

BOSHOEK 23 | VROOMSHOOP

€ 685.000 k.k.



STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!

WWW.PLAGGEMARSMAKELAARS.NL

WELKOM

Wij als team van Plaggemars Makelaars staan garant voor de kwaliteit van onze dienstverlening. Aangezien het kopen en verkopen van een woning een hele stap is, is het fijn om te weten dat u op onze zekerheid, deskundigheid en persoonlijke aandacht kunt rekenen. In ons team wordt jarenlange ervaring gecombineerd met jong enthousiasme en werken we op basis van gelijkheid aan één doel: het behartigen van uw belangen! Gedreven door passie en met optimale kennis van de woningmarkt staan wij graag voor u klaar. Graag ontmoeten we u binnenkort op ons kantoor om persoonlijk te bespreken wat we voor u kunnen betekenen.

De betrouwbaarheid van een NVM-Makelaar

Wij zijn aangesloten bij de NVM, de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen. Dit betekent dat wij over de kennis en de juiste middelen beschikken om u op een betrouwbare en efficiënte manier van dienst te zijn. Daarnaast kunnen wij door het uitgebreide NVM-netwerk u uitstekend op de hoogte houden van de ontwikkelingen op de woningmarkt. U kiest voor de kwaliteit waar het NVM-logo voor staat.



Ga naar onze website voor de virtuele tour, 360 graden foto's en zonnegrens van de woning.

WWW.PLAGGEMARSMAKELAARS.NL

WOONOPPERVLAKTE

180 m²

INHOUD

766 m³

PERCEELOPPERVLAKE

620 m²

KAMERS

6

SLAAPKAMERS

4

VRAAGPRIJS

€ 685.000 k.k.

BESCHRIJVING

Wonen met ruimte, rust en comfort in Vroomshoop

Je rijdt een ruim opgezette wijk in en voelt het meteen: hier woon je vrij, ontspannen en comfortabel. Dit vrijstaande woonhuis uit 1996 staat op een royaal perceel van circa 620 m² en is door de jaren heen met zorg onderhouden. Alles ademt ruimte, kwaliteit en gemak. Een plek waar je moeiteloos kunt schakelen tussen rust en levendigheid, binnen en buiten, nu en in de toekomst.

Binnen word je verrast door de doordachte indeling en het prettige wooncomfort. Met vier ruime slaapkamers, waarvan één op de begane grond met eigen badkamer, is deze woning voorbereid op elke woonfase. Of je nu gelijkvloers wilt wonen, een thuiswerkplek zoekt of gewoon houdt van ruimte: hier kan het allemaal, zonder concessies.

De absolute eyecatcher is de sfeervolle, zeer ruime tuinkamer met puntdak en glazen wanden. Volledig ingericht en perfect geïntegreerd in het wooncomfort van het huis. Dit is zo'n plek waar je elk seizoen wilt zijn, of je nu uitgebreid dineert, borrelt met vrienden of juist even helemaal niets doet.

Indeling

Je arriveert via de ruime oprit, waar met gemak twee tot drie auto's kunnen staan. De inpandige garage is praktisch ingericht met een vaste kastenwand, waterontharder en aansluitingen voor witgoed. Deze ruimte is direct bereikbaar vanuit de entree of via de garagedeur.

In de royale hal vind je het toilet, de trapopgang en de meterkast met 3-fase aansluiting. De slaapkamer op de begane grond is een fijne, rustige ruimte met openslaande deuren naar de tuin, kunststof kozijnen met rolluik en een vaste kastenwand. De en suite badkamer is fraai uitgevoerd met vloerverwarming, een wastafelmeubel, douche en douchetoilet. Comfortabel, praktisch en toekomstbestendig. Vanuit de hal is tevens de ruime inpandige garage bereikbaar. Deze is voorzien van een vaste kastenwand

De woonkamer is royaal en licht. Via de tuindeuren stap je zo onder de overkapping, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. De halfopen keuken ligt aan de achterzijde van de woning en is in 2023 vernieuwd. Deze luxe inbouwkeuken 2023 is voorzien van luxe inbouwapparatuur en vloerverwarming en nodigt uit tot lange avonden koken en tafelen.

De eerste verdieping:

Op de eerste verdieping kom je uit op de overloop. Hier bevinden zich drie ruime slaapkamers, alle met vaste kastenwanden. De badkamer is in 2025 gemoderniseerd en uitgevoerd met een strak wastafelmeubel, een douche en een toilet.

Via een vlizotrap bereik je de vliering. Deze praktische bergzolder is voorzien van een dakraam en biedt volop ruimte voor opslag. Ook is hier het mechanische ventilatiesysteem geplaatst.

Buitenleven

De tuin is royaal, groen en biedt volop privacy. De tuin biedt diverse terrassen waaronder een op de vlonder die bovenop een deel van de fraaie vijver is gesitueerd. Dankzij de eigen bron voor sproeiwater houd je het groen eenvoudig in topconditie. De tuinkamer met glazen wanden tilt het buitenleven naar een hoger niveau. Deze ruimte is volledig ingericht met een keuken, afzuigkap, magnetron/oven en koelkast. Daarnaast is er een rookkanaal aanwezig voor het aansluiten van een houtkachel. Of je nu de zomer verlengt of juist beschut en comfortabel wilt genieten in de winter, hier zit je altijd goed.

Aangrenzend vind je een grote berging met vliering, bereikbaar via een vaste trap die bediend wordt met een elektrisch katrolsysteem. Slim, praktisch en verrassend comfortabel.

Omgeving

Je woont hier in een ruim opgezette wijk in Vroomshoop, met het buitengebied/ bos en zwembad op circa 120 m. Ideaal voor een wandeling, een rondje fietsen of gewoon even ontspannen in het groen. Tegelijkertijd ligt het centrum van Vroomshoop dichtbij. Voor dagelijkse boodschappen, winkels en voorzieningen hoef je nooit ver. Deze combinatie van rust en bereikbaarheid maakt de locatie extra aantrekkelijk.

Kenmerken:

Kenmerken:

Bouwjaar: 1996

Perceel: 620 m²

Woonoppervlak: 180 m²

Inhoud: 766 m³

Energie label: A

Bijzonderheden

- * Vrijstaand en levensloop bestendige woning
- * Zeer goed onderhouden en duurzaam v.v. 15 zonnepanelen en een monoblok warmtepomp uit 2022
- * Vier ruime slaapkamers
- * Slaapkamer op de begane grond met en suite badkamer en vloerverwarming
- * Luxe keuken vernieuwd in 2023 met vloerverwarming
- * Badkamer op de eerste verdieping gemoderniseerd in 2025
- * Riante woonkamer met tuindeuren
- * Volledig ingerichte en geïsoleerde tuinkamer met glazen wanden
- * Inpandige garage met vaste kastenwand en witgoed aansluitingen
- * Grote berging met vliering en vaste trap met elektrisch katrolsysteem
- * Ruime oprit voor 2 tot 3 auto's
- * Eigen bron voor sproeiwater
- * Gelegen in een ruim opgezette wijk
- * Dichtbij centrum én buitengebied



STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!





STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!





STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!





STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!





STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!





STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!





STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!





STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!





STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!





STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!





STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!





STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!





STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!





STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!





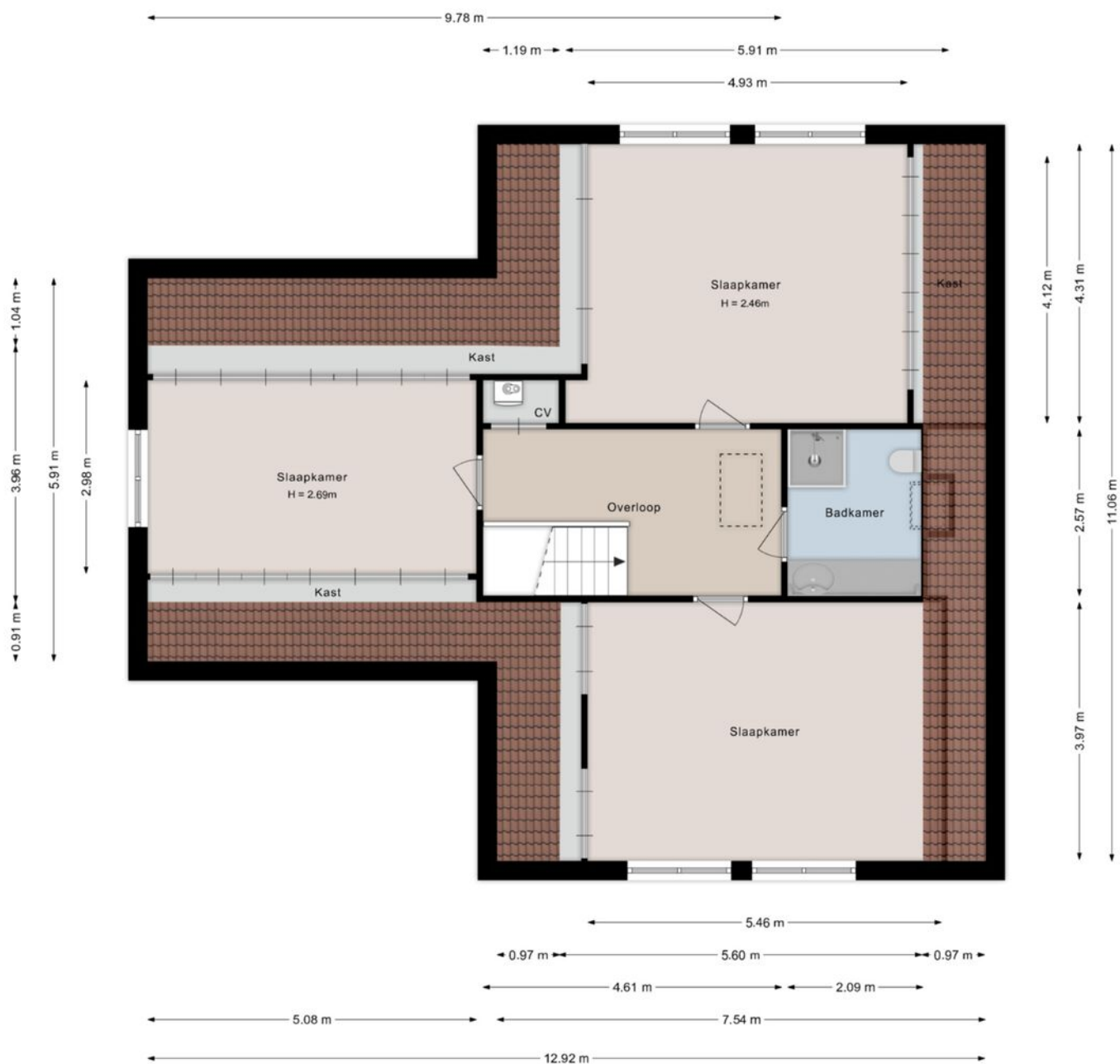
STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!

PLATTEGROND



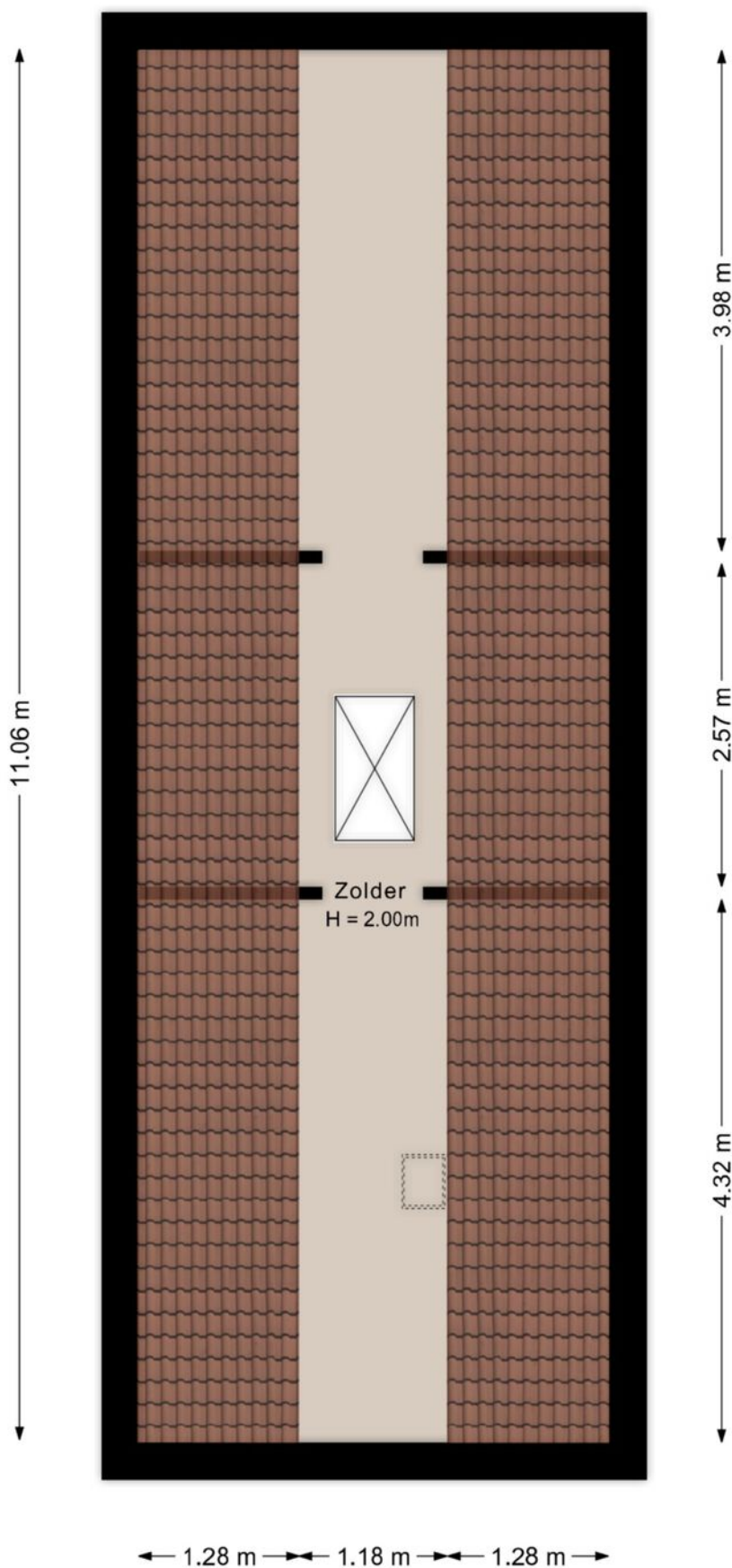
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

PLATTEGROND

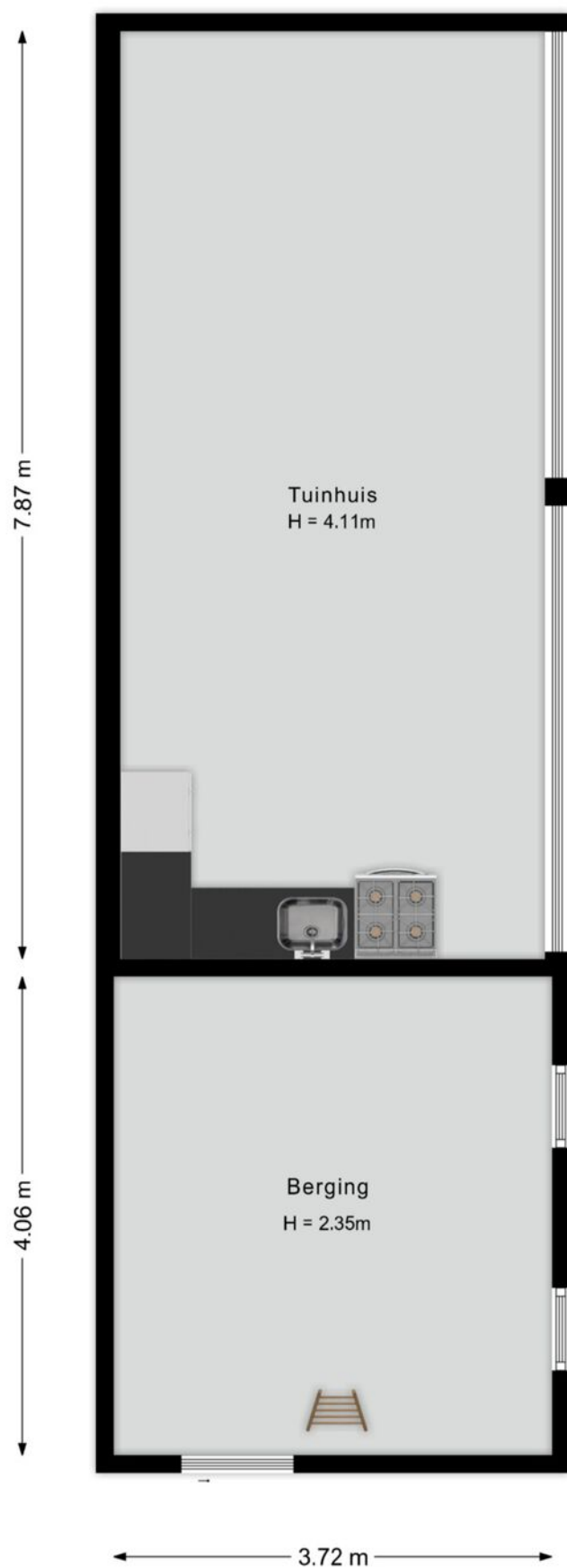


©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

PLATTEGROND

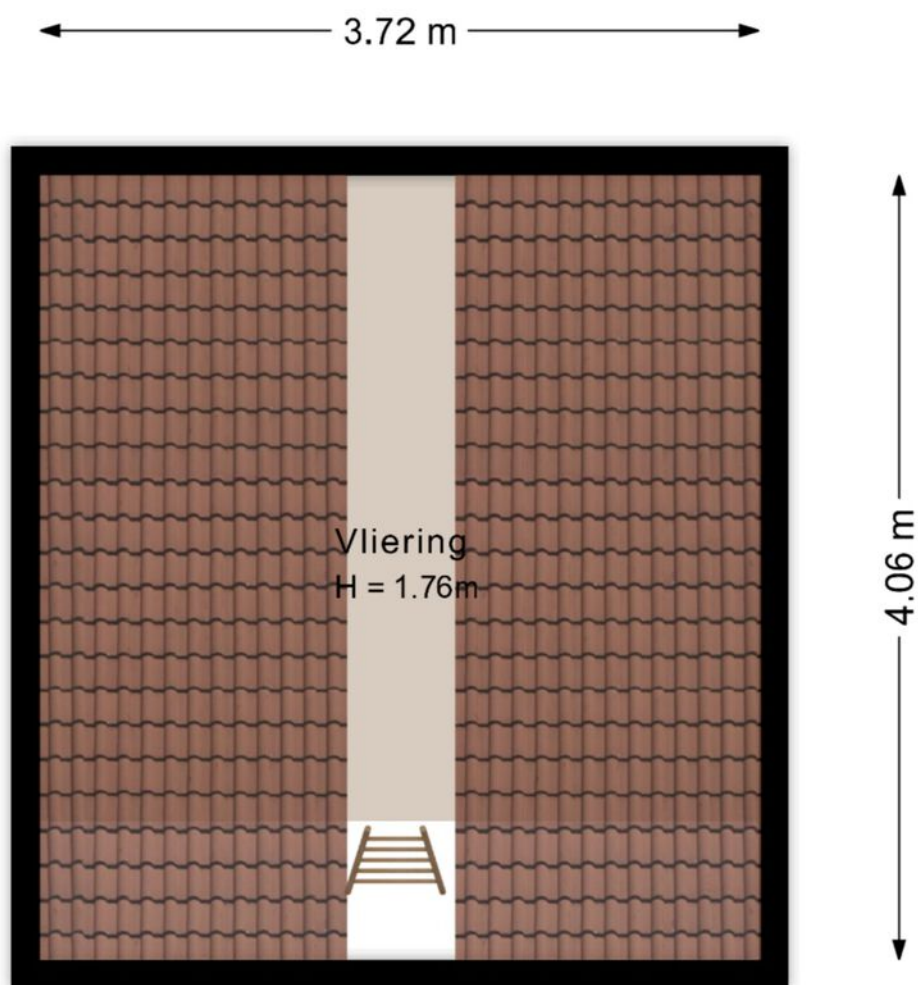


PLATTEGROND



STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!

PLATTEGROND



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

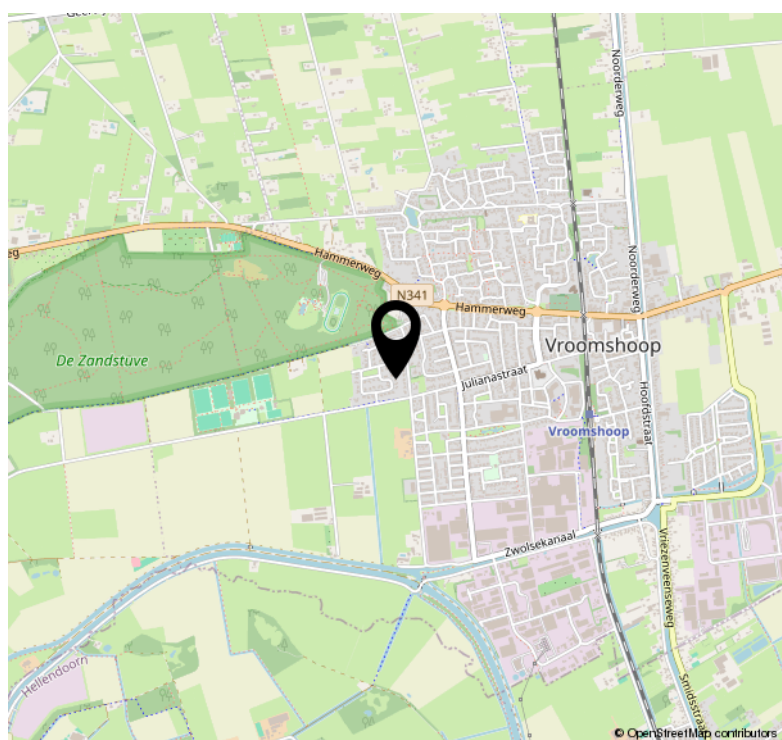
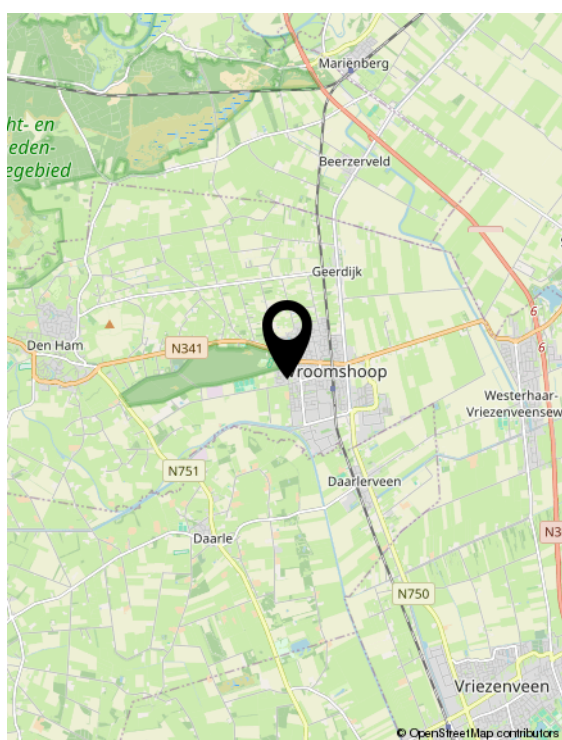
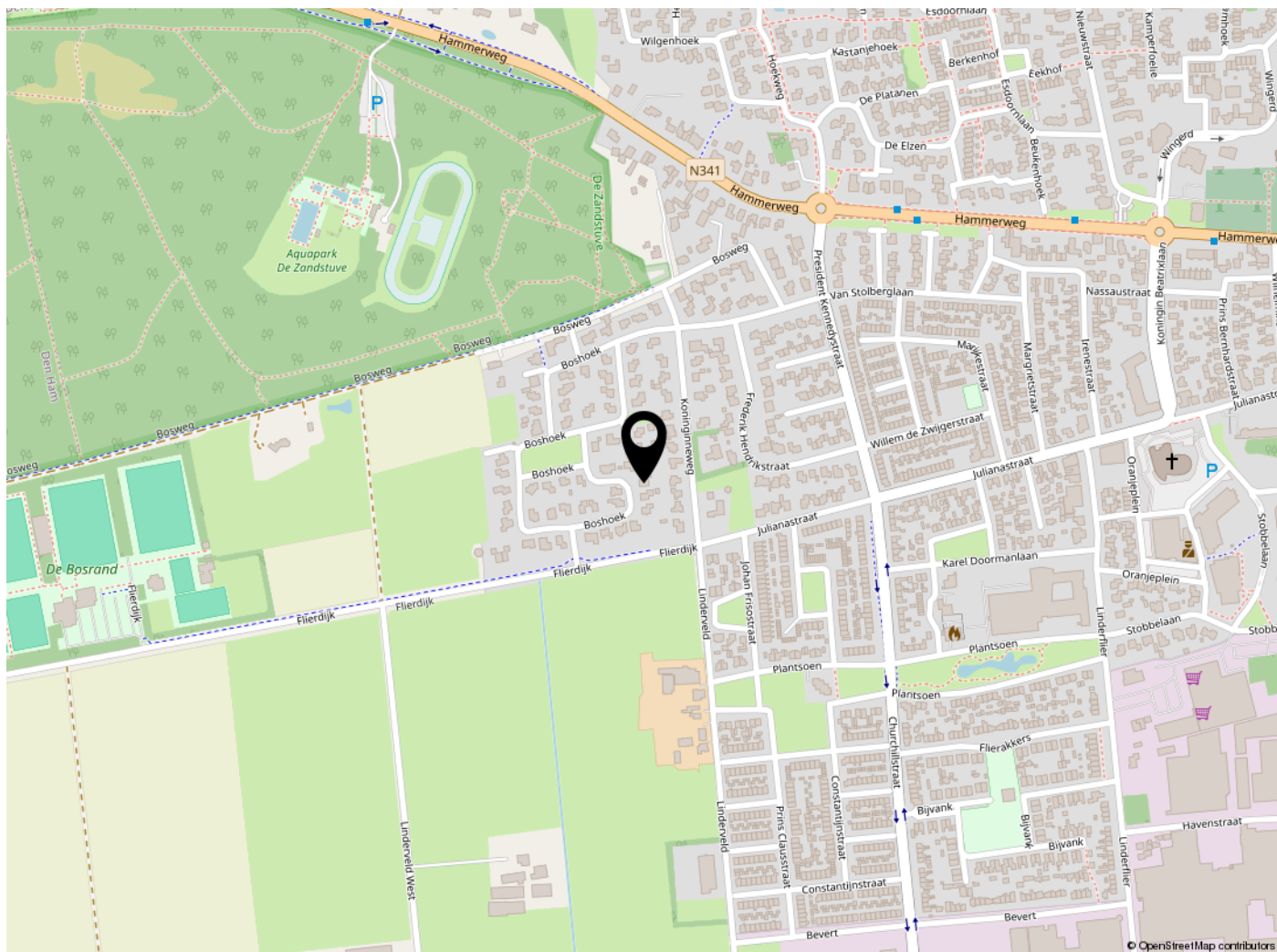
Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Den Ham
	Huisnummer	Sectie	B
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	8373
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 januari 2026 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 databankenrecht.			



LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Houtkachel		X		
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
- Schilderij rail huiskamer spotjes		X		
- Schilderij rail huiskamer			X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- buffetkast in tuinkamer		X		
- wandmeubel in kamer tegen keukenwand (maatwerk)	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
- slaapkamer kapstokken, plafondventilator		X		
- shutters boograam, bottom-up top down: 3 ramen huiskamer waarvan 1 elektrisch, 2 kamers boven waarvan 1 set elektrisch	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- houten vloer(delen)	X			
- PVC in hal, slaapkamer en keuken. PVC boven	X			
Overig, te weten				
- schilderij ophangstelsel	X			
- compressor in werkplaats			X	
- zwarte werkbank in werkplaats		X		
- archiefkast in werkplaats			X	
- Tv kast woonkamer met eventueel laser beamer groot scherm tv			X	

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- afzuigkap	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- vaatwasser	X			
- buitenkeuken met oven, koelkast, horeca-afzuigkap	X			
- buitenkeuken boiler			X	
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
- geldt ook voor badkamer boven	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- douche (cabine/scherf)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Brievenbus	X			
Kluis		X		
(Voordeur)bel	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen	X			
Regenton		X		
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- extra CV ketel reserve	X			
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
beeld in vijver		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
lantaarn, camera's, tuinverlichting, tuinspot	X			
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
tuinkamer: lounche set			X	
2 plafond ventilatoren tuinkamer, bronbemaalingspomp, fietsreparatie set	X			
Tuin - Overig				

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Overige tuin, te weten				
- 2 slanghaspels, tuinposter, plantenmanden met haken, klimop-rekken, antieke waterpomp met regenton		X		
- maairobot	X			

[illegible]

WONEN IN TWENTERAND



De gemeente Twenterand is een gemeente in Salland en Twente. Gemeente Twenterand telt ruim 33.800 inwoners, omvat 108,17 km² grond en bestaat uit negen kernen en buurtschappen: Bruinehaar, De Pollen, Den Ham, Geerdijk, Vriezenveen, Vroomshoop, Weitemanslanden, Westerhoeven en Westerhaar-Vriezenveensewijk. De gemeente Twenterand bestaat in haar huidige vorm sinds januari 2001.

De gemeente Twenterand is goed te bereiken doordat de rijksweg N36 Almelo – Hardenberg dwars door de gemeente loopt. De stoptrein Almelo – Mariënborg stopt onder andere op de stations Vriezenveen, Daarlerveen en Vroomshoop. Ook zijn er in de gemeente Twenterand diverse busverbindingen aanwezig.

In de gemeente Twenterand vindt u de belangrijkste voorzieningen, zoals winkels, scholen, zwembaden, sporthallen en sportvelden, kerken, bibliotheken, manege en tennisbanen.

Gemeente Twenterand kent de volgende woonkernen:

- Den Ham, telt bijna 6.000 inwoners
- Geerdijk, telt bijna 600 inwoners.
- Vriezenveen, is met ruim 13.500 inwoners de grootste kern binnen de gemeente Twenterand.
- Vroomshoop telt ruim 8.500 inwoners.
- Westerhaar- Vriezenveensewijk, is een kern met circa 4.500 inwoners.

Gemeente Twenterand kent unieke natuurgebieden, open landschappen en schitterende bossen. Binnen haar gemeentegrenzen heeft zij een uniek natuurgebied genaamd 'De Engbertsdijksvenen', het bevindt zich ten oosten van de plaats Westerhaar-Vriezenveensewijk. Het unieke hoogveengebied van circa 1.000 hectare heeft een Europese beschermde status, genaamd Natura 2000.

Voor de toerist kent Twenterand een aantal jaarlijkse evenementen zoals de Twenterandrún, Nacht van Twente rand en het historisch schouwspel. Het historisch schouwspel vindt elk jaar in de eerste week van december plaats in Den Ham. De geschiedenis van dorp en streek wordt uitgebeeld door 130 personen in historisch verantwoorde kostuums.

Daarnaast worden er jaarlijks een aantal markten georganiseerd zoals de Hammer Brinkdagen in Den Ham en de boerenmarkt in Vriezenveen. Tijdens de Hammer brinkdagen staat op 4 woensdagen in de zomermaanden juli en augustus, het centrum bol van de activiteiten. Tijdens deze dagen is er overdag een vlooiemarkt en 's middags vanaf 16.00 uur een braderie met dweilorkesten en diverse rand-festiviteiten. Op de boerenmarkt in Vriezenveen zijn diverse bedrijven en organisaties uit de agrarische sector aanwezig om toeristen te voorzien van lekkernijen en om hun imposante werktuigen te laten zien.

DISCLAIMER

Informatieplicht

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdiensbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de 'lijst van roerende zaken'.

Onderzoeksplicht & meldingsplicht

Deze uitgebreide brochure heeft niet tot doel u een lijst te geven van alle mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie is verkregen van de eigenaar/verkoper alsmede uit eigen waarneming ter plaatse. Doel=> de koper zo goed mogelijk te informeren en te voldoen aan de op verkoper rustende meldingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek heeft de koper een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling van de woning en of de woning de eigenschappen bezit die hij redelijkerwijs mag verwachten. Wij adviseren u een (bouwkundig) deskundige in te schakelen/

Financiering/hypotheek

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Plaggemars Makelaars kan u doorverwijzen naar financiële specialisten. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning.

Vrijblijvende aanbieding

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Toch bestaat er de mogelijkheid dat er fouten en/of onvolledigheden in voorkomen. Zowel de verkoper als ons kantoor aanvaarden in deze gevallen geen enkele aansprakelijkheid. Alle aan u verstrekte informatie is bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en dient derhalve te worden gezien als vrijblijvende aanbieding. Een bieding die gelijk staat met de vraagprijs, doet niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Verkoper heeft te allen tijde het recht van gunning. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw) tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. De koper kan ook hieraan geen enkel recht ontleen. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Bouwkundige risico's

Indien de woning is gebouwd voor 1990 bestaat de kans dat er asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbest houdende materialen kan voortvloeien.

Koopovereenkomst en waarborgsom/bankgarantie

Indien er via onze bemiddeling een koopovereenkomst tot stand komt tussen de verkopende en de kopende partij, zal ons kantoor zorg dragen voor het opmaken van een NVM koopakte volgens het laatste model vastgesteld door de NVM. Er zal in de koopakte altijd een 10% waarborgsom of bankgarantie worden opgenomen. Iedere aspirant-koper dient zich hieraan te conformeren.

Na de bezichtiging

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Wij kunnen bijvoorbeeld uw gegevens en wensen noteren in ons 'zoekersbestand' en u op de hoogte houden van ons nieuwe en gewijzigde woningaanbod. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

Onderhandelen

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er 'een bod op de woning ligt'. Als de partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!



Plaggemars Makelaars

Tolgaarde 1

7642 EZ Wierden

T (0546) 57 12 72

info@plaggemarsmakelaars.nl

www.plaggemarsmakelaars.nl

