


Oosterhave

makelaars & financiële dienstverlening

Powered by ten Hag

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

Te koop



Vriezenveen
Oosteinde 263

VRAAGPRIJS € 649.000,-- K.K.

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



KENMERKEN



BOUWJAAR
1900



WOONOPPERVLAKTE
268 m²



INHOUD
1725 m³



PERCELOPPERVLAKTE
700 m²

OMSCHRIJVING

Een volledig gemoderniseerde, verduurzaamde en karakteristieke vrijstaande woning met een riante aangebouwde schuur, gelegen aan het voor Vriezenveen zo karakteristieke Oosteinde.

Bent u op zoek naar ruimte, karakter én comfort? Dan is deze royale woning absoluut het bekijken waard. Met maar liefst 8 slaapkamers biedt deze woning volop mogelijkheden voor grotere gezinnen, samengestelde gezinnen of wie graag extra werk- of hobbyruimte wenst. In 2005 is de woning ingrijpend gemoderniseerd en bouwkundig verbeterd. Daarbij is de gehele woning geïsoleerd en voorzien van een compleet nieuw dak (met Unidek dakplaten). Ook op het gebied van duurzaamheid is deze woning helemaal van nu: in 2020 zijn er 24 zonnepanelen geplaatst. Kortom: een sfeervolle en karakteristieke woning met verrassend veel ruimte, moderne voorzieningen en een uitstekende basis voor jarenlang woonplezier.

De woning kent de volgende indeling:

Begane grond: riante en stijlvolle hal/entree met grote vide, houtkachel en trapopgang naar de verdieping; moderne toiletruimte; royale rechthoekige en straatgerichte woonkamer met sfeervolle houtkachel; gesloten woonkeuken voorzien van een luxe en moderne inbouwkeuken (2020) en openslaande deuren naar het op het westen georiënteerde terras; werkkamer; 3 slaapkamers; ruime en moderne badkamer; hal met achteringang. Via buitenom te bereiken ruime garage/schuur.

Verdieping: ruime overloop/vide; 6 slaapkamers waarvan diverse zijn voorzien van ingebouwde kledingkasten of knieschotten met kastenwanden; moderne toiletruimte; berging voorzien van dakramen welke op de nominatie stond om te verbouwen tot 2e badkamer.



AANTAL SLAAPKAMERS

8



ENERGIELABEL

B



EXTERNE BERGRUIMTE

-



WOONLAGEN

OOSTEINDE 263

Algemeen

- het woonhuis is oorspronkelijk gebouwd omstreeks 1900 en in 2005 grotendeels gemoderniseerd en volledig geïsoleerd
- de warmwater- en verwarmingsvoorziening geschiedt middels een gasgestookte cv installatie met een Remeha combi-ketel, geïnstalleerd in 2024
- de woning is voorzien van dak-, spouw-, vloer-, en glasisolatie en beschikt over energielabel B (de slaapkamers op de verdieping beschikken niet over verwarming. Zodra er op de slaapkamers een infrarood paneel wordt geïnstalleerd, wordt het energielabel verbeterd tot A)
- de keuken en badkamer zijn voorzien van vloerverwarming
- in 2020 is er een geheel nieuwe en moderne inbouwkeuken geplaatst
- in 2020 zijn er 24 zonnepanelen geplaatst
- in 2020 zijn de zonneschermen geplaatst
- in 2021 is het buitenschilderwerk en grotendeels het binnenschilderwerk uitgevoerd
- in 2021 is de badkamer opnieuw gemoderniseerd
- gelegen op enkele autominuten van de op-/afrit naar de N36, waardoor steden als Zwolle, Enschede en Hengelo binnen ca. 35 autominuten te bereiken zijn
- bij koop wordt een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom van de koper verlangd

Woonkeuken: de gesloten woonkeuken is voorzien van een luxe en moderne inbouwkeuken (2020) met daarin een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast met vriezer, combi-magnetron, oven, quooker en vaatwasser.

Badkamer (begane grond): deze ruime en moderne badkamer is uitgevoerd met een inloopdouche, wastafelmeubel en vloerverwarming.

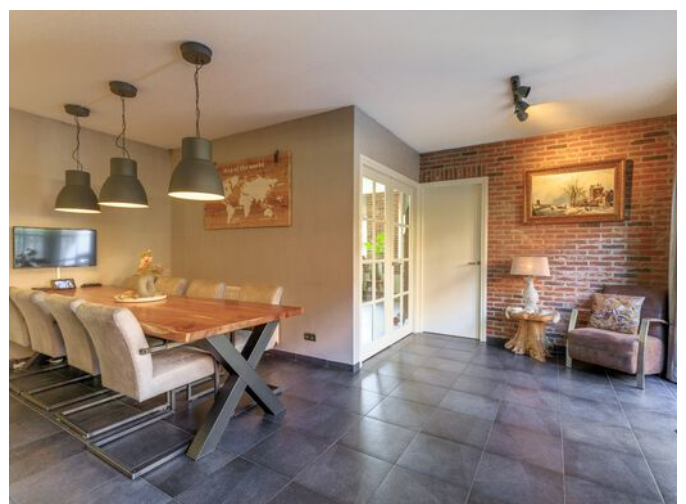
Resumerend: een sfeervolle en karakteristieke woning met verrassend veel ruimte, moderne voorzieningen en een uitstekende basis voor jarenlang woonplezier.



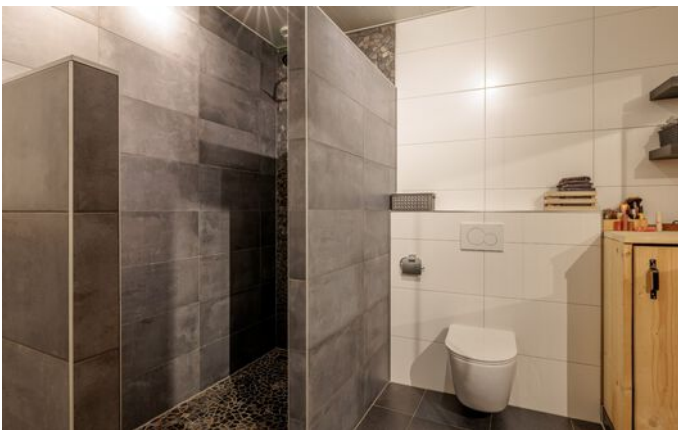
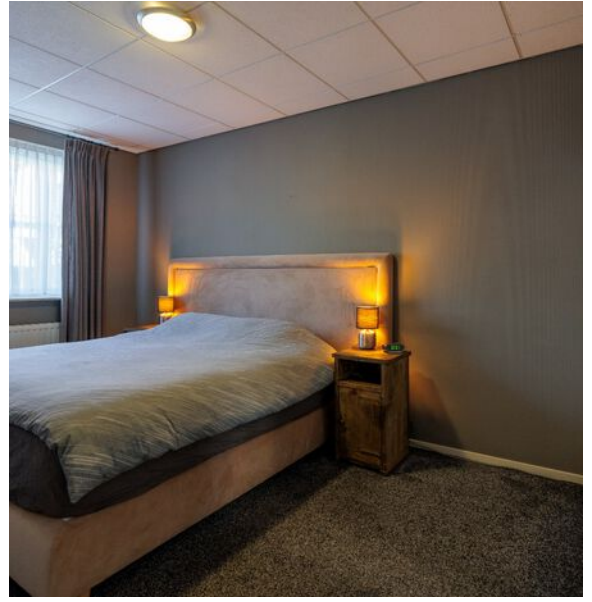


























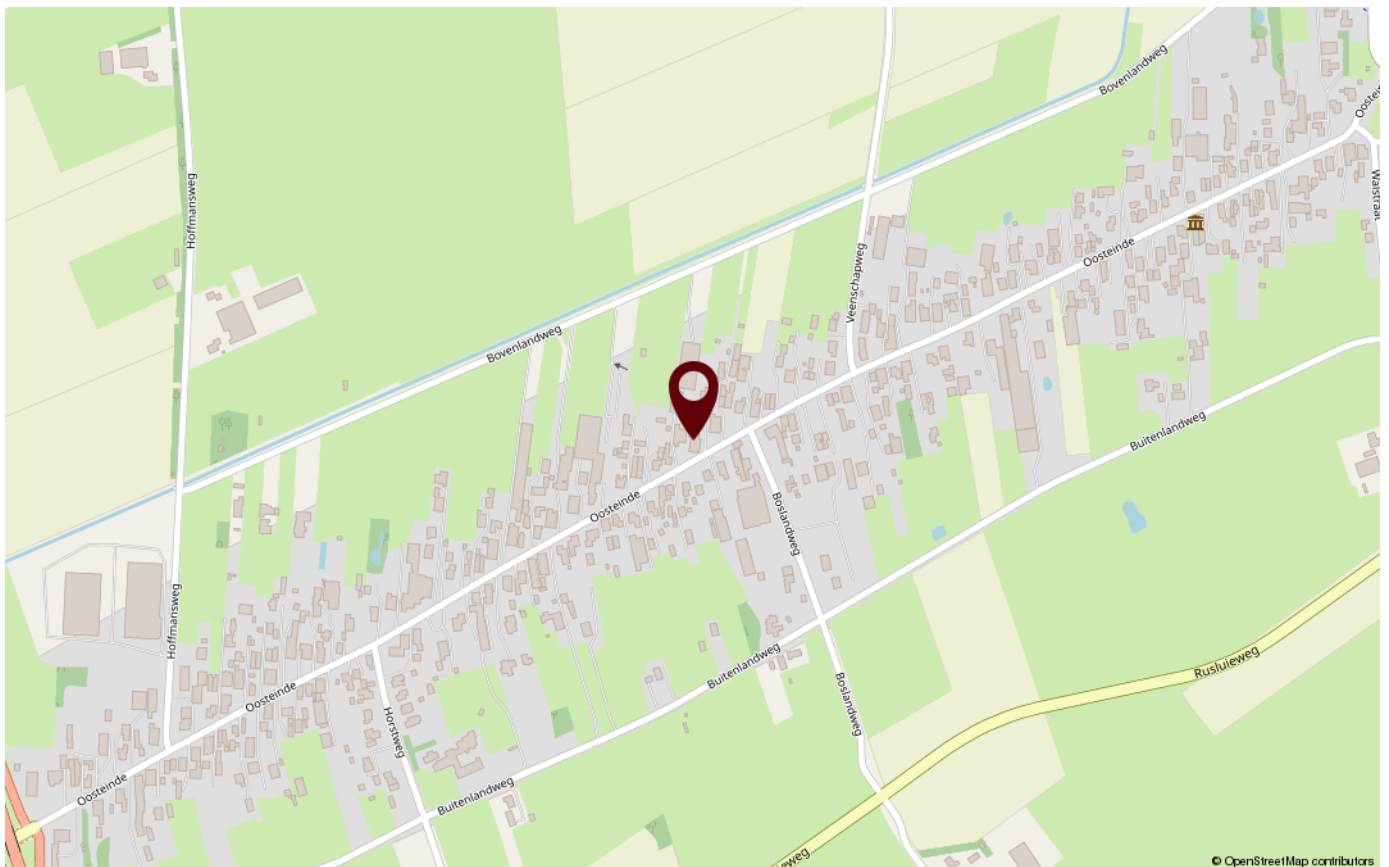
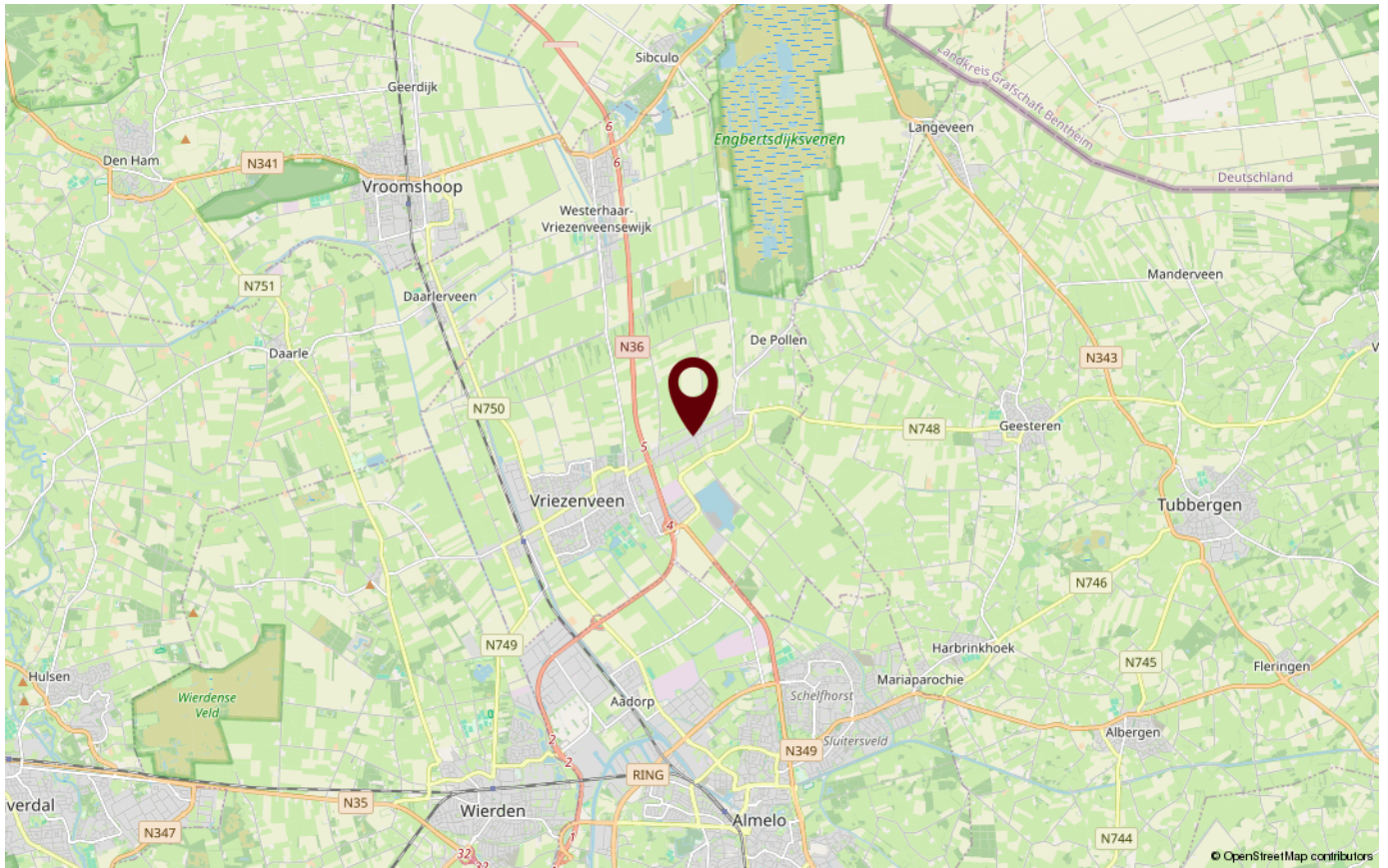








LOCATIE OP DE KAART

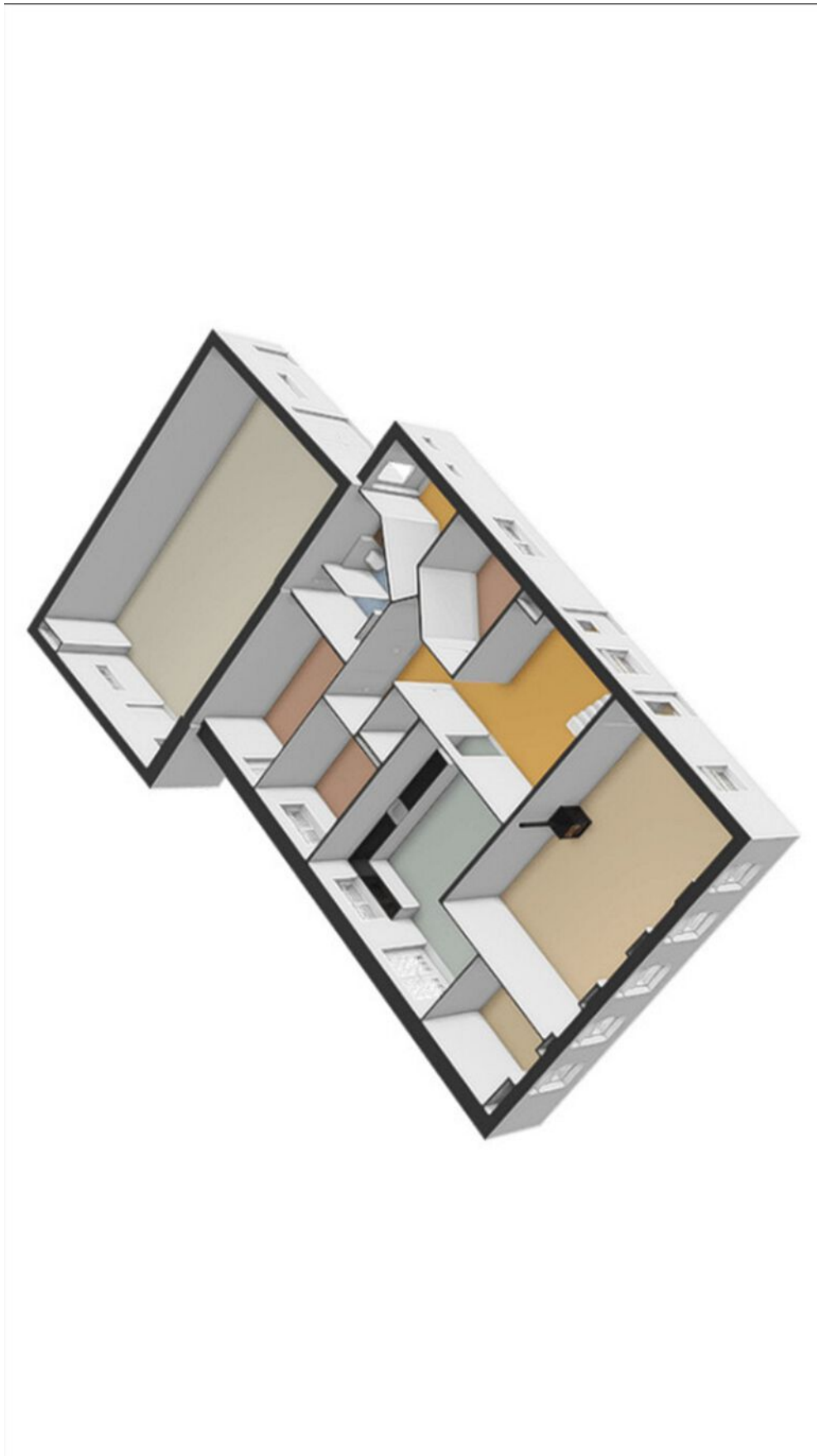


PLATTEGRONDEN

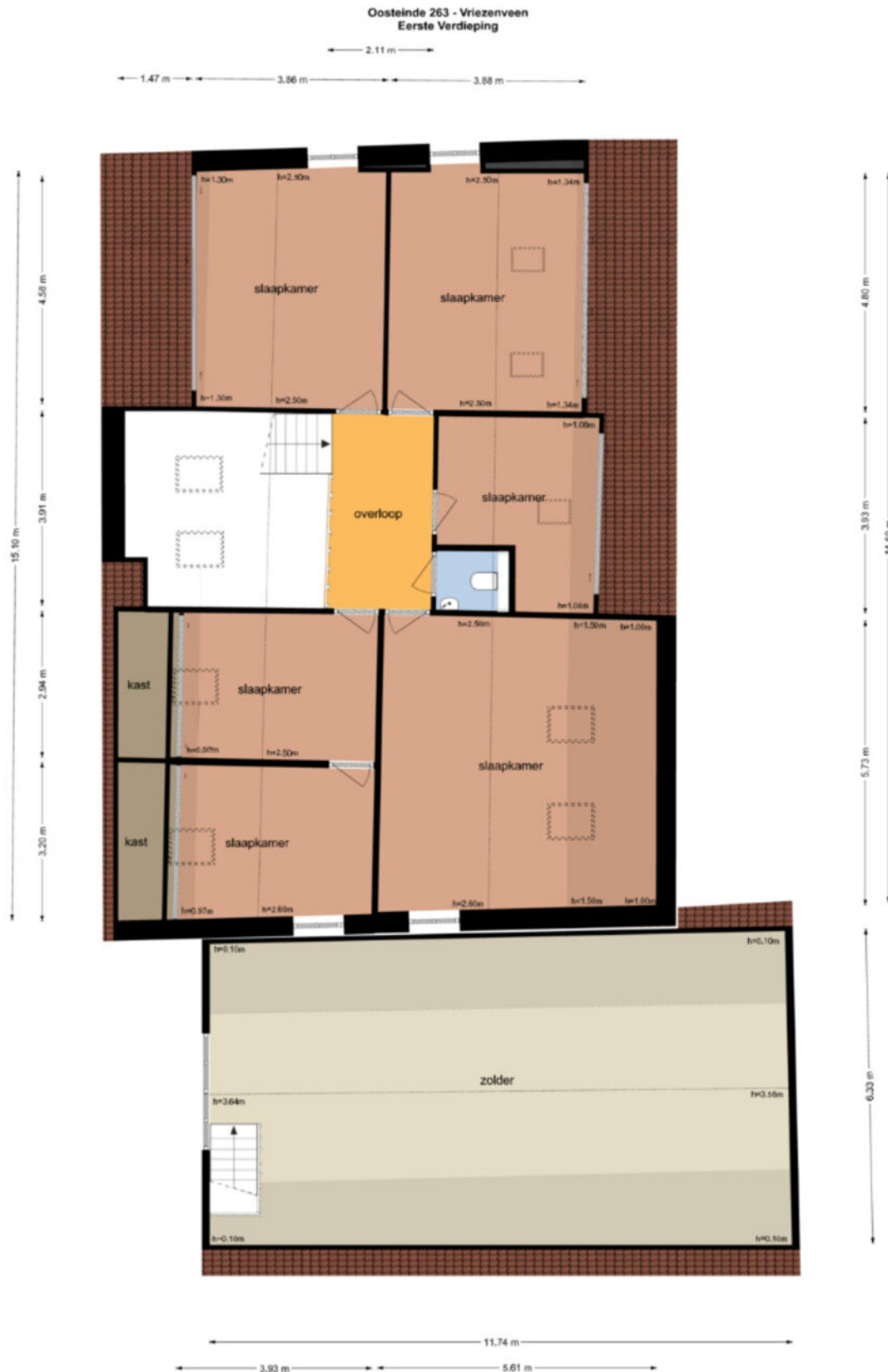


De plattegronden zijn gerealiseerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © www.objectreco.nl

PLATTEGRONDEN

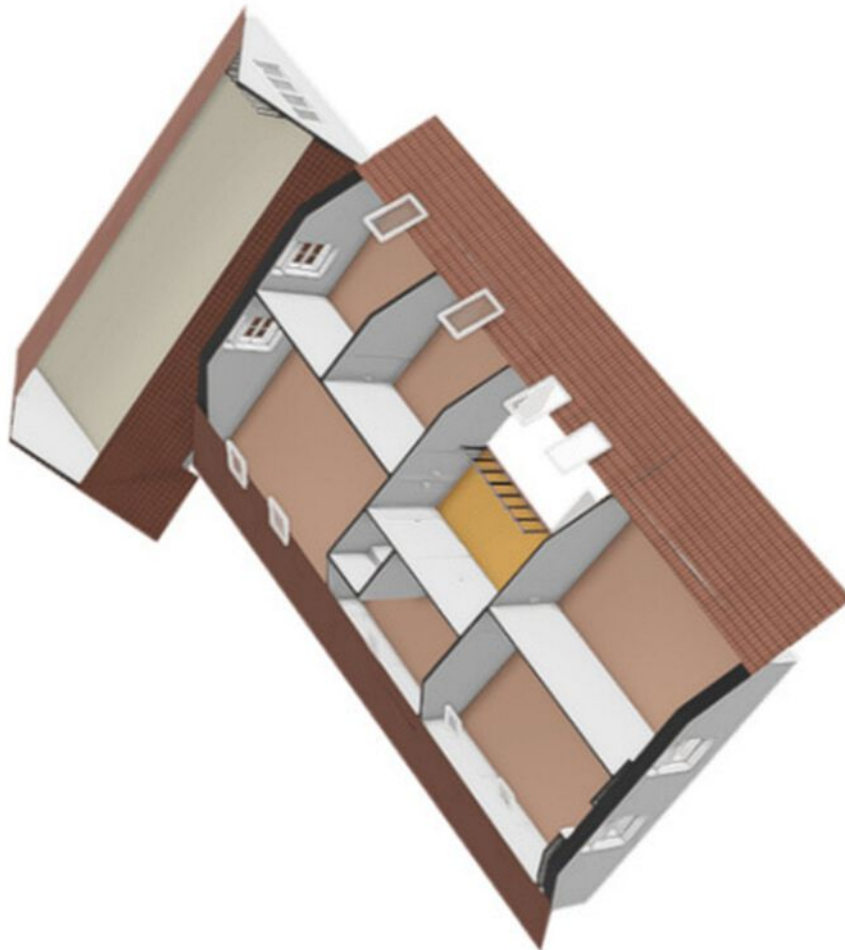


PLATTEGRONDEN



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

PLATTEGRONDEN



GEO kaart



Oosteinde 263
Vriezenveen

Auteur: Oosterhave Makelaars
Datum: 16-4-2026

Schaal: 1: 648



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


De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is vat 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.



Kadaster kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: Oosteinde 263



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p><small>Voor een eenduidig uitdrukkel, geleverd op 7 maart 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vriezenveen Sectie H Perceel 1592</p> <p><small>Aan dit uitdrukkel 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>	
--	---	---

Meetrapport

Meetcertificaat

NEN 2580 - MEETSTAAT

Object&co

© 2026 - Object&co Nieuwland BV
 www.objectandco.nl



Datum Meetopname
 Datum Meetrapport
 Meetrapporteur
 Meetcertificaat Type A

07-04-2026
 10-04-2026
 OC-2026-150437
 Op lokale gecontroleerd en ingemeten

Meetbedrijf
 Opsteller
 Opsteller
 Status

Object&co Nieuwland BV
 M. van Eeten
 Edwin Nieuwenhuis
 Definitief

Object type
 Adres
 Postcode/Plaats

Woning
 Oostende 203, Vrieszwaen
 7817BA Vrieszwaen

Verklaring Meetcertificaat:
 Maatvoering en ruimtegebruik op lokale gecontroleerd en ingemeten.

Object&co stelt mee rapport op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrapporten voor woningen". Het meetrapport is opgesteld op basis van de metingen die zijn gedaan op de locatie van het object op 07-04-2026. Het meetrapport is opgesteld op basis van de metingen die zijn gedaan op de locatie van het object op 07-04-2026. Het meetrapport is opgesteld op basis van de metingen die zijn gedaan op de locatie van het object op 07-04-2026. Het meetrapport is opgesteld op basis van de metingen die zijn gedaan op de locatie van het object op 07-04-2026.

NO	BEGANE GROND	Woon-/werkruimte	Garage	PRE EVO AFTREK		EVO AFTREK		POST EVO AFTREK		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN			OPPERVLAKTE		INHOUD
				VI	BVO	TO	TO	H150	VV	Woonruimte	Overige woongebruikruimte	Celbouw gebouwen buiten ruimte	Externe bergingruimte	Bruto inhoud m³	
		268,90	184,80	31,00	21,90	87,00	87,00	182,90	73,00	0,00	0,00	0,00	0,00	939,49	
		84,10	84,10	11,10	11,10	-	-	-	-	-	-	-	-	628,32	
		15,60	15,60	21,20	15,90	87,00	87,00	105,20	39,50	0,00	0,00	0,00	0,00	785,13	
		15,60	15,60	15,90	15,90	46,70	46,70	106,20	-	-	-	-	-	608,52	
		-	84,10	4,30	4,30	40,30	40,30	-	39,50	-	-	-	-	176,61	
		1,30	1,30	0,90	0,90	-	-	-	-	-	-	-	-	3,15	
		1,30	1,30	0,90	0,90	-	-	-	-	-	-	-	-	3,15	
		15,60	523,10	55,10	55,10	87,00	87,00	268,19	112,90	0,00	0,00	0,00	0,00	1727,77	
		523,10	523,10	55,10	55,10	87,00	87,00	268,19	112,90	0,00	0,00	0,00	0,00	1724,62	

Meetrapport



Legenda vlakbepaling:

-  VEG1 / VEG2 / VEG3 / VEG4 74 m²
-  BVO
-  BVOB / OEBR / OEBR
-  BVOB MET BOPPEL / BOPPEL / BOPPEL / BOPPEL 41.38 m²
-  VV
-  GOW
-  GOOI
-  GOGB
-  OEBR
- 

Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
106309419

Datum registratie
10-04-2026

Geldig tot
30-03-2036

Status
Definitief

Deze woning
heeft energie label

B



Isolatie		Installaties	
1 Gevels	++	7 Verwarming	HR-107 kotel Verbeteradvies
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Combikotel Verbeteradvies
3 Daken	++	9 Zonneboiler	Geen zonneboiler Verbeteradvies
4 Vloeren	++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters Verbeteradvies
5 Ramen	++	11 Koeling	Geen koeling
6 Buitendeuren	+/-	12 Zonnepanelen	7560 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



14,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Oostelinde 263
7671BA Vriezenveen
BAQ-ID: 1700010000000003

Detailaanduiding

Bouwjaar 1900
Compactheid 2,03
Vloeroppervlakte 256m²

Woningtype
Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam H.F. Rozemuller **Vakbekwaamheidsnummer** 2508.3148.2561

Certificaathouder
Energie label Koepel B.V.

Inschrijfnummer SKGIKOB 012382 **KvK-nummer** 99186047

Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energie label 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

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


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!

