

  
**Oosterhave**

makelaars & financiële dienstverlening

*Powered by ten Hag*

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

**Te koop**



**Westerhaar  
Vriezenveensewijk  
Bakkersveenweg 14**

**VRAAGPRIJS € 449.000,-- K.K.**

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



## KENMERKEN



BOUWJAAR  
1955



WOONOPPERVLAKTE  
148 m<sup>2</sup>



INHOUD  
541 m<sup>3</sup>



PERCELOPPERVLAKTE  
614 m<sup>2</sup>

# OMSCHRIJVING

Aan de rand van het dorp gelegen vrijstaande woning met aanbouw, overkapping en een zeer ruime vrijstaande stenen schuur (ca. 5,50 x 16,00 meter). De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1955, en door de huidige eigenaar in het afgelopen jaar op meerdere punten al gemoderniseerd, waaronder de woonkamer, keuken en de slaapkamers op de verdieping. Er zijn echter nog wel verbeteringen mogelijk (badkamer, toilet en isolatie), waardoor de nieuwe eigenaar de woning verder naar eigen smaak kan afwerken en er zijn eigen "touch" aan kan geven.

De woning is ook nog eens op een heerlijk ruim perceel van 614 m<sup>2</sup> eigen grond gelegen.

Dit woonhuis kent de volgende indeling:

Begane grond: entree met meterkast en trapopgang naar de 1e verdieping; woonkeuken met moderne inbouwkeuken; lichte doorzonwoonkamer voorzien van PVC-vloer en openslaande deuren naar het terras; hal voorzien van achteringang, hal met moderne toiletruimte; eenvoudige badkamer; overkapping.

1e verdieping: overloop voorzien van vlizo trap naar de 2e verdieping; 5 slaapkamers.

2e verdieping: bergzolder.

De gesloten keuken is voorzien van een moderne inbouwkeuken (2025) met daarin een Bora inductiekookplaat met afzuiging, koelkast, vaatwasser, oven en quooker. De keuken biedt genoeg ruimte voor bijvoorbeeld een grote eettafel.

De gedateerde en eenvoudige badkamer is voorzien van douche en wastafel.



AANTAL SLAAPKAMERS

5



ENERGIELABEL

G



EXTERNE BERGRUIMTE

122 m<sup>2</sup>



WOONLAGEN

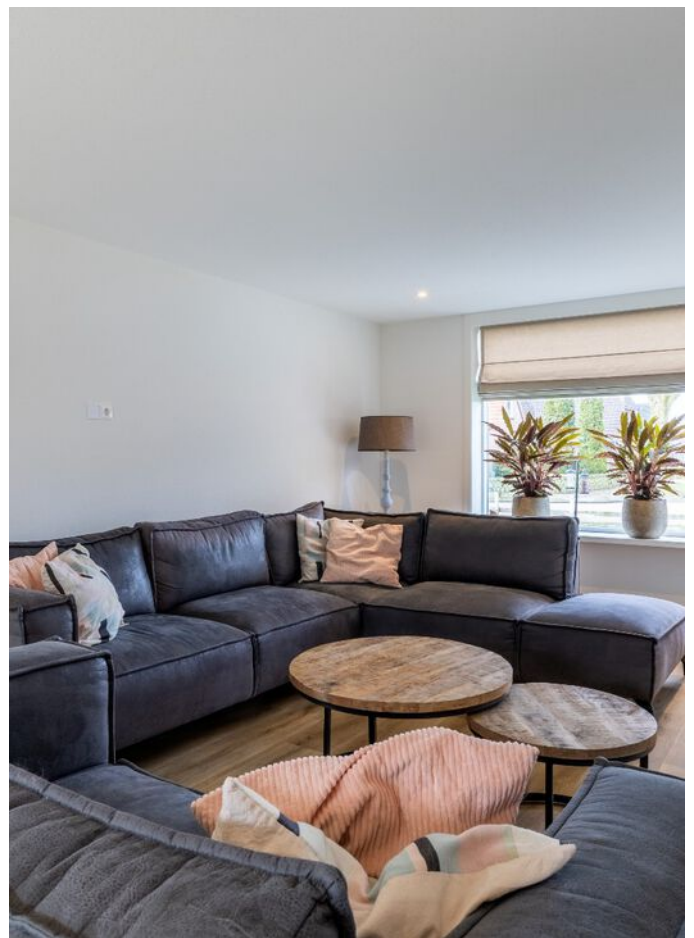
# BAKKERSVEENWEG 14

## Algemeen:

- dit huis is oorspronkelijk gebouwd in 1955
- de warmwater- en verwarmingsvoorziening geschiedt middels een gasgestookte c.v.-installatie met Nefit HR combi-ketel, geïnstalleerd in 2018
- op de begane grond (woonkamer en woonkeuken) is vloerverwarming aanwezig
- de gevels in de woonkamer en woonkeuken zijn van binnenuit na-geïsoleerd
- deels voorzien van HR isolatieglas
- beschikt over energielabel G
- in 2025 is de meterkast vernieuwd
- bij koop wordt een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom van de koper verlangd

Resumerend: een aan de buitenrand van het dorp gelegen deels gemoderniseerde vrijstaande woning, voorzien van een multifunctionele stenen schuur (ideaal voor hobbyisten).





















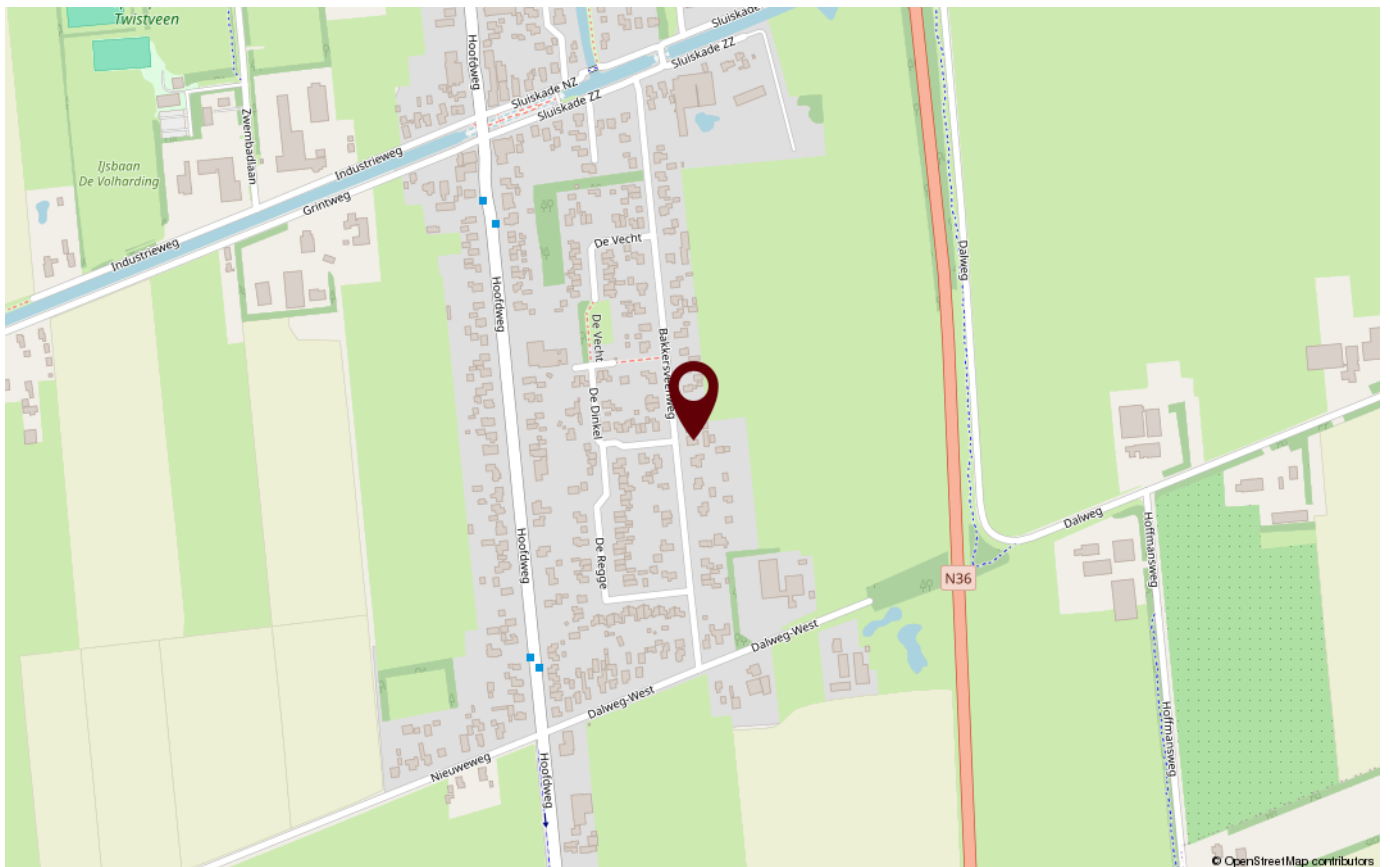
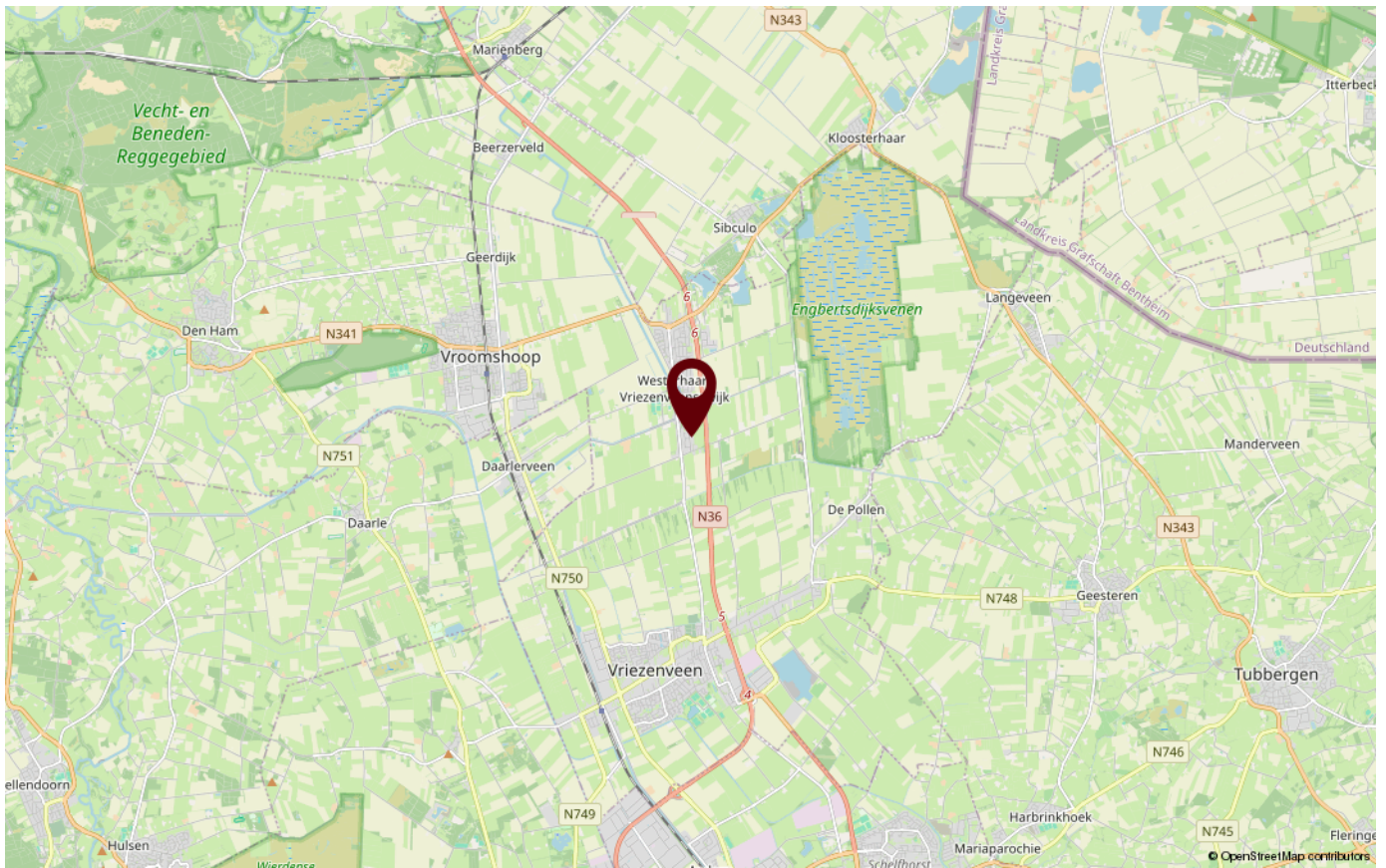








# LOCATIE OP DE KAART



# GEO KAART



**Bakkersveenweg 14**  
**Westerhaar-Vriezenve**

Auteur: Oosterhave Makelaars  
Datum: 26-2-2026

Schaal: 1: 648



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

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is 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 ontleen 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: Bakkersveenweg 14



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens          — Voorlopige kadastrale grens          — Administratieve kadastrale grens          — Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 januari 2025          De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vriezenveen          Sectie H          Perceel 1535</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>	
---	---	---

# PLATTEGRONDEN

Bakkersveenweg 14 - Westerhaar-Vriezenveenswijk  
Begane Grond



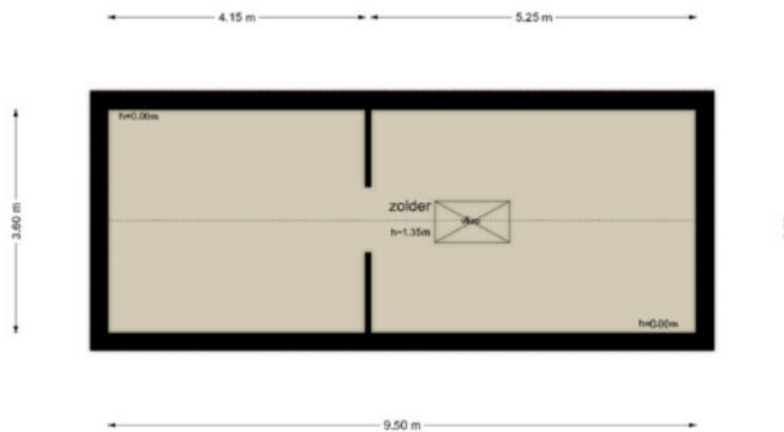
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.stijlcentra.nl

# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN

Bakkersveenweg 14 - Westerhaar-Vriezenveensewijk  
Tweede Verdieping



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

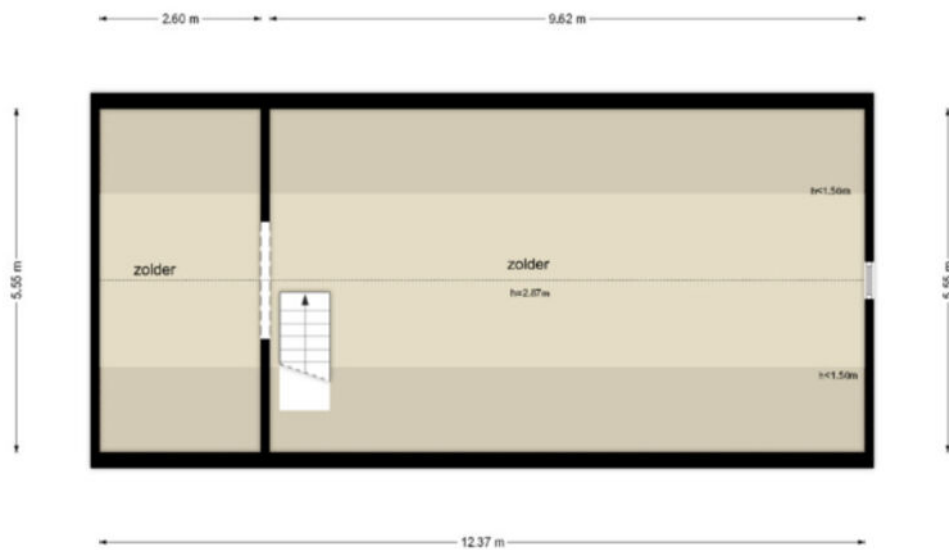
# PLATTEGRONDEN



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

# PLATTEGRONDEN

Bakkersveenweg 14 - Westerhaar-Vriezenveensewijk  
Vloering



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

# ENERGIELABEL

Energie label woningen

Registratienummer  
670060010

Datum registratie  
02-02-2026

Geldig tot  
02-02-2036

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel **G**



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

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de winter maanden



Laag Gemiddeld **Hoog**

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomer maanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare  
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

**Adres**  
Bakkersveerweg 14  
7676AN Westerhaar-Vriezenveenswijk  
BAG-ID: 170001000002340

### Detailaanduiding

**Bouwjaar** 1955  
**Compactheid** 2,44  
**Vloeroppervlakte** 138m<sup>2</sup>

**Woningtype**  
Vrijstaande woning



## Opnamedetails

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

**Certificasthouder**  
Energie label Koepel B.V.

**Inschrijfnnummer** SKGIKOB 012382 **KvK-nummer** 99186047

**Certificerende instelling**  
SKGIKOB

**Soort opname**  
Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

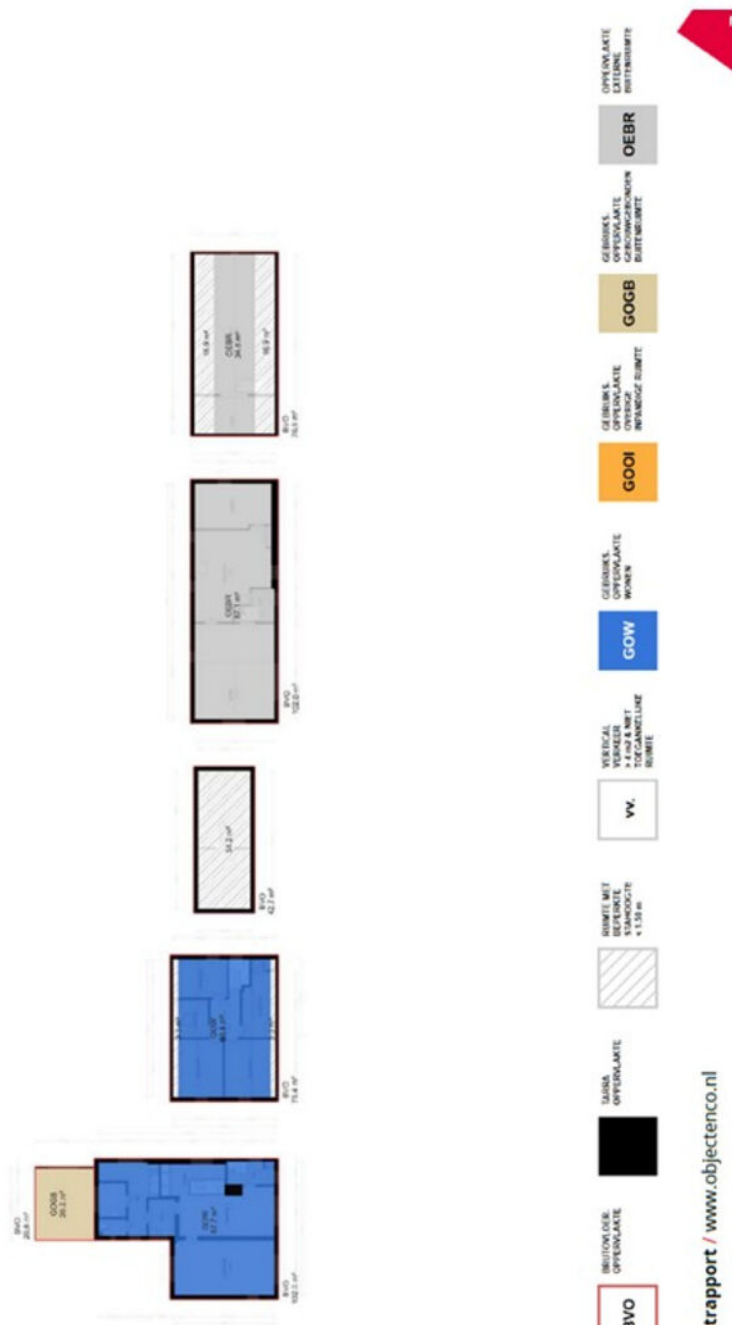
# MEETRAPPORT

NEN 2580 - MEETSTAAT		Object & co		Mededelij		Opsteller		Opname		Status	
Datum Meetrapport		19-03-2025		Object: Hoofdfond BV		M. van Essen		Eshan Nouwenhuis		Definitief	
Datum Meetrapport		04-03-2025		Mededelij		Opsteller		Opname		Status	
Meetrapportheff		OC-2226-1483411		Op lokale grondsoort en ingemeten		Op lokale grondsoort en ingemeten		Op lokale grondsoort en ingemeten		Op lokale grondsoort en ingemeten	
Meetcertificaad Type A		www.objectandco.nl		Verklaring Meetcertificaat:		Verklaring Meetcertificaat:		Verklaring Meetcertificaat:		Verklaring Meetcertificaat:	
Object type		Woning		Maatvoering en metingsoort		Maatvoering en metingsoort		Maatvoering en metingsoort		Maatvoering en metingsoort	
Adres		Bakkenvenweg 14		TOTAAL Meetbaar/Verzamensoort		TOTAAL Meetbaar/Verzamensoort		TOTAAL Meetbaar/Verzamensoort		TOTAAL Meetbaar/Verzamensoort	
Postcode Plaats		7817AX Voorst		Oudehaven Makelaars		Oudehaven Makelaars		Oudehaven Makelaars		Oudehaven Makelaars	
Opdrachtgever		Afdelings 1		Verklaring Meetcertificaat:		Verklaring Meetcertificaat:		Verklaring Meetcertificaat:		Verklaring Meetcertificaat:	
Adres		7817AX Voorst		Maatvoering en metingsoort		Maatvoering en metingsoort		Maatvoering en metingsoort		Maatvoering en metingsoort	
Postcode Plaats		7817AX Voorst		TOTAAL Meetbaar/Verzamensoort		TOTAAL Meetbaar/Verzamensoort		TOTAAL Meetbaar/Verzamensoort		TOTAAL Meetbaar/Verzamensoort	
Object type		Woning		Maatvoering en metingsoort		Maatvoering en metingsoort		Maatvoering en metingsoort		Maatvoering en metingsoort	
Adres		Bakkenvenweg 14		TOTAAL Meetbaar/Verzamensoort		TOTAAL Meetbaar/Verzamensoort		TOTAAL Meetbaar/Verzamensoort		TOTAAL Meetbaar/Verzamensoort	
Postcode Plaats		7817AX Voorst		Oudehaven Makelaars		Oudehaven Makelaars		Oudehaven Makelaars		Oudehaven Makelaars	
Opdrachtgever		Afdelings 1		Verklaring Meetcertificaat:		Verklaring Meetcertificaat:		Verklaring Meetcertificaat:		Verklaring Meetcertificaat:	
Adres		7817AX Voorst		Maatvoering en metingsoort		Maatvoering en metingsoort		Maatvoering en metingsoort		Maatvoering en metingsoort	
Postcode Plaats		7817AX Voorst		TOTAAL Meetbaar/Verzamensoort		TOTAAL Meetbaar/Verzamensoort		TOTAAL Meetbaar/Verzamensoort		TOTAAL Meetbaar/Verzamensoort	

ID	Beschrijving	BVO		BVO AFTRIEK		POSIE BVO AFTRIEK		GEBRUIKSOFFERPLAANTEN			OPPENLAKTE		INHOUD
		VI	TO	TO	H150	Ruimte met beperkte afbouwge $< 1,50$ m	Verklaring Vermeer $> 4$ m <sup>2</sup> met toegangsplan nummer	Woon ruimte	Overige ruimte	Gebouw gebouwen buiten ruimte	Eidarme bergvulde	BI	
00	BEGANE GROND	-	122,60	14,70	-	-	-	87,79	-	20,20	-	-	390,06
	Vloeroppervlakte	-	102,00	14,30	-	-	-	87,70	-	-	-	-	316,20
	Omsluiting	-	20,60	0,40	-	-	-	-	-	20,20	-	-	63,86
01	ERSTE VERDEPING	-	75,60	8,40	6,60	6,60	-	60,40	-	-	-	-	183,19
	Vloeroppervlakte	-	75,60	8,40	6,60	6,60	-	60,40	-	-	-	-	183,19
02	TWEEDE VERDEPING	-	42,70	8,50	34,20	34,20	-	-	-	-	-	-	41,63
	Zolder	-	42,70	8,50	34,20	34,20	-	-	-	-	-	-	41,63
03	EXTRA	-	178,90	23,20	31,90	31,90	-	-	-	-	-	-	477,29
	Gang	-	102,00	14,90	-	-	-	-	-	-	-	-	343,87
	Zolder	-	76,90	8,30	30,30	30,30	-	-	-	-	-	-	133,42
TOTAAL	Totaal gebouwd Perceel	-	419,60	54,80	74,60	74,60	-	148,19	-	20,20	-	-	1022,17
TW	Totaal Woning	-	229,10	-	-	-	-	146,10	-	20,20	-	-	541,02

# MEETRAPPORT



BBMI / NEN 2580 meetrapport / [www.objectenco.nl](http://www.objectenco.nl)

## 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](mailto: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/](http://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](mailto:info@oosterhavemakelaars.nl) |  
[www.oosterhavemakelaars.nl](http://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](mailto:info@oosterhavemakelaars.nl)

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



**Robert van 't Oever**

[robert@oosterhavemakelaars.nl](mailto:robert@oosterhavemakelaars.nl)

06-55793645

Volg ons op social media!

