen.

Tenzij anders vermeld, zal de koopakte door ons kantoor worden opgemaakt conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van

Makelaars in Onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

## Bankgarantie/Waarborgsom

Tenzij anders overeengekomen, zal in de koopakte een bepaling worden opgenomen waardoor de koper, tot zekerheid van de nakoming van zijn verplichtingen, gehouden is binnen een bepaalde periode een bankgarantie te doen stellen, dan wel een waarborgsom bij de notaris te storten ter grootte van 10% van de koopsom.

## Bouwtechnisch rapport

Indien er met betrekking tot het aangeboden woonobject geen bouwtechnisch rapport aanwezig is op ons kantoor, kan de kandidaat-koper ook tijdens het onderhandelingsproces een voorbehoud maken voor wat betreft de opmaak van een bouwtechnisch rapport. Dit rapport kan door een erkend en onafhankelijk bouwkundig bureau worden opgemaakt. Voor meer informatie kun je contact opnemen met ons kantoor of met je eigen aankopende makelaar.

## Onderzoeksplicht

Nadrukkelijk wijzen wij je erop dat de aanwezigheid van een eventueel bouwtechnisch rapport je niet ontslaat van de eigen onderzoeksplicht die je als koper hebt.

## Lijst van zaken

Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van zaken (roerend en/of onroerend) die in de woning achterblijven, zaken die meegaan en zaken die door koper tegen vergoeding overgenomen kunnen worden. Voor zover in deze brochure een lijst van zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

## Hypotheken/verzekeringen

Hoewel wij over kennis beschikken op het gebied van hypotheken en verzekeringen, hebben wij ervoor gekozen dit niet in onze dienstverlening op te nemen. Wij willen ons uitsluitend en alleen richten op onroerend goed.

Ons kantoor werkt wel nauw samen met erkende hypotheekadviseurs. Bij de aankoop van jouw nieuwe woning kunnen wij je adviseren bij de keuze van erkende en deskundige hypotheekadviseurs die je betrouwbaar advies geven over de beste financiering.

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, tekeningen, afmetingen etc. zijn wij in grote mate afhankelijk van derden. Wij, noch de verkoper, aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid.

Horstra begeleidt je tijdens het gehele aankoop-proces,



[illegible]



# Heeft u interesse?



Europaweg 1  
7772 BN Hardenberg

0523 – 680 865 | [info@horstra.nl](mailto:info@horstra.nl)  
[www.horstra.nl](http://www.horstra.nl)





# GRATIS WAARDE BEPALING

Krijg samen met ons inzicht in  
de verkoopkansen van je woning



**Johan Horstra**

NVM makelaar  
beëdigd taxateur

**Als je eenmaal de stap hebt genomen om je woning te verkopen dan is het heel belangrijk dat je weet wat je woning waard is! Laat je in dit geval goed adviseren. Bijvoorbeeld door een afspraak te maken met Horstra Makelaardij & Taxaties voor een vrijblijvende waardebeoordeling van je huis.**

Voor een vrijblijvende waardebeoordeling komt Johan Horstra bij je langs om je woning te bekijken. Een waardebeoordeling geeft je inzicht in de beste verkoopwaarde van je woning. Johan bekijkt je woning en de prijsontwikkeling van de woningmarkt in jouw buurt of plaats.

Ook maakt hij gebruik van de meest recente woningmarkt-rapportages. Op basis van deze gegevens geeft hij een goed onderbouwde waarde-indicatie van de woning en adviseert jou over de beste vraagprijs.



## Gratis indicatie ontvangen **binnen 2 minuten?**

Ook dat is mogelijk via onze website.  
Ga naar onze website en klik op de button  
rechtsonder "Wat is mijn huis waard?".

Vul het formulier in en ontvang  
binnen 2 minuten een waarde  
indicatie van uw woning.

[www.horstra.nl/mijnhuis](http://www.horstra.nl/mijnhuis)





**HORSTRA**  
makelaardij & taxaties



# WAARDECHEQUE

## Gratis waardebepaling van je woning

Ook zo benieuwd naar de waarde van jouw woning? Vul dan deze kaart in.

Wij maken na ontvangst een afspraak met je voor een nauwkeurige waardebepaling.

Gratis en geheel vrijblijvend.

DEZE KAART  
IS GELD WAARD  
*niet weggooiden dus*

De heer/mevrouw \_\_\_\_\_

Adres \_\_\_\_\_

Postcode \_\_\_\_\_

Telefoon \_\_\_\_\_

Woonplaats \_\_\_\_\_

E-mail \_\_\_\_\_

adres

Europaweg  
7772 BN Hardenberg

telefoon

0523 - 680 865

mail

info@horstra.nl

Je kunt deze kaart aan ons opsturen of afgeven bij ons kantoor: Makelaardij Horstra, Europaweg 1, 7772 BN Hardenberg.

[www.horstra.nl](http://www.horstra.nl)

# SAMEN EEN KOPJE KOFFIE DOEN?

GRATIS  
WAARDE  
BEPALING



↑ scan mij

## IN RUIL VOOR VRIJBLIJVEND VERKOOPADVIES!

We verkennen dan samen  
vrijblijvend de mogelijkheden  
op de woningmarkt voor de  
verkoop van jouw woning.



# DOEN?

Bel 0523 680 865  
**WWW.HORSTRA.NL**

