Oosterhave

makelaars & financiële dienstverlening

Powered by ten Hag

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

Te koop

Bergentheim

v. Roijensweg 21-b

VRAAGPRIJS € 419.000,-- K.K.

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

Oosterhave
makelaars & financiële dienstverlening
Powered by ten Hag

KENMERKEN

BOUWJAAR
1983

WOONOPPERVLAKTE
131 m²

INHOUD
546 m³

PERCEELOPPERVLAKTE
610 m²

Oosterhave
makelaars & financiële dienstverlening
Powered by ten Hag

OMSCHRIJVING

Een ruime en zeer complete twee onder een-kap-woning voorzien van uitgebouwde woonkamer, geïsoleerde bijkeuken, garage met carport en grote vrijstaande schuur (afm. 5.10 x 12.30 meter) gelegen in de lintbebouwing en buitenzijde van het dorp op een bijzonder ruim perceel van maar liefst 610 m2 eigen grond.

Dit huis is oorspronkelijke gebouwd in 1983 en vanzelfsprekend volledig geïsoleerd. In 2021 zijn er 9 zonnepanelen geïnstalleerd en zijn er op de verdiepingen kunststof kozijnen geplaatst met HR++ beglazing. Dit heeft geresulteerd in energielabel B. Daarnaast vindt u in de woning zelfs 5 slaapkamers, kortom een groot gezin kan in deze woning en met deze diepe achtertuin "goed uit de voeten".

Dit woonhuis kent de volgende indeling:
Begane grond: entrée/hal met meterkast en moderne toiletruimte; woonkeuken voorzien van moderne en complete inbouwkeuken en sfeervolle pelletkachel welke tevens op de c.v. installatie is aangesloten; hal met trapopgang naar de 1e verdieping; woonkamer voorzien van plavuizenvloer en openslaande deuren; bijkeuken; garage/berging met carport; serre/tuinkamer.

1e verdieping: overloop met trapopgang naar de 2e verdieping; 3 moderne slaapkamers, waarvan 1 met kastenwand; moderne en complete badkamer.

2e verdieping: overloop; 2 slaapkamers, beide voorzien van vaste kasten.

De woonkeuken is voorzien van een moderne inbouwkeuken (2015) met daarin een gaskookplaat, vaatwasser (2019), koelkast (2019), rvs afzuigkap, combi- magnetron en een granieten aanrechtblad.

De complete badkamer (2015) is voorzien van een inloopdouche met glasdeur, ligbad, wastafelmeubel, hangtoilet en designradiator .

In de diepe achtertuin bevindt zich een degelijk gebouwde en riante houten (Douglas) schuur met een afmeting van ca. 5.10 x 12.30 meter. Deze schuur is tevens voorzien van een riante bergzolder.

AANTAL SLAAPKAMERS
5

ENERGIELABEL
B

EXTERNE BERGRUIMTE
84 m²

WOONLAGEN

Oosterhave
makelaars & financiële dienstverlening
Powered by ten Hag

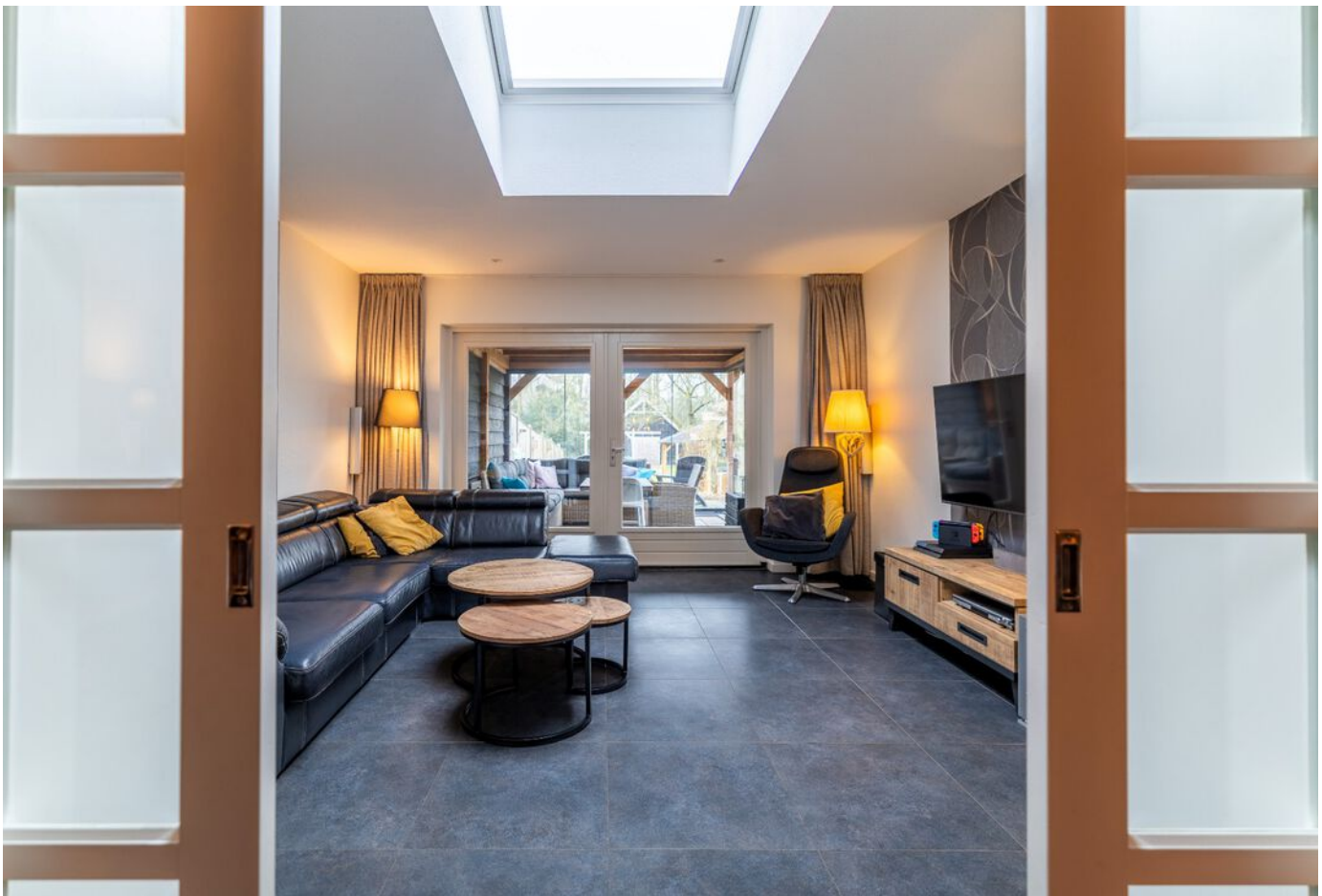
v. Roijensweg 21-b Bergentheim

Algemeen:
-dit huis is gebouwd in 1983
-de warmwater- en verwarmingsvoorziening geschiedt middels een gasgestookte c.v.-installatie met Intergas HRE combi-ketel, geïnstalleerd in 2022
- de woonkamer, keuken en badkamer zijn voorzien van vloerverwarming
-de woning is volledig geïsoleerd en beschikt over energielabel B
-in 2018 is er op de 1e verdieping een airco geïnstalleerd
-in 2021 is de serre/tuinkamer gerealiseerd
-in 2021 is de gehele meterkast vernieuwd
-in 2021 zijn er 9 zonnepanelen geïnstalleerd
-in 2021 zijn er kunststofkozijnen met HR++ glas op de verdiepingen geplaatst
-in 2023 is het buitenschilderwerk op de begane grond uitgevoerd
-bij koop wordt een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom van de koper verlangd

Binnen circa 35 autominuten zijn steden als Zwolle, Hoogeveen, Almelo, Hengelo en Enschede te bereiken.

Resumerend: een complete en goed onderhouden gezinswoning met zowel ruimte in als om het huis.

Oosterhave
makelaars & financiële dienstverlening
Powered by ten Hag



Oosterhave
makelaars & financiële dienstverlening
Powered by ten Hag

ENTE

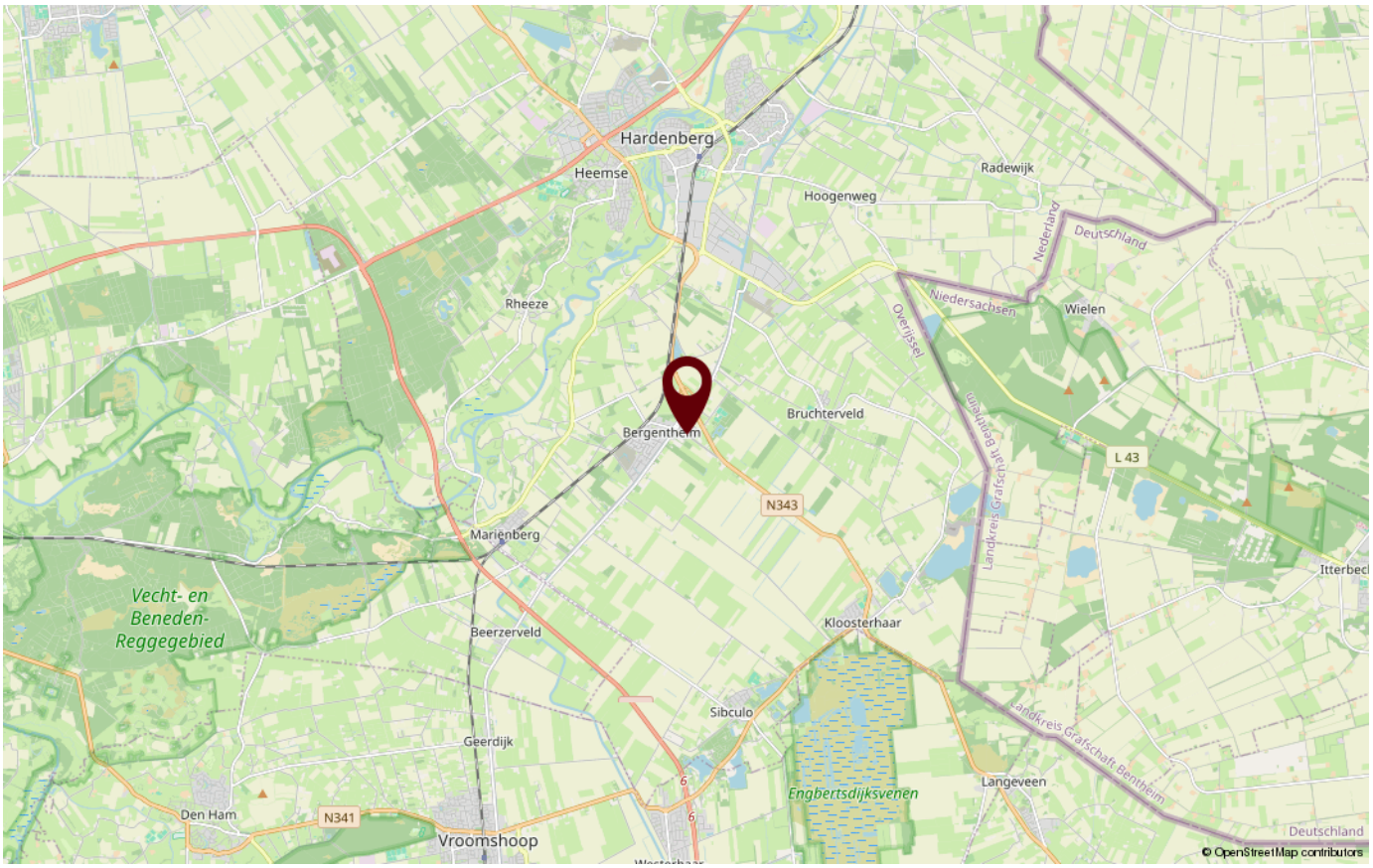
Oosterhave
makelaars & financiële dienstverlening
Powered by ten Hag

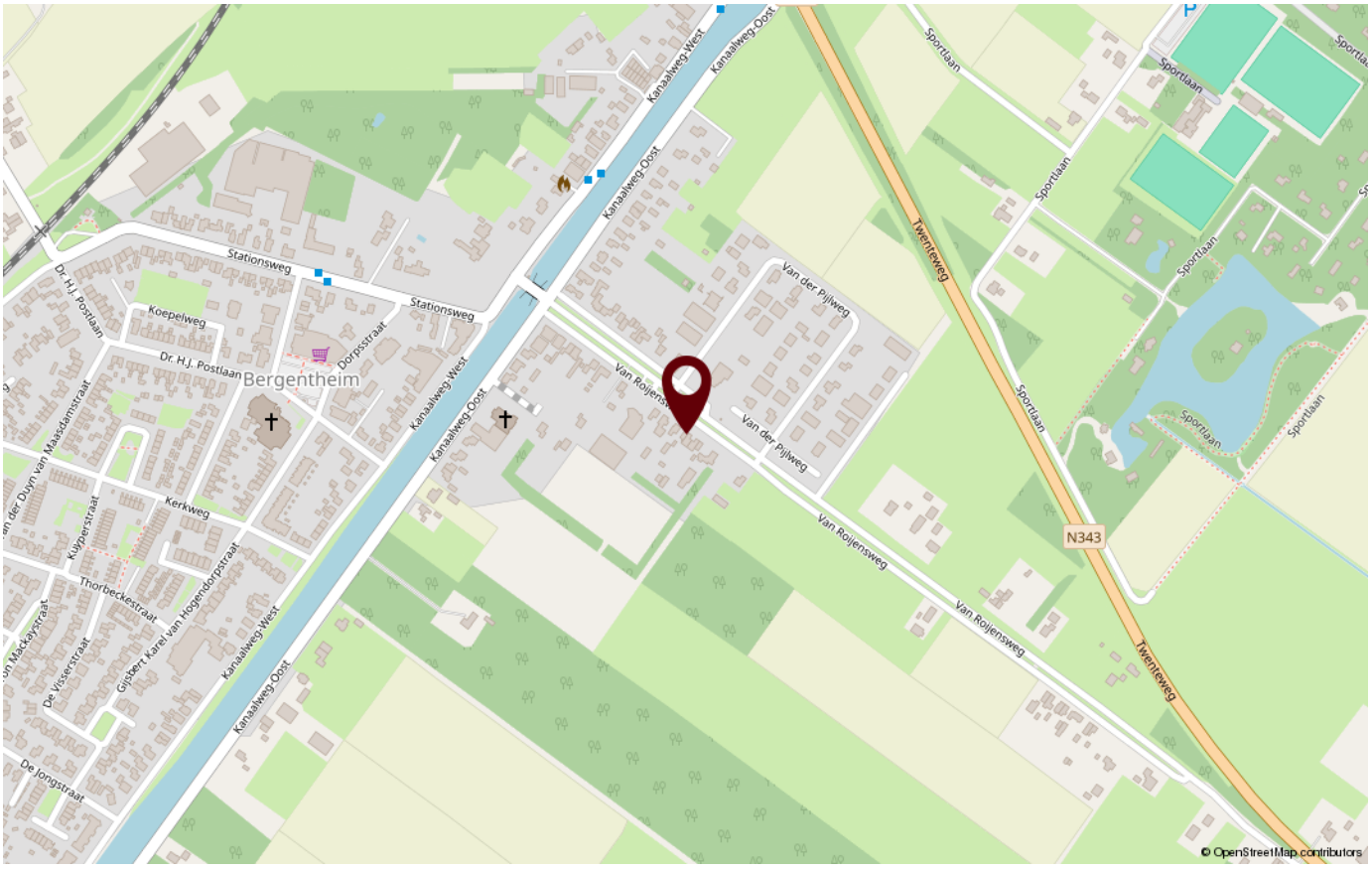
Oosterhave
makelaars & financiële dienstverlening
Powered by ten Hag

Oosterhave
makelaars & financiële dienstverlening
Powered by ten Hag

Oosterhave
makelaars & financiële dienstverlening
Powered by ten Hag

LOCATIE OP DE KAART





van Roijensweg 21-b
Bergentheim

Auteur: Oosterhave Makelaars
Datum: 12-2-2026

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 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.

Oosterhave
makelaars & financiële dienstverlening
Powered by ten Hag

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: V. Rooijensweg

Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Ambt-Hardenberg
Sectie T
Perceel 1189

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.

kadaster

Oosterhave
makelaars & financiële dienstverlening
Powered by ten Hag

PLATTEGRONDEN

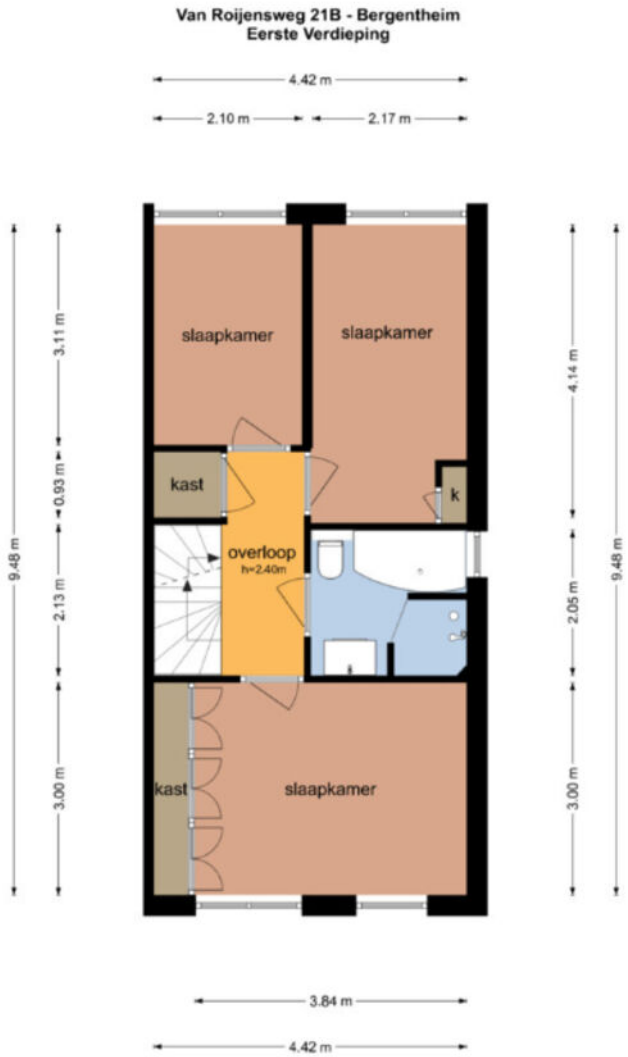
Van Roijensweg 21B - Bergentheim
Begane Grond

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

PLATTEGRONDEN

PLATTEGRONDEN



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

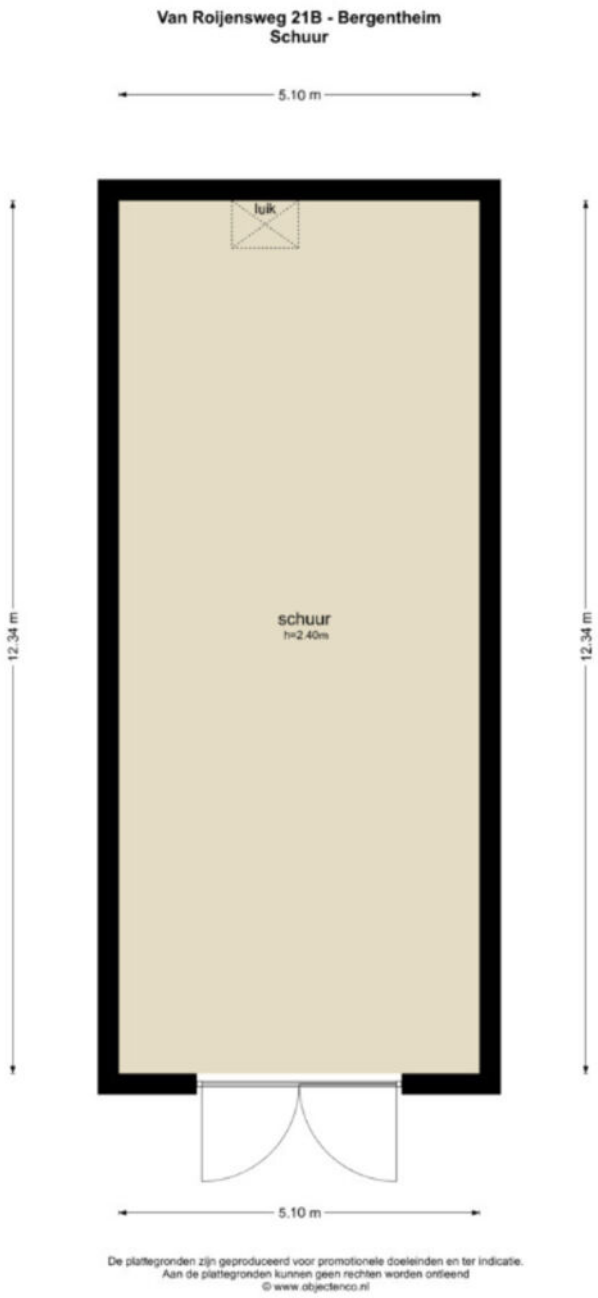
PLATTEGRONDEN

Oosterhave
makelaars & financiële dienstverlening
Powered by ten Hag

PLATTEGRONDEN

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

PLATTEGRONDEN



Meetrapport

Oosterhave
makelaars & financiele dienstverlening
Powered by rovi-bag

NEN 2580 - MEETSTAAT

Object&co

© 2026 - Object&co Nederland BV
www.objectenco.nl

Datum Meetopname	5-02-2026	**Meetbedrijf**	Object&co Nederland BV
Datum Meetrapport	06-02-2026	**Opsteller**	M. van Essen
Meetrapportnr	OC-2026-147809	**Opnemer**	Edwin Nieuwenhuis
Meetcertificaat Type A	Op locatie gecontroleerd en ingemeten	**Status**	Definitief

Object type	Woning	**Verklaring Meetcertificaat:**
Adres	Van Rijensweg 21B	Meetvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.
Postcode/Plaats	7691BP Bergentheim	
Opdrachtgever	Oosterhave Makelaars	Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008" in combinatie met de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de 2016 versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.
Adres	Julianaplein 1	
Postcode/Plaats	7681 AX Vroomshoop	

		PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN			OPPERVLAKTE	INHOUD
		Vides en schalmgaten > 4 m²	Bruto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m²)	Terra 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	Bruto inhoud m³
		VI	BVO	TO	H150	VV	GOW	GOOI	GOGB	OEBR	BI
00	**BEGANE GROND**	-	**126,00**	**11,30**	-	-	**61,90**	**27,20**	**26,20**	-	**396,34**
	Woon-/werkruimte	-	68,10	6,20	-	-	61,90	-	-	-	222,01
	Berg	-	15,40	1,80	-	-	-	-	13,60	-	50,20
	Kast	-	30,50	3,30	-	-	-	27,20	-	-	87,84
	Carport	-	12,60	-	-	-	-	-	12,60	-	36,29
01	**EERSTE VERDIEPING**	-	**49,10**	**7,20**	-	-	**41,90**	-	-	-	**132,57**
	Woon-/werkruimte	-	49,10	7,20	-	-	41,90	-	-	-	132,57
02	**TWEEDE VERDIEPING**	-	**49,10**	**5,50**	**16,40**	-	**27,20**	-	-	-	**103,80**
	Woon-/werkruimte	-	49,10	5,50	16,40	-	27,20	-	-	-	103,80
EX	**EXTRA**	-	**147,80**	**16,90**	**46,80**	-	-	-	-	**83,90**	**301,10**
	Schuur	-	73,80	10,00	-	-	-	-	-	62,00	199,26
	Zolder	-	73,60	6,00	46,80	-	-	-	-	21,00	101,84
TGP	**Totalen geheel Perceel**	-	**372,40**	**40,90**	**63,20**	-	**131,00**	**27,20**	**26,20**	**83,90**	**933,81**

Oosterhave
makelaars & financiële dienstverlening
Powered by ten Hag

Energielabel

Energielabel woningen	Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
	370565198	20-02-2026	20-02-2036	Definitief

Deze woning heeft energielabel B

G F E D C **B** A ++++

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	Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11	Koeling	Koeling aanwezig	
12	Zonnepanelen	3375 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden

Laag | **Gemiddeld** | Hoog

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden

Laag | **Hoog**

Aandeel hernieuwbare energie

12,9 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

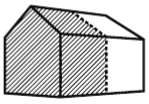
Over deze woning

Adres
Van Roijensweg 21 B
7691BP Bergentheim
BAG-ID: 0160010000027000

Detailaanduiding

Bouwjaar	1983
Compactheid	1,82
Vloeroppervlakte	165m²

Woningtype
Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam
E.G. Hiera

Vakbekwaamheidsnummer
9646.4294.5099

Certificaathouder
E Koepel B.V.

Inschrijfnummer
K-0222609

KvK-nummer
95239952

Certificerende instelling
Kiwa N.V.

Soort opname
Basisopname

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

HypotheekNet
Dé onafhankelijke specialisten

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

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 verkoopvoor-waarden 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 materia- len 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 ontbin- den. Deze bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen onder- tekende 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 aankoop-makelaar verdient zich zonder meer terug, hij of zij zal voor u de meest voor- delige 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.

Oosterhave
makelaars & financiële dienstverlening
Powered by ten Hag

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, gerichter 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

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!