

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

te koop



**Westerhaar-
Vriezenveensewijk**
Hoofdweg 159

Stijlvolle en uitstekend onderhouden vrijstaande woning voorzien van inpandige en geïsoleerde garage gelegen op één van de mooiste en meest markante plekken van het dorp. Deze levensloopbestendige woning is in 1995 onder architectuur gebouwd en staat op een royaal, zonnig perceel van maar liefst 880 m² eigen grond. Hier geniet je van ruimte, privacy en een heerlijke tuin rondom het huis. Uiteraard is de woning volledig geïsoleerd en voorzien van energielabel B. Dit jaar is de badkamer op de begane grond nog geheel vernieuwd.

Dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond is comfortabel en gelijkvloers wonen hier moeiteloos mogelijk. Op de verdieping bevinden zich bovendien drie ruime, modern afgewerkte slaapkamers en een extra badkamer voor gasten of gezin.

Oosterhave

makelaars & financiële dienstverlening

Powered by ten Hag







Impressies van de zeer ruime entree/hal voorzien van vide, bordestrap en lichte toiletruimte.

Deze comfortabele woning kent de volgende indeling:

Begane grond: ruime entrée/hal met meterkast, vaste kast; trapopgang naar de verdieping, toiletruimte en binnendoor naar de geïsoleerde inpandige garage; wasruimte; lichte en ruime tuingerichte woonkamer voorzien van plavuizenvloer, openslaande deuren naar het terras en sfeerverhogende pelletkachel; half-open keuken voorzien van moderne en complete u-vormige inbouwkeuken; master bedroom met badkamer en suite; moderne badkamer; inpandige bijkeuken voorzien van binnendoor naar geïsoleerde en inpandige garage.

Verdieping: ruime overloop; 3 ruime en moderne slaapkamers; keurige (gasten-) badkamer; bergruimte.



Algemeen:

- dit huis is gebouwd in 1995
- de warmwater- en verwarmingsvoorziening geschiedt middels een gasgestookte c.v.-installatie met Intergas HRE combi-ketel, geïnstalleerd in 2024
- de woning is volledig geïsoleerd en beschikt over energielabel B
- in 2025 is de badkamer op de begane grond volledig vernieuwd
- gelegen loopafstand van de belangrijke voorzieningen die het dorp te bieden heeft (busstation, winkels en activiteitencentrum)
- gelgen op slechts 3 autominuten van de op-/afrit van de N36, waardoor binnen ca. 35 autominuten steden als Zwolle, Enschede, Hengelo en Almelo bereikbaar zijn
- bij koop wordt een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom van de koper verlangd



Impressies van de lichte tuingerichte woonkamer voorzien van sfeerverhogende pelletkachel en openslaande deuren naar de zonnige en omliggende tuin.



Oosterhave

makelaars & financiële dienstverlening

Powered by ten Hag



Oosterhave

makelaars & financiële dienstverlening

Powered by ten Hag





Half-open keuken: de keuken is voorzien van een complete u-vormige inbouwkeuken met daarin een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en elektrische oven. Vanuit de keuken is er een prachtig uitzicht over de voortuin en openbare weg.





Impressies van de zeer ruime master bedroom voorzien van badkamer en-suite.



Vanuit de master bedroom heeft u directe toegang tot de luxe en moderne badkamer op de begane grond.



Badkamer (begane grond): deze lichte en moderne badkamer (2025) is voorzien van een ruime inloofdouche, wastafel, closetcombinatie en radiator (welke nog wordt aangesloten) .



Impressies van de riante overloop met vide op de verdieping.



(Gasten-)badkamer (verdieping): deze lichte en ruime badkamer is voorzien van een douche, closetcombinatie, wastafel en radiator.



Diverse impressies van de ruime, zonnige en onderhouden omliggende tuin.



Oosterhave

makelaars & financiële dienstverlening

Powered by ten Hag







Oosterhave

makelaars & financiële dienstverlening

Powered by ten Hag





Resumerend

Een stijlvolle, comfortabele en levensloopbestendige woning, gelegen op een heerlijk ruim en zonnig perceel.



AANVAARDING:
VRAAGPRIJS:

IN OVERLEG MET EIGENAAR
€ 599.000,00 k.k.

Serieuze gegadigden nodigen wij gaarne uit voor een bezichtiging.

Oosterhave

makelaars & financiële dienstverlening

Powered by ten Hag



Hoofdweg 159 Westerhaar-Vriezenve

Auteur: Oosterhave makelaars
Datum: 7-11-2025

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: Hoofdweg 159 WH



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Vriezenveen	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie N	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 663	
	Bebouwing		
Voor een eenvoudig uittreksel, geleverd op 25 september 2025 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 databankrecht.			

Hoofdweg 159 - Westerhaar-Vriezenveenswijk
Begane Grond





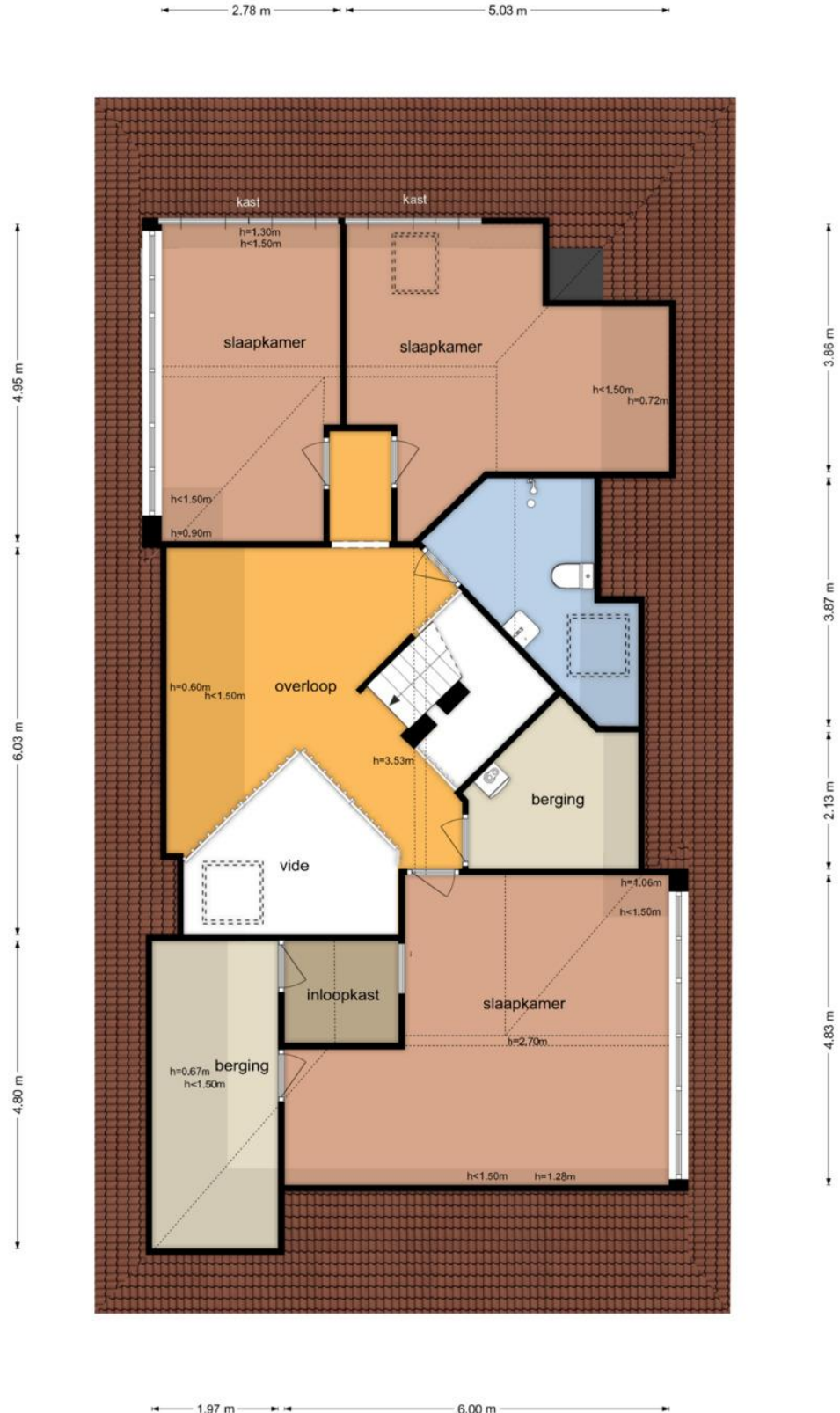
Oosterhave

makelaars & financiële dienstverlening

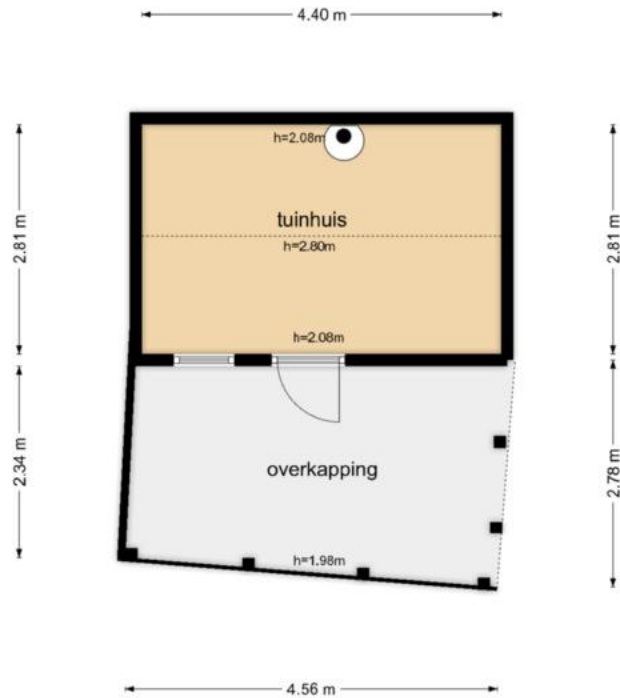
Powered by ten Hag



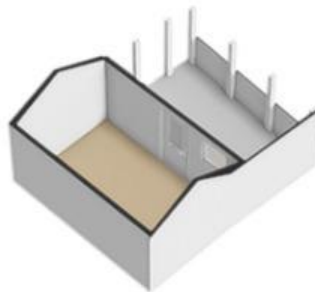
**Hoofdweg 159 - Westerhaar-Vriezenveenswijk
Eerste Verdieping**



**Hoofdweg 159 - Westerhaar-Vriezenveensewijk
Tuinhuis**



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





Meetcertificaat

Object type

Adres

Postcode/Plaats

Datum Meetopname

Datum Meetrapport

Meetrapportnr

Meetcertificaat Type A

Object type

Adres

Postcode/Plaats

Opdrachtgever

Adres

Postcode/Plaats

© 2025 - Object&co Nederland BV

www.objecten.nl

Object&co

Logo

Meetbedrijf

Opsteller

Opnemer

Status

Object&co Nederland BV

M. van Essen

Edwin Nieuwenhuis

Definitief

Verklaring Meetcertificaat:

Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.

Object type

Adres

Postcode/Plaats

Opdrachtgever

Adres

Postcode/Plaats

Object type

Adres

Postcode/Plaats

Opdrachtgever

Adres

Postcode/Plaats

	PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK		POST BVO AFTREK		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN			OPPERVLAKTE	INHOUD	
			Tarra oppervlakte (BVO-NVO)	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Verticaal Verkeer > 4 m² & niet toegankelijke ruimten	Woon ruimte	Overige inpandige ruimte	Gebouw gebonden buiten ruimte	Externe bergruimte			
00	BEGANE GROND											
		Vides en schalmgaten > 4 m²	VI	BVO	TO	H150	VV	GO	GOOI	GOGB	OEBR	BI
			-	177,80	16,70	-	-	121,80	32,40	6,90	-	574,03
			-	133,20	11,40	-	-	121,80	-	-	-	431,57
			-	37,70	5,30	-	-	-	32,40	-	-	120,10
			-	6,90	-	-	-	-	-	6,90	-	22,36
01	EERSTE VERDIEPING											
		6,90	182,10	16,50	81,70	5,30	78,60	78,60	-	-	-	334,69
		6,90	182,10	16,50	81,70	5,30	78,60	78,60	-	-	-	334,69
EX	EXTRA											
		-	14,60	2,20	2,20	-	-	-	-	-	12,40	40,00
												40,00
TGP	Totaal geheel Perceel		6,90	374,50	35,40	81,70	5,30	200,40	32,40	6,90	12,40	948,72
TW	Totaal Woning			353,00				200,40	32,40	6,90	12,40	886,36

Energie label woningen

Registratienummer
643261849

Datum registratie
24-10-2025

Geldig tot
24-10-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

B



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

Hoofdweg 159
7676AD Westerhaar-Vriezenveenswijk
BAG-ID: 1700010000007411

Details aanduiding

Bouwjaar 1995
Compactheid 2,30
Vloeroppervlakte 201m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

M de Linde

Vakbekwaamheidsnummer

55151538

Certificaathouder

Energie Inspectie B.V.

Inschrijffnummer

EPG2015-34

KvK-nummer

74391978

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname





< Locatie zoeken

Hoofdweg 159, 7676AD Westerhaar-Vriezenveensewijk

Verberg documenten op gekozen locatie

Bekijk ☐ Regels ☐ Andere documenten

Toon extra filters

Gemeente Provincie Waterschap Rijk

Omgevingsplan gemeente Twenterand >

Omgevingsplan - Gemeente Twenterand ①

In werking vanaf 19-06-2024

Horeca en logies > Ontwerp

Bestemmingsplan - Gemeente Twenterand ①

Ontwerp 05-12-2023 - In voorbereiding

Omgevingsvisie Twenterand >

Structuurvisie - Gemeente Twenterand ①

Vastgesteld 14-12-2021 - geheel onherroepelijk in werking

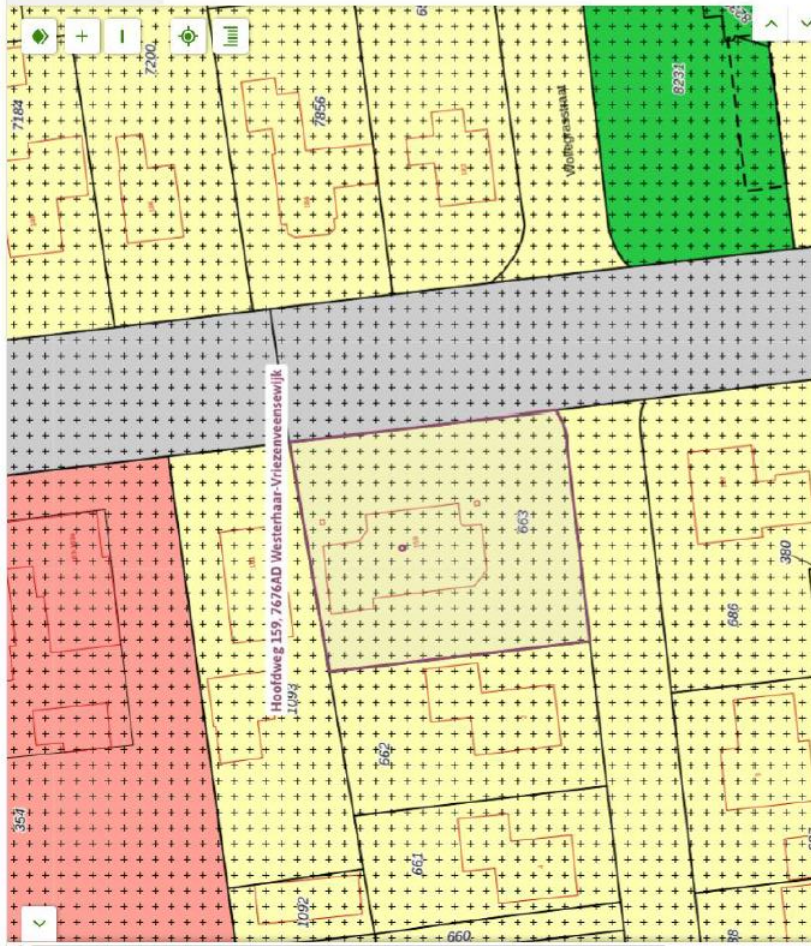
Facetplan inwoning en harmonisatie

woonbegrippen >

Bestemmingsplan - Gemeente Twenterand ①

Vastgesteld 04-11-2019 - geheel onherroepelijk in werking

Facetplan Parkeren Twenterand >



Westerhaar-Vriezenveensewijk 2015

bestemmingsplan - Gemeente Twenterand

meer documenten merken >

vastgesteld 14-03-2017 - geheel onherroepelijk in werking

Plakinfo Regels Bijlagen bij de regels Bijlagen bij de toelichting >

Toelichting

Bestemmingsvlakken (3)

Waarde - Archeologie Lage verwachting >

Woongebied >

Verkeer >