

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

Te koop



Vroomshoop
Hoofdstraat 44

VRAAGPRIJS € 499.000,-- K.K.

OOSTERHAVE MAKELAARS & FINANCIËLE DIENSTVERLENING
FULL SERVICE, MET TYPISCH OOSTERSE NUCHTERHEID



KENMERKEN



BOUWJAAR
1953



WOONOPPERVLAKTE
188 m²



INHOUD
770 m³



PERCELOPPERVLAKTE
945 m²

OMSCHRIJVING

Op een schitterende locatie aan het kanaal Almelo-De Haandrik ligt dit stijlvolle en karakteristieke vrijstaande herenhuis, compleet met een vrijstaande stenen garage en een separate stenen berging met tuinkamer. De woning staat op een royaal perceel van maar liefst 945 m² eigen grond. Dit bijzondere huis is in 1953 onder architectuur gebouwd door architect T. Bonnema uit Leeuwarden en in 1966 aan de achterzijde uitgebouwd. In de jaren 2022 en 2023 is de woning intern grotendeels gemoderniseerd, waarbij de authentieke details met zorg zijn behouden.

Ook op het gebied van duurzaamheid is de woning volledig bij de tijd. Zo is in 2021 spouwmuurisolatie aangebracht, zijn in 2023 gedeeltelijk kunststof kozijnen met dubbel glas geplaatst en beschikt de woning sinds 2022 over 14 zonnepanelen.

De ligging is bovendien zeer gunstig. Diverse voorzieningen zoals winkels, basis- en middelbare scholen en openbaar vervoer (NS-station en bushalte) bevinden zich op loop- en fietsafstand. Daarnaast zijn steden als Zwolle, Enschede, Hengelo en Almelo binnen circa 35 autominuten bereikbaar.

Dit stijlvolle herenhuis kent de volgende indeling:

Begane grond: entree met vestibule en toiletruimte; zeer ruime karakteristieke hal met trapopgang naar de 1e verdieping; zeer ruime u-vormige living met aan de voorzijde prachtig zicht over het kanaal en aan de achterzijde uitkijk op de diepe en zonnige achtertuin; gesloten keuken voorzien van moderne en luxe hoekopgestelde inbouwkeuken en toegang tot riante provisiekelder (stahoogte); hal met achteringang en meterkast.

1e verdieping: ruime overloop voorzien van vlizotrap naar de 2e verdieping; maar liefst 5 slaapkamers voorzien van ingebouwde kasten; 2 badkamers, waarvan één en suite van de ouderslaapkamer.

2e verdieping: middels vlizotrap te bereiken bergzolder.

Algemeen:

-dit huis is gebouwd in 1953 en in 1966 aan de achterzijde uitgebouwd.

-de warmwater- en verwarmingsvoorziening geschiedt middels een gas gestookte c.v.- installatie met Intergas HR combi-ketel, geïnstalleerd in 2017



AANTAL SLAAPKAMERS

5



ENERGIELABEL

C



EXTERNE BERGRUIMTE

66 m²



WOONLAGEN

HOOFDSTRAAT 44

- in 2022 is de woning aan de binnenzijde volledig gemoderniseerd (stukwerk, plavuizenvloer etc.)
- in 2023 zijn de buitengevels professioneel gereinigd
- bij koop wordt een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom van de koper verlangd

De moderne en luxe hoekopgestelde inbouwkeuken (2024) is voorzien van een afzuigkap, inductiekookplaat, vaatwasser, koelkast, oven en magnetron.

Badkamer 1: deze is uitgevoerd met een ligbad, wastafelmeubel, hangtoilet en designradiator.

Badkamer 2: deze is uitgevoerd met een inloopdouche, wastafelmeubel en hangtoilet

Resumerend: een stijlvol herenhuis gelegen op een ruim perceel en prachtige locatie aan het kanaal Almelo-de Haandrik.





















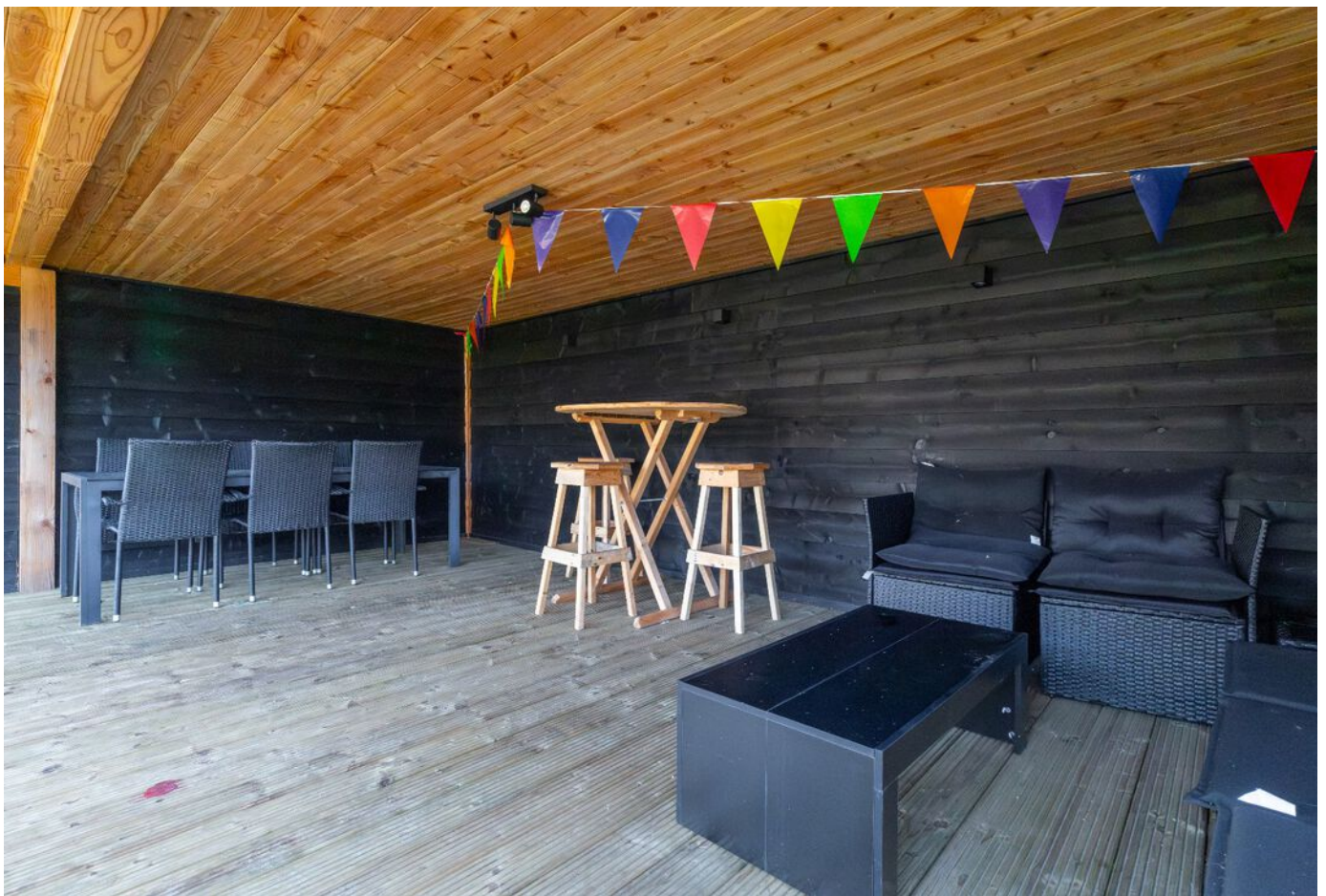












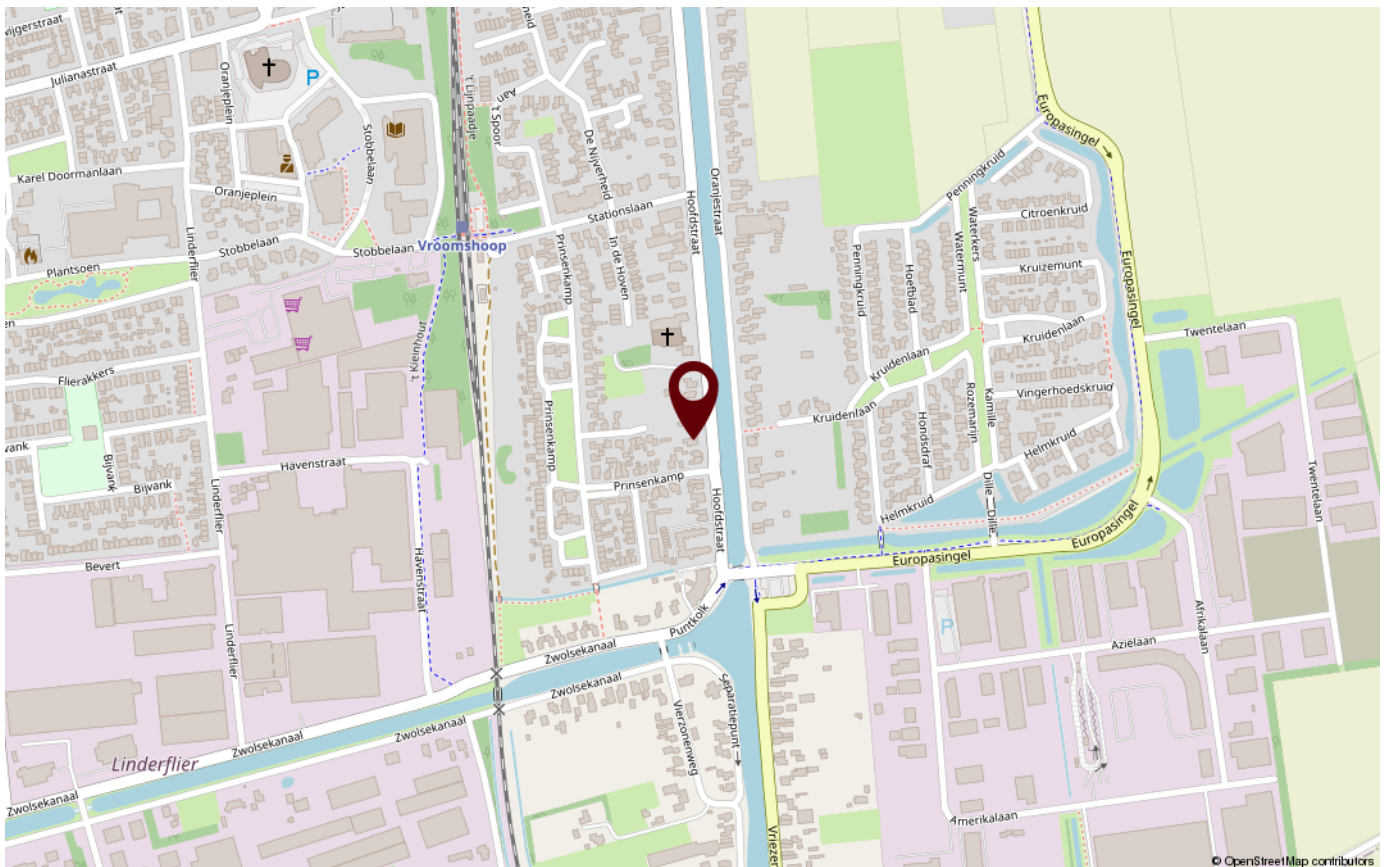
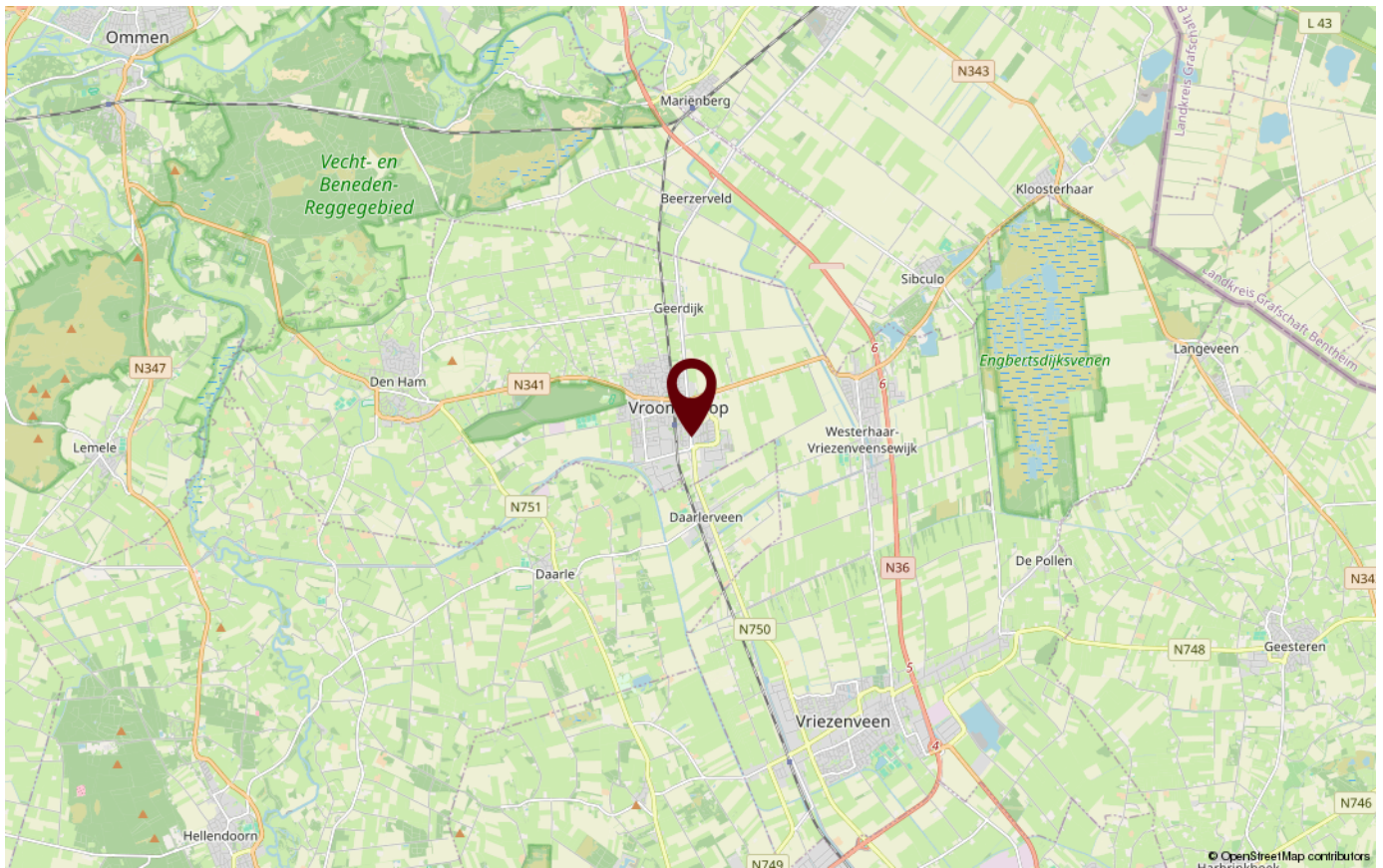








LOCATIE OP DE KAART



KADASTER



Powered by ten Hag

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hoofdstraat 44



| | | |
|--|---|--|
| <p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p><small>Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 22 december 2025. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.</small></p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Den Ham Sectie G Perceel 2952</p> <p><small>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.</small></p> | |
|--|---|--|

Oosterhave
makelaars & financiële dienstverlening
Powered by ten Hag



**Hondsdrif 6a
Vroomshoop**

Auteur: Oosterhave Makelaars
Datum: 5-2-2026

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 onlenen 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.

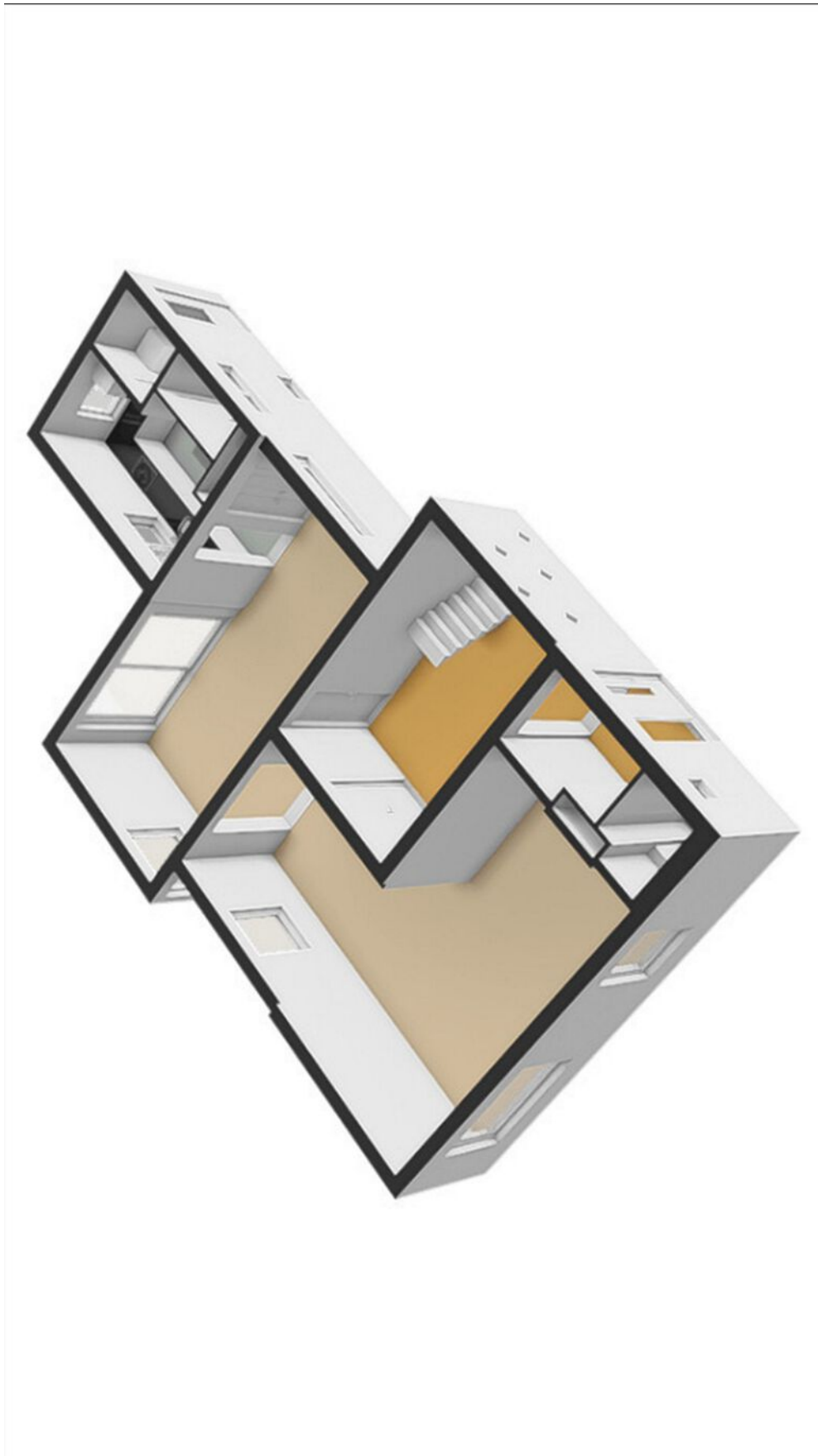


PLATTEGRONDEN



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

PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN

Hoofdstraat 44 - Vroomshoop
 Eerste Verdieping



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

PLATTEGRONDEN

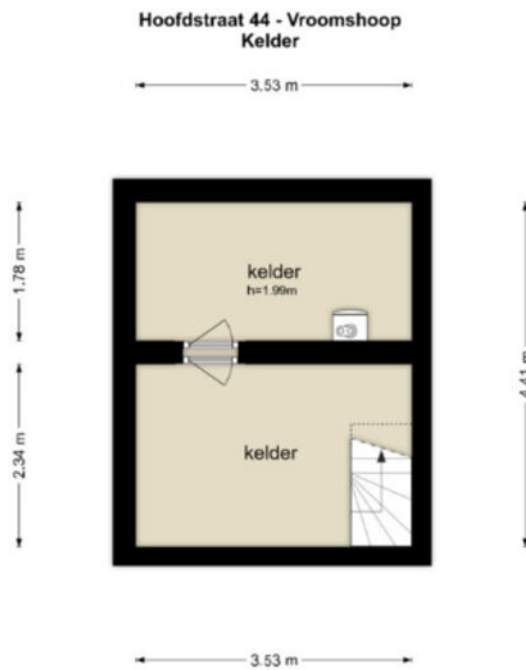


PLATTEGRONDEN



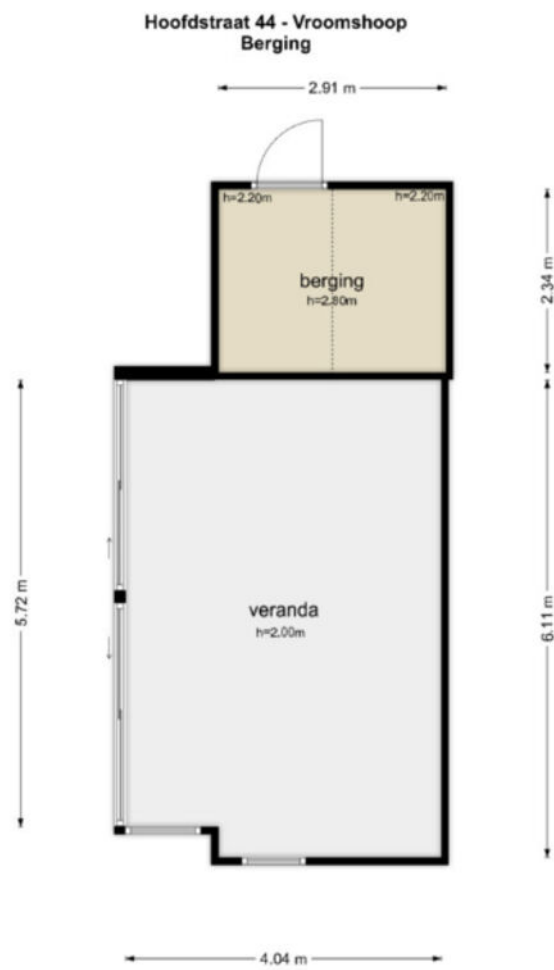
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.otjectenco.nl

PLATTEGRONDEN



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

PLATTEGRONDEN



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

ENERGIELABEL



Energietabel woningen Registratienummer 550579450 Datum registratie 29-03-2024 Geldig tot 26-03-2034 Status Definitief

Deze woning heeft energielabel **C**



| Isolatie | | Installaties | |
|----------------|--------|-----------------|---|
| 1 Gevels | +/- | 7 Verwarming | HR-107 ketel Verbeteradvies |
| 2 Gevepanelen | n.v.t. | 8 Warm water | Combiketel Verbeteradvies |
| 3 Daken | +/- | 9 Zonnepanelen | Geen zonnepanelen Verbeteradvies |
| 4 Vloeren | - | 10 Ventilatie | Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters Verbeteradvies |
| 5 Ramen | + | 11 Koeling | Geen koeling |
| 6 Buitendeuren | +/- | 12 Zonnepanelen | 4900 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

10,6 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Hoofdsiraat 44
7681DK Vroomshoop
BAG-ID: 170001000002688

Detailaanduiding

Bouwjaar 1953
Compactheid 2,30
Vloeroppervlakte 197m²

Woningtype
Vrijstaande woning



Opmnamedetails

Naam M. Spekreljse Vakbekwaamheidsnummer 66161663

Certificaathouder
BuildingLabel B.V.

Inschrijffnummer SKGIKOG 013008 KvK-nummer 39090359

Certificerende instelling
SKGIKOG

Soort opname
Basisonname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Simone Woldendorp Erkend Hypotheekadviseur

No-nonsense, behulpzaam en een echte aanpakker. Hoort graag de wensen en dromen van mensen en doet er alles aan om deze te laten uitkomen. Simone is inmiddels al 26 jaar hypotheekadviseur en doet dit nog altijd met grote passie.



Services

Een hypotheek afsluiten doet u niet iedere dag. De hypotheekadviseurs van HypotheekNet - ten Hag gelukkig wel. Zij zorgen ervoor dat u de voordeligste optie vindt die bij uw situatie past.

 **REGIONALE KENNIS**

 **LANDELIJK NETWERK**

Weten hoeveel u kunt financieren?

Bent u opzoek naar een nieuwe woning en benieuwd hoeveel u exact kan financieren? Neem contact met ons op!

 **ONAFHANKELIJKE ADVISEURS**

 **GUNSTIGSTE HYPOTHEEK VOOR U**



**Neem contact op met Simone
voor meer informatie via:**

Oosterhave Makelaars B.V.

0546-641234

06-51772068

s.woldendorp@tenhag.nl


Oosterhave
makelaars & financiële dienstverlening

Powered by ten Hag

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

Waarborgsom

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10 procent van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

Bouwtechnische keuring

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of de grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Bedenktijd

Een aspirant-koper die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan de aspirant-koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst aspirant-koper een ontvangstbevestiging ondertekent.

Deze bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

Aankoopmakelaar inschakelen

Voor deze woning treedt een medewerker van ten Hag makelaarsgroep op als verkoopmakelaar. Wij raden u aan om bij interesse in deze woning zelf ook een makelaar in te schakelen. Uw eigen aankoopmakelaar zorgt ervoor dat u de beste deal sluit en u zich niet teveel door emoties laat beïnvloeden. Hij of zij wint belangrijke informatie in over de woning zoals (verborgen) gebreken, erfdienstbaarheden, de bouwkundige staat, de omgeving en het bestemmingsplan en geeft inzicht in de reële waarde van de woning. Uw eigen aankoopmakelaar verdient zich zonder meer terug, hij of zij zal voor u de meest voordelige aankoopprijs realiseren.

U koopt zekerheid én het bespaart u tijd en geld. De makelaars van ten Hag Makelaarsgroep bemiddelen ook graag voor úw aankoop wanneer u voor een woning kiest, die niet in onze portefeuille zit.

OPSTALVERZEKERING

De woning moet goed beschermd zijn tegen alle risico's van buitenaf. Graag maken wij van deze gelegenheid gebruik om u te attenderen op onze woonhuisverzekering. Deze dekt onder andere de schade als gevolg van brand, ontploffing, blikseminslag, inbraak, diefstal, storm, waterschade, rook- en roet, neervallen van luchtvaartuigen, aanrijding en aanvaring, omvallen van bomen en (indien gewenst) alle van buiten komende onheilen.

De opstalverzekering kan ondergebracht worden in het door ons speciaal ontwikkelde ten Hag Privé-Pakket.

Het ten Hag Privé-Pakket is een bijzonder slimme en voordelige manier van verzekeren. Vrijwel alle gangbare (gezins)verzekeringen kunnen in het pakket ondergebracht worden in drie verschillende categorieën te weten: wonen, verkeer en recreatie. Denkt u hierbij aan de inboedel-, aansprakelijkheid-, rechtsbijstand-, auto en bijvoorbeeld de doorlopende reisverzekering. Het ten Hag Privé-Pakket kent een aantal aantrekkelijke voordelen zoals.

- Pakketkorting vanaf 3 verzekeringen: Hoe meer verzekeringen er ondergebracht worden in het pakket des te hoger wordt de pakketkorting. Deze kan zelfs oplopen tot maar liefst 10 % bij 6 of meer verzekeringen.
- Termijnbetaling zonder kostenopslag: U bepaalt dus zelf of u per maand, half jaar, kwartaal of per jaar uw premie wilt voldoen. Voor de premie maakt dit geen verschil.
- Één polisblad: Al uw verzekeringen komen overzichtelijk op één polisblad,
- Mijn pagina: Eenvoudig en snel uw eigen polisgegevens beheren via www.financieel.tenhag.nl/ verzekeringen.
- Dekking: Zeer ruime dekking tegen alle plotselinge en onvoorziene van buiten komende onheilen voor de opstal- en inboedelverzekering.
- Dekking: Zeer ruime dekking tegen alle plotselinge en onvoorziene van buiten komende onheilen voor de opstal- en inboedelverzekering.

Wilt u meer weten over ons aanbod?

Neem dan contact met ons op. Indien u dit wenst kunnen wij u in een persoonlijk gesprek verder informeren over de mogelijkheden.

0546 - 641 234

OVER ONS



De sleutel tot onroerend goed in Twenterand en omgeving

Oosterhave Makelaars heeft al meer dan 20 jaar ervaring. Met een klein, hecht en professioneel team staan wij iedere dag klaar om net dat stapje extra te zetten voor onze klanten. Wij worden blij van tevreden mensen en helpen graag bij het waarmaken van woonwensen en dromen. Sinds 2018 maken wij onderdeel uit van de ten Hag groep. Een belangrijke en bewuste stap, waarbij wij ook zijn verhuisd naar een ruimer kantoor. Deze samenwerking stelt ons in staat om onze klanten nog beter te bedienen. Naast makelaardij en taxaties bieden wij nu ook hypotheekadvies, verzekeringen en alles wat daarbij komt kijken. Alles onder één dak.

De ten Hag groep is een echt familiebedrijf met 12 vestigingen in Almelo, Apeldoorn, Arnhem, Deventer, Doetinchem, Enschede, Hengelo, Nijmegen, Vroomshoop, Zutphen en Zwolle. Dankzij dit brede netwerk kunnen wij de woningen van onze klanten nog beter, gericht en op grotere schaal onder de aandacht brengen. Een waardevolle aanvulling op ons team is Simone Woldendorp, die zich bij ons heeft aangesloten als hypotheekadviseur. Met haar expertise bieden wij ook op dit vlak een compleet en persoonlijk advies.

Neem contact met ons op!

Julianaplein 5 | 7681 AX | Vroomshoop Twenterand

0546 - 641 234 | info@oosterhavemakelaars.nl |

www.oosterhavemakelaars.nl


Oosterhave
makelaars & financiële dienstverlening
Powered by ten Hag



INTERESSE IN DEZE WONING?

NEEM CONTACT MET ONS OP!

Julianaplein 5 | 7681 AX | Vroomshoop Twenterand

0546 - 641 234 | info@oosterhavemakelaars.nl

www.oosterhavemakelaars.nl



Robert van 't Oever

robert@oosterhavemakelaars.nl

06-55793645

Volg ons op social media!

