



**burbach**  
makelaars

**BINNENVELDWEG 37 | HAAKSBERGEN**

**€ 789.000 k.k.**



**Burbach Makelaars - Dé lokale makelaar met jouw belang voorop**

**[WWW.burbach.nl](http://WWW.burbach.nl)**

# WELKOM

Burbach Makelaars is een kleinschalig makelaarskantoor dat zijn wortels stevig heeft geplant in Haaksbergen en de omliggende gebieden. Deze lokale focus is onze kracht: we kennen de markt, de ontwikkelingen en de mensen. Onze betrokkenheid bij de gemeenschap is niet alleen professioneel, maar ook persoonlijk. We zijn trots op ons dorp, en dat merk je in alles wat we doen.

Kies voor Burbach Makelaars en ervaar hoe onze lokale kennis en persoonlijke benadering samenkomen om jouw belang voorop te stellen. Neem contact met ons op en ontdek wat wij voor je kunnen betekenen in de vastgoedwereld!

## 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.



Samen zorgen we ervoor dat jouw vastgoedervaring soepel en helder verloopt.

[www.burbach.nl](http://www.burbach.nl)

**WOONOPPERVLAKTE**

**196 m<sup>2</sup>**

**INHOUD**

**659 m<sup>3</sup>**

**PERCEELOPPERVLAKTE**

**3510 m<sup>2</sup>**

**KAMERS**

**10**

**SLAAPKAMERS**

**4**

**VRAAGPRIJS**

**€ 789.000 k.k.**

## BESCHRIJVING

EERSTE BEZICHTIGINGSMOMENT TIJDENS OPEN HUIZEN DAG OP ZATERDAG 28 MAART TUSSEN 11.00 UUR EN 15.00 UUR!

Op zoek naar ruimte, rust, vrijheid en vrijstaand wonen? dan moet je deze woning aan de Binnenveldweg 37 echt komen bekijken!

Aan de rustige en landelijke Binnenveldweg in Haaksbergen (St. Isidorushoeve) staat deze vrijstaande woning met veel privacy, ruimte en mogelijkheden. De woning beschikt over maar liefst 22 zonnepanelen en is gelegen op een ruim perceel van 3.510 m<sup>2</sup>, wat zorgt voor volop buitenruimte en mogelijkheden voor tuin, hobby, dieren of opslag. Hier woon je in het buitengebied, maar toch op korte afstand van het centrum, voorzieningen, scholen en uitvalswegen. Een ideale plek voor wie landelijk wil wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.

Wie kiest voor deze woonboerderij kiest voor buitengebied, maar dan wél met het gemak van voorzieningen in de buurt. De woning ligt in het landelijke St. Isidorushoeve, een buurtschap in de gemeente Haaksbergen. Hier woon je tussen de weilanden, met de vrijheid om te genieten van het buitenleven én alle ruimte voor je hobby's, dieren en een leven in rust.

De basisschool en sportvelden zijn gewoon met de fiets bereikbaar, handig voor gezinnen. Voor je dagelijkse boodschappen of een avondje uit zit je in no-time in Haaksbergen. En moet je wat verder weg? Enschede en Hengelo bereik je binnen 15 minuten met de auto. Zo combineer je het beste van twee werelden: landelijke charme én stadse bereikbaarheid.

Ben jij klaar voor een leven vol vrijheid, fluitende vogels, eekhoorns en frisse buitenlucht? Dan is dit jouw kans om het buitenleven écht te beleven. Ontdek wat deze woonboerderij jou allemaal te bieden heeft tijdens een bezichtiging!

**WOONOPPERVLAKTE**

**196 m<sup>2</sup>**

**INHOUD**

**659 m<sup>3</sup>**

**PERCEELOPPERVLAKTE**

**3510 m<sup>2</sup>**

**KAMERS**

**10**

**SLAAPKAMERS**

**4**

**VRAAGPRIJS**

**€ 789.000 k.k.**

## BESCHRIJVING

Indeling Hoofdwoning:

Begane grond:

Via de entree kom je de woning binnen in de hal, waar zich de trapopgang, het toilet, de CV-ruimte en de doorgang naar de woonkeuken bevinden. De keuken is ruim opgezet, heeft elektrische vloerverwarming en beschikt over veel lichtinval, wat zorgt voor een prettige en open sfeer. Daarnaast is er voldoende ruimte voor een zitgedeelte en een eettafel, waardoor de keuken een echte leefkeuken vormt. Bovendien is er vanuit hier toegang naar een berging, ideaal voor extra opslag. Vanuit de keuken loop je door naar de ruime woonkamer. De woonkamer beschikt over openslaande deuren naar buiten met groot terras en dankzij de grote raampartijen is er veel lichtinval, wat zorgt voor een lichte en ruimtelijke woonkamer. Daarnaast is de woonkamer voorzien van een open haard, wat zorgt voor extra sfeer en warmte tijdens de koudere dagen. Vanuit de keuken kun je tevens een kantoor op de opkamer boven de kelder bereiken, ideaal voor de thuiswerker!

Eerste verdieping:

Via de trap bereik je de eerste verdieping, waar je uitkomt op de overloop die toegang biedt tot de drie slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer is ruim en beschikt over twee ingebouwde kasten en een forse inloopkast, wat

zorgt voor veel praktische opbergruimte. Op de overloop bevindt zich daarnaast nog een extra inloopkast met extra bergruimte.

De riante badkamer is voorzien van een dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en veel lichtinval. De badkamer is zeer compleet uitgevoerd en beschikt over een douche, een toilet, een ligbad, een wastafel met opbergmeubel en een handdoekradiator. Daarnaast is de badkamer voorzien van vloerverwarming middels retourloop, wat zorgt voor extra comfort.

De verdieping beschikt in totaal over drie slaapkamers en biedt daarmee voldoende ruimte voor een gezin, logeerkamer of thuiswerkplek.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping is bereikbaar via een vlioztrap en wordt momenteel gebruikt als zolderruimte en opbergruimte. Deze verdieping biedt volop bergruimte voor seizoensspullen en overige opslag.

**WOONOPPERVLAKTE**

**196 m<sup>2</sup>**

**INHOUD**

**659 m<sup>3</sup>**

**PERCEELOPPERVLAKTE**

**3510 m<sup>2</sup>**

**KAMERS**

**10**

**SLAAPKAMERS**

**4**

**VRAAGPRIJS**

**€ 789.000 k.k.**

## **BESCHRIJVING**

Indeling Inwoondeel ("achterhuis"):

Via de eigen entree kom je binnen in het inwoongedeelte van de woning. De hal biedt toegang tot alle overige vertrekken van dit gedeelte: de woonkamer met keuken, slaapkamer/werkkamer en badkamer. De leefruimte beschikt over een stel openslaande deuren, zodat je direct in verbinding staat met de prachtige tuin. Dit gedeelte van de woning biedt de mogelijkheid tot slapen en baden op de begane grond, waardoor het ook kan dienen als mantelzorgwoning.

Buiten:

Het buitenleven bij dit woonhuis is werkelijk indrukwekkend. De tuin is rondom de woning gesitueerd en is met veel zorg en aandacht aangelegd en onderhouden. En kijk ook naar de details, want ze hebben hier gebruik gemaakt van gebakken klinkerbestrating. Zoals verkopers het zelf treffend verwoorden: "In onze natuurlijk ogende kleurrijke tuin (3500m<sup>2</sup>) hebben we veel soorten vaste planten, tweejarigen, heemplanten, ramblers, een moestuin, een poel, een bostuintje, en een bijenstal. Planten, vogels, dag- en nachtvlinders, insecten en bijen moeten zich bij ons thuis voelen en doen dat dan ook."

Bovendien beschikt dit woonhuis over een royale garage met vliering en een aangebouwde carport geschikt voor twee auto's. Ook zijn er een aantal overkappingen, zoals een houthok, een kapschuur voor opslag, een tuinkas en een carport voor de stalling van een camper/caravan. Tot slot ook nog een mooie tuinschuur in combinatie met een overkapping waar het overdag en 's avonds heerlijk vertoeven is. En natuurlijk zijn er enkele terrasjes waar je zomers heerlijk kunt verblijven om van de tuin te genieten. Kortom, dit perceel móét je echt ervaren!

**WOONOPPERVLAKTE**

**196 m<sup>2</sup>**

**INHOUD**

**659 m<sup>3</sup>**

**PERCEELOPPERVLAKTE**

**3510 m<sup>2</sup>**

**KAMERS**

**10**

**SLAAPKAMERS**

**4**

**VRAAGPRIJS**

**€ 789.000 k.k.**

## **BESCHRIJVING**

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1936
- Woonoppervlak ca. 196 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlak 3510 m<sup>2</sup>
- Inhoud ca. 659 m<sup>3</sup>
- Energielabel: C
- 22 zonnepanelen
- Mogelijkheid tot dubbele bewoning
- Woning met veel mogelijkheden
- Gelegen in een bosrijke omgeving
- Een woning die je écht zelf ervaren moet
- Royaal perceel met indrukwekkende tuin
- Overkapping met carport voor twee auto's (incl. krachtstroom)
- Aanvaarding in overleg
- Bij koop is een waarborgsom/bankgarantie vereist van 10% van de koopsom
- In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen
- Deze presentatie is informatief en geheel vrijblijvend. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.







Hoofdwoning





































































**Dé lokale makelaar met jouw belang voorop**





Dé lokale makelaar met jouw belang voorop

# PLATTEGROND



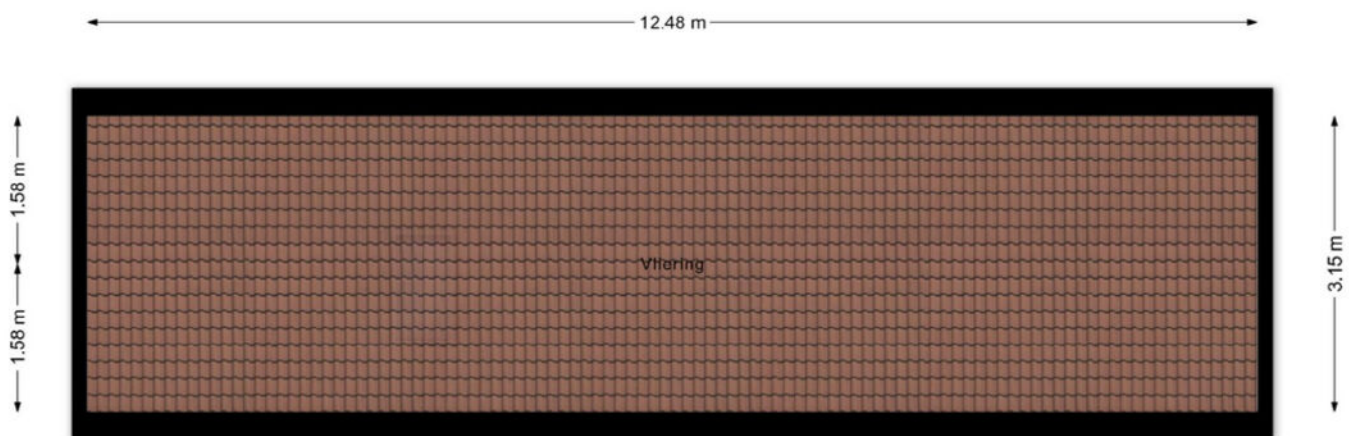
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.home-visuals.nl](http://www.home-visuals.nl)

# PLATTEGROND



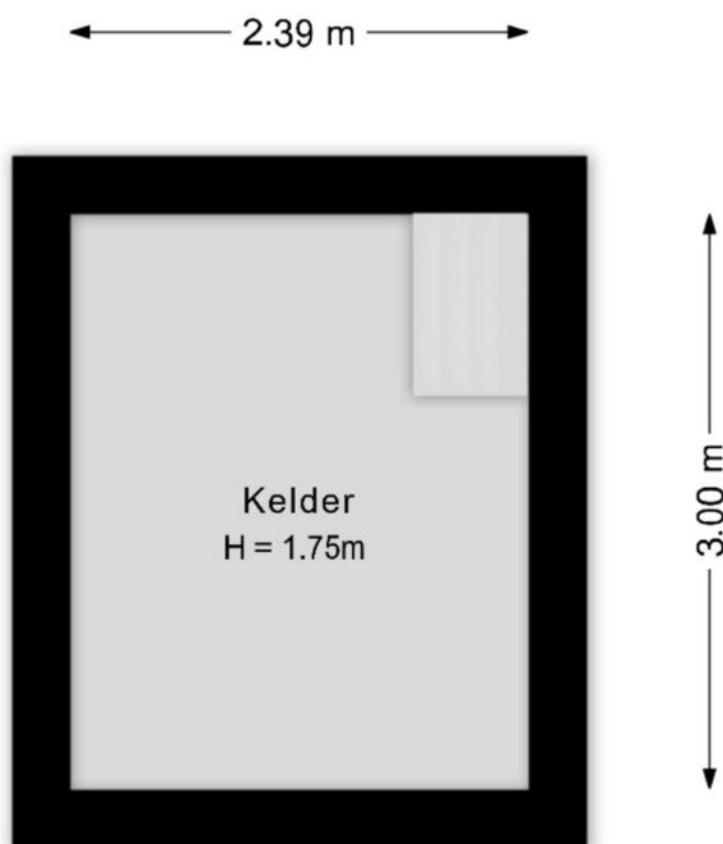
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.home-visuals.nl](http://www.home-visuals.nl)

# PLATTEGROND



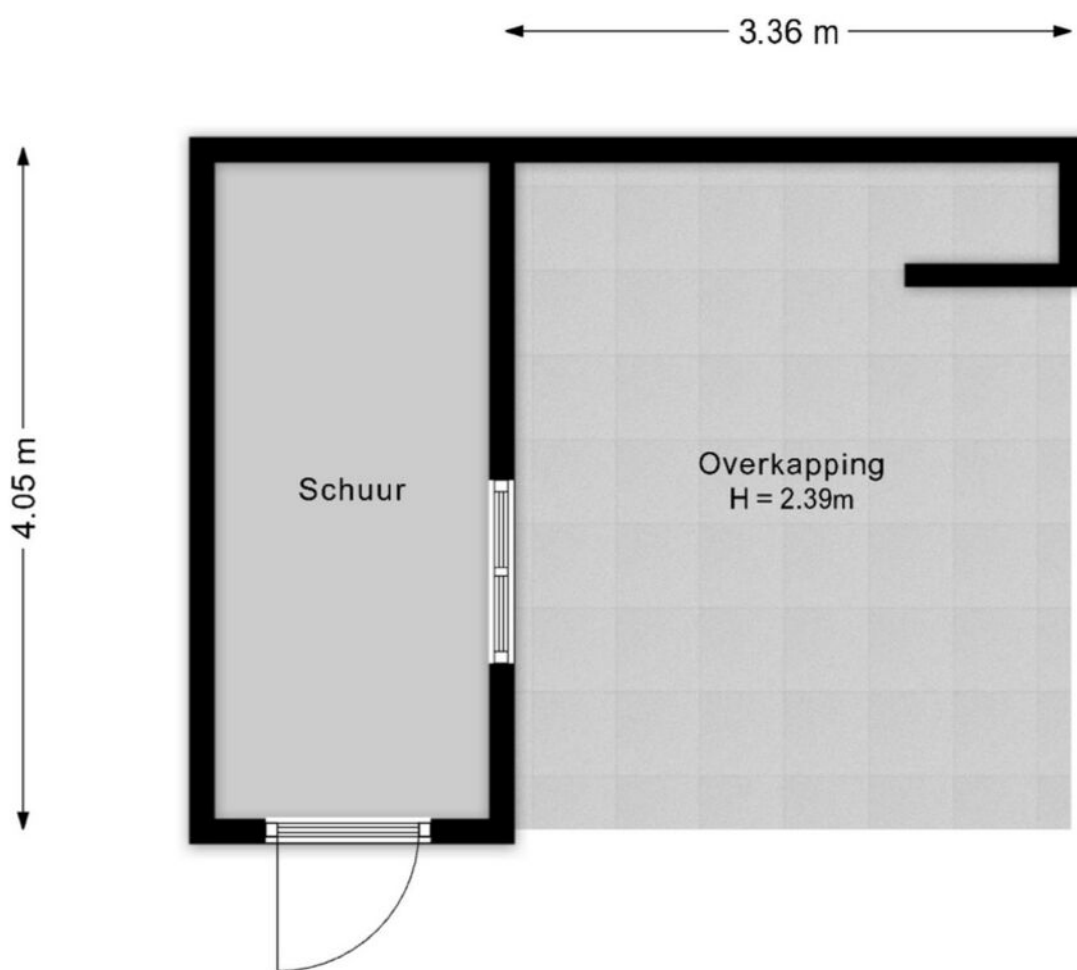
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.home-visuals.nl](http://www.home-visuals.nl)

# PLATTEGROND



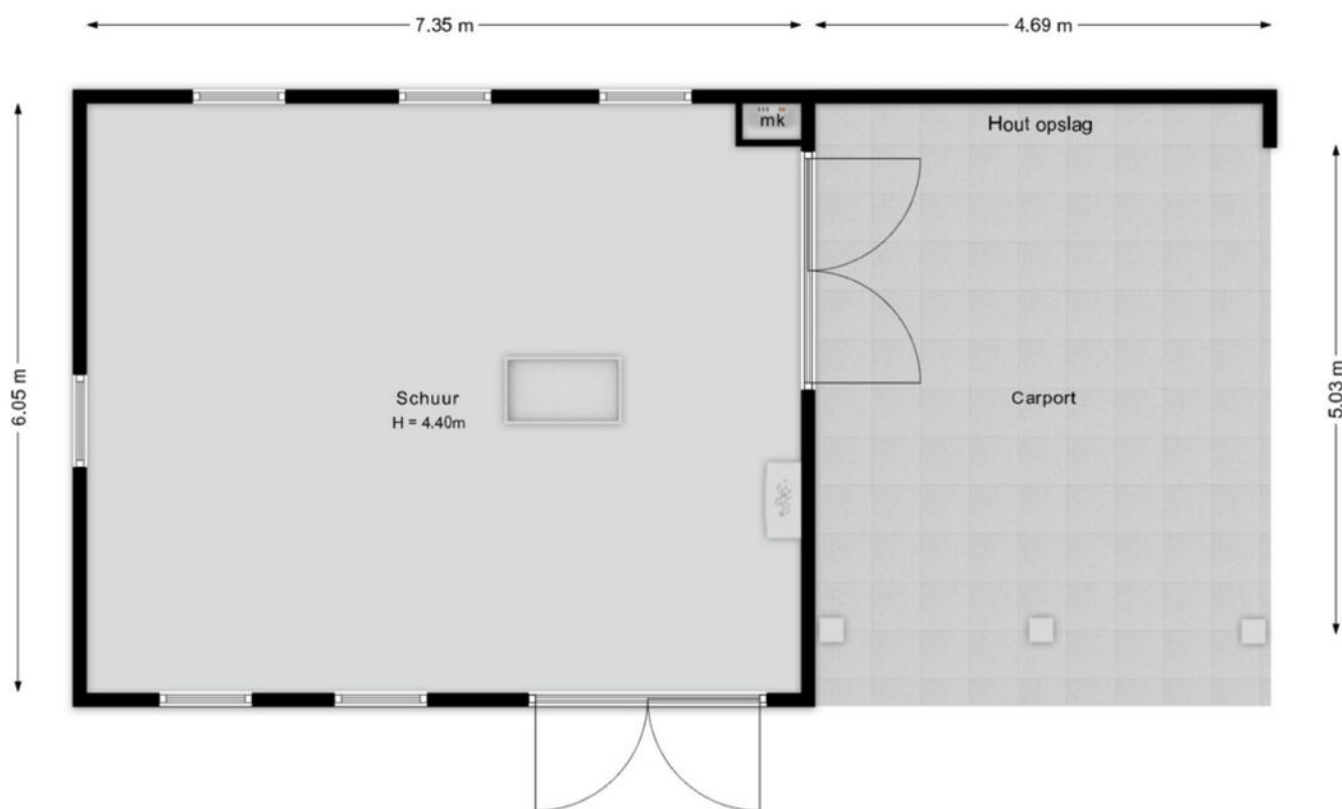
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.home-visuals.nl](http://www.home-visuals.nl)

# PLATTEGROND



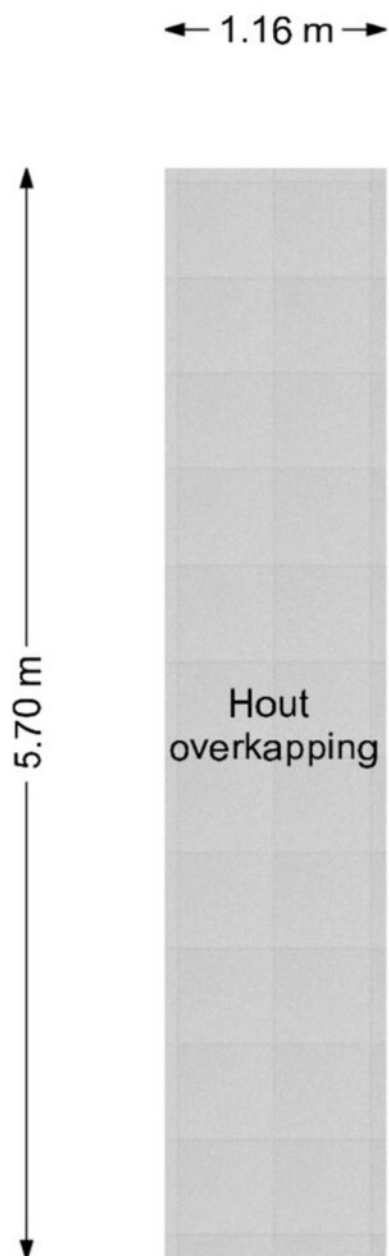
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.home-visuals.nl](http://www.home-visuals.nl)

# PLATTEGROND



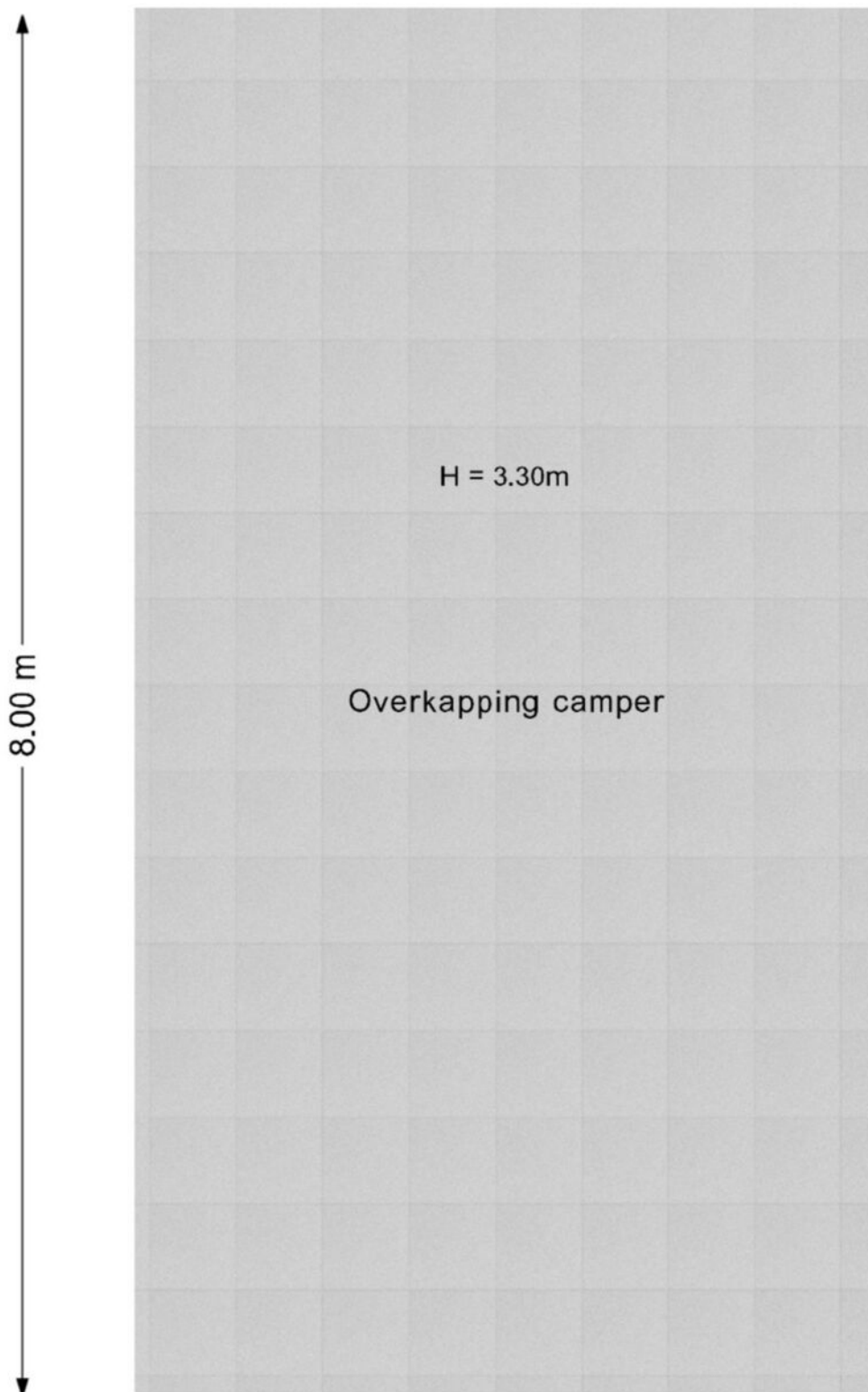
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.home-visuals.nl](http://www.home-visuals.nl)

# PLATTEGROND



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.home-visuals.nl](http://www.home-visuals.nl)

# PLATTEGROND

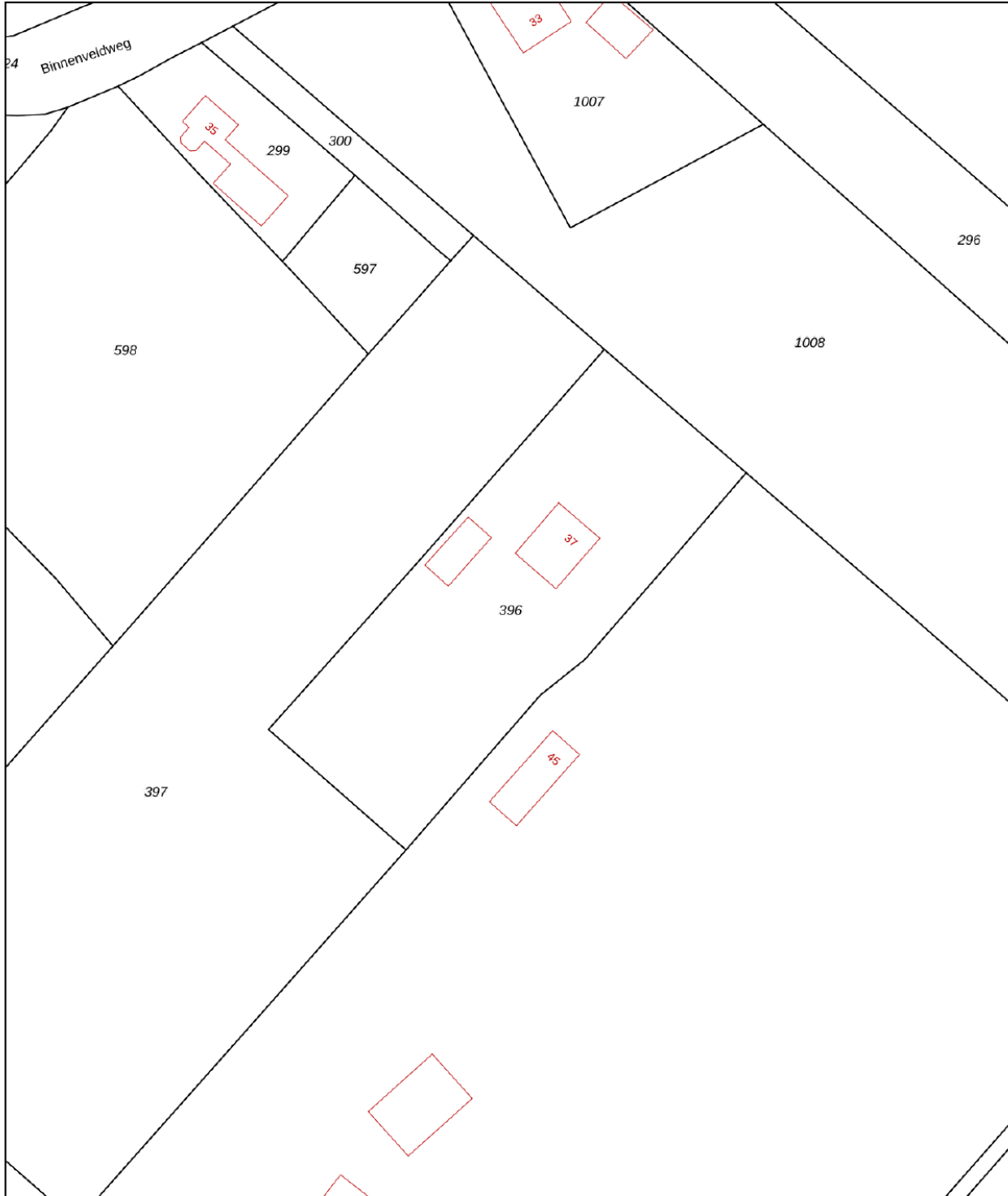



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Binnenveld 37

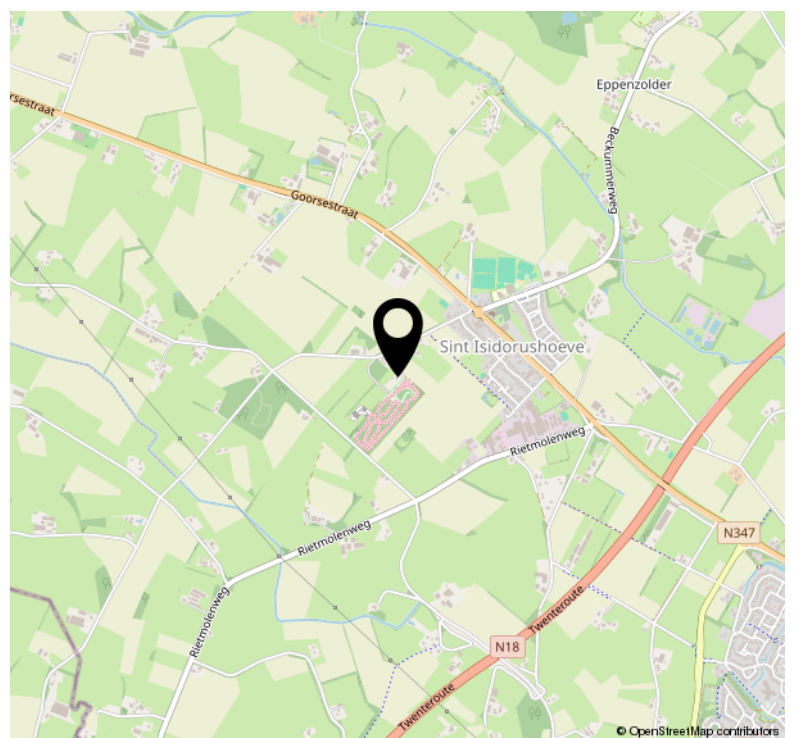
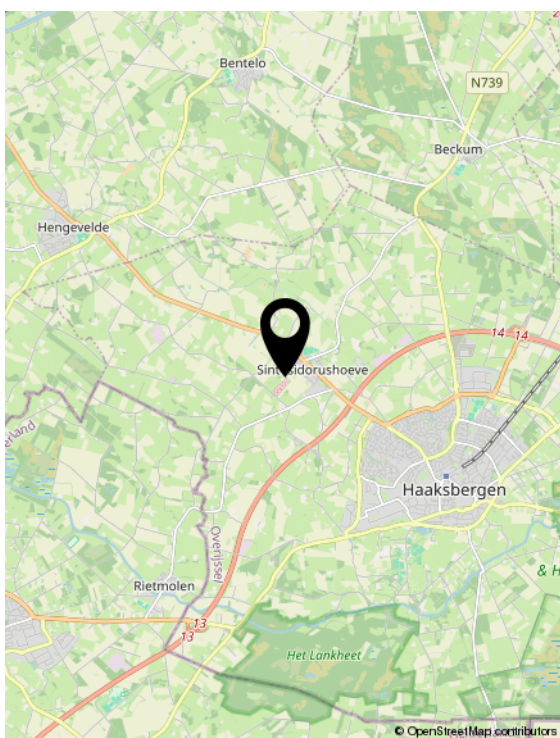


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Haaksbergen	
—	Huisnummer	Sectie M	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 396	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 maart 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
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Designradiator(en)	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- oven	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Toilet met de volgende toebehoren				

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- douche (cabine/scherm)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne	X			
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Rolluiken	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Zonnepanelen	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas	X			
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- vlaggenmast(houder)	X			

# 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 ontnemen. 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.

Dé lokale makelaar met jouw belang voorop



**Burbach Makelaars**

Blankenburgerstraat 26 b

7481 EB Haaksbergen

T 053 - 57 24 800

info@burbach.nl

www.burbach.nl

