


Oosterhave

makelaars & financiële dienstverlening

Powered by ten Hag

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

Te koop



**Westerhaar-
Vriezenveensewijk**
Hoofdweg 159

VRAAGPRIJS € 585.000,00 K.K.

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



KENMERKEN



BOUWJAAR
1995



WOONOPPERVLAKTE
200 m²



INHOUD
886 m³



PERCELOPPERVLAKTE
880 m²

OMSCHRIJVING

Stijlvolle en uitstekend onderhouden vrijstaande woning voorzien van inpandige en geïsoleerde garage gelegen op één van de mooiste en meest markante plekken van het dorp. Deze levensloopbestendige woning is in 1995 onder architectuur gebouwd en staat op een royaal, zonnig perceel van maar liefst 880 m² eigen grond. Hier geniet je van ruimte, privacy en een heerlijke tuin rondom het huis. Uiteraard is de woning volledig geïsoleerd en voorzien van energielabel B. Dit jaar is de badkamer op de begane grond nog geheel vernieuwd. Dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond is comfortabel en gelijkvloers wonen hier moeiteloos mogelijk. Op de verdieping bevinden zich bovendien drie ruime, modern afgewerkte slaapkamers en een extra badkamer voor gasten of gezin.

Deze comfortabele woning kent de volgende indeling:

Begane grond: ruime entree/hal met meterkast, vaste kast; trapopgang naar de verdieping, toiletruimte en binnendoor naar de geïsoleerde inpandige garage; wasruimte; lichte en ruime tuingerichte woonkamer voorzien van plavuizenvloer, openslaande deuren naar het terras en sfeerverhogende pelletkachel; half-open keuken voorzien van moderne en complete u-vormige inbouwkeuken; master-bedroom met badkamer en suite; moderne badkamer; inpandige bijkeuken voorzien van binnendoor naar geïsoleerde en inpandige garage.

Verdieping: ruime overloop; 3 ruime en moderne slaapkamers; keurige (gasten-) badkamer; bergruimte.



AANTAL SLAAPKAMERS
4



ENERGIELABEL
B



EXTERNE BERGRUIMTE
12 m²



WOONLAGEN

HOOFDWEG 159

Algemeen

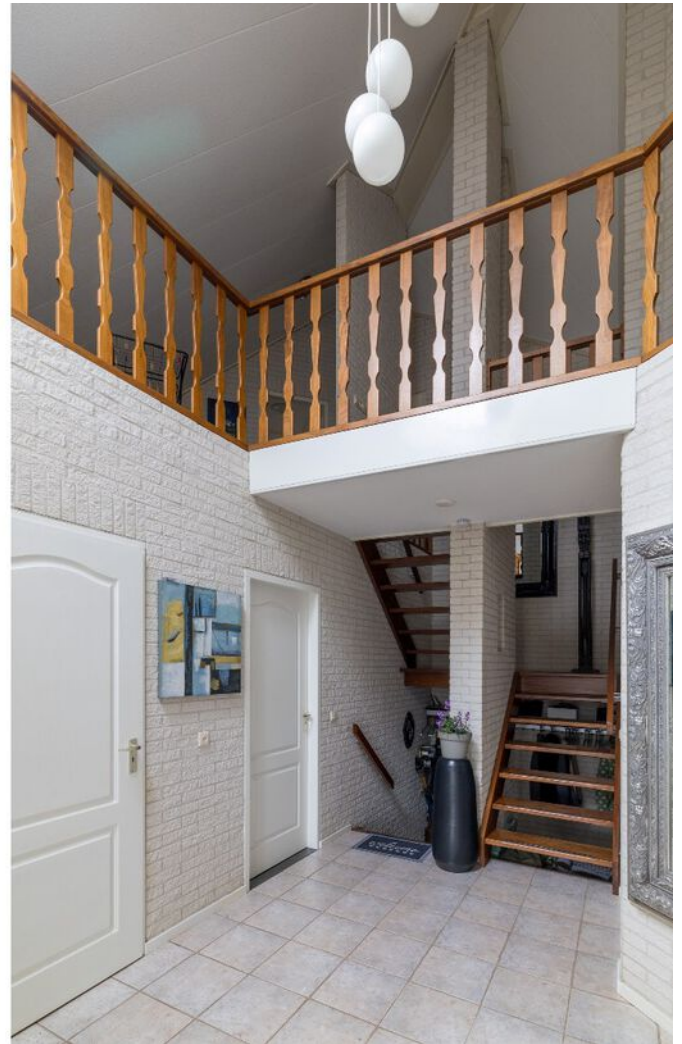
- de warmwater- en verwarmingsvoorziening geschiedt middels een gasgestookte c.v.-installatie met Intergas HRE combi-ketel, geïnstalleerd in 2024
- de woning is volledig geïsoleerd en beschikt over energielabel B
- in 2025 is de badkamer op de begane grond volledig vernieuwd
- gelegen loopafstand van de belangrijke voorzieningen die het dorp te bieden heeft (busstation, winkels en activiteitencentrum)
- gelegen op slechts 3 autominuten van de op-/afrit van de N36, waardoor binnen ca. 35 autominuten steden als Zwolle, Enschede, Hengelo en Almelo bereikbaar zijn
- bij koop wordt een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom van de koper verlangd

De half open keuken is voorzien van een complete u-vormige inbouwkeuken met daarin een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en elektrische oven. Vanuit de keuken is er een prachtig uitzicht over de voortuin en openbare weg.

De lichte en moderne badkamer op de begane grond, (2025) is voorzien van een ruime inloopdouche, wastafel, closetcombinatie en radiator (welke nog wordt aangesloten).

De gastenbadkamer (verdieping) is voorzien van een douche, closetcombinatie, wastafel en radiator.

Resumerend: een stijlvolle, comfortabele en levensloopbestendige woning, gelegen op een heerlijk ruim en zonnig perceel.



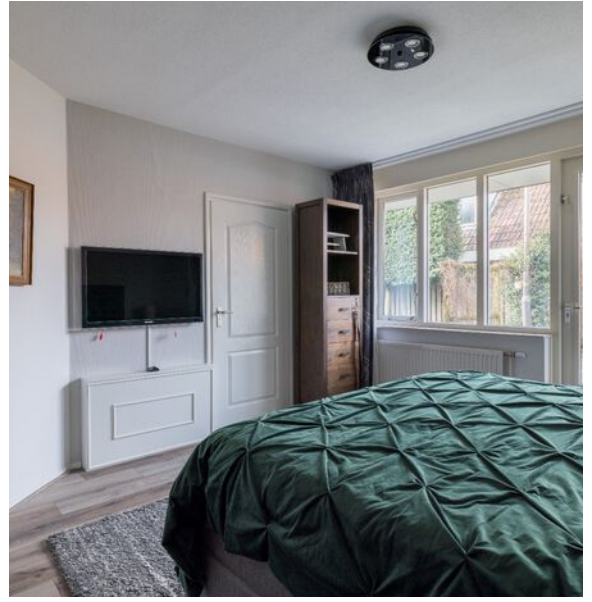




























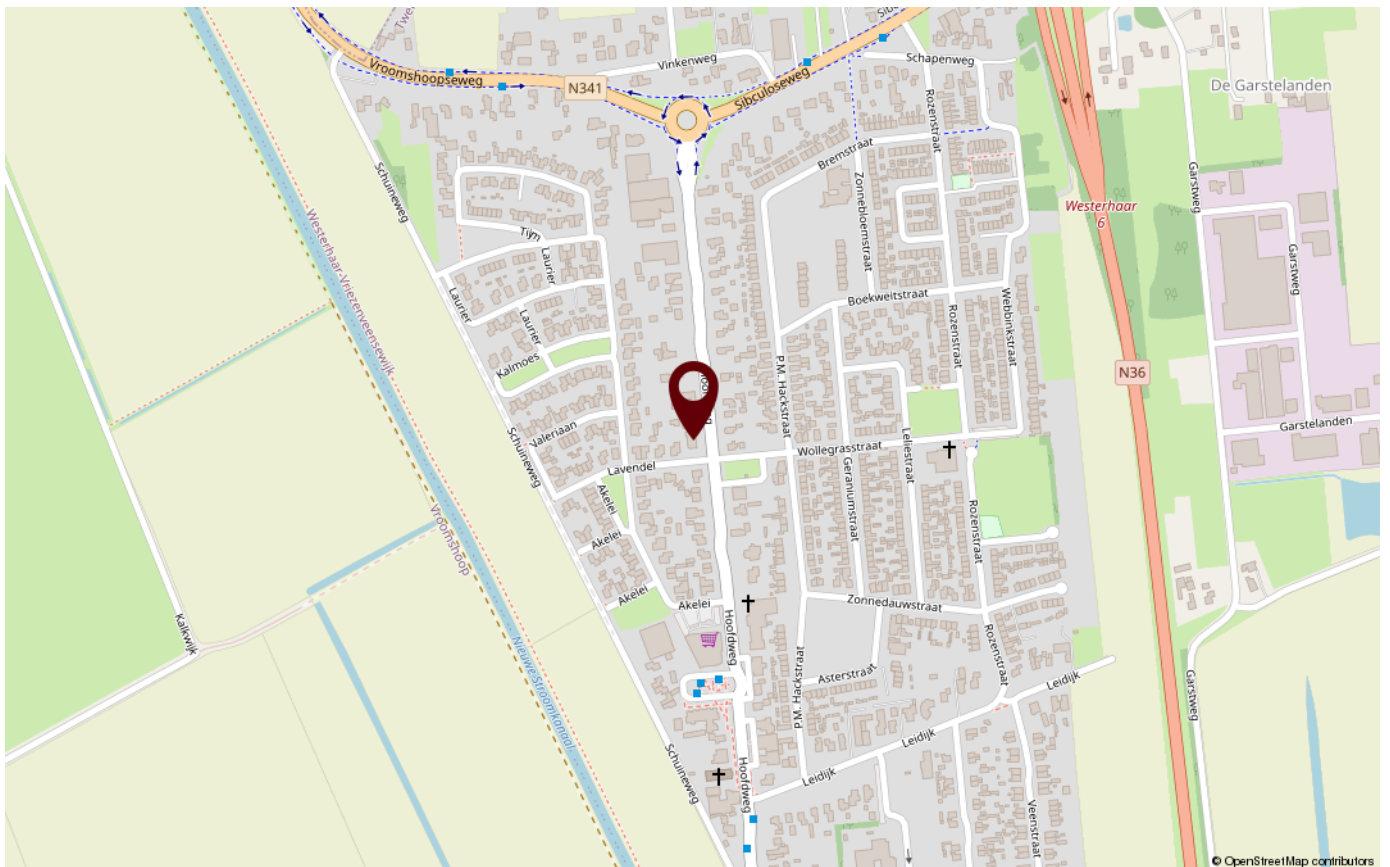
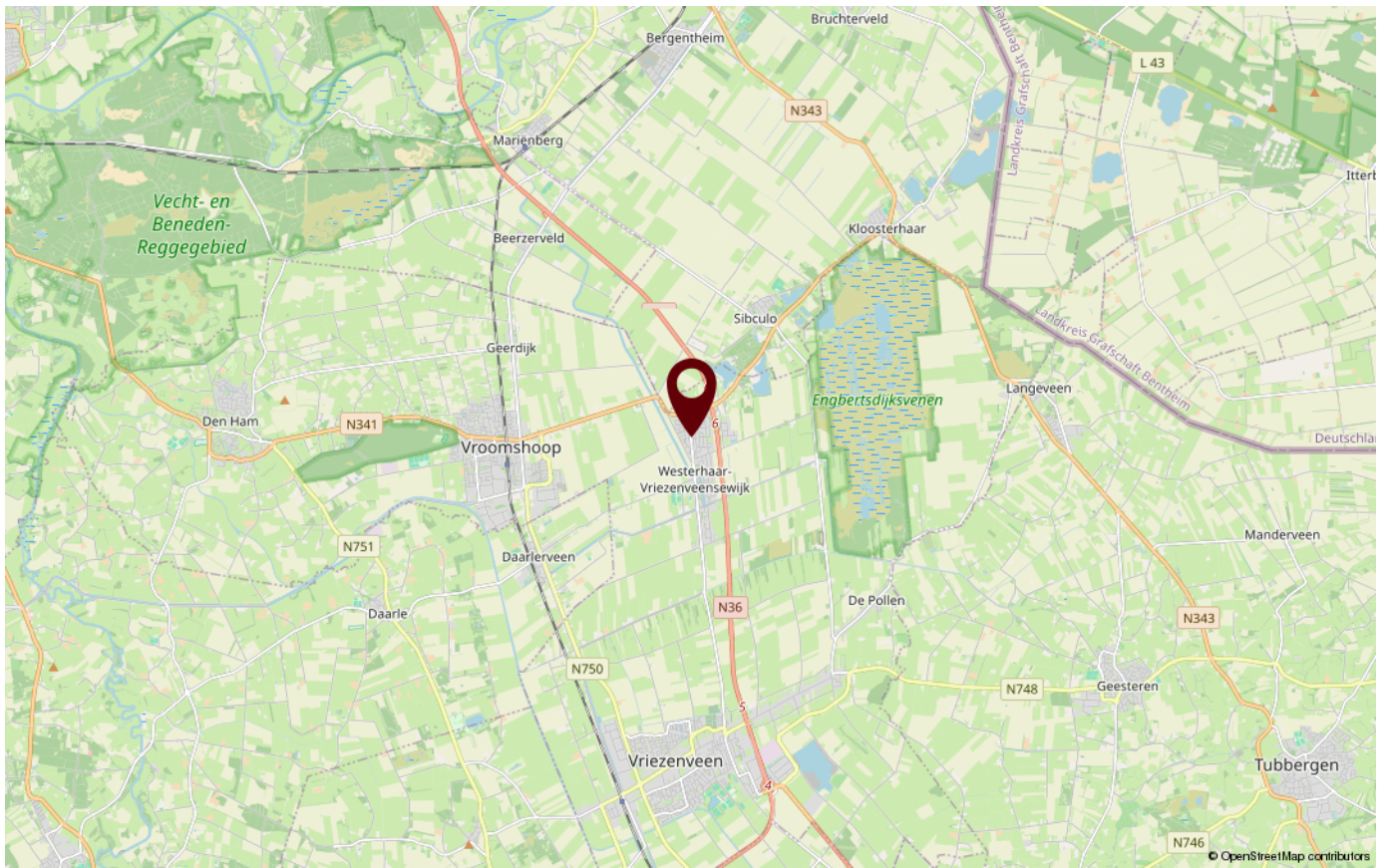








LOCATIE OP DE KAART



PLATTEGRONDEN

Hoofdweg 159 - Westerhaar-Vriezenveenswijk
Begane Grond



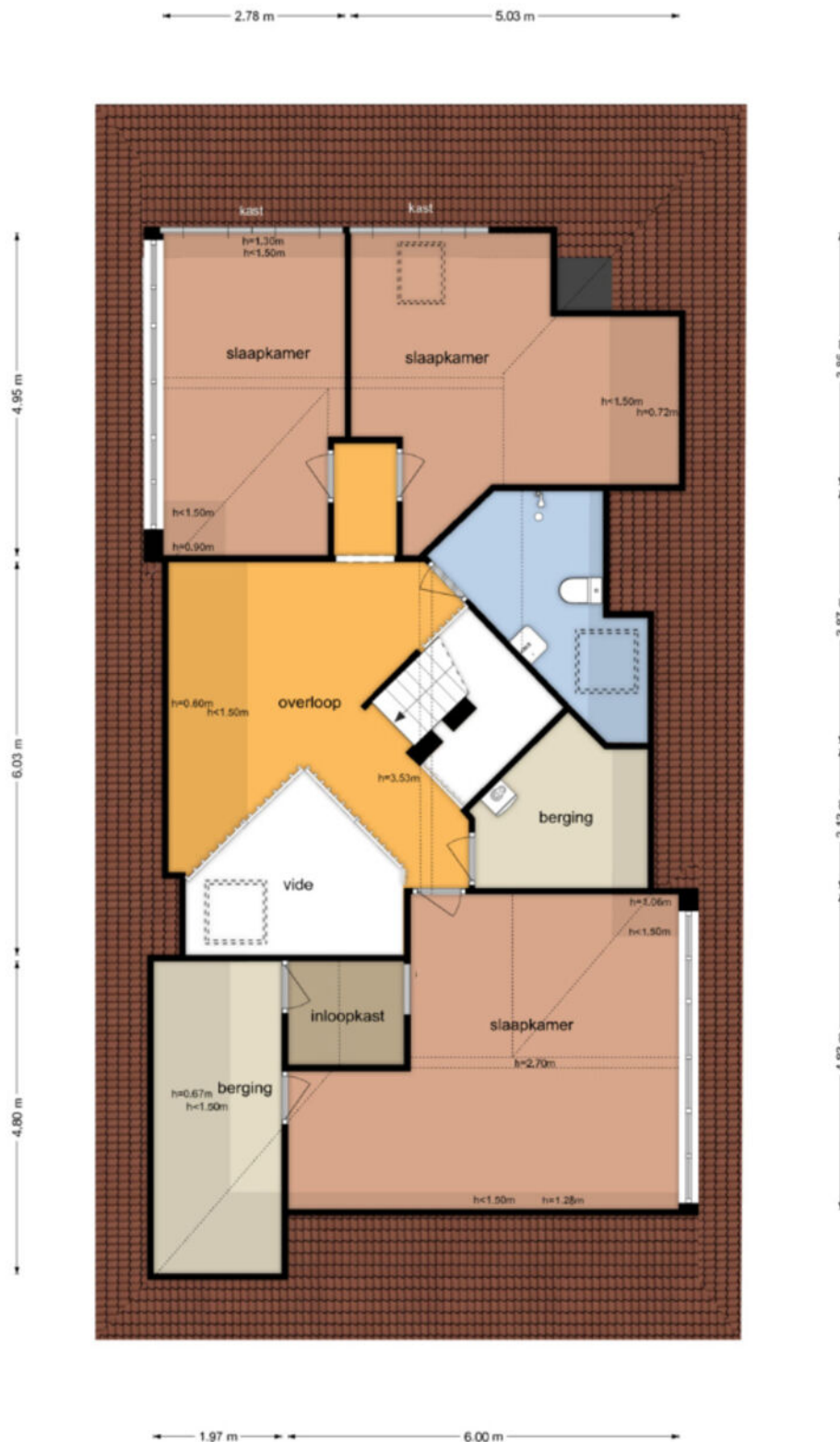
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.cityrencia.nl

PLATTEGRONDEN



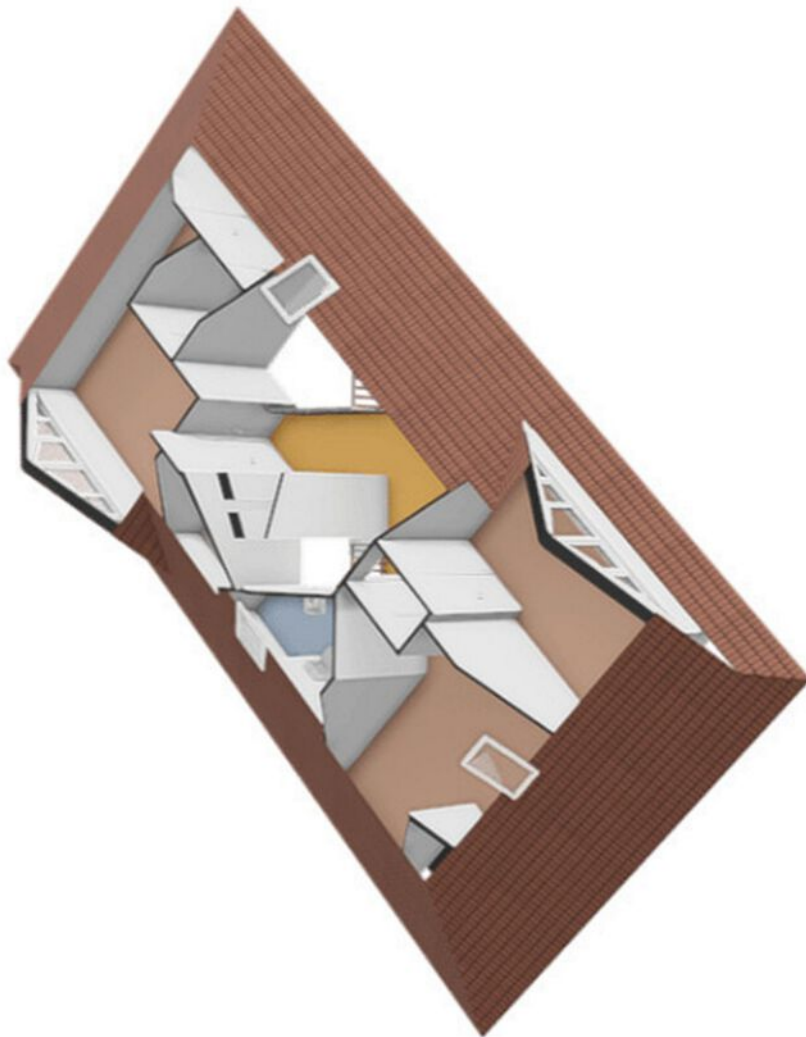
PLATTEGRONDEN

Hoofdweg 159 - Westerhaar-Vriezenveensewijk
 Eerste Verdieping



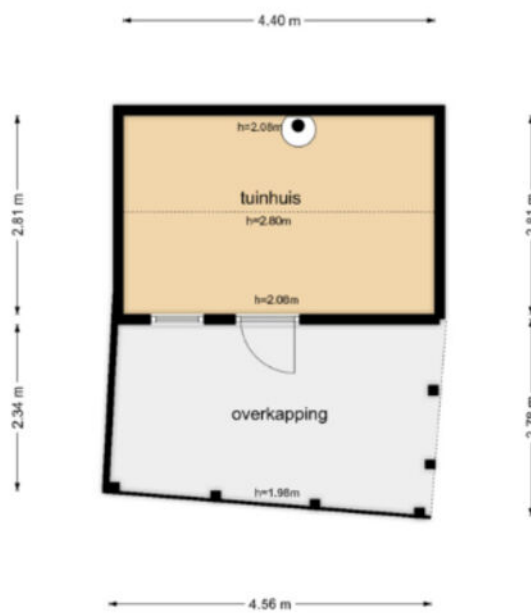
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © www.objectinfo.nl

PLATTEGRONDEN



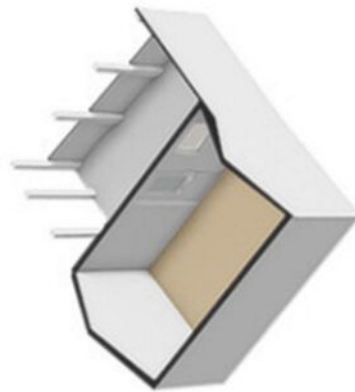
PLATTEGRONDEN

Hoofdweg 159 - Westerhaar-Vriezenveenswijk
Tuinhuis



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

PLATTEGRONDEN



Geo kaart



**Hoofdweg 159
Westerhaar-Vriezenve**

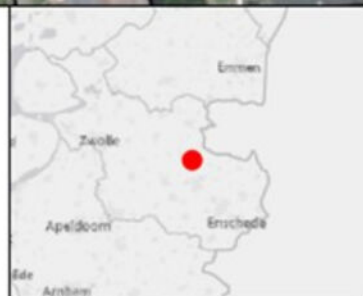
Auteur: Oosterhave makelaars
Datum: 7-11-2025

Schaal: 1: 658



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: Hoofdweg 159 WH



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p><small>Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 25 september 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente: Vriezenveen Sectie: N Perceel: 663</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>	<p>kadaster</p> 
---	---	---

Meetrapport

Meetcertificaat

NEN 2580 - M E E T S T A A T

Object & co

© 2025 - Object & co Nederland BV
www.objectandco.nl



Datum Meetrapport
Meetrapportnr
Meetcertificaat Type A

23-10-2025
OC-2025-144098
Op lokale gecontroleerd en ingemeten

Medebedrijf
Opsteller
Opnemer
Status

Object & co Nederland BV
M. van Erden
Edwin Nieuwenhuis
Definitief

Object type
Adres
Postcode/Plaats

Woning
Hoofdweg 159
7876AD Westmar-Vriemvennenswijk

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

Object & co meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2281:2011 "Opdraken van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 met correctiefactoren" in combinatie met de hiervoor afgevoerde "Meetrapporten bepalen gebruikscategorie woningen volgens NEN 2580:2007 en de Meetrapporten bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN 2580:2007" in de 2018 versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vastgoed Nederland, Gemeente en de huurovernamegereguleerder.

	FREE BVO AF TREK		BVO	BVO AF TREK		POST BVO AF TREK		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN				OPPERVLAKTE	INHOUD
	Vries en schuimkasten > 4 m ²	VI		Bruto vloeroppervlakte (inclusief m ²) > 4 m ²	BVO	Terra oppervlakte (BVO-NVO)	Ruimte met beperkte staahoogte < 1,20 m	Verticaal Verkeer > 4 m ² met toegankelijke ruimten	Wool ruimte	Overige openligge ruimte	Gebouw gebonden buiten ruimte		
00 REGANE GROND	-	-	177,80	16,70	-	-	-	121,89	32,40	6,90	-	574,03	
Woon-keukenruimte	-	-	133,20	11,40	-	-	-	121,50	-	-	-	431,57	
Gangruimte	-	-	37,70	5,30	-	-	-	-	32,40	-	-	120,10	
Overkapping	-	-	6,90	-	-	-	-	-	-	6,90	-	22,36	
01 EERSTE VERDIEPING	6,90	6,90	182,10	16,50	81,70	5,30	78,60	78,60	-	-	-	314,69	
Woon-keukenruimte	6,90	6,90	182,10	16,50	81,70	5,30	78,60	78,60	-	-	-	334,69	
EX EXTRA	-	-	14,60	2,20	-	-	-	-	-	-	12,40	40,90	
Terrasruimte	-	-	14,60	2,20	-	-	-	-	-	-	12,40	40,90	
TOTAAL	6,90	6,90	374,60	35,40	81,70	5,30	200,40	200,40	32,40	6,90	12,40	948,72	
Totaal gebouwd Perceel	6,90	6,90	374,60	35,40	81,70	5,30	200,40	200,40	32,40	6,90	12,40	948,72	
TW Totaal Woning	-	-	353,00	-	-	-	200,40	200,40	32,40	6,90	12,40	816,36	
Totaal Woning	-	-	353,00	-	-	-	200,40	200,40	32,40	6,90	12,40	816,36	

Energie label

Energie label woningen Registratienummer 643261849 Datum registratie 24-10-2025 Geldig tot 24-10-2035 Status Definitief

Deze woning
heeft energielabel

B



Isolatie

1 Gevels	+/- + ++
2 Gevelpanelen	n.v.t.
3 Daken	+ ++
4 Vloeren	++
5 Ramen	+ ++
6 Buitendeuren	+/- + ++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combi ketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

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
Hoofdweg 159
7876AD Westerhaar-Vriezenvoenswijk
BAG-ID: 170001000007411

Detailaanduiding

Bouwjaar	1995
Compactheid	2,30
Vloeroppervlakte	201m ²

Woningtype
Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam M de Lindo **Vakbekwaamheidsnummer** 55151536

Certificaathouder
Energie Inspectie B.V.

Inschrijfnummer EPG2015-34 **KvK-nummer** 74391978

Certificerende instelling
EPG-Certificering

Soort opname
Basisonname



U kunt de geldigheid van dit energielabel 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!

