

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

**te koop**



**Vroomshoop**  
**Flieraars 4**

Keurig onderhouden tussenwoning met een ruime en diepe achtertuin, een praktische stenen berging en gezellige overkapping waar je het hele jaar door kunt genieten op een ruim perceel van maar liefst 200 m<sup>2</sup> eigen grond. Deze ideale starterswoning is gebouwd in 1957, door de jaren heen zorgvuldig gemoderniseerd en in 2024 op de gehele begane grond voorzien van een nieuwe en geïsoleerde betonvloer met comfortabele vloerverwarming. Dankzij de vloer-, muur- en zoldervloerisolatie en het grotendeels isolerende glas beschikt de woning over energielabel D.

Binnen ca. 35 autominuten zijn steden als Enschede, Hengelo, Almelo en Zwolle bereikbaar.



Impressies van de entree/hal met keurige en lichte toiletruimte.

Deze leuke starterswoning kent de volgende indeling:

Begane grond: entree/hal met meterkast, trapkast, trapopgang naar de 1e verdieping en toiletruimte; lichte en ruime doorzon woonkamer voorzien van PVC-vloer; open keuken met moderne inbouwkeuken en achteringang.

1e verdieping: overloop voorzien van vlizotrap naar de 2e verdieping; 3 moderne slaapkamers, waarvan 1 met deur naar balkon; keurige badkamer.

2e verdieping: bergzolder.



Algemeen:

- dit huis is gebouwd in 1957
- het huis is in 2024 door de huidige eigenaar gemoderniseerd en op de begane grond voorzien van een nieuwe geïsoleerde betonvloer met comfortabele vloerverwarming, tevens is zowel op de begane grond als 1e verdieping het stucwerk vernieuwd
- de warmwater- en verwarmingsvoorziening geschiedt middels een gasgestookte c.v.-installatie met Remeha combi-ketel, geïnstalleerd in 2022
- de woning is voorzien van spouw-, vloer- en glasisolatie en beschikt over energielabel D
- in 2022 is het buitenschilderwerk uitgevoerd
- gelegen op enkele minuten lopen van alle belangrijke voorzieningen die het dorp te bieden heeft (NS station, winkels, activiteitscentrum, sportaccommodaties)
- bij koop wordt een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom van de koper verlangd



Impressies van de lichte doorzon woonkamer voorzien PVC-vloer

# Oosterhave

makelaars & financiële dienstverlening

*Powered by ten Hag*







Open keuken: de open keuken is voorzien van een moderne inbouwkeuken (ca. 2015) met daarin een inductiekookplaat, RVS afzuigkap, koelkast, vaatwasser en combi-magnetron.





Badkamer: de lichte badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafel en radiator.





Impressies van de riante en comfortabele overkapping waaronder het goed vertoeven is.





Impressies van de enorm diepe achtertuin.

# Oosterhave

makelaars & financiële dienstverlening

*Powered by ten Hag*





## Resumerend

Een keurig onderhouden, betaalbare starterswoning!



**AANVAARDING:**  
**VRAAGPRIJS:**

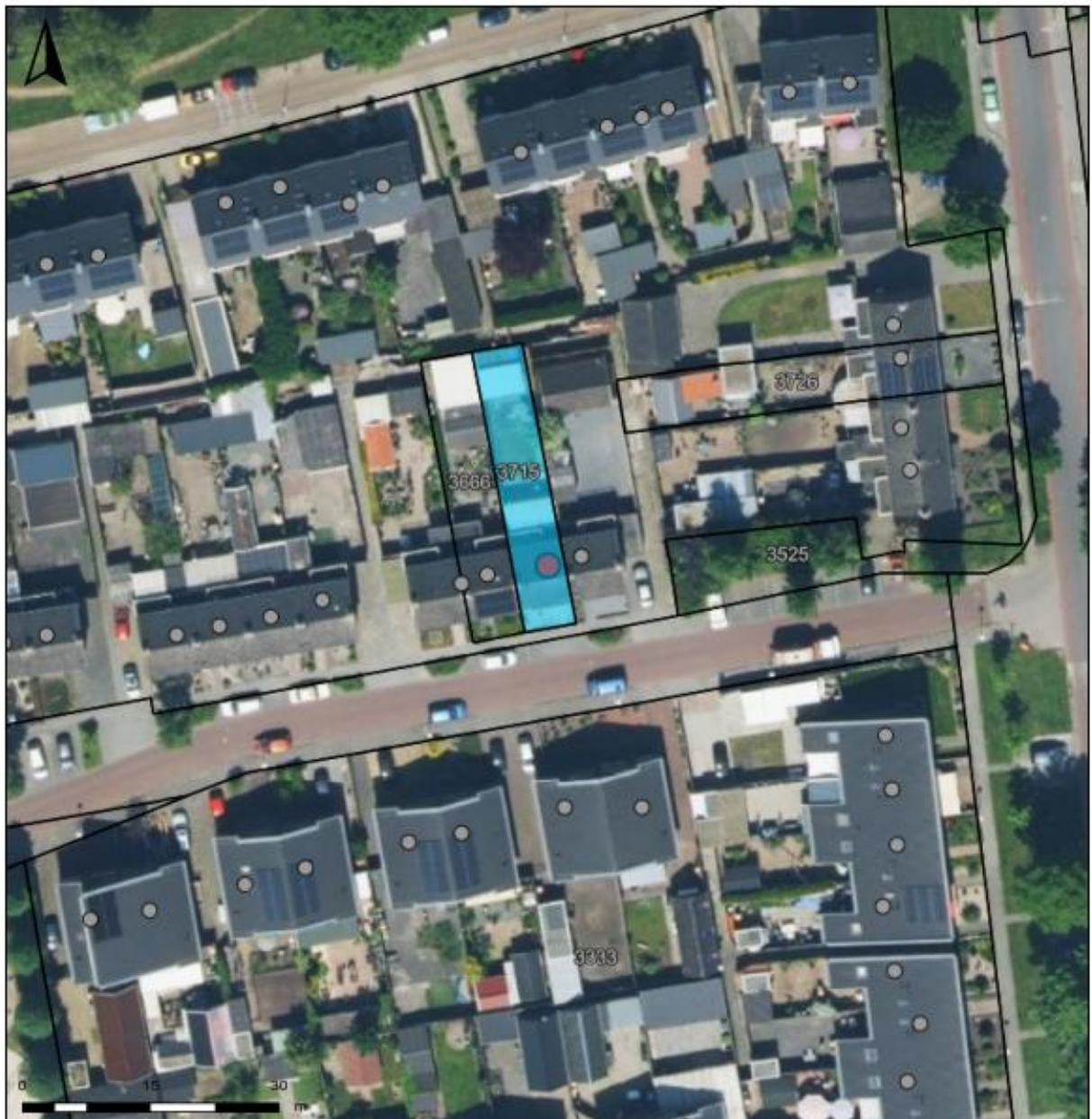
**IN OVERLEG MET EIGENAAR**  
**€ 225.000,00 k.k.**

*Serieuze gegadigden nodigen wij gaarne uit voor een bezichtiging.*

# Oosterhave

makelaars & financiële dienstverlening

*Powered by ten Hag*



## Flierakkers 4 Vroomshoop

Auteur: Oosterhave makelaars  
Datum: 6-11-2025

Schaal: 1: 658



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

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengeesteld 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 ontleenen 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.



# Oosterhave

makelaars & financiële dienstverlening

Powered by ten Hag

Kadastrale kaart

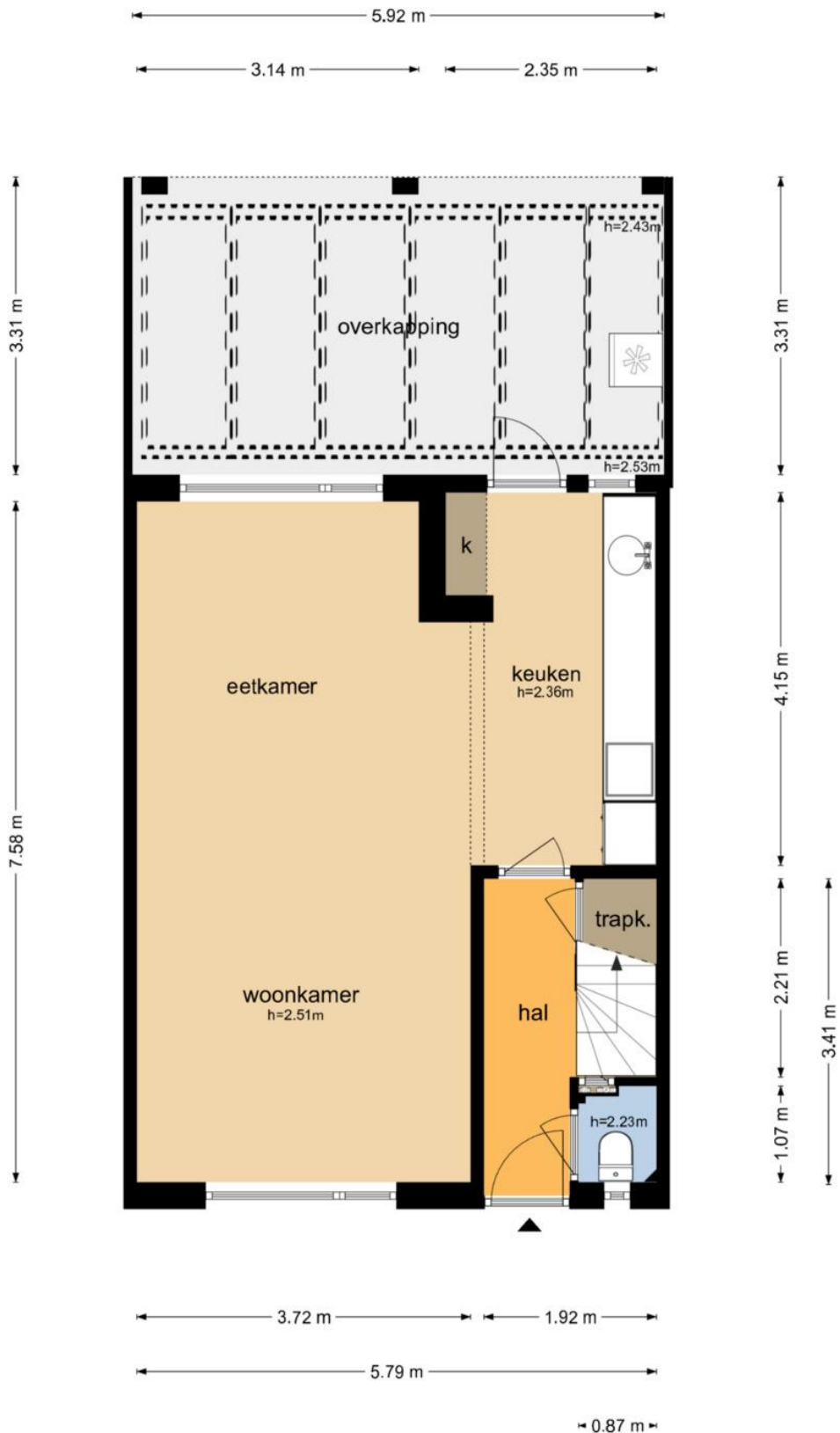
Uw referentie: Flierakkers 4



|                                                                                                                                                            |                                  |                     |         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------|---------|
| 12345                                                                                                                                                      | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500       |         |
| 25                                                                                                                                                         | Perceelnummer                    |                     |         |
|                                                                                                                                                            | Huisnummer                       | Kadastrale gemeente | Den Ham |
|                                                                                                                                                            | Vastgestelde kadastrale grens    | Sectie              | G       |
|                                                                                                                                                            | Voorlopige kadastrale grens      | Perceel             | 3715    |
|                                                                                                                                                            | Administratieve kadastrale grens |                     |         |
|                                                                                                                                                            | Bebouwing                        |                     |         |
| 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 databankrecht. |                                  |                     |         |



## Flierakkers 4 - Vroomshoop Begane Grond

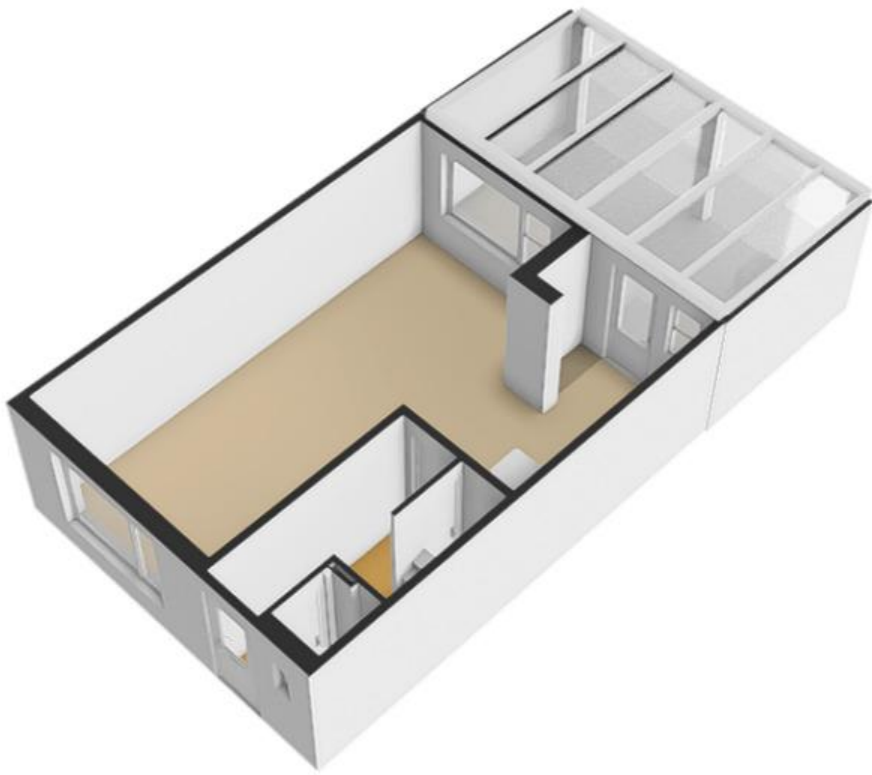




# Oosterhave

makelaars & financiële dienstverlening

*Powered by ten Hag*

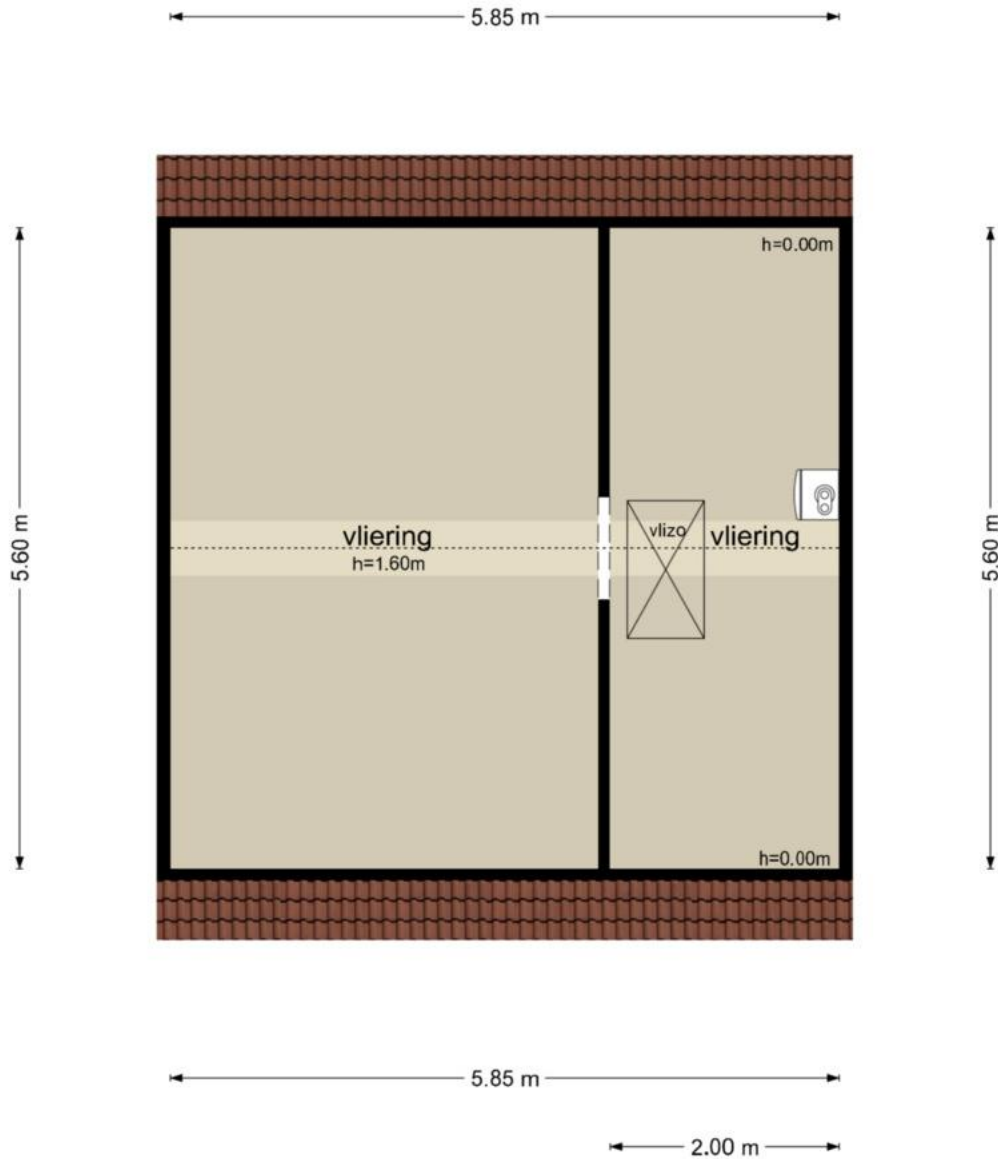


## Flierakkers 4 - Vroomshoop Eerste Verdieping

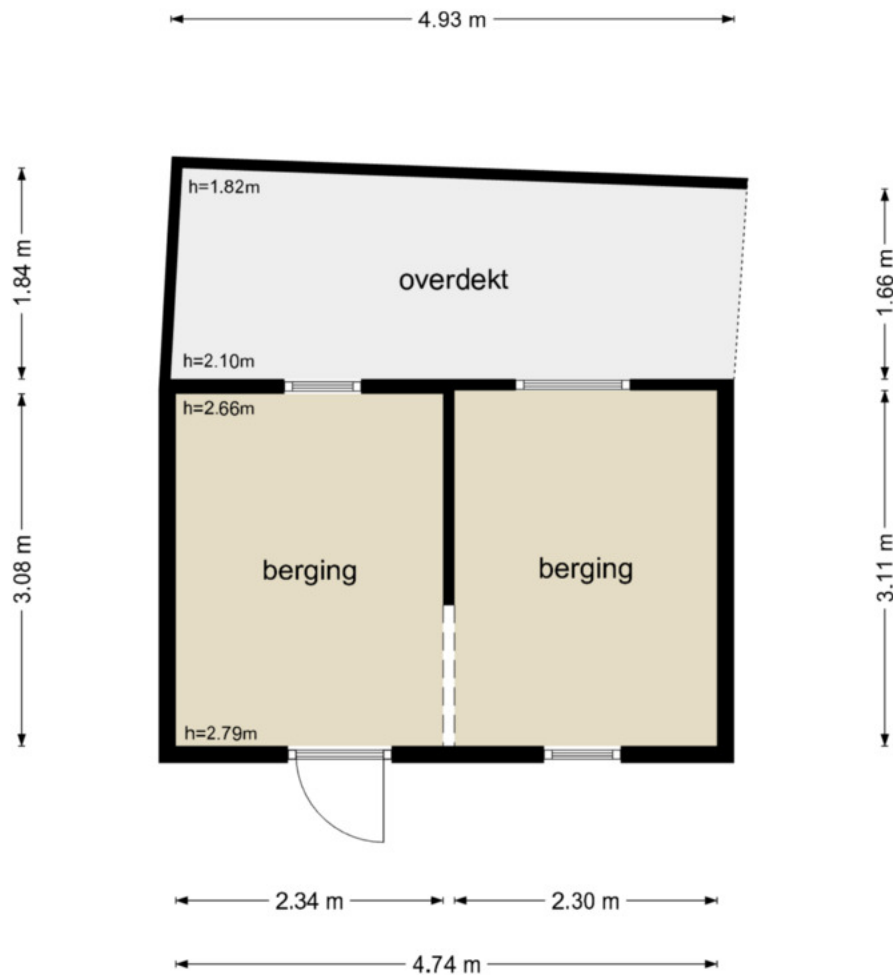




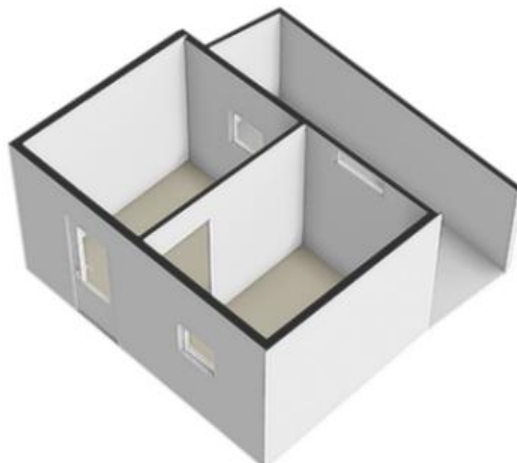
## Flierakkers 4 - Vroomshoop Tweede Verdieping



## Flierakkers 4 - Vroomshoop Berging



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





| PRE BVO AFSTREK               |  |  | BVO                                              | BVO AFSTREK                 | POST BVO AFSTREK                        |                                                       | GEBRUIKSOPPERVLAKTEN |                       |                               | OPPERVLAKTE        | INHOUD          |
|-------------------------------|--|--|--------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|-------------------------------|--------------------|-----------------|
| Vries en schalingstien > 4 m² |  |  | Bruto vloeroppervlakte (excl. Vries etc. > 4 m²) | Terra oppervlakte (BVO-NVO) | Ruimte met beperkte staahoogte < 1,50 m | Verticaal Verkeer > 4 m² & niet toegankelijke ruimten | Woon ruimte          | Overige inbouw ruimte | Gebouw gebonden buiten ruimte | Externe bergruimte | Bruto inhoud m³ |
| VI                            |  |  | BVO                                              | TO                          | H150                                    | VV                                                    | GO                   | GOOI                  | GOGB                          | OEBR               | BI              |
| 00                            |  |  | BEGANE GROND                                     | 70,10                       | 6,10                                    | -                                                     | -                    | 44,30                 | -                             | 19,70              | 216,29          |
|                               |  |  | Woon-werkruimte                                  | 49,90                       | 5,50                                    | -                                                     | -                    | 44,30                 | -                             | -                  | 159,86          |
|                               |  |  | Overkapping                                      | 20,30                       | 0,60                                    | -                                                     | -                    | -                     | 19,70                         | -                  | 56,43           |
| 01                            |  |  | EERSTE VERDIEPING                                | 47,60                       | 5,40                                    | -                                                     | -                    | 36,20                 | -                             | 6,00               | 106,08          |
|                               |  |  | Woon-werkruimte                                  | 41,60                       | 5,40                                    | -                                                     | -                    | 36,20                 | -                             | -                  | 106,08          |
|                               |  |  | Balcon                                           | 6,00                        | -                                       | -                                                     | -                    | -                     | 6,00                          | -                  | -               |
| 02                            |  |  | TWEDE VERDIEPING                                 | 41,60                       | 5,40                                    | -                                                     | -                    | -                     | 2,80                          | -                  | 45,76           |
|                               |  |  | Vloering                                         | 41,60                       | 5,40                                    | 33,40                                                 | 33,40                | -                     | 2,80                          | -                  | 45,76           |
| EX                            |  |  | EXTRA                                            | 16,90                       | 2,30                                    | -                                                     | -                    | -                     | -                             | 14,60              | 51,12           |
|                               |  |  | Berging                                          | 16,90                       | 2,30                                    | -                                                     | -                    | -                     | -                             | 14,60              | 51,12           |
| TP                            |  |  | Totaal geheel Perceel                            | 176,20                      | 19,20                                   | 33,40                                                 | -                    | 80,50                 | 2,80                          | 25,70              | 419,25          |

Energie label woningen

Registratienummer  
787578927

Datum registratie  
20-10-2023

Geldig tot  
19-10-2033

Status  
Definitief

## Deze woning heeft energielabel

# D



### Isolatie

|                |        |     |   |    |
|----------------|--------|-----|---|----|
| 1 Gevels       | -      | +/- | + | ++ |
| 2 Gevelpanelen | n.v.t. |     |   |    |
| 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 | Niet aanwezig                                   | Verbeteradvies |

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



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

### Over deze woning

#### Adres

Fillerakkers 4  
7881XX Vroomshoop  
BAG-ID: 1700010000032332

#### Detallaanduiding

Bouwjaar 1953  
Compactheid 1,87  
Vloeroppervlakte 79m²

#### Woningtype

Tussenwoning



### Opnamedetails

#### Naam

I.J.H. Habets

#### Vakbekwaamheidsnummer

84233

#### Certificaathouder

E-Label Nederland B.V.

#### Inschrijfnnummer

SKGIKOB 012197

#### KvK-nummer

85381040

#### Certificerende Instelling

SKGIKOB

#### Soort opname

Basisopname





Locatie zoeken

### Flierakkers 4, 7681XX Vroomshoop

Verberg documenten op gekozen locatie  
Belijk: ☐ Regels ☐ Andere documenten  
Toon extra filters

Gemeente Provincie Waterschap Rijk

#### Omgevingsplan gemeente Twenterand >

Omgevingsplan - Gemeente Twenterand   
In werking vanaf 19-06-2024

#### Horeca en logies > Ontwerp

Bestemmingsplan - Gemeente Twenterand   
Ontwerp 05-12-2023 - in voorbereiding

#### Omgevingsvisie Twenterand >

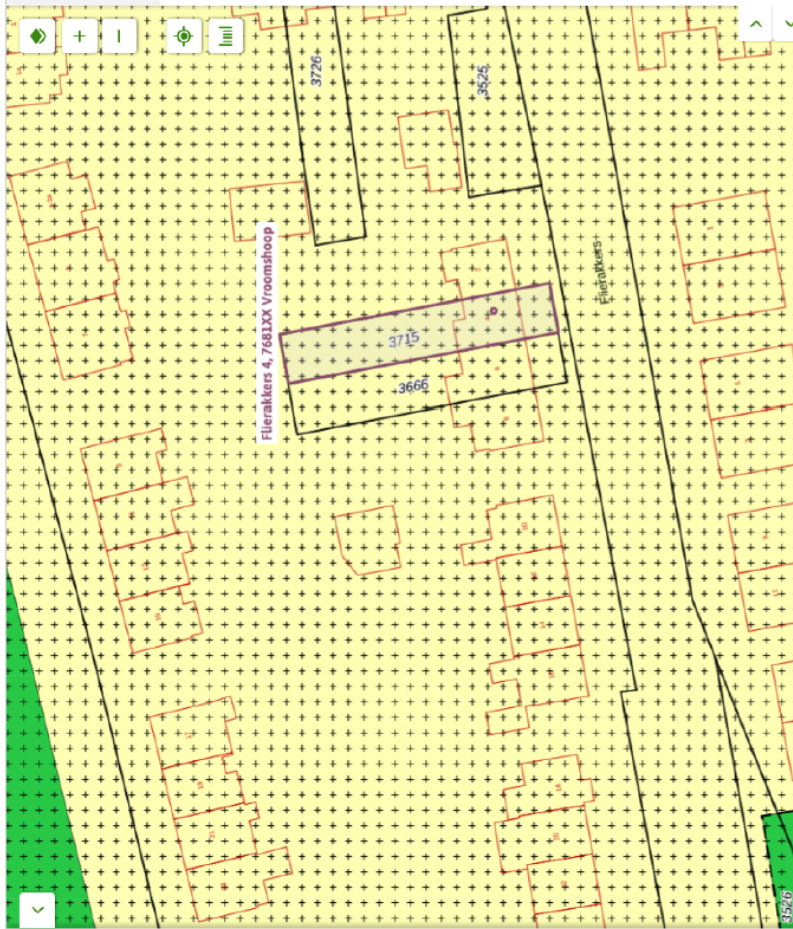
Structuurvisie - Gemeente Twenterand   
Vastgesteld 14-12-2021 - geheel onherroepelijk in werking

#### Actualisatie Vroomshoop Woongebied >

Bestemmingsplan - Gemeente Twenterand   
Vastgesteld 18-12-2018 - geheel onherroepelijk in werking

#### Facelplan Parkeren Twenterand >

Bestemmingsplan - Gemeente Twenterand   
Vastgesteld 15-05-2018 - geheel onherroepelijk in werking



### Actualisatie Vroomshoop Woongebied

bestemmingsplan - Gemeente Twenterand  
meer documenten merken  
vastgesteld 18-12-2018 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd Overig

#### Bestemmingsvlakken (2)

Waarde - Archeologie Lage verwachting >

Woongebied >

#### Gebiedsaanduidingen (1)

milieuzone - intrekgebied >