


Oosterhave

makelaars & financiële dienstverlening

Powered by ten Hag

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

Te koop



Vroomshoop
Hammerstraat 4

VRAAGPRIJS € 469.500,-- K.K.

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



KENMERKEN



BOUWJAAR
1950



WOONOPPERVLAKTE
146 m²



INHOUD
632 m³



PERCELOPPERVLAKE
644 m²

OMSCHRIJVING

Op een absolute zichtlocatie, midden in het bruisende dorpscentrum, staat dit vrijstaande en volledig gemoderniseerde woon-/winkelpand. Een unieke kans voor wonen en werken op één plek. Het pand beschikt over een uitbouw, een comfortabele overkapping, tuinberging en een aangebouwde stenen garage met carport. Op de verdieping bevindt zich een zelfstandige woonruimte met eigen keuken en badkamer – ideaal voor eventuele dubbele bewoning, verhuur of kantoor aan huis. Het geheel staat op een royaal perceel van maar liefst 644 m² eigen grond.

De multifunctionele winkelruimte heeft een vloeroppervlakte van circa 32 m² en kan eenvoudig worden uitgebreid naar circa 43 m². Dankzij de praktische indeling is deze ruimte eveneens uitstekend geschikt als kantoor, praktijkruimte of studio.

De huidige eigenaar heeft het pand de afgelopen jaren met veel zorg volledig gemoderniseerd, gerenoveerd én verduurzaamd. Zo is het object traditioneel gebouwd en voorzien van spouwmuurisolatie (na-isolatie 2023), HR/HR++ beglazing en dakisolatie. In 2022 is een warmtepomp geplaatst en in 2023 zijn maar liefst 20 zonnepanelen en een zonneboiler geïnstalleerd. Dit alles resulteert in een comfortabel en energiezuinig geheel met energielabel C.

Hoofdwoning (begane grond):

Indeling: entree/hal (rechterzijde van het object); moderne badkamer; toiletruimte; gesloten keuken voorzien van hoekopgestelde inbouwkeuken; l-vormige woonkamer voorzien van deur naar het overdekte terras; slaapkamer; via buitenom te bereiken garage en separate berging.

Keuken: de keuken in hoofdwoning is voorzien van een moderne, hoekopgestelde inbouwkeuken met daarin een inductiekookplaat, RVS afzuigkap, vaatwasser, magnetron, oven en Amerikaanse koelkast.

Badkamer: de moderne badkamer (2026) is voorzien van een inloopdouche met glaswand en wastafelmeubel.

Woonkamer: voorzien van vloerverwarming.

Tuin: achter de woning bevindt zich een diepe en optimale privacy biedende achtertuin met o.a. grote vijverpartij en degelijke houten berging (2023 geheel in Douglas opgebouwd). Eenmaal in de tuin heb je geen enkel idee meer dat je feitelijk midden in het centrum van het dorp bevindt.



AANTAL SLAAPKAMERS

3



ENERGIELABEL

C



EXTERNE BERGRUIMTE

31 m²



WOONLAGEN

2

HAMMERSTRAAT 4

De zelfstandige woonruimte (verdieping):

Indeling: entree/hal met trapopgang naar de verdieping (begane grond en linkerzijde van het object); overloop met vaste kast (voorzien van wasmachine-aansluiting); woonkamer voorzien van open keuken met keukenopstelling; badkamer; slaapkamer voorzien van ingebouwde kastenwand.

Keuken: deze keuken is voorzien van een moderne inbouwkeuken met daarin een inductiekookplaat, afzuigkap en koelkast.

Badkamer: deze badkamer (2024) is voorzien van een inloopdouche met spatwand, wastafelmeubel, radiator en hangtoilet.

DEZE WOONRUIMTE IS TIJDELIJK VERHUURD TOT 1 SEPTEMBER 2026 EN WORDT BIJ VERKOOP LEEG EN VRIJ VAN HUUR GELEVERD.

Winkel-/kantoorruimte: entree; winkel-/kantoorruimte voorzien van meterkast; pantry voorzien van toiletruimte en vaste kast.

Omliggende winkels zijn: Gulle Buurman (eetcafé), Pizzeria Milano, Dennis Fashion, Thuys (woonwinkel), Juwelier Potijk, Parudé dameskleding, Schildersbedrijf Oelen.

Parkeren: je kunt direct voor de deur parkeren op de openbare parkeerstroken

DE WINKEL-/KANTOORRUIMTE WORDT OP DIT MOMENT TIJDELIJK VERHUURD AAN EEN POP-UP WINKEL EN WORDT BIJ VERKOOP LEEG EN VRIJ VAN HUUR GELEVERD.

Algemeen:

-dit object is oorspronkelijk gebouwd omstreeks 1950

-in 1996 is de winkelruimte geheel gemoderniseerd en voorzien van aluminium gevels

-de verwarming- en warmwatervoorziening geschiedt middels een gasgestookte c.v. installatie met Nefit Proline HRC combi-ketel, geïnstalleerd in 2015, warmtepomp en zonneboiler, beide geïnstalleerd in 2021

-doordat de hoofdwooning, inwooning en winkel bouwkundig goed gescheiden zijn, is het goed mogelijk de winkel en woningen separaat van elkaar te verhuren

-in 2021 is de overkapping met separate berging gerealiseerd

-op 27 maart 2024 is er een Scope 10-Inspectie uitgevoerd en afgegeven

-bij koop wordt een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom van de koper verlangd

-binnen ca. 35 autominuten zijn steden als Zwollen, Enschede, Hengelo en Almelo bereikbaar

-gelegen op slechts 5 fietsminuten van NS station Vroomshoop (spoorverbinding Almelo-Hardenberg) en loopafstand van bushalte (busverbinding Almelo-Ommen / Almelo-Hoogeveen)

Resumerend: centraal in het winkelcentrum van Vroomshoop gelegen, keurig onderhouden multifunctioneel woon-/winkelpand.



















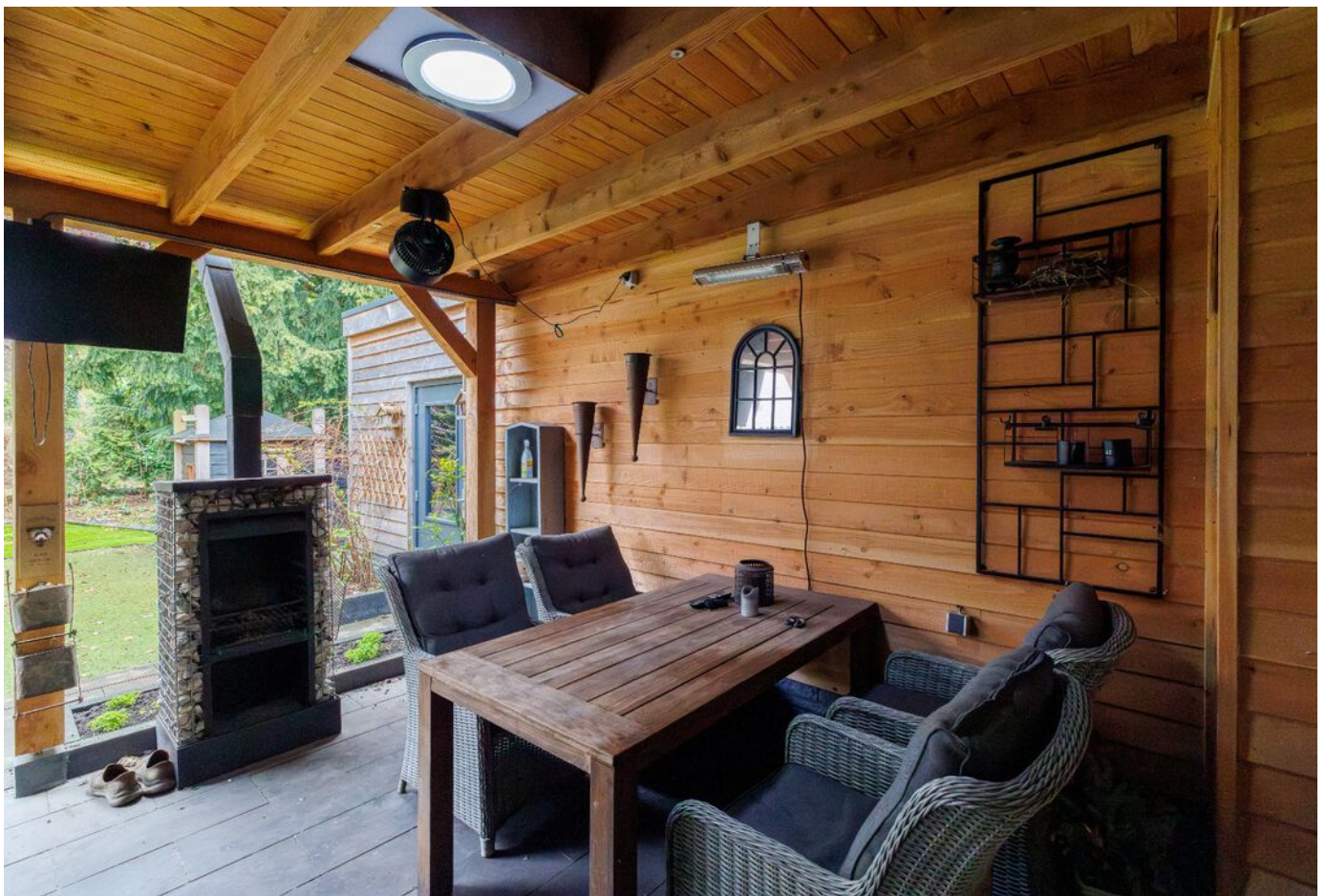










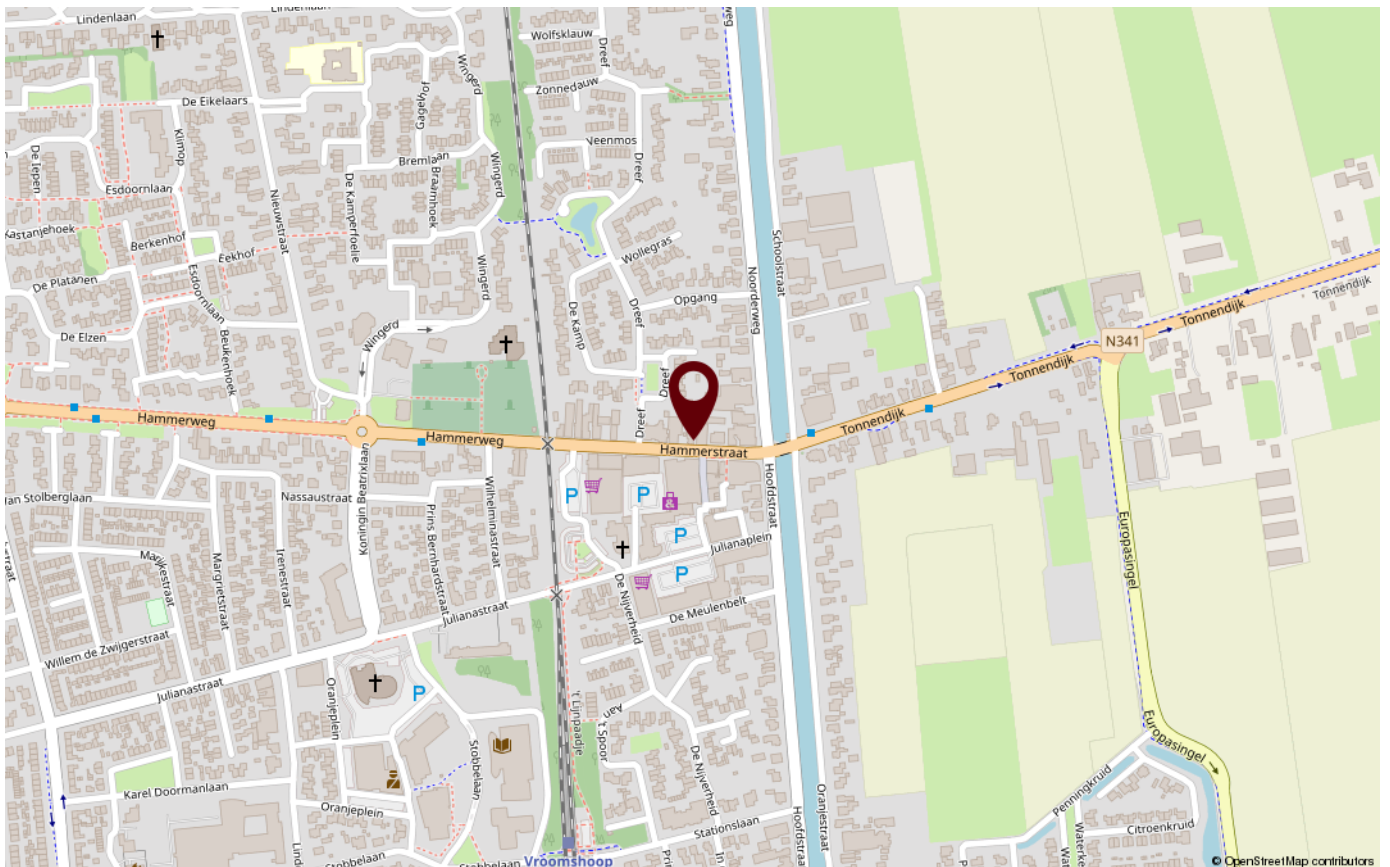
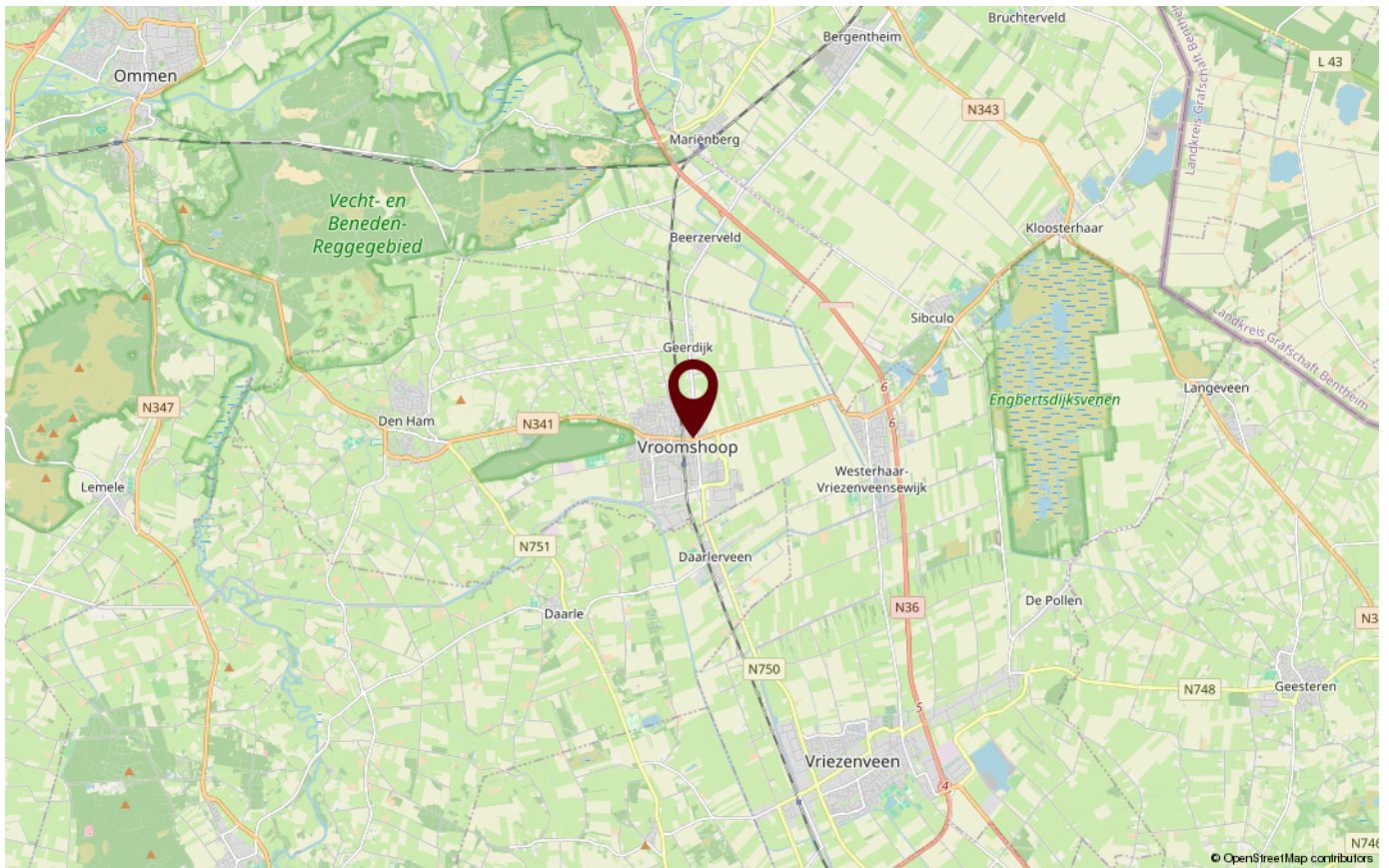








LOCATIE OP DE KAART



PLATTEGRONDEN



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

PLATTEGRONDEN

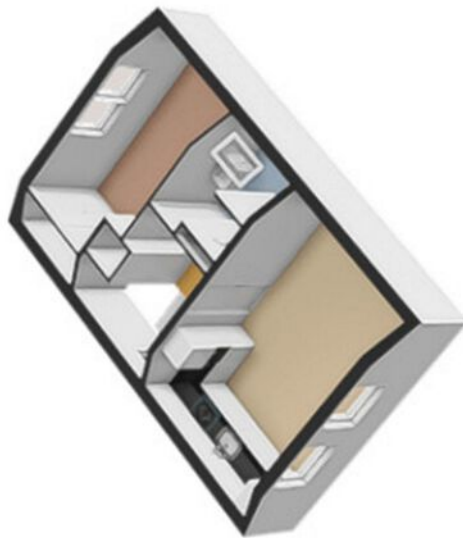


PLATTEGRONDEN

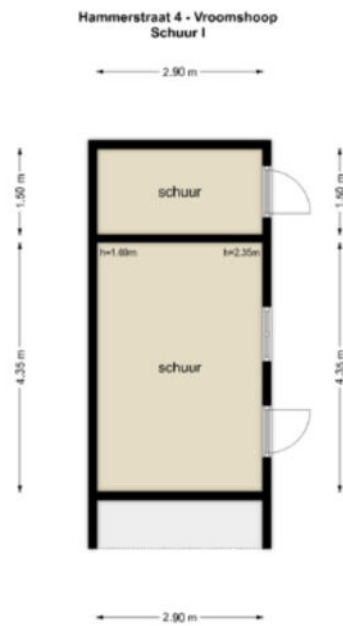


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.stijckera.nl

PLATTEGRONDEN



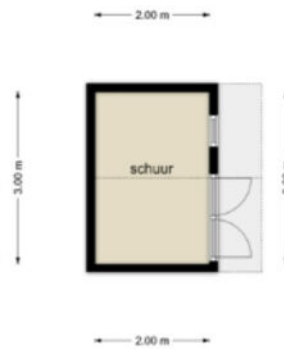
PLATTEGRONDEN



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

PLATTEGRONDEN

Hammerstraat 4 - Vroomshoop
Schoor II



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

GEO kaart



**Hammerstraat 4
Vroomshoop**

Auteur: Oosterhave makelaars
Datum: 21-4-2026

Schaal: 1: 648



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


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



Kadaster kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: Hammerstraat 4



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 maart 2025 De bezwaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Den Ham</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 463</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	---

Meetrapport

NEN 2580 - MEETSTAAT Object&co <small>© 2024 - Object&co Nederland BV www.object&co.nl</small>		31-03-2028 03-04-2028 OC-2028-150/109 Op locatie gecontroleerd en ingemeten	Object&co Nederland BV M. van Ersum Eileen Neerweehuis Definitief						
Objecttype Woning Adres Hammetstraat 4 7681 DC Vroomshoop		Meetbedrijf Opsteller Opnemer Status							
Opdrachtgever Adres Postcode Plaats		Verklaring Meetcertificaat: Maatvoering en ruimtelijk gebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.							
Opdrachtgever Adres Postcode Plaats		Object&co met meetgegevens op verzoek van de heer de heer de NEN uitgegeven NEN 2580:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 rcl, conform NEN 2580:2011" in overeenstemming met de NEN-afspraken "Meetrapporten bij gemeentelijke afmetingen volgens NEN-2580" en de "Meetrapporten bij gemeentelijke afmetingen volgens NEN-2580" in de 2016 versie vastgesteld door NMI, VBO makelaar, VastgoedPAC, Woning Nieuwland, Gemeente de Oostvaardersplassen.							
PRE INVOAFTRIEK	BVO	INVOAFTRIEK	POST INVOAFTRIEK	POST INVOAFTRIEK	VERBODEN VERKEER	OVERIGE RUIMTE	GEWONNE RUIMTE	OPPERVLAKTE	INHOUD
Vloer en schuifdeuren > 4 m²	BVO vloeroppervlakte (excl. vloer oppervlakte > 4 m²)	Terra oppervlakte (BVO/VVO)	Ruimte met beperkte staalhoogte < 1,00 m	Verkeerd Verkeerd > 4 m² met toegangsdeuren	Woonruimte	GOOI	GOOB	Overige begroefde	Bruik inhoud m³
VI	7,89	3,00	H150	VV	GOW	4,80	0,00	OEBR	10,73
Kelder	7,60	3,00	-	-	-	4,80	0,00	-	10,73
DE	DEGANE	DEGANE	DEGANE	DEGANE	DEGANE	DEGANE	DEGANE	DEGANE	DEGANE
-	184,49	10,86	-	-	100,30	20,96	35,44	-	594,55
Woon-Apartment	115,00	14,70	-	-	100,30	-	-	-	364,55
Berging	34,00	5,10	-	-	-	26,50	-	-	107,78
Overscheping	20,30	-	-	-	-	-	20,30	-	64,35
Carport	15,10	-	-	-	-	-	15,10	-	47,87
BI	BEREIKTE VERBODEN	BEREIKTE VERBODEN	BEREIKTE VERBODEN	BEREIKTE VERBODEN	BEREIKTE VERBODEN	BEREIKTE VERBODEN	BEREIKTE VERBODEN	BEREIKTE VERBODEN	BEREIKTE VERBODEN
-	54,40	8,70	-	-	48,70	-	-	-	125,29
Woon-Apartment	54,40	8,70	-	-	48,70	-	-	-	125,29
BE	THEEGDE VERBODEN	THEEGDE VERBODEN	THEEGDE VERBODEN	THEEGDE VERBODEN	THEEGDE VERBODEN	THEEGDE VERBODEN	THEEGDE VERBODEN	THEEGDE VERBODEN	THEEGDE VERBODEN
-	10,30	5,00	14,30	-	-	-	-	-	14,06
Zaai	10,30	5,00	14,30	-	-	-	-	-	14,06
EX	EXTRA	EXTRA	EXTRA	EXTRA	EXTRA	EXTRA	EXTRA	EXTRA	EXTRA
-	36,00	6,10	-	-	-	-	-	30,80	81,15
Bouw	36,00	6,10	-	-	-	-	-	30,80	81,15
Bouw	20,20	2,80	-	-	-	-	-	17,40	46,00
Bouw	7,60	1,60	-	-	-	-	-	6,00	16,91
Bouw	8,20	1,70	-	-	-	-	-	7,40	17,24
TCP	Totaal gebouwd Perceel	Totaal gebouwd Perceel	Totaal gebouwd Perceel	Totaal gebouwd Perceel	Totaal gebouwd Perceel	Totaal gebouwd Perceel	Totaal gebouwd Perceel	Totaal gebouwd Perceel	Totaal gebouwd Perceel
-	302,89	42,60	14,30	-	148,00	55,76	55,44	30,80	827,67
TW	Totaal Planning	Totaal Planning	Totaal Planning	Totaal Planning	Totaal Planning	Totaal Planning	Totaal Planning	Totaal Planning	Totaal Planning
-	250,50	-	-	-	148,00	55,76	55,44	30,80	632,51

Energie label

Energie label woningen Registratienummer: 647959525 Datum registratie: 10-04-2026 Geldig tot: 30-03-2036 Status: Definitief

Deze woning heeft energie label **C**





Isolatie		Installaties	
1 Gevels	+/- + ++	7 Verwarming	Elektrische verwarming Verbeteradvies
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Combiketel Verbeteradvies
3 Daken	+/- + ++	9 Zonnepanelen	Zonnepanelen aanwezig
4 Vloeren	- +/- + +++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters Verbeteradvies
5 Ramen	+ ++	11 Koeling	Geen koeling
6 Buitendeuren	- +/- + +++	12 Zonnepanelen	7900 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 31,5 %
---	---	--

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning		Opnamedetails	
Adres Hammerstraat 4 7681DC Vroomshoop BAG-ID: 1700010000032505	Bouwjaar 1965 Compactheid 2,73 Vloeroppervlakte 140m ²	Naam H.F. Rozemuller Certificaathouder Energie label Koepel B.V.	Vakbekwaamheidsnummer 2508.3148.2561 Inschrijffnummer SKGIKOB 012382 KvK-nummer 99186047 Certificerende instelling SKGIKOB
Detailaanduiding		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


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


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!

