

Thuis in Twente!



Vraagprijs
€ 945.000,- k.k.

Hammerweg 79

Vriezenveen

Object met vele authentieke details en een woonoppervlakte van maar liefst 267 m².

weusthuismakelaardij.nl

**weusthuis**
MAKELAARDIJ



Welkom

De makelaars die ok plat proat
Enthousiast, oprecht en betrokken

weusthuismakelaardij.nl | info@weusthuismakelaardij.nl

INTERESSE?

Voor je ligt de brochure van de woning die jouw interesse heeft gewekt.

Met deze brochure informeren wij je graag over alle kenmerken van de woning, kun je de plattegronden van alle verdiepingen bekijken en geven wij je een inkijkje in zowel het huis als de tuin.

Enthousiast geworden na het doornemen van deze brochure? Wij plannen graag een afspraak met jou om deze woning ter plekke te bekijken samen met onze makelaar. Tijdens een bezichtiging kun je het beste ervaren of dit de juiste woning is voor jou en je eventuele aanvullende vragen met de makelaar bespreken.

Heb je reeds een bezichtiging gehad, maar wil je toch nog wat meer informatie? Aarzel dan niet om contact op te nemen met Team Wonen. Wij helpen je graag verder!

*Jouw
makelaars*



Luuk

06-44014184

l.terhaar@weusthuismakelaardij.nl



Luc

06 - 10405543

l.weusthuis@weusthuismakelaardij.nl

*Jouw
binnendienst*



Marieke

0546 - 727 828

m.oudeavenhuis@weusthuismakelaardij.nl

Vestiging Tubbergen

Grotestraat 62, 7651 CK

Tubbergen

0546 - 727 828





KENMERKEN

Bouwjaar
1939

Woonoppervlakte
267 m²

Perceeloppervlakte
6.824 m²

Inhoud
1.004 m³

Energie­label

C

Aantal kamers
8

Aantal slaapkamers
5

Oriëntatie achtertuin
zuid

Isolatie
**dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie**

CV ketel
Remeha Quinta (2003, eigendom)



OMSCHRIJVING

Het geheel is gelegen op een perceel van 6.824 m². Hier bevinden zich tevens een grote vrijstaande schuur, een zwembijver en een schuur met een drietal paardenboxen, een wasplaats en een ruime hooiberging/zadelkamer. Daarnaast is er een fraai omheinde rijbak aanwezig, welke is voorzien van drainage.

De sfeervolle woonkamer met authentieke schouw en kachel, de charmante woonkeuken en de overige vertrekken bieden veel woongenot. Het geheel heeft vele mogelijkheden met onder andere een multifunctionele ruimte die thans in gebruik is als bar, maar ook prima als kantoor of ruimte voor een beroep aan huis kan functioneren. Daarnaast bevinden zich al een zeer ruime slaapkamer en badkamer op de begane grond. Op de eerste verdieping bevinden zich naast de vier aanwezige slaapkamers, waarvan twee met eigen inloopkast, nog twee extra ruimtes, welke eenvoudig kunnen worden ingericht als tweede badkamer en separate toilet.

Deze toekomstbestendige woning biedt het beste van twee werelden: ruime leefmogelijkheden voor gezinnen én het comfort van gelijkvloers wonen.



OMSCHRIJVING

In de royale tuin met zwembijver kan je van 's ochtends vroeg tot 's avonds laat genieten van de zon, de natuur en het buitenleven. Wanneer je dit leuk vindt is er hier een ideale gelegenheid om in de aanwezige vrijstaande houten schuur paarden te stallen of hobbymatig een aantal andere klein dieren te houden. Achter het erf bevindt zich een fraaie door hout omheinde weide, waarin zij naar harte lust buiten kunnen grazen en galopperen. Daarnaast bevindt zich op het erf een ruime garage met werkplaats en overheaddeur. Deze is voorzien van een vier koloms brug, welke ook achter kan blijven.

Vriezenveen:

De woning is gelegen aan de rand van Vriezenveen, waardoor je aan de achterzijde een weids uitzicht hebt. Op korte afstand tref je het treinstation en het centrum met een diversiteit aan winkels, supermarkten en restaurants. Je bent ook in no-time op de N36 richting Hardenberg en Almelo.



INDELING

Begane grond:

Stap binnen in de riante hal met vide, meterkast, toiletruimte v.v. toilet en fontein, en een fraaie trapopgang naar de eerste verdieping. Vanaf de centrale hal kom je in de woonkeuken v.v. gaskookplaat, elektrische oven en koelkast. De woonkamer heeft fraaie eiken gebinten en de balklaag in zicht. De authentieke schouw met kachel vormt één geheel met de fraaie estriken vloer. Vanuit de woonkamer heb je een openslaande deur naar de tuin en het terras. Aan de zijkant van de woning vind je de multifunctionele ruimte, welke te gebruiken is als kantoor-/hobbyruimte aan huis. De masterbedroom met vaste kasten en de badkamer ensuite, welke is v.v. douche, ligbad, toilet en wastafel, zijn vanuit de centrale hal bereikbaar. De bijkeuken v.v. opstelplaats wasmachine, droger en twee CV-installaties zijn te bereiken via de hal, van waaruit je ook toegang hebt tot de tuin.



INDELING

Eerste verdieping:

De ruime overloop, voorzien van een balustrade rondom de vide met dakraam, biedt je toegang tot twee royale slaapkamers. Aan deze overloop bevinden zich ook nog een tweetal ruimtes die zeer geschikt zijn om een extra badkamer en separaat toilet in te realiseren, zodat de slaapkamers boven over eigen natte ruimtes kunnen beschikken. Via een gang kom je bij de andere twee royale slaapkamers, welke elk over een eigen inloopkast beschikken. Van één van de inloopkasten zou je een zesde slaapkamer kunnen realiseren.

Tuin:

De tuin met zwembijver en diverse sfeervolle zithoekjes is fraai aangelegd en biedt volop ruimte en privacy. Het perceel is keurig ingericht en onderhouden met oprit en ruime parkeergelegenheid op eigen terrein.

Schuur & weiland:

Achter op het perceel bevindt zich een vrijstaande schuur met stallen, een rijbak en een weiland van 2.300 m². De ideale gelegenheid om in de aanwezige schuur paarden te stallen of hobbymatig een aantal kleine dieren te houden.



BIJZONDERHEDEN

- * Prachtige ligging aan de rand van het dorp Vriezenveen;
- * 5 slaapkamers, met de mogelijkheid voor het realiseren van een 6e slaapkamer;
- * Slapen en baden op de begane grond;
- * Fraaie zwembijver;
- * Tweetal royale schuren aanwezig: 1x werkplaats met brug en 1x stallen met wasplaats en zadelkamer/hooiopslag;
- * Aanvaarding in overleg;
- * Bij koop is een waarborgsom/bankgarantie vereist van 10% van de koopsom;
- * In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen.

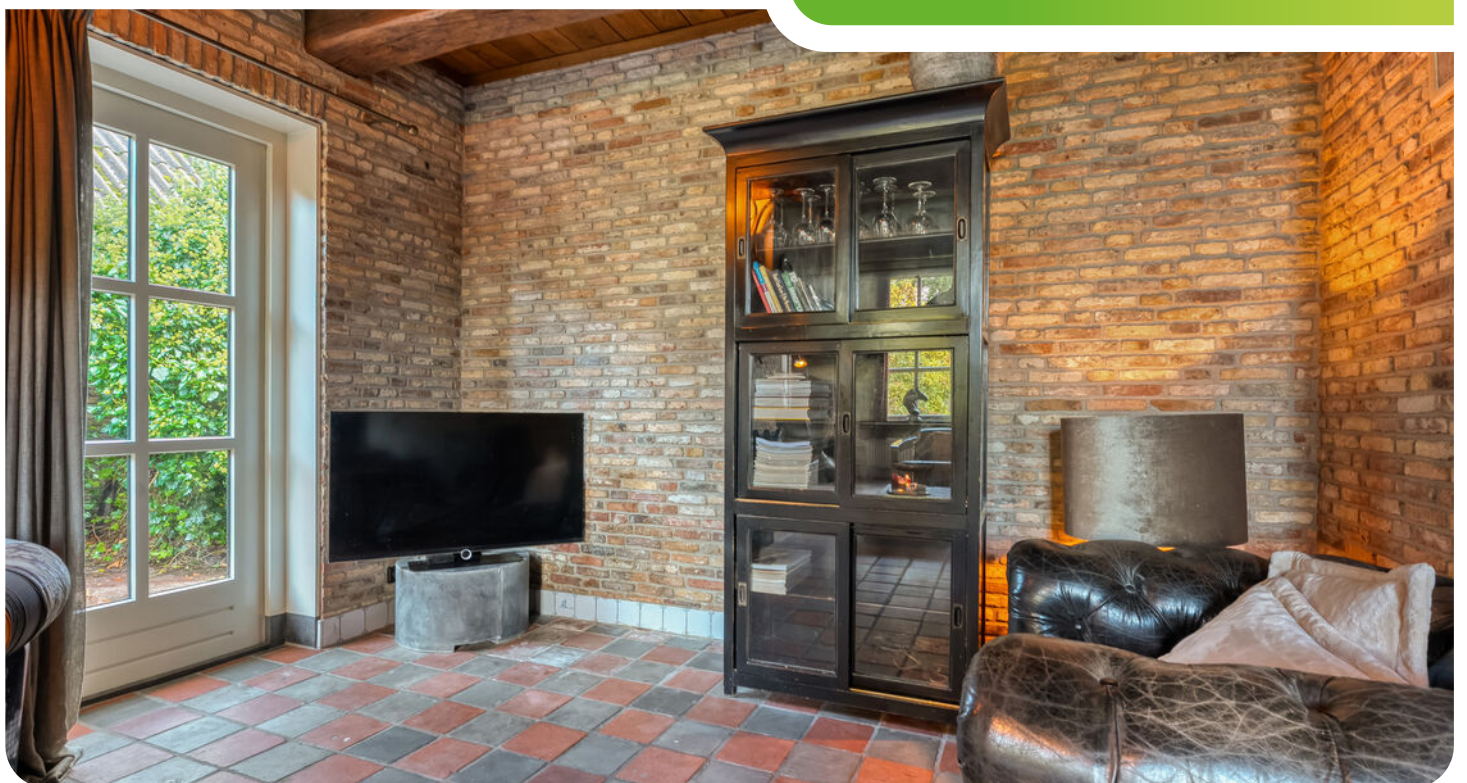
Bestemmingsplan: Thans heeft het object nog een bedrijfsbestemming. Middels een korte bestemmingsplanprocedure kan de huidige bestemming worden gewijzigd naar een woonbestemming. Wanneer je dit wenst, zullen wij ervoor zorgen dat voor de feitelijke levering de bestemming is aangepast naar wonen.





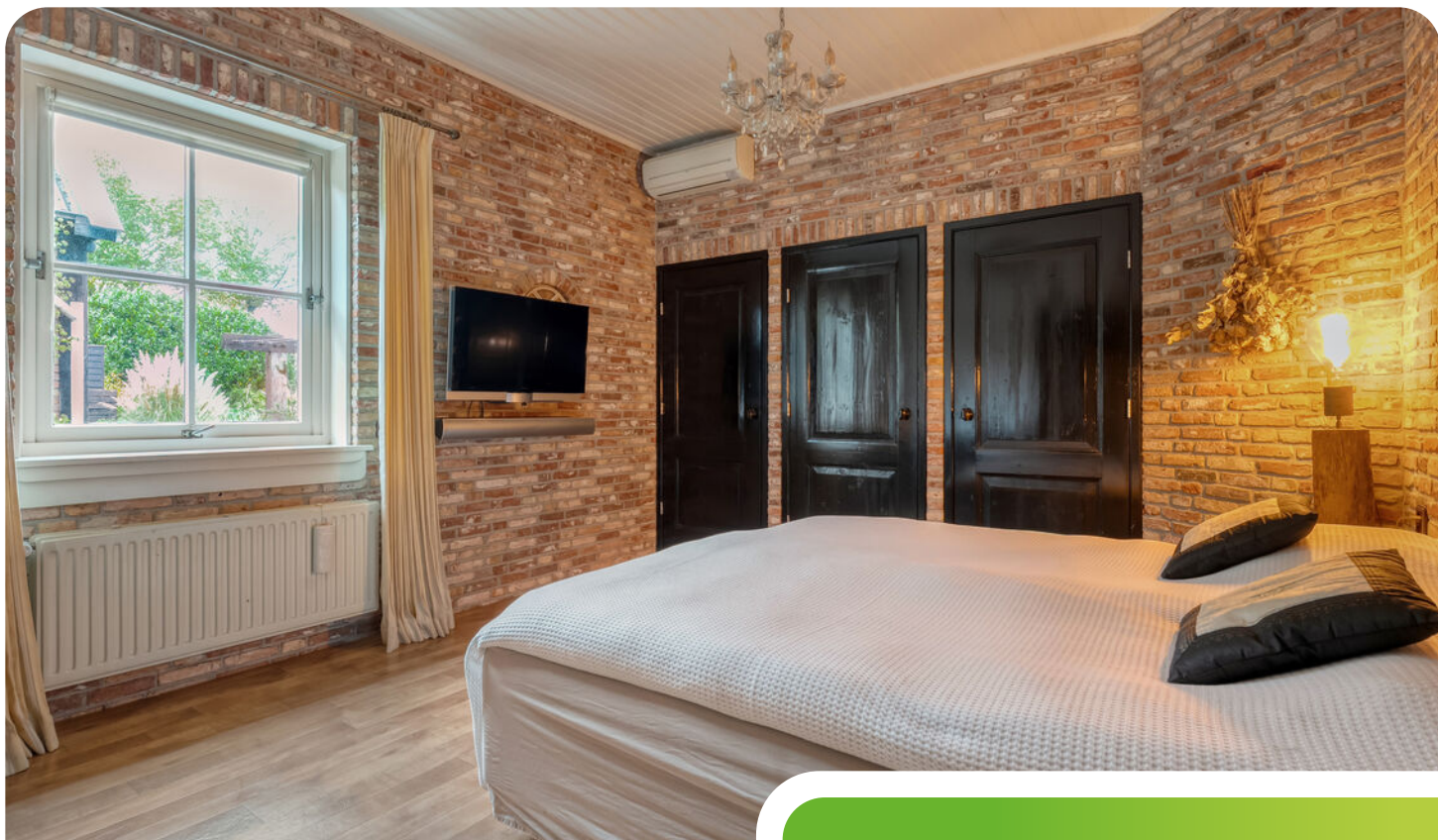


Sfeervolle woonkamer
met authentieke schouw
en kachel.









Zeer ruime slaapkamer
en badkamer op de
begane grond.











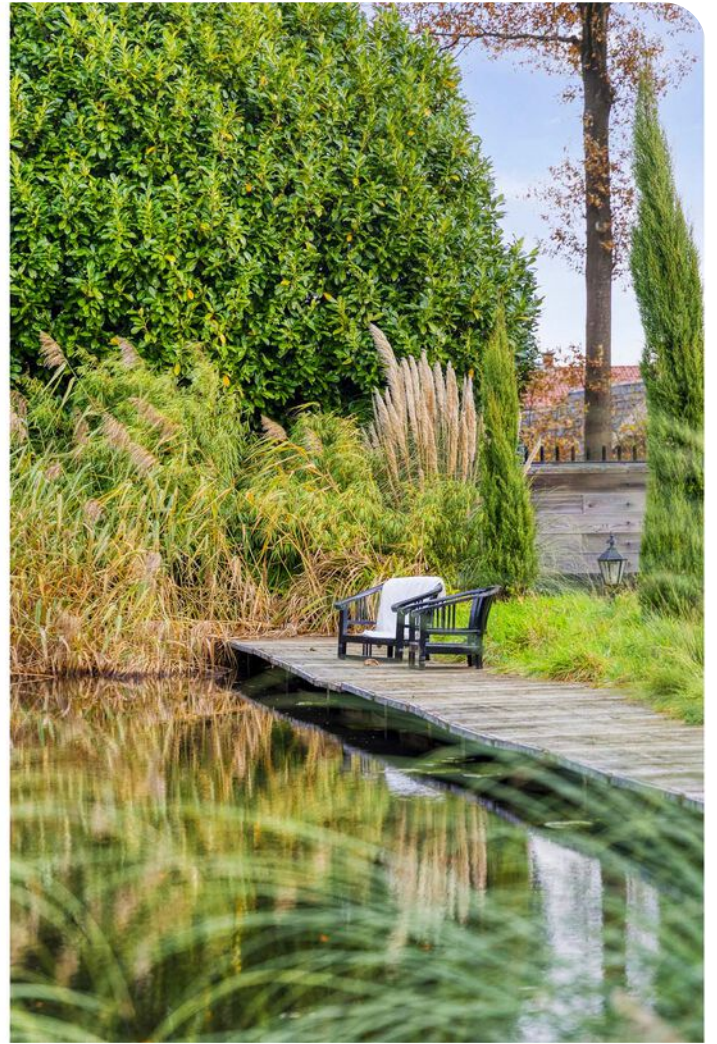


Op de eerste verdieping
bevinden zich vier
slaapkamers,
waarvan twee met
eigen inloopkast.











Het perceel is keurig
ingericht en
onderhouden met ruime
parkeergelegenheid
op eigen terrein.







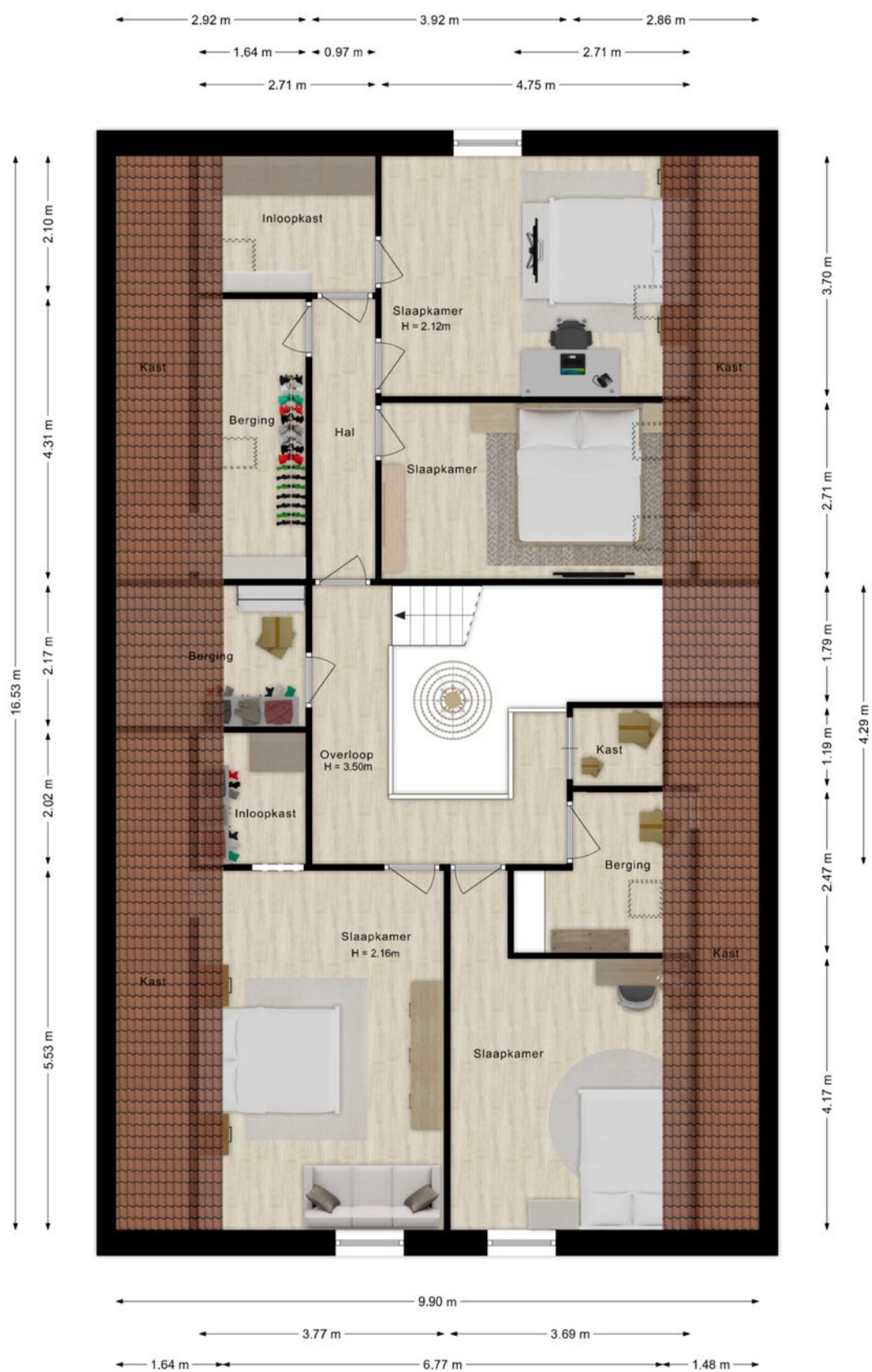
Plattegrond

Begane grond

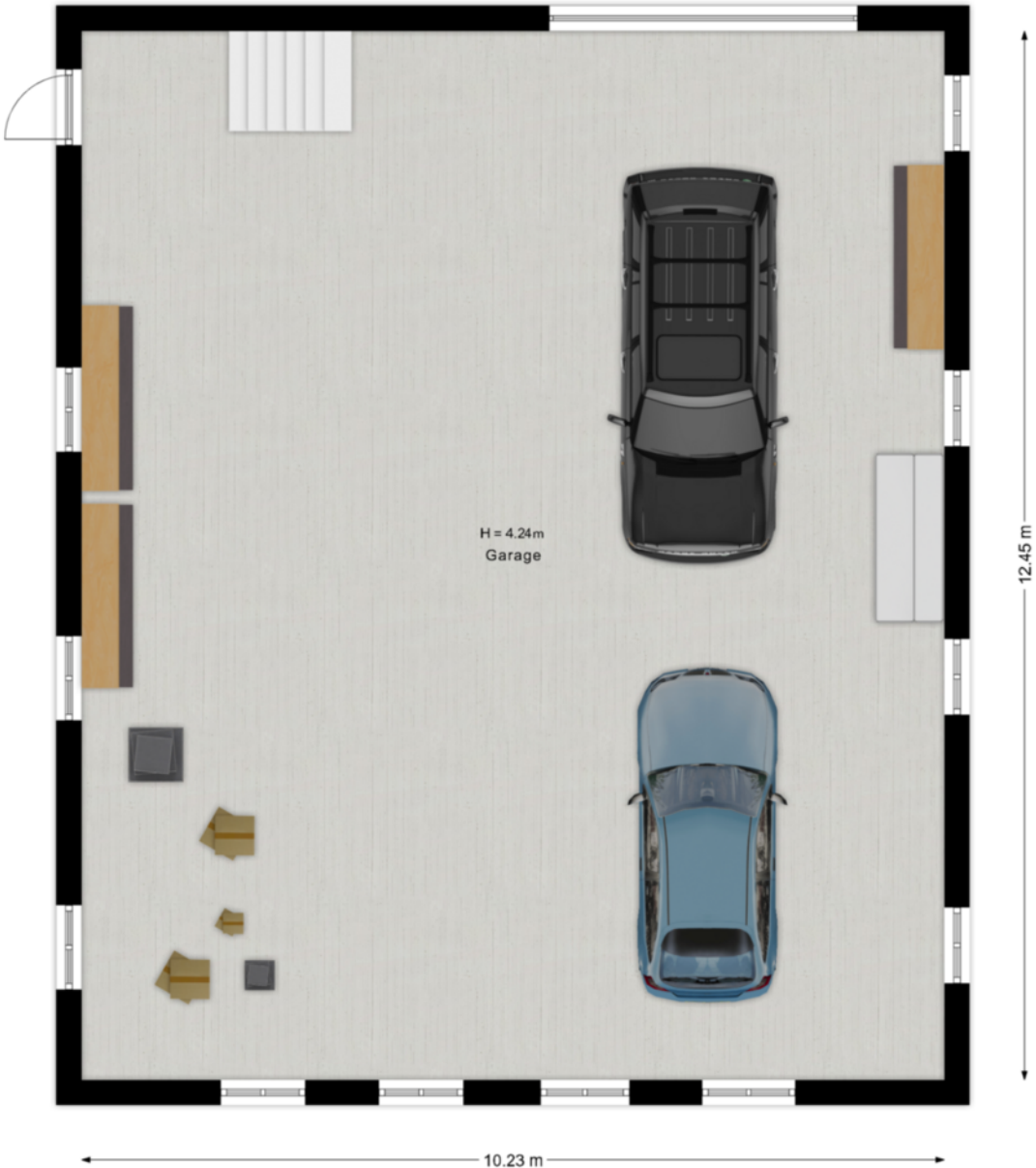


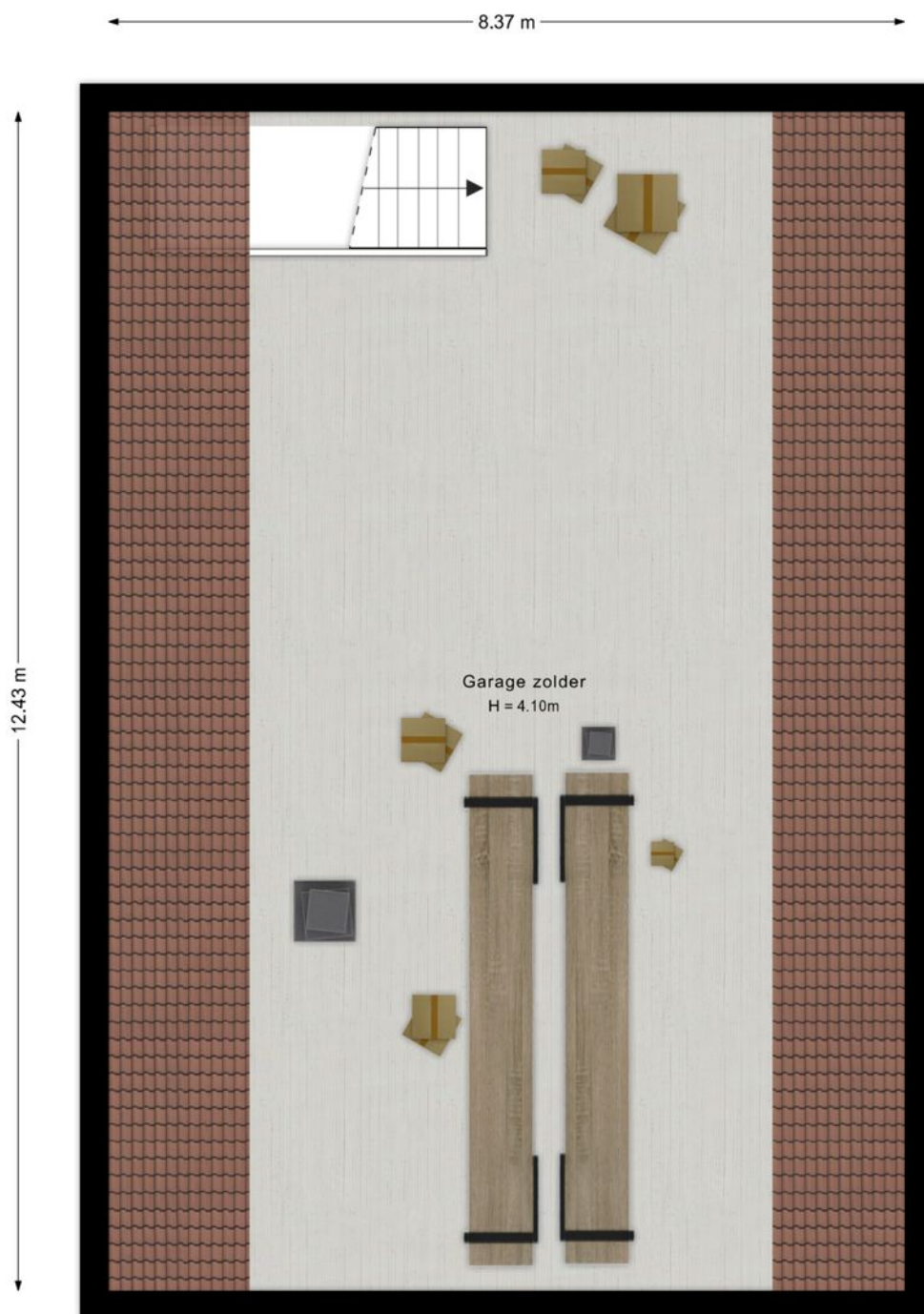
Plattegrond

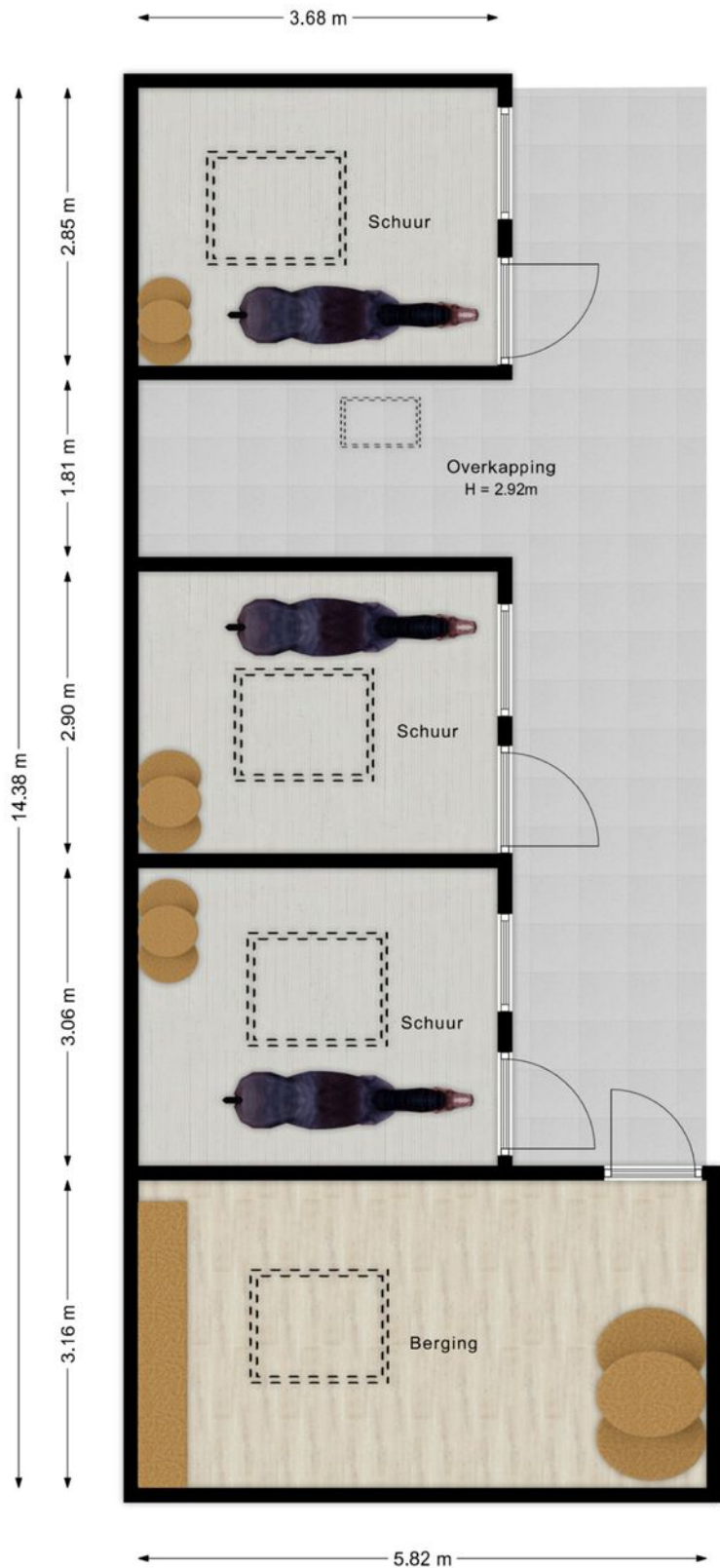
Eerste verdieping





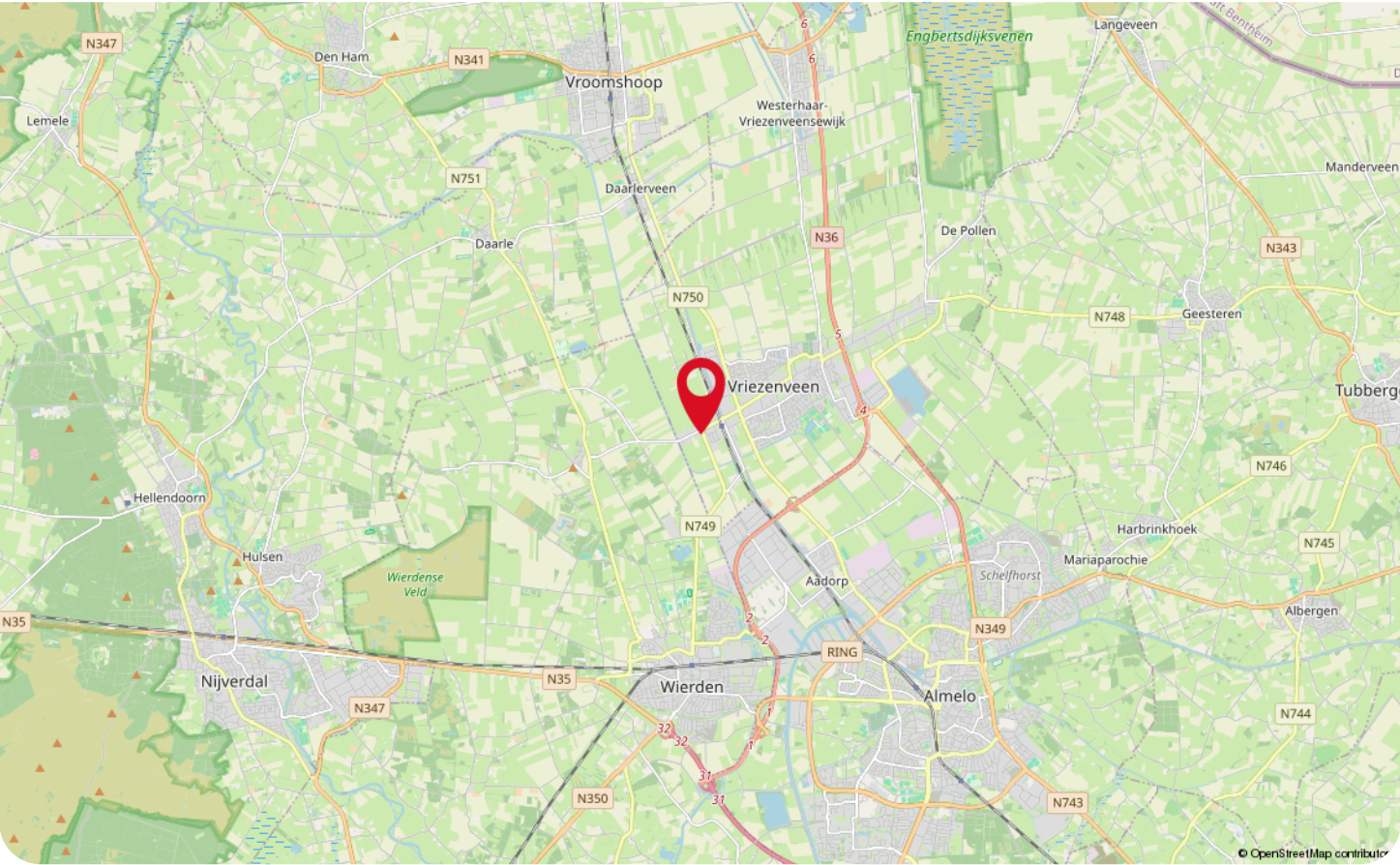
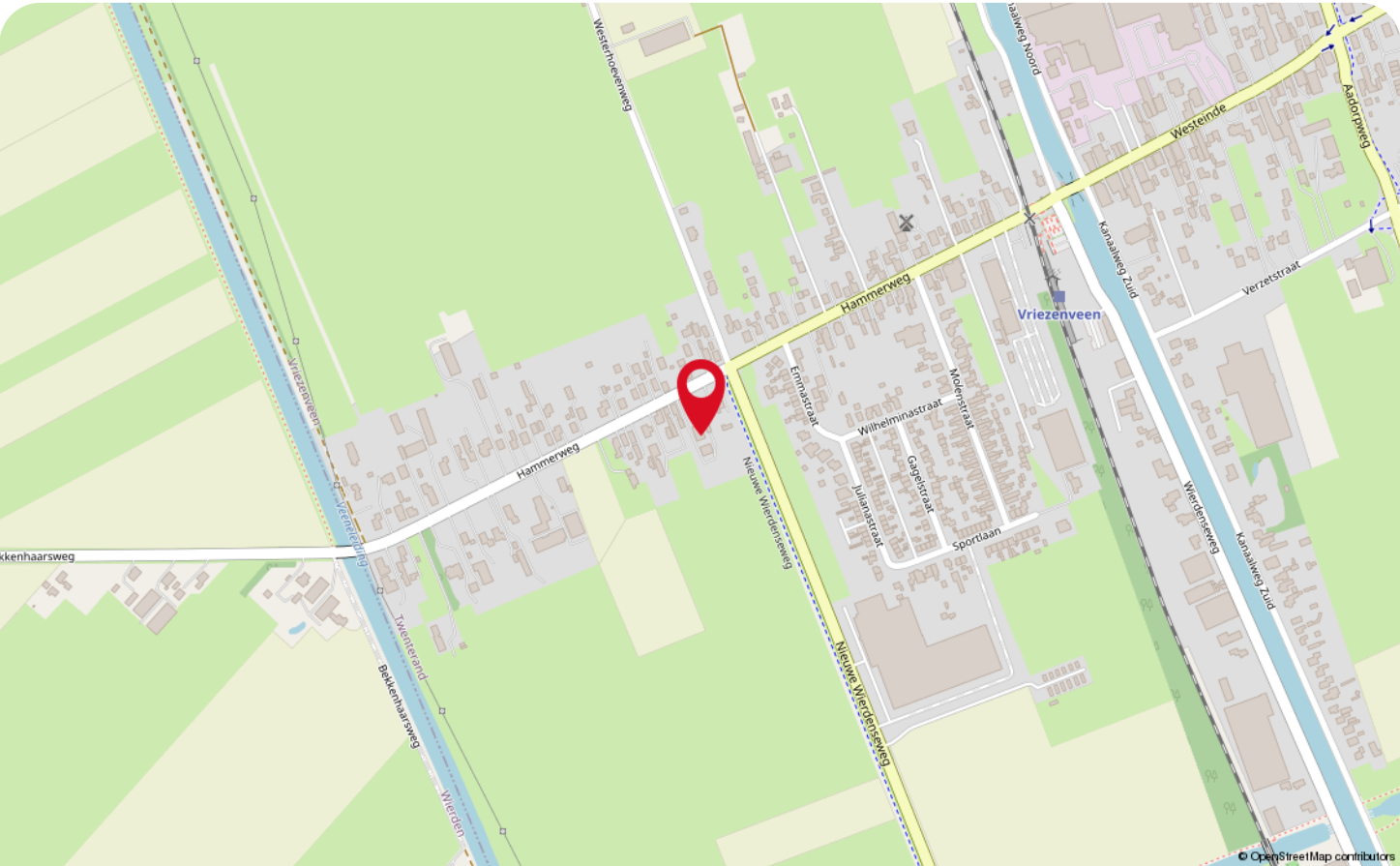








Locatie op de kaart



Wonen in Vriezenveen



Vriezenveen is een pittoresk dorpje, welke centraal is gelegen in het Noordoosten van Twente. Geniet van de prachtige glooiende coulisselandschappen in en rondom Vriezenveen. Lekkere streekproducten, gezellige dorpjes en steden welke goed te bereiken zijn; ik ben verkocht, en jij?! Natuur én een gróóte scheut aan Twentse gezelligheid; dit is kenmerkend voor Vriezenveen!

De naam Vriezenveen, of Vjenne voor haar inwoners, verklapt al waar het dorp zijn oorsprong aan te danken heeft! Weet jij het antwoord? Vriezenveen is ontstaan in 1364 en omarmd nog steeds zijn bijzondere historie. Bezoek eens het historische museum, het Kachelmuseum, de Leemansmolen en de watertoren; omarm jij óók deze prachtige bezienswaardigheden, welke rijk zijn aan historie?



Ben jij op zoek naar een woning in het buitengebied van Vriezenveen óf in de dorpskern van Vriezenveen, omringd door de bijzondere historie van Vriezenveen? Laat ons jou dan helpen naar jouw droomwoning!

Veelgestelde vragen

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. De meest voorkomende vragen hebben we voor je op een rij gezet.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbiedingen kunnen uitlokken.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, de zogenoemde schriftelijkheidsvereiste, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Ontbindende voorwaarden zijn geldige redenen, die in de koopovereenkomst zijn vastgelegd, om de koop van een woning te annuleren zoals bijvoorbeeld:

1. Financieringsvoorbehoud
2. Geen huisvestingsvergunning
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie
5. NVM No-Risk clause

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

Door de wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd kan koper zonder opgave van redenen de koop ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Wat zijn kosten koper?

Om eigenaar van de woning te worden dient de koper kosten te betalen. Denk hierbij aan notariskosten, overdrachtsbelasting (2% voor woningen) en kadasterkosten. De kosten voor een eventuele financiering vallen hier niet onder, maar komen wel voor rekening van koper.

Voor wie is de onderzoeksplicht?

Een koper heeft een onderzoeksplicht. Dat houdt in dat de koper zowel de bouwtechnische als de juridische zaken rondom de woning zelf moet onderzoeken.

Wat wordt verstaan onder de mededelingsplicht?

Als de verkoper op de hoogte is van een negatieve eigenschap van de zaak (een gebrek), terwijl hij weet of kan weten dat die eigenschap voor de koper van belang is, dient verkoper de koper van die eigenschap op de hoogte te stellen.

Meer informatie?

Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Meer weten? Wij beantwoorden je vragen graag dus neem gerust contact met ons op.

Informatie voor de kopers

Er komt veel kijken bij het kopen van een woning. Onderstaand stappenplan informeert je over elke stap in het aankoopproces en helpt je goed voorbereid het traject in te gaan.

Stap 1: Financieel inventariseren

Voordat je je zoektocht begint is het verstandig te weten wat jouw financiële mogelijkheden zijn. Met de huidige regelgeving is het mogelijk om tot 100% van de waarde van jouw nieuwe woning te financieren. Alle overige, bijkomende kosten moet je zelf financieren.

Stap 2: Geschikte woning zoeken

Zodra je inzicht hebt in je financiële mogelijkheden en je woonwensen bekend zijn, kan de zoektocht beginnen. Schrijf je hiervoor in als woningzoekende in ons zoekersbestand; hiermee word je als eerste, nog voordat de woning online gaat, op de hoogte gehouden van ons nieuwe aanbod. Houdt daarnaast onze social media-kanalen in de gaten, evenals onze eigen website. Tevens wordt al ons aanbod op de websites van Leef Twente en Funda geplaatst.

Stap 3: Een woning bezichtigen

Een woning naar jouw wens gevonden? Maak een afspraak met de verkopend makelaar om de woning te bezichtigen. Het is verstandig om naast de woning ook de locatie en de buurt te verkennen. Kijk verder met een open blik; de meubels en kleuren zijn uiteraard naar jouw wens aan te passen.

Stap 4: Extra onderzoek

Je mag verwachten dat het door jou gekochte huis geschikt is voor 'normaal gebruik'. Toch heb je als koper een onderzoeks-plicht. Zo kunnen bij de bezichtiging zichtbare gebreken later niet als verborgen gebrek worden benoemd.

Daarnaast heeft de verkoper een mededelingsplicht, waarmee hij verplicht is alle informatie te verstrekken die voor jou als koper van belang kan zijn.

Stap 5: De onderhandeling

Bij een onderhandeling wordt vaak alleen aan de koopsom gedacht, maar ook de opleverdatum, roerende zaken en ontbindende voorwaarden maken hier deel van uit.

Je bod en de voorwaarden breng je uit bij de verkopend makelaar. Als de verkoper een tegenbod uitbrengt ben je pas in onderhandeling, of als de verkoper dit expliciet meldt. Het is mogelijk dat er meerdere onderhandelingen tegelijkertijd lopen, dit zal de verkopend makelaar aangeven.

Op het moment dat er meerdere serieuze gegadigden zijn, kan er worden besloten om een verkoop bij inschrijving te starten. Hierbij krijgt iedereen een gelijke kans om een bieding uit te brengen.

Stap 6: Teken van de koopovereenkomst

Gaat verkoper akkoord met jouw bod en voorwaarden, dan is er een overeenstemming. Vervolgens wordt een koopovereenkomst opgesteld, waarin alle afspraken worden vastgelegd. De koop komt tot stand als beide partijen de koopovereenkomst hebben getekend. Daarna heb jij als koper 3 dagen bedenktijd waarin je de koop kunt ontbinden. Na deze termijn is de koop definitief, tenzij er nog ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Stap 7: Financiering

Overeenstemming bereikt? Dan is het tijd om de financiering in orde te maken. Hiervoor wordt veelal een hypotheek afgesloten. Zoals aangegeven kun je met de huidige regelgeving tot 100% van de waarde van de nieuwe woning. Dit kan, vooral bij overbieden van de vraagprijs, een ander bedrag zijn dan de koopsom. Koop je een energiezuinige woning of tref je energiebesparende maatregelen, dan kun je wellicht meer lenen. De overige kosten, waaronder overdrachtsbelasting en notariskosten, moet je zelf financieren. Een nieuwbouwwoning wordt vrij op naam (v.o.n.) gekocht, waarbij de kosten koper bij de koopsom zijn inbegrepen.

Stap 8: Overdracht woning

Zodra de ontbindende voorwaarden niet meer van toepassing zijn en de bedenktijd is verstreken, is de koop definitief. Nu kan de overdracht bij de notaris plaatsvinden. Je krijgt een uitnodiging om de woning voorafgaand aan de overdracht samen met de makelaar en verkoper te inspecteren. Bij de notaris wordt, nadat de koopsom door hen is ontvangen, de woning op jouw naam gezet en ingeschreven bij het Kadaster. Nu ben je de eigenaar van je nieuwe woning!

This image shows a full page of blank, lined paper. It features approximately 20 evenly spaced horizontal blue or grey lines across the entire width of the page. The lines are thin and consistent in color and thickness. There are no margins, text, or other markings present on the paper.

WAAR VIND JE WEUSTHUIS?

Wij zijn Thuis in Twente en de grensstreek!

Weusthuis makelaardij is uitgeroepen tot de nummer 1 makelaar van Noordoost-Twente. Daar zijn wij trots op en wij zijn continue bezig met het verbeteren van de processen en onze dienstverlening. Onze makelaars kennen de lokale markt als geen ander. Met vijf vestigingen in de regio hebben we een groot werkgebied. Gecombineerd met onze Twentse nuchterheid kunnen wij elke Twentenaar blij maken.

Kantoor Tubbergen

Grotestraat 62,
7651 CK Tubbergen
0546 - 727 828
tubbergen@weusthuismakelaardij.nl

Kantoor Denekamp

Oldenzaalsestraat 34
7591 GM Denekamp
0541 - 355 771
denekamp@weusthuismakelaardij.nl

Kantoor Oldenzaal

Oliemolenstraat 2
7573 PC Oldenzaal
0541 - 727 027
oldenzaal@weusthuismakelaardij.nl

Kantoor Losser

Brinkstraat 24
7581 GD Losser
053 - 792 02 12
losser@weusthuismakelaardij.nl

Kantoor Almelo

Wierdensestraat 122
7604 BM Almelo
0546 - 727 820
almelo@weusthuismakelaardij.nl





*Neem
contact
met ons op!*

ZIJN WIJ OOK JOUW MAKELAAR?

Interesse in deze woning en ben je benieuwd naar de waarde van jouw woning?

Onze makelaars komen graag bij jou thuis. We geven je de ruimte om na te denken en staan je bij met deskundig en persoonlijk advies. Eigenlijk zoals we dat al jaren doen.

Wij beschikken over een enthousiast team met ervaren en goed opgeleide medewerkers. Wij zijn een betrouwbare partij en bouwen graag aan relaties voor een lange termijn. Dit doen we door de tijd te nemen voor (de verhalen van) de mensen en hun woning. We zijn oprecht geïnteresseerd en hebben een nuchtere kijk op zaken. Ons hele team gaat zorgvuldig te werk waarbij zowel de binnendienstmedewerkers als onze makelaars streven naar een succesvol verkoopresultaat met tevreden verkopers en kopers. Door de grootte van de organisatie hebben we altijd een specialist in huis.

Overweeg jij verkoop of wil je een taxatie van jouw woning? Wij komen graag bij je langs voor een vrijblijvende waardebeoordeling en een eerlijk verkoopadvies. We denken met je mee over de invulling van jouw woonwensen. Bel ons voor het maken van een afspraak. We leren jou en jouw woning graag kennen!

Almelo | Denekamp | Losser | Oldenzaal | Tubbergen
info@weusthuismakelaardij.nl | weusthuismakelaardij.nl