

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

te koop



Bergentheim

Kanaalweg Oost 40

Geheel vrij gelegen, keurig onderhouden vrijstaande woning met een riante aangebouwde garage (voorzien van bergzolder en separate berging) en grasland, op een royaal perceel van maar liefst 3.192 m² eigen grond. Vanuit de woning geniet u van een prachtig uitzicht over het kanaal en de achtergelegen graslanden. De woning beschikt op de begane grond over een slaap-/ werkkamer en een doucheruimte, waardoor gelijkvloers wonen tot de mogelijkheden behoort. De ruime garage biedt plaats aan 2 auto's en is bij uitstek geschikt voor het uitoefenen van ruimte vragende hobby's. Het aangrenzende grasland leent zich uitstekend voor het houden van (klein)dieren. Kortom, een ideale woning voor wie op zoek is naar ruimte, rust en een landelijke woonomgeving.

Oosterhave

makelaars & financiële dienstverlening

Powered by ten Hag



Oosterhave

makelaars & financiële dienstverlening

Powered by ten Hag



Oosterhave

makelaars & financiële dienstverlening

Powered by ten Hag





Impressies van de ruime en lichte entree/hal.

Dit huis kent de volgende indeling:

Begane grond: entree/hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de verdieping; rechthoekige woonkamer voorzien van plavuizenvloer; open keuken voorzien van hoekopgestelde inbouwkeuken; slaap-/werkkamer voorzien van vaste kasten; portaal met achteringang en toegang tot provisiekelder; ruime hal/inpandige berging voorzien van binnendoor naar bijkeuken; bijkeuken met binnendoor naar dubbele garage; doucheruimte; ruime dubbele garage voorzien van vlizotrap naar grote bergzolder.

Verdieping: ruime overloop voorzien van vaste kasten; 2 slaapkamers (waarvan 1 eenvoudig op te splitsen is naar twee slaapkamers, zodat er op de verdieping 3 slaapkamers ontstaan); lichte en complete badkamer.



Algemeen:

- dit huis is gebouwd in 1977
- de warmwater- en verwarmingsvoorziening geschiedt middels een gasgestookte c.v.-installatie met Nefit HR combi-ketel, geïnstalleerd in 2023
- in 2023 zijn er 16 zonnepanelen geïnstalleerd
- de woning is volledig geïsoleerd en beschikt over energielabel B
- diverse ramen zijn voorzien van kunststof rolluiken
- gelegen op slechts 10 fietsminuten van alle belangrijke voorzieningen die het dorp te bieden heeft (winkels, sport accommodaties)
- gelegen op slechts enkele autominuten van de op-/afrit naar de N36
- bij koop wordt een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom van de koper verlangd



Impressies van de lichte woonkamer voorzien van plavuizenvloer en prachtig vrij uitzicht over het kanaal.

Oosterhave

makelaars & financiële dienstverlening

Powered by ten Hag





Open keuken: de ruime open woonkeuken is voorzien van een inbouwkeuken met daarin inductiekookplaat (2022), afzuigkap, koelkast, elektrische oven, close-in boiler, combi-magnetron (2019) en vaatwasser (2017).

Oosterhave

makelaars & financiële dienstverlening

Powered by ten Hag



Vanuit de keuken heeft u een prachtig vrij uitzicht over uw eigen achtertuin en de achtergelegen weilanden.



Impressies van het portaal voorzien van achteringang, toegang tot provisiekelder en moderne toiletruimte.



Impressies van de slaap-/werkkamer op de begane grond die op dit moment gebruikt wordt als praktijkruimte.

Oosterhave

makelaars & financiële dienstverlening

Powered by ten Hag



Impressies van de inpanidige berging welke volledig en keurig is afgewerkt.



Badkamer: de lichte en complete badkamer is voorzien van een inloopdouche, ligbad, wastafelmeubel, toilet en radiator.

Oosterhave

makelaars & financiële dienstverlening

Powered by ten Hag



Oosterhave

makelaars & financiële dienstverlening

Powered by ten Hag



Impressies van de dubbele en in spouwmuren uitgevoerde garage. Deze garage is voorzien van een betonvloer, 2 elektrische sectionaaldeuren en vlizotrap naar enorme bovengelegen bergzolder. Een eldorado voor de hobbyist.

Oosterhave

makelaars & financiële dienstverlening

Powered by ten Hag



Oosterhave

makelaars & financiële dienstverlening

Powered by ten Hag



Oosterhave

makelaars & financiële dienstverlening

Powered by ten Hag



Oosterhave

makelaars & financiële dienstverlening

Powered by ten Hag



Oosterhave

makelaars & financiële dienstverlening

Powered by ten Hag



Impressies van het grote perceel grasland wat veel mogelijkheden biedt tot het houden van (klein-)dieren

Oosterhave

makelaars & financiële dienstverlening

Powered by ten Hag





Resumerend

Een keurig onderhouden vrijstaand woonhuis met grote dubbele aangebouwde garage gelegen op een groot en bijzonder ruim perceel.



AANVAARDING:
VRAAGPRIJS:

IN OVERLEG MET EIGENAAR
€ 549.000,00 k.k.

Serieuze gegadigden nodigen wij gaarne uit voor een bezichtiging.

Oosterhave

makelaars & financiële dienstverlening

Powered by ten Hag



**Kanaalweg Oost 40
Bergentheim**

Auteur: Oosterhave Makelaars
Datum: 9-1-2026

Schaal: 1: 1756



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

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is niet aansprakelijk voor 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 ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



Kadastrale kaart

Uw referentie: Kanaalweg Oost 40



0 10 20 30 40 50m

12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 1000	Kadastrale gemeente Ambt-Hardenberg Sectie T Perceel 1029	
—	Vastgestelde kadastrale grens			
—	Voorlopige kadastrale grens			
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 november 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.

Kanaalweg Oost 40 - Bergentheim
Begane Grond





Oosterhave

makelaars & financiële dienstverlening

Powered by ten Hag

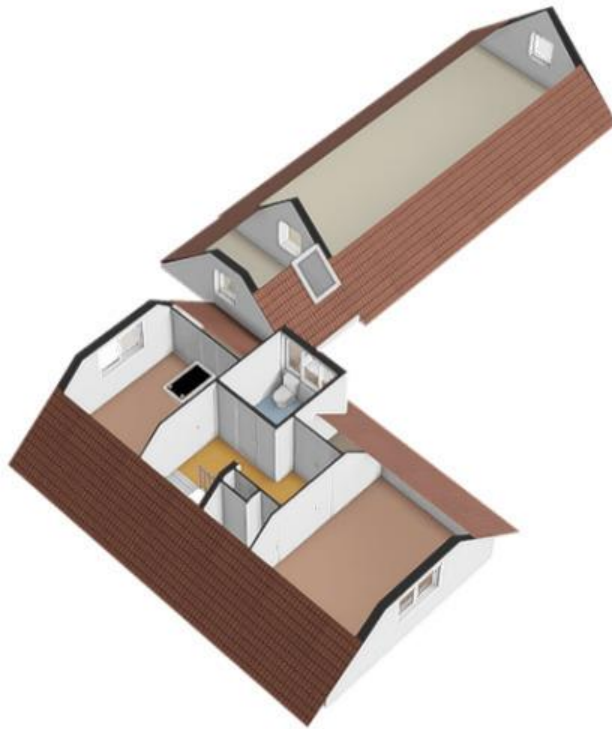




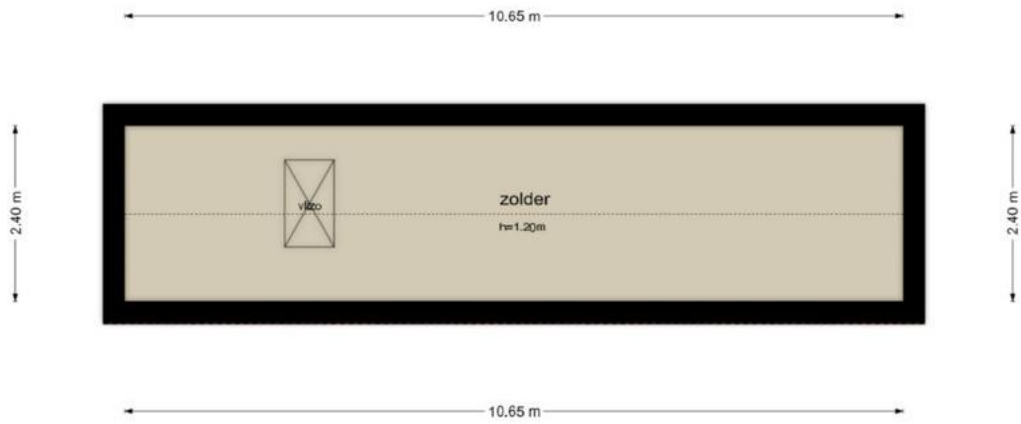
Oosterhave

makelaars & financiële dienstverlening

Powered by ten Hag



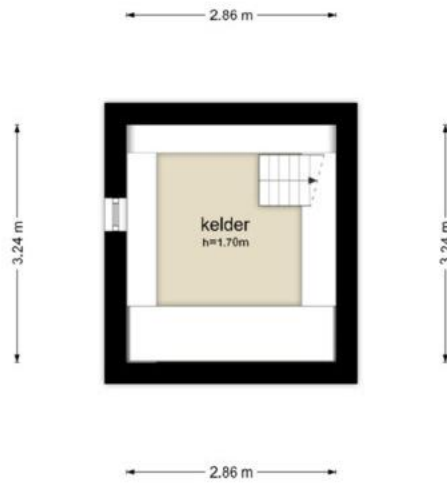
**Kanaalweg Oost 40 - Bergentheim
Tweede Verdieping**



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



Kanaalweg Oost 40 - Bergentheim Kelder



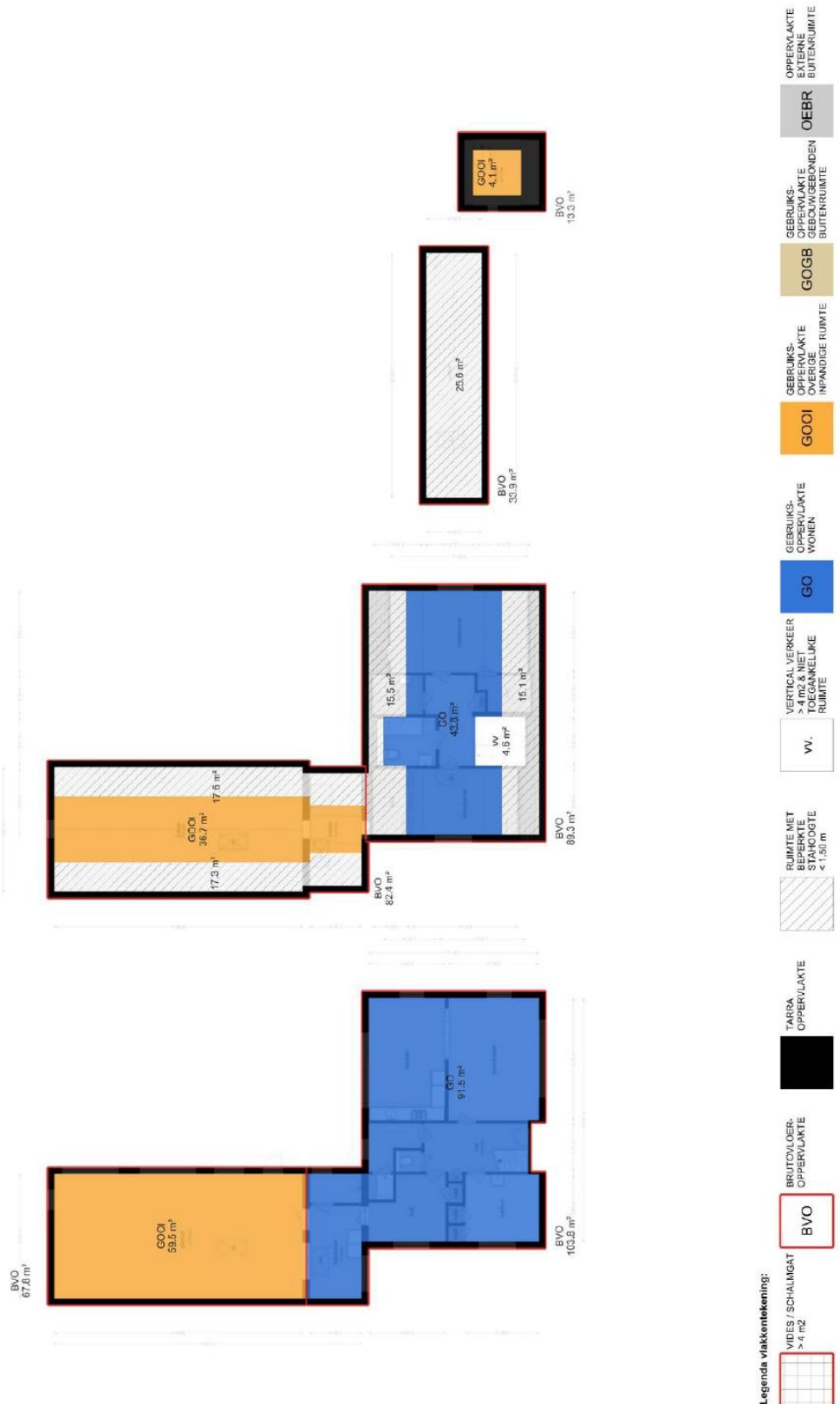
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl



Oosterhave

makelaars & financiële dienstverlening

Powered by ten Hag



NEN 2580 - M E E T S T A A T

Object&co

Datum Meetopname
Datum Meetrapport
Meetrapportnr
Meetcertificaat Type A

24-11-2025
25-11-2025
OC-2025-145429
Op locatie gecontroleerd en ingemeten

Meetbedrijf
Opsteller
Opnemer
Status

Object&co Nederland BV
M. van Essen
Edwin Nieuwenhuis
Definitief

© 2025 - Object&co Nederland BV
www.objectenco.nl



Object type
Adres
Postcode/Plaats

Woning
Kanaalweg Oost 40
7661CE Bergentheim

Ondrachtgever
Adres
Postcode/Plaats

Oosterhave Makelaars
Julianaplein 1
7681 AX Vroomshoop

Verklaring Meetcertificaat:

Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.

Object&co doet meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2681:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008" in combinatie met de hiervan afgeleide "Meetstructuur-bepalen gebruiksovervake woningen volgens NEN-2580" en de "Meetstructuur-bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2530" in de 2018 versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waardeeringskamer.

	PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN				OPPERVLAKTE	INHOUD
				Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Verticaal Verkeer > 4 m ² & niet toegankelijke ruimten	Woon ruimte	Overige inrandige ruimte	Gebouw gebonden buiten ruimte	Externe begraafte		
	VI	BVO	TO	H150	VV	GO	GOOI	GOGB	OEBR	BI	
-01 KELDER		13,30	9,20				4,10			31,92	
Kelder		13,30	9,20				4,10			31,92	
00 BEGANE GROND		171,60	20,60			91,50	59,50			557,03	
Woon-werkruimte		103,80	12,30			91,50				334,65	
Garage		67,80	8,30				59,50			222,38	
01 EERSTE VERDIEPING		171,70	21,10	65,50	4,60	43,80	36,70			290,01	
Woon-werkruimte		89,30	10,30	30,60	4,60	43,80				160,91	
Zolder		82,40	10,80	34,90			36,70			129,10	
02 TWEEDE VERDIEPING		33,90	8,30	25,60						30,51	
Zolder		33,90	8,30	25,60						30,51	
TGP Totalen geheel /Parcel		390,50	59,20	91,10	4,60	135,30	100,30			909,47	
TW Totalen Woning		390,50				135,30	100,30			909,47	

Energie label woningen

Registratienummer
123233928

Datum registratie
01-12-2025

Geldig tot
25-11-2035

Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

B



Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++	
2 Gevelpanelen	+/-	+	++	
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	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	6480 Wp	

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



22,1 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Kanaalweg-Oost 40
7801CE Bergenheilm
BAG-ID: 016001000027483

Detailaanduiding

Bouwjaar 1977
Compactheid 2,44
Vloeroppervlakte 153m²

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



Oosterhave

makelaars & financiële dienstverlening

Powered by ten Hag

