

**Thuis in Twente!**



Vraagprijs  
€ 749.000,- k.k.

## **Garstweg 26+28** **Westerhaar-Vriezenveenswijk**

Ruime en moderne vrijstaande woning met aangebouwde bedrijfsruimte.

[weusthuismakelaar.nl](http://weusthuismakelaar.nl)

**weusthuis**  
MAKELAARDIJ



# Welkom

**De makelaars die ok plat proat**  
Enthousiast, oprecht en betrokken

[weusthuismakelaardij.nl](http://weusthuismakelaardij.nl) | [info@weusthuismakelaardij.nl](mailto:info@weusthuismakelaardij.nl)

# INTERESSE?

Voor je ligt de brochure van de woning met bedrijfsruimte die jouw interesse heeft gewekt. Met deze brochure informeren wij je graag over alle kenmerken van, kun je de plattegronden van alle verdiepingen bekijken en geven wij je een inkijkje in zowel het huis, de bedrijfsruimte als de tuin.

Enthousiast geworden na het doornemen van deze brochure? Wij plannen graag een afspraak met jou om dit object ter plekke te bekijken samen met onze makelaar. Tijdens een bezichtiging kun je het beste ervaren of dit de juiste woning is voor jou en je eventuele aanvullende vragen met de makelaar bespreken.

Heb je reeds een bezichtiging gehad, maar wil je toch nog wat meer informatie? Aarzel dan niet om contact op te nemen met Team Wonen. Wij helpen je graag verder!

*Jouw  
makelaar*



**Luc**

06 - 10405543

[l.weusthuis@weusthuismakelaardij.nl](mailto:l.weusthuis@weusthuismakelaardij.nl)

*Jouw  
binnendienst*



**Marieke**

0546 - 727 828

[m.oudeavenhuis@weusthuismakelaardij.nl](mailto:m.oudeavenhuis@weusthuismakelaardij.nl)

## Vestiging Tubbergen

Grotestraat 62, 7651 CK

Tubbergen

0546 - 727 828





## KENMERKEN

Bouwjaar  
**1989**

Woonoppervlakte  
**274 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**1.741 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**945 m<sup>3</sup>**

Energie­label

**B**

Aantal slaapkamers  
**4**

Oriëntatie achtertuin  
**zuid**

Isolatie  
**muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas**

CV ketel  
**Intergas Xtreme en Nefit EcomLine HR Excellent (2000, eigendom)**



## OMSCHRIJVING

Aan de rand van het bedrijventerrein Garstelanden in Westerhaar-Vriezenveensewijk nabij de afslag van de N343, is dit zeer goed onderhouden woon- en werkobject gelegen. De woning is door de jaren heen diverse keren uitgebreid, gemoderniseerd en verduurzaamd. De bewoners gaan deze plek met pijn in hun hart verlaten vanwege hun leeftijd en om gezondheidsredenen. Zij hebben hier vanaf begin jaren '90 tot enkele jaren terug altijd met heel veel plezier gewoond en gewerkt in hun installatiebedrijf.

De woning en bedrijfsruimte zijn in 1991 gebouwd en goed van elkaar gescheiden, waardoor je ook bij de woning optimale privacy hebt. De woonkamer en woonkeuken van de woning zijn in 2025 nog zeer eigentijds gemoderniseerd. De woonkeuken is voorzien van alle apparatuur en de woonkamer is tevens voorzien van een comfortabele airco installatie. Op de begane grond is de woning in de loop der jaren uitgebreid met een fraaie tuinkamer met vloerverwarming en een open haard en daarnaast een ruime overdekte zit met wederom een eigen open haard. Van deze ruimten ga je erg veel gebruikmaken en ook plezier aan beleven! Boven beschikt het woonhuis over een drietal ruime slaapkamers, maar wanneer dit aantal voor jou te weinig is, dan kan er op de begane grond ook eenvoudig extra slaapruijnte worden gecreëerd.



# INDELING

## Garstweg 26 - Westerhaar-Vriezenveenswijk:

### Begane grond:

Via de voordeur kom je binnen in de entree met garderobe, meterkast en trapgang naar de eerste verdieping. Aan de voorzijde van de woning tref je de in 2025 vernieuwde woonkeuken met koelkast, combimagnetron, vriezer, vaatwasser, Quooker, inductie kookplaat en composiet keukenblad. Via fraaie taatsdeuren heb je toegang tot de ruime woonkamer met airconditioning en houtkachel en stap je door de schuifdeur op het terras in de voortuin met vrij uitzicht. Aan de andere zijde staat de woonkamer in directe verbinding met de serre door middel van openslaande deuren. De serre fungeert als een prachtig verlengstuk van de woonkamer. Tevens vind je op de begane grond een hal met toiletruimte en de bijkeuken met kastruimte en opstelplaats voor de CV-installatie. De bedrijfsruimte en woning zijn aan elkaar verbonden door de kantoorruimte, vanwaar je via schuifdeuren ook in de multifunctionele ruimte met glazen schuifpui, houtkachel en tweemaal een elektrische heater stapt.



# INDELING

## **Eerste verdieping:**

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers met vaste kasten, waarvan de master bedroom is voorzien van een balkon op het oosten. De complete badkamer is uitgerust met een inloopdouche, ligbad, toilet en wastafel.

## **Tweede verdieping:**

Per vlizotrap te bereiken bergzolder, welke opgedeeld is in drie ruimtes.



# INDELING

## **Garstweg 28 - Westerhaar-Vriezenveenswijk:**

### **Begane grond:**

De werkplaats is te bereiken via een eigen oprit en is voorzien van een elektrisch bedienbare overheaddeur, loopdeur en gecoate betonvloer. Tevens beschikt de werkplaats over een entresol met vaste trap, kantine en sanitaire voorzieningen. Het object biedt meerdere opslagruimtes en drie afzonderlijke kantoorruimtes. Het kantoorgedeelte is eenvoudig te bereiken via de oprit van de woning. Hier bevindt zich tevens een garage met overheaddeur, ideaal voor opslag, het stallen van een voertuig of als extra werkruimte. Door de combinatie van werkplaats, opslagruimte en kantoorruimte maakt het dat het object geschikt is voor diverse bedrijfsactiviteiten, met een duidelijke scheiding tussen wonen en werken.

### **Eerste verdieping:**

Per vaste trap te bereiken entresol.



## BIJZONDERHEDEN

- \* Energielabel woning: B;
- \* Energielabel bedrijfsruimte: G;
- \* Bedrijfsruimte is v.v. 54 zonnepanelen;
- \* Woning met zelfstandige bedrijfsruimte;
- \* Woonkeuken + -kamer gemoderniseerd in 2025;
- \* Geschikt voor grote gezinnen of gecombineerde functies (kantoor, praktijk, werkplaats);
- \* Aanvaarding in overleg;
- \* Bij koop is een waarborgsom/bankgarantie vereist van 10% van de koopsom.

### **Bestemmingsplan:**

De woning en bedrijfsruimte vallen onder het vigerende bestemmingsplan 'Westerhaar-Vriezenveensewijk 2015', met enkelbestemming 'Bedrijventerrein, bedrijf tot en met categorie 3.2'.



Woning:  
Garstweg 26







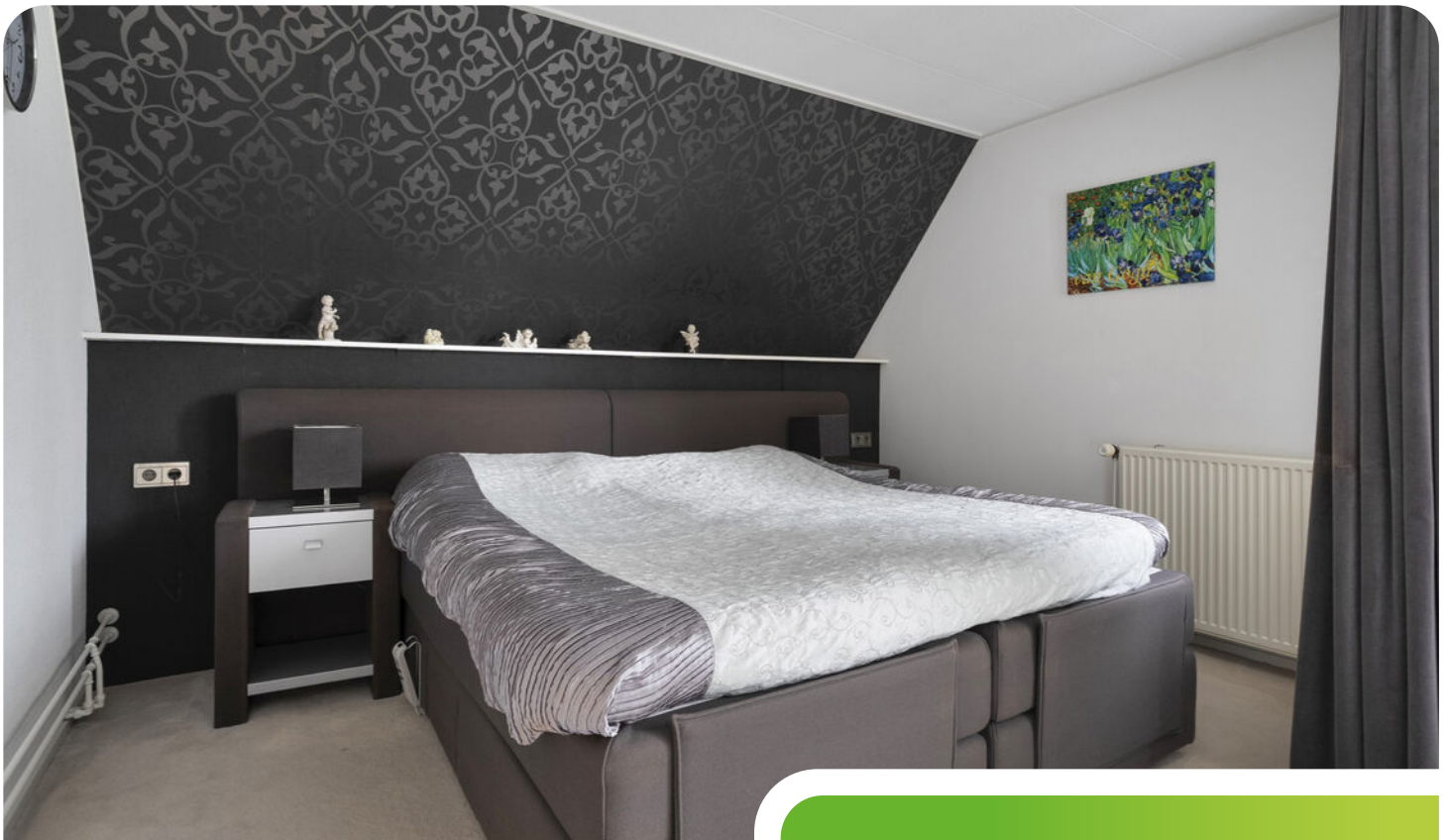




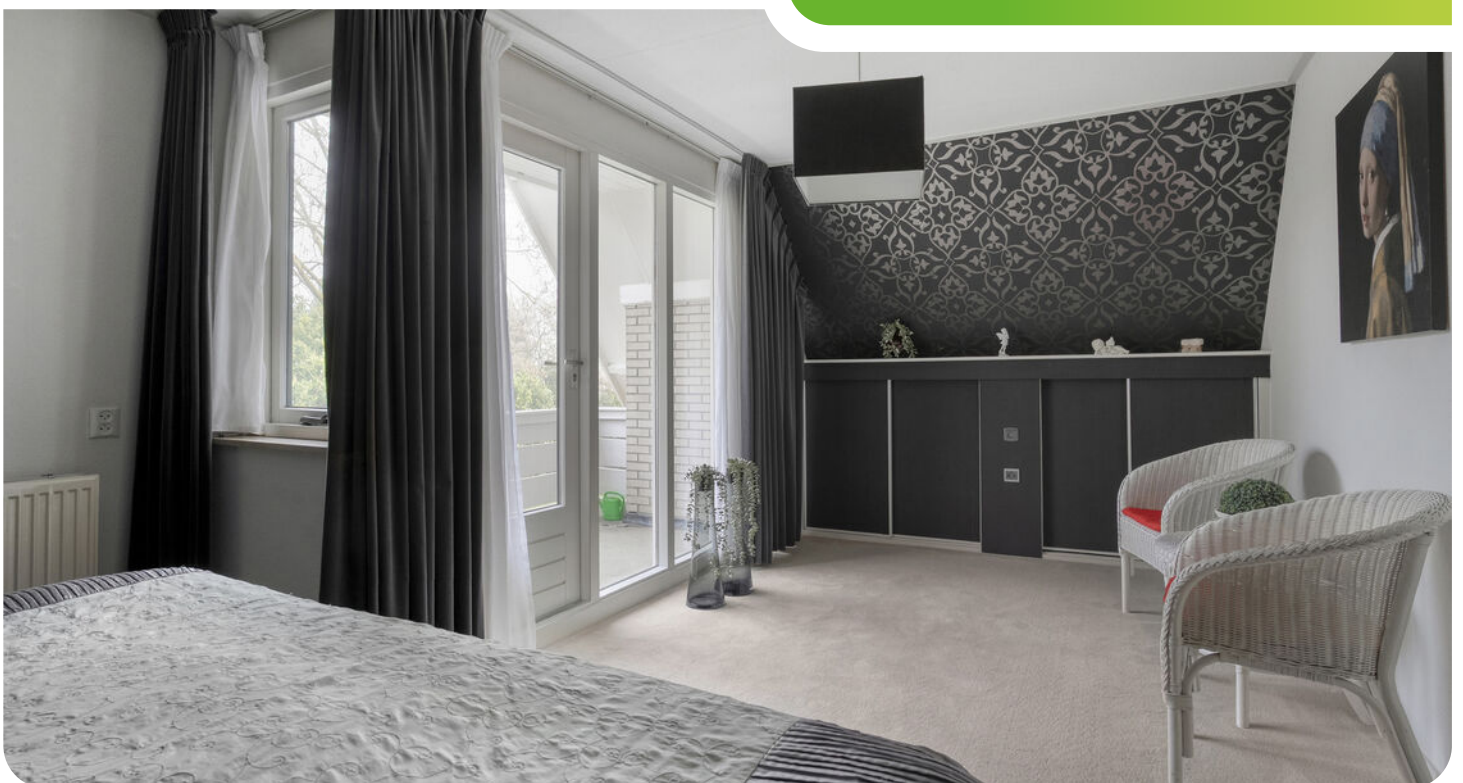
Fraaie tuinkamer met vloerverwarming en een open haard.







De master bedroom is voorzien van vaste kasten en een balkon op het oosten.





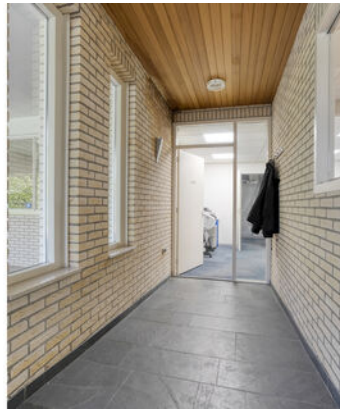












Bedrijfsruimte:  
Garstweg 28











Garage





Bedrijventerrein  
Garstelanden



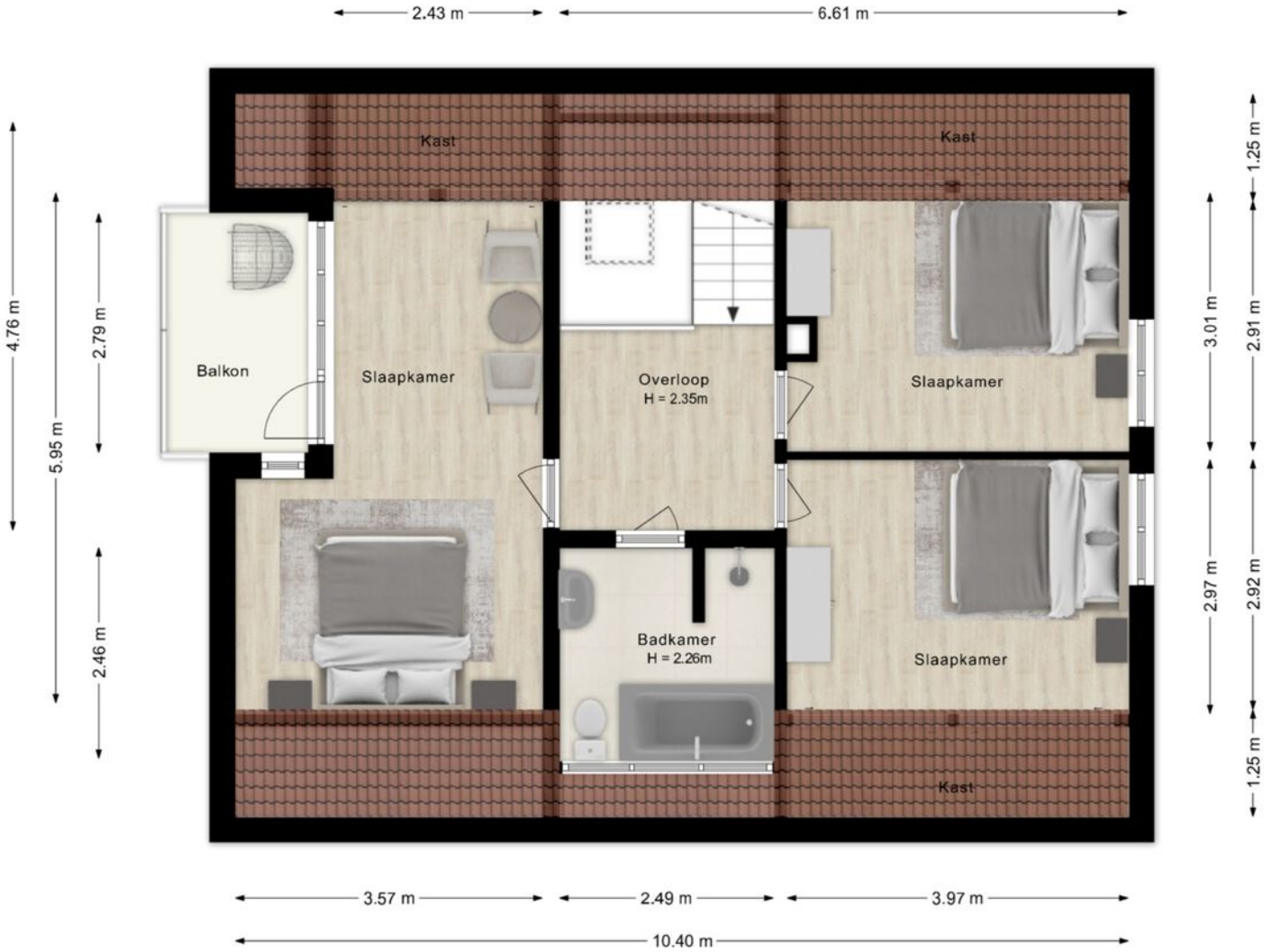
# Plattegrond

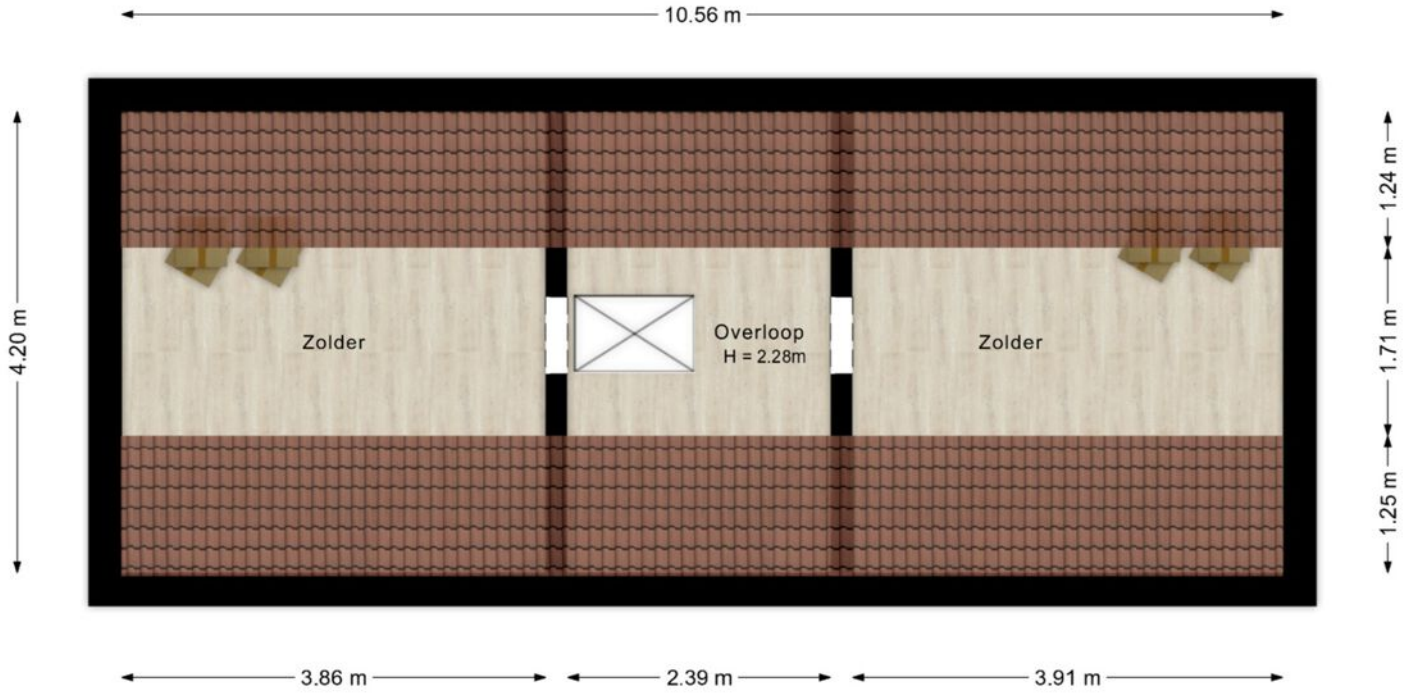
# Begane grond



# Plattegrond

# Eerste verdieping





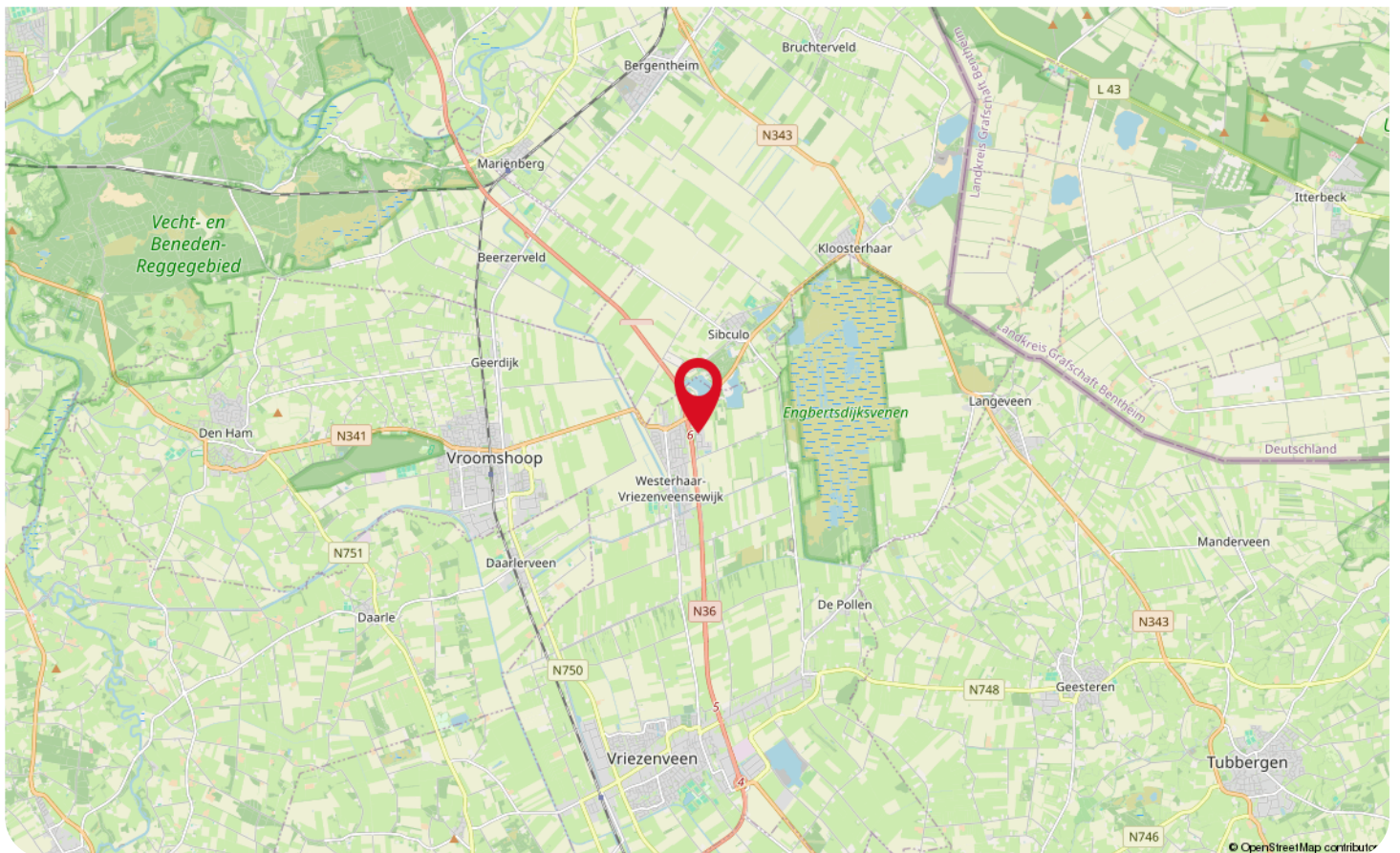
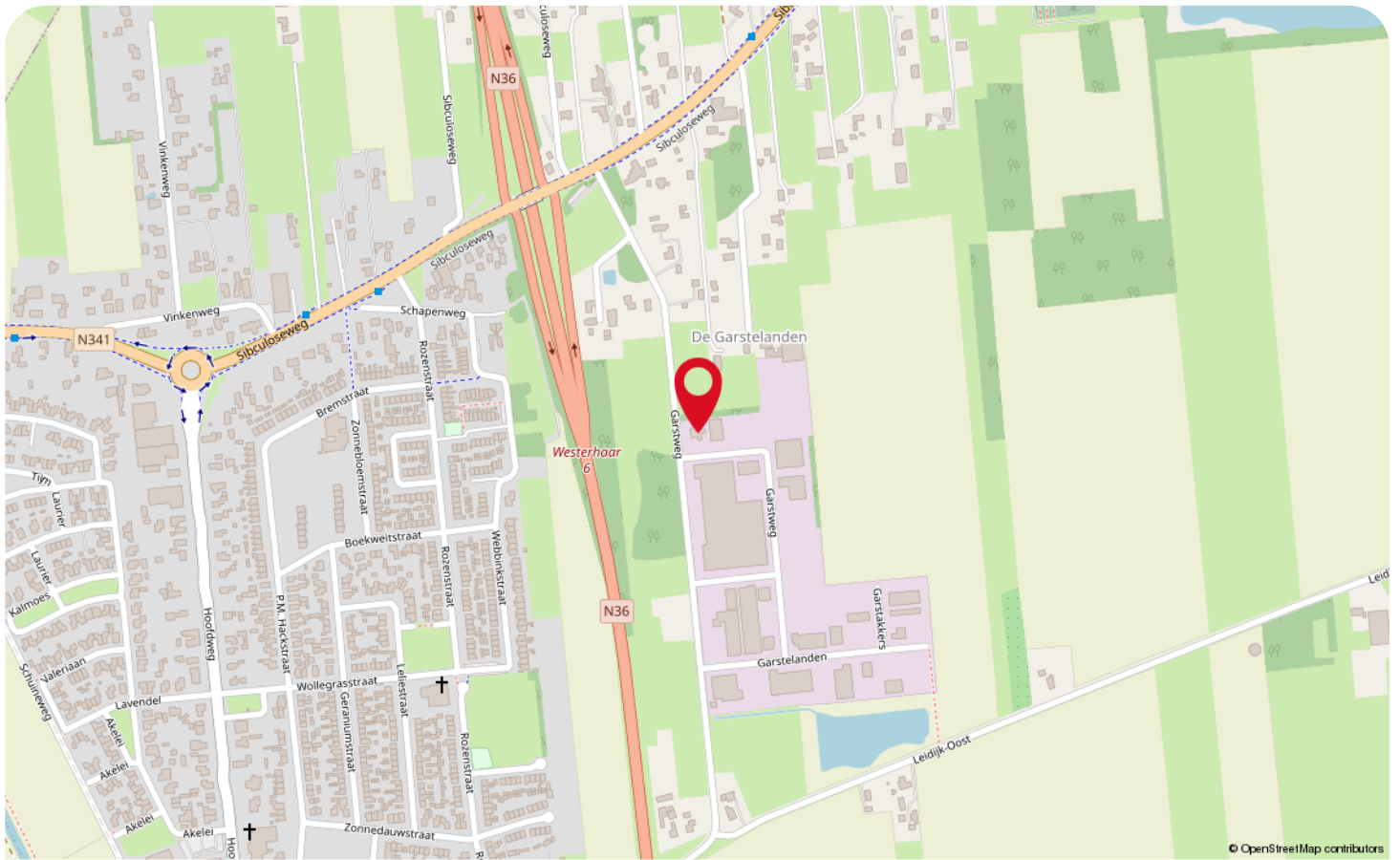
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.home-visuals.nl](http://www.home-visuals.nl)



# Kadastrale kaart



# Locatie op de kaart





Een agrarisch dorp; dát is Westerhaar! Van oorsprong bestond Westerhaar namelijk uit een verzameling van allerlei losse boerderijen. Over deze boerentrekjes beschikt Westerhaar nog steeds; kijk naar de prachtige, eeuwenoude boerderijen in de wijde omtrek van Westerhaar! Ook aan de mentaliteit van de inwoners is dit te merken. De Twentse nuchterheid stroomt vandaag de dag nog steeds in de aderen van onze Westerhaarse inwoners.

Zeg je Westerhaar, dan zeg je natuur! Wonen in Westerhaar betekent genieten van alles wat de Twentse natuur te bieden heeft; prachtige landschappen met uitgestrekte heidevelden, bossen, kronkelende beken en weilanden vol kleurrijke bloemen. Hiervoor kun je onder andere uitwijken naar het prachtige gebied, welke ten oosten ligt van het dorp, 'de Engbertsdijkvenen'.



De Twentse nuchterheid is ook te merken in de omliggende dorpen, maar óók de ons-kent-ons mentaliteit; hoe gezellig is dát?! Wijk ook eens uit naar andere dorpen, daar is namelijk ook van alles te beleven. Dát versterkt het dorpsgevoel alleen nog maar meer!

Op zoek naar een woning in een landelijke gebied, waar de boerentrekjes en het dorpsgevoel sterk aanwezig zijn? Dan ben je bij ons op het juiste adres!



# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren			X
Allesbrander	X		
Houtkachel			X
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen		X	
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- raam decoratie keuken			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Quooker 7 ltr- Waterontharder- Losse Keuken apparatuur	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus			X
Kluis		X	
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting			X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
<b>Tuin - Overig</b>			
<b>Overige tuin, te weten</b>			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)			X

# Lijst van zaken

---

**Beschrijving**

**Blijft achter**

**Gaat mee**

**Ter overname**

- watervoorziening sproei installatie rondom tuinverlichting

X

# WAAR VIND JE WEUSTHUIS?

## Wij zijn Thuis in Twente en de grensstreek!

Weusthuis makelaardij is uitgeroepen tot de nummer 1 makelaar van Noordoost-Twente. Daar zijn wij trots op en wij zijn continue bezig met het verbeteren van de processen en onze dienstverlening. Onze makelaars kennen de lokale markt als geen ander. Met vijf vestigingen in de regio hebben we een groot werkgebied. Gecombineerd met onze Twentse nuchterheid kunnen wij elke Twentenaar blij maken.

### Kantoor Tubbergen

Grotestraat 62,  
7651 CK Tubbergen  
0546 - 727 828  
tubbergen@weusthuismakelaardij.nl

### Kantoor Denekamp

Oldenzaalsestraat 34  
7591 GM Denekamp  
0541 - 355 771  
denekamp@weusthuismakelaardij.nl

### Kantoor Oldenzaal

Oliemolenstraat 2  
7573 PC Oldenzaal  
0541 - 727 027  
oldenzaal@weusthuismakelaardij.nl

### Kantoor Losser

Brinkstraat 24  
7581 GD Losser  
053 - 792 02 12  
losser@weusthuismakelaardij.nl

### Kantoor Almelo

Wierdensestraat 122  
7604 BM Almelo  
0546 - 727 820  
almelo@weusthuismakelaardij.nl





*Neem  
contact  
met ons op!*

## ZIJN WIJ OOK JOUW MAKELAAR?

### Interesse in deze woning en ben je benieuwd naar de waarde van jouw woning?

Onze makelaars komen graag bij jou thuis. We geven je de ruimte om na te denken en staan je bij met deskundig en persoonlijk advies. Eigenlijk zoals we dat al jaren doen.

Wij beschikken over een enthousiast team met ervaren en goed opgeleide medewerkers. Wij zijn een betrouwbare partij en bouwen graag aan relaties voor een lange termijn. Dit doen we door de tijd te nemen voor (de verhalen van) de mensen en hun woning. We zijn oprecht geïnteresseerd en hebben een nuchtere kijk op zaken. Ons hele team gaat zorgvuldig te werk waarbij zowel de binnendienstmedewerkers als onze makelaars streven naar een succesvol verkoopresultaat met tevreden verkopers en kopers. Door de grootte van de organisatie hebben we altijd een specialist in huis.

Overweeg jij verkoop of wil je een taxatie van jouw woning? Wij komen graag bij je langs voor een vrijblijvende waardebeoordeling en een eerlijk verkoopadvies. We denken met je mee over de invulling van jouw woonwensen. Bel ons voor het maken van een afspraak. We leren jou en jouw woning graag kennen!

Almelo | Denekamp | Losser | Oldenzaal | Tubbergen  
info@weusthuismakelaardij.nl | weusthuismakelaardij.nl