

EUROPA-RING 11 | WIERDEN

€ 375.000 k.k.



STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!

WWW.PLAGGEMARSMAKELAARS.NL

WELKOM

Wij als team van Plaggemars Makelaars staan garant voor de kwaliteit van onze dienstverlening. Aangezien het kopen en verkopen van een woning een hele stap is, is het fijn om te weten dat u op onze zekerheid, deskundigheid en persoonlijke aandacht kunt rekenen. In ons team wordt jarenlange ervaring gecombineerd met jong enthousiasme en werken we op basis van gelijkheid aan één doel: het behartigen van uw belangen! Gedreven door passie en met optimale kennis van de woningmarkt staan wij graag voor u klaar. Graag ontmoeten we u binnenkort op ons kantoor om persoonlijk te bespreken wat we voor u kunnen betekenen.

De betrouwbaarheid van een NVM-Makelaar

Wij zijn aangesloten bij de NVM, de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen. Dit betekent dat wij over de kennis en de juiste middelen beschikken om u op een betrouwbare en efficiënte manier van dienst te zijn. Daarnaast kunnen wij door het uitgebreide NVM-netwerk u uitstekend op de hoogte houden van de ontwikkelingen op de woningmarkt. U kiest voor de kwaliteit waar het NVM-logo voor staat.



Ga naar onze website voor de virtuele tour, 360 graden foto's en zonnegrens van de woning.

WWW.PLAGGEMARSMAKELAARS.NL

WOONOPPERVLAKTE

123 m²

INHOUD

501 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

268 m²

KAMERS

6

SLAAPKAMERS

4

VRAAGPRIJS

€ 375.000 k.k.

BESCHRIJVING

Bent u op zoek naar een royale hoekwoning die de perfecte balans biedt tussen comfort, ruimte en duurzaamheid? Deze uitstekend onderhouden gezinswoning op een absolute toplocatie aan de Europa-ring 11 in Wierden heeft het allemaal. De huidige eigenaren wonen hier sinds 2000 met ontzettend veel plezier en hebben het huis door de jaren heen flink verduurzaamd. Dankzij hoogwaardige vloerisolatie (2025), vloerverwarming (2015), een jonge cv-ketel (2021) en 9 zonnepanelen beschikt de woning over een gunstig en groen energielabel B!

Met een gebruiksoppervlakte wonen van maar liefst 123 m² en een extra inpandige ruimte van 23 m² biedt dit huis verrassend veel leefruimte. De begane grond is voorzien van een lichte woonkamer en comfortabele vloerverwarming, die u ook in de badkamer terugvindt. Aan de achterzijde is de woning uitgerust met een moderne kunststof pui met HR++ glas, die zorgt voor een heerlijke lichtinval en een directe verbinding met de tuin. Compleet met zowel een stenen aangebouwde berging als een vrijstaande schuur met overkapping, is dit de perfecte stap voor wie zoekt naar modern wooncomfort op een centrale en geliefde plek!

Indeling

Begane grond:

Bij binnenkomst via de entree betreedt u de hal met de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en een nette toiletruimte.

Vanuit de hal bereik je de sfeervolle en lichte woonkamer. Wat direct opvalt is de royale indeling, die meer dan voldoende ruimte biedt voor een royale zithoek en een grote eettafel. Aan de achterzijde is de woning uitgerust met een vernieuwde, hoogwaardige kunststof pui met HR++ glas. Deze zorgt niet alleen voor een fantastische lichtinval, maar haalt de tuin ook optisch prachtig naar binnen.

De aangrenzende keuken is praktisch ingericht en aan deze zijde uitgerust met een elektrisch rolluik. De gehele begane grondvloer is in 2015 voorzien van heerlijke vloerverwarming en in 2025 nog eens extra na-geïsoleerd via de vloer, wat zorgt voor een uiterst behaaglijk binnenklimaat. Tevens bevinden zich op de begane grond momenteel de aansluitingen voor de wasmachine en droger (mogelijkheid tot verplaatsing naar de tweede verdieping aanwezig).

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot de vertrekken op deze etage. Hier bevinden zich drie volwaardige en comfortabele slaapkamers. De slaapkamers aan de achterzijde zijn bovendien uitgerust met een praktisch elektrisch rolluik.

De badkamer is compleet en comfortabel ingericht met een ligbad met douchegelegenheid, een modern wastafelmeubel met een dubbele kraan en een tweede toilet. Extra luxe: ook de badkamervloer is (sinds 2015) aangesloten op de vloerverwarming!

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereikt u de verrassend ruime tweede verdieping. Op de overloop bevindt zich de opstelplaats voor de cv-ketel (Intergas, 2021), de omvormer voor de zonnepanelen en de mogelijkheid voor het aansluiten van de wasapparatuur.

Vanaf de overloop is er toegang tot de ruime vierde slaapkamer. Dankzij de royale dakkapel geniet deze kamer van extra leefruimte en veel lichtinval. De dakkapel is bovendien voorzien van een elektrisch rolluik. Achter de knieschotten is er een schat aan extra bergruimte aanwezig.

Tuin, schuur en berging

De achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen en biedt verrassend veel bergruimte. Direct aan de woning grenst een praktische, stenen aangebouwde berging. Achterin de tuin staat daarnaast nog een royale, vrijstaande schuur die is voorzien van een fraaie, overkapping. Dit is de ideale plek voor een gezellige zithoek om tot in de late uurtjes buiten te kunnen zitten, terwijl de schuren perfect zijn voor het stallen van de fietsen, hobby's en uw tuingereedschap.

Kenmerken:

Bouwjaar: 1979

Woonoppervlakte: 123 m²

Overige inpandige ruimte: 23 m²

Externe bergruimte: 8 m²

Energielabel: B

Bijzonderheden:

Royale hoekwoning op een gewilde en centrale locatie in Wierden;

Uitstekend geïsoleerd en verduurzaamd: energielabel B;

Voorzien van hoogwaardige vloerisolatie (aangebracht in 2025);

Uitgerust met 9 zonnepanelen (geplaatst in 2014);

Comfortabele vloerverwarming (2015) aanwezig op de gehele begane grond (muv toilet) én in de badkamer;

Moderne, vernieuwde kunststof pui aan de achterzijde met HR++ isolatieglas;

Diverse elektrische rolluiken aanwezig

Vier volwaardige slaapkamers, waarvan de zolderkamer beschikt over een dakkapel;

Flexibele opstelling voor wasmachine (momenteel begane grond, aansluiting op tweede verdieping mogelijk);

Veel bergruimte dankzij zowel een stenen aangebouwde berging als een vrijstaande schuur met sfeervolle overkapping;

Verwarming en warm water middels een betrouwbare Intergas cv-combiketel uit 2021;

Bent u enthousiast geworden van deze complete, verduurzaamde en ruime woning aan de Europa-ring 11? Neem dan snel contact op met ons kantoor voor het inplannen van een bezichtiging. We laten u dit prachtige thuis graag van binnen zien!



STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!





STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!





STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!





STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!





STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!





STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!





STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!





STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!





STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!

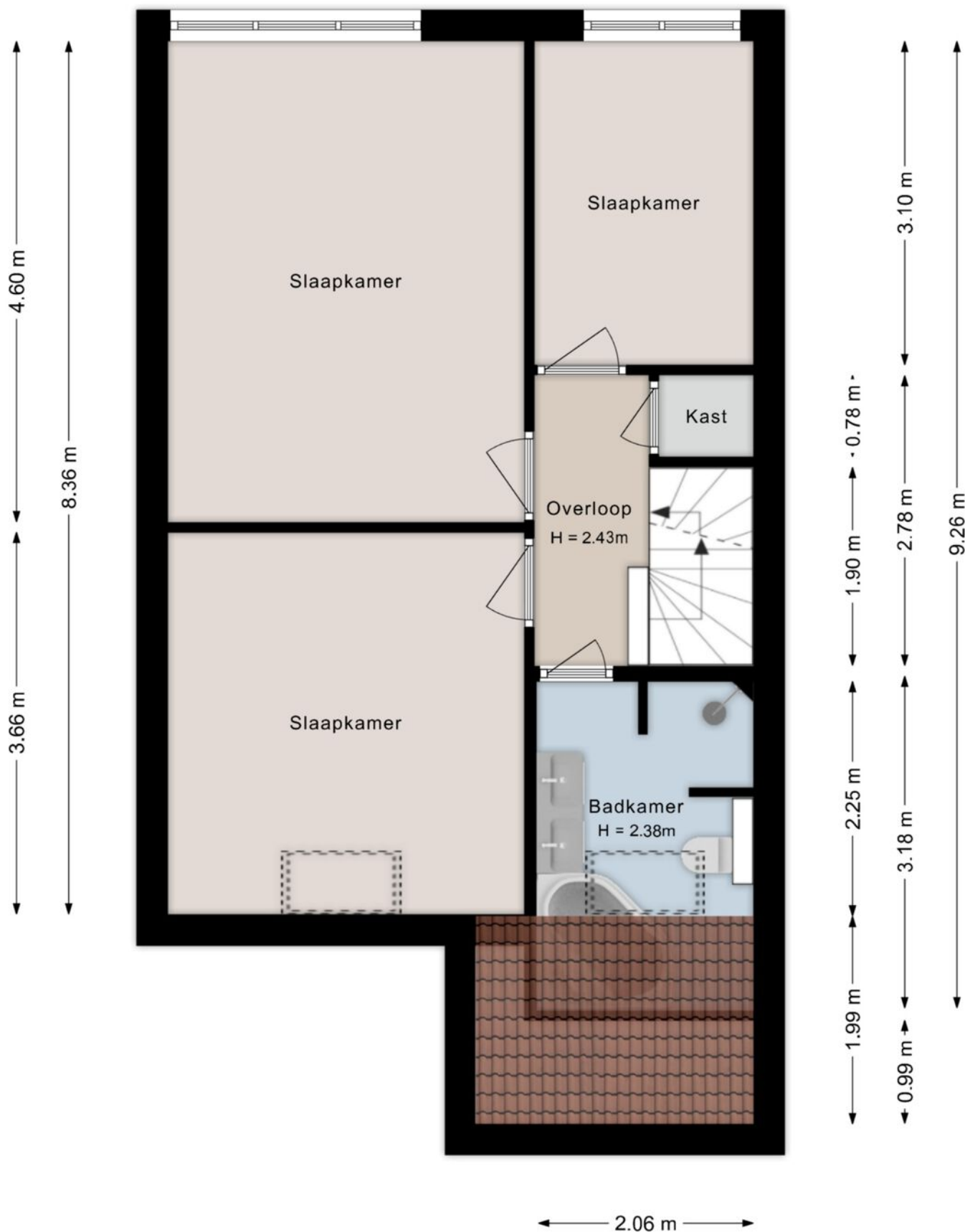


PLATTEGROND

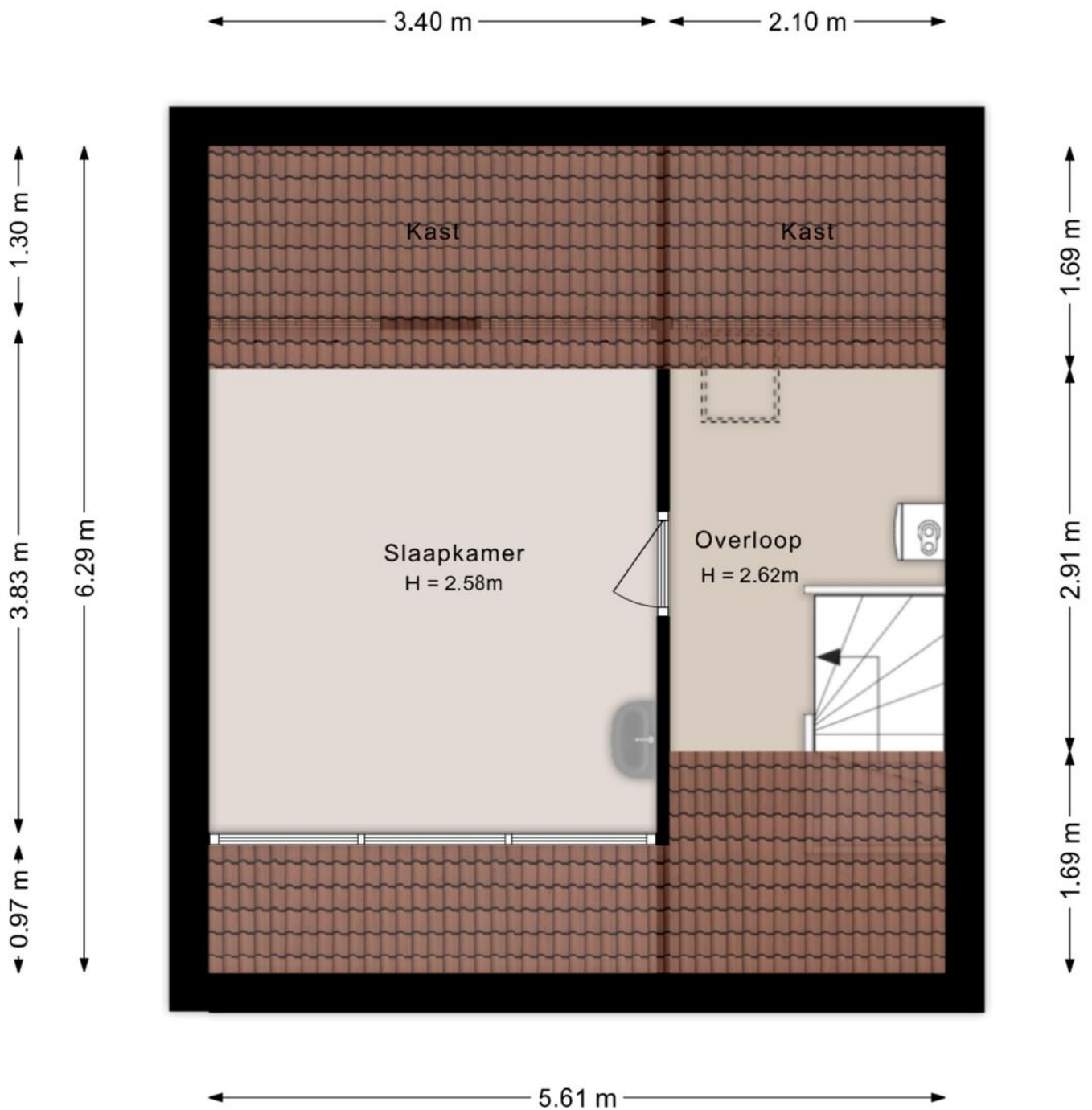


STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!

PLATTEGROND

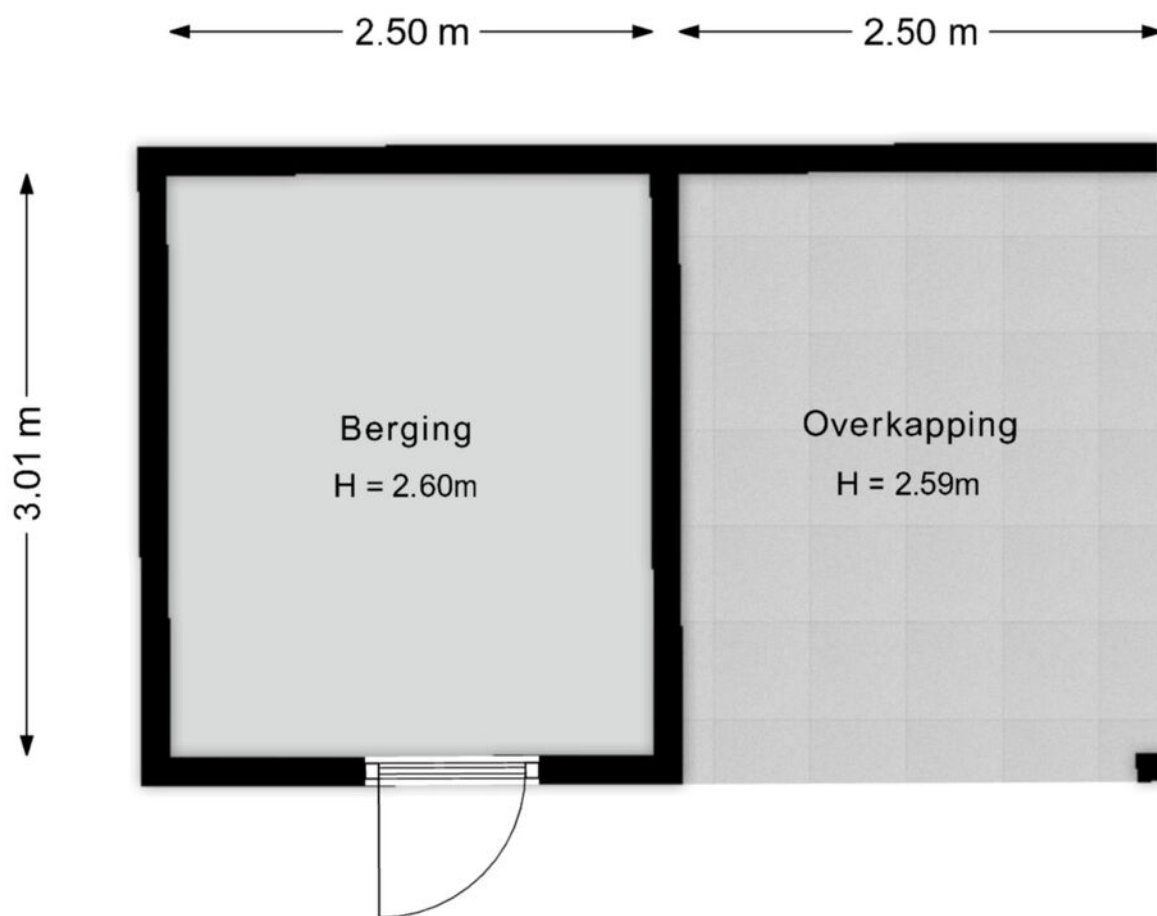


PLATTEGROND



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

PLATTEGROND



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

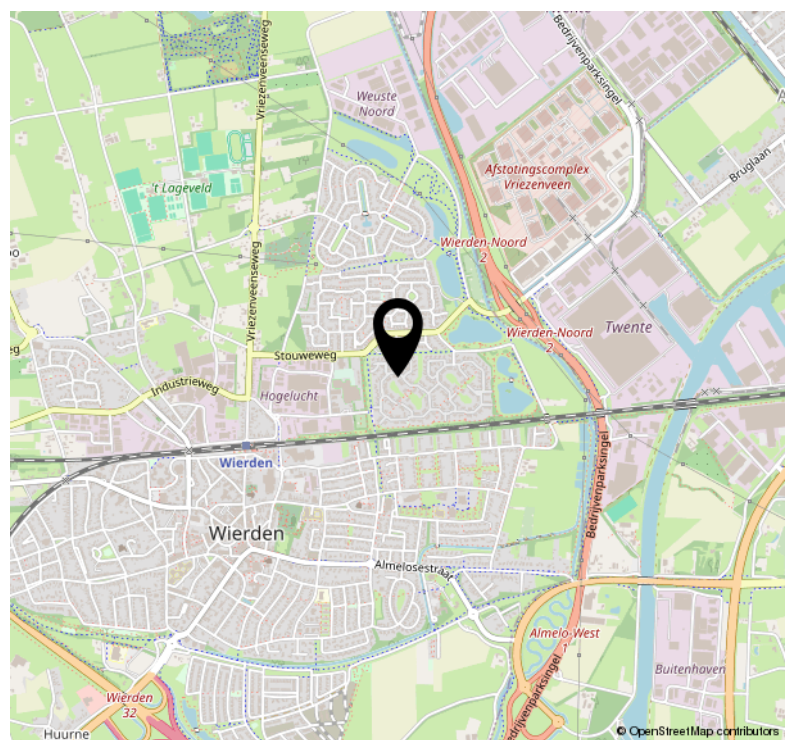
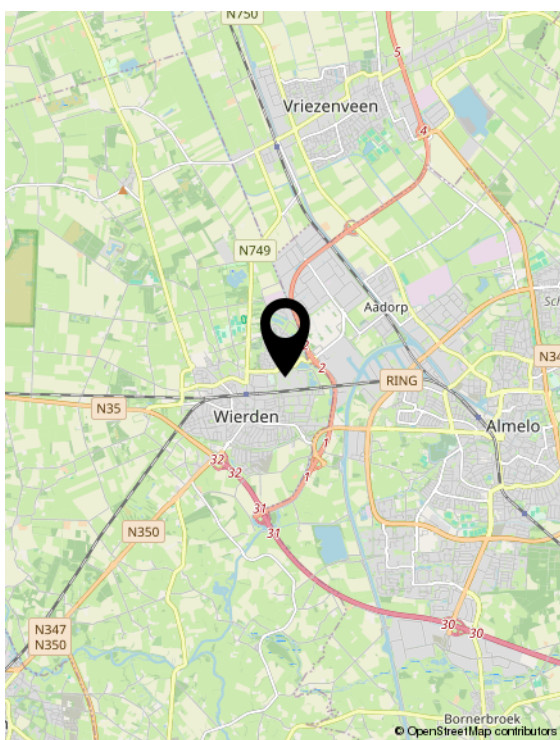
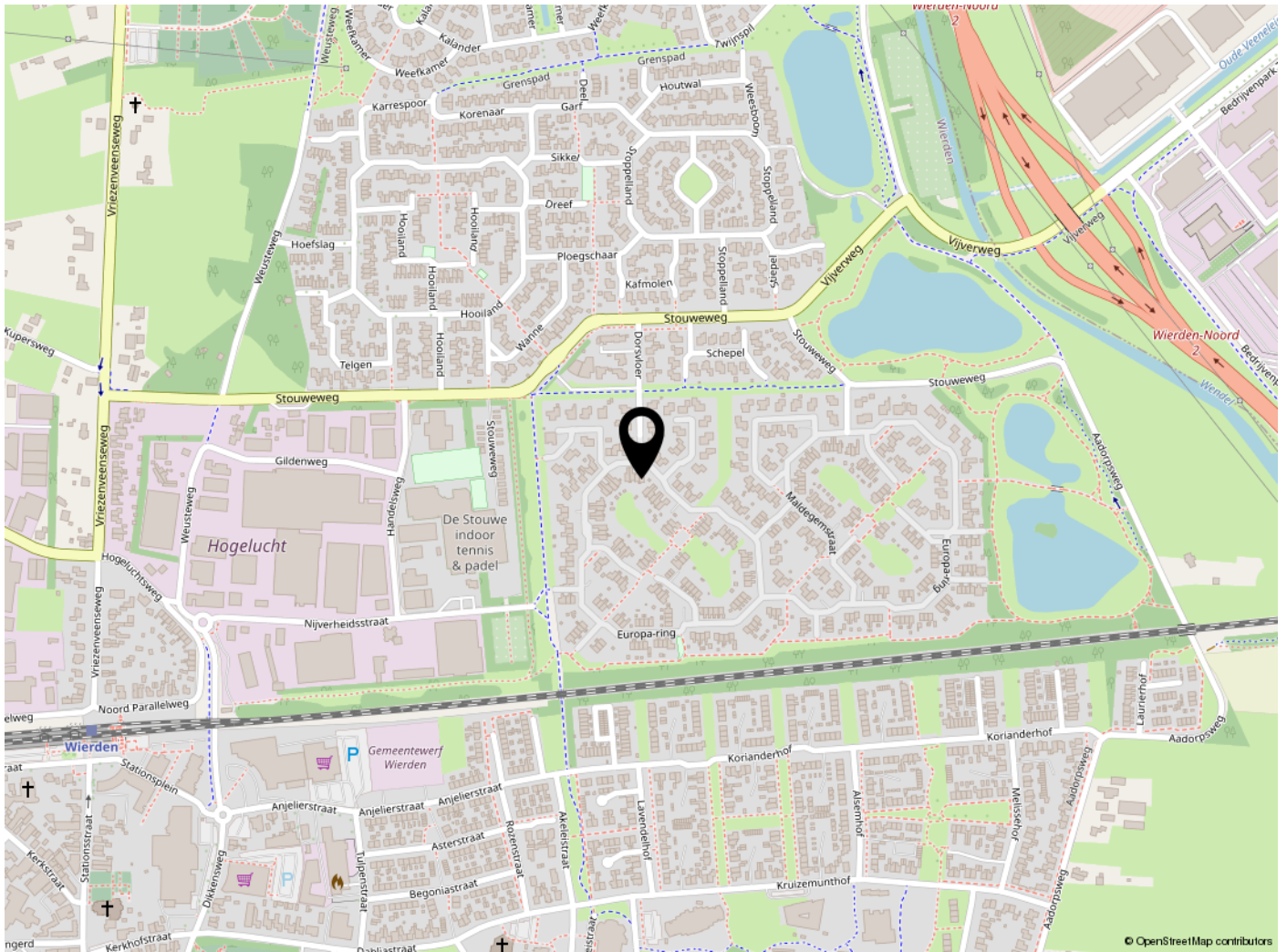


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Wierden	
—	Huisnummer	Sectie N	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 831	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankenrecht.

LOCATIE OP DE KAART



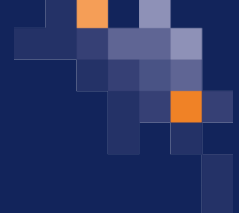
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Designradiator(en)	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- vitrages	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron		X		
- vriezer		X		
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- koffiezetapparaat		X		
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toilethouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- douche (cabine/scherm)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Rolluiken	X			
Zonnepanelen	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Olijfbom in houten plantenbak		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting		X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder		X		
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		

LIJST VAN ZAKEN



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- vlaggenmast(houder)	X			

WONEN IN WIERDEN



De gemeente Wierden is een moderne, sterke plattelandsgemeente met ruim 24.000 inwoners in het noordwesten van Twente in de provincie Overijssel. De gemeente Wierden omvat 9.580 hectare grond en bestaat uit de dorpen Wierden en Enter en de buurtschappen Hoge Hexel, Notter, Zuna, Rectum en Ypelo. De kern van het dorp Wierden is 250 hectare groot en de kern van het dorp Enter 125 hectare.

De gemeente Wierden is goed te bereiken door haar gunstige ligging ten opzichte van de autosnelweg A1 en A35 en de spoorlijnen Utrecht-Enschede en Almelo-Zwolle. Via het water te bereiken over het Twentekanaal, zijtak Almelo. Uiteraard zijn er ook busverbindingen tussen Wierden en de omliggende plaatsten.

In de dorpen Wierden en Enter vindt u de belangrijkste voorzieningen, zoals winkels, scholen, zwembaden, sporthallen en sportvelden, kerken, bibliotheken, manege en tennisbanen. Voorzieningen met een meer regionaal karakter (schouwburg, bioscoop, ziekenhuis) vindt u in Almelo.

Wierden kent de volgende woonwijken:

- Noord: De Stouwe, De Hooilanden, De Weuste, Hogelucht, Kluinveen, Violenhoek, Het Loo en Zenderink;
- Oost: (Plan) Oost en Centrum;
- Zuid: Grote Maat, Huurne en Zuidbroek
- West: West, Molukse wijk en Meijkerinksberg

De gemeente Wierden is allereerst een groene gemeente. De gemeente Wierden heeft een afwisselend landschap dat wandelaars en fietsers volop mogelijkheden biedt. Kanoërs komen onder ander op de Regge helemaal aan hun trekken. Andere plaatsen voor watersport zijn het nabijgelegen Twentekanaal, het recreatieproject 't Lageveld en camping de Tolplas.

Natuurlijke liefhebbers kunnen genieten van waardevolle natuurgebieden als het Wierdense Veld, een veengebied met een oppervlakte van ongeveer 400 hectare. Op de heide loopt een schaapskudde en er komen veel zeldzame vogels voor. Het gebied is toegankelijk via openbare zandwegen.

Tijdens de jaarmarkten en tijdens het hoogseizoen worden in Enter demonstraties gegeven in het klompenmaken. De Enterse jaarmarkt, beter bekend als de Paarden- en ponymarkt, wordt ieder jaar op een donderdag in de zomer gehouden. De Wierdense jaarmarkt vindt plaats op de eerste maandag in november en stamt nog uit de tijd van de Middeleeuwen. Een ander voor de toerist aantrekkelijk evenement is het jaarlijks terugkerende Wierdense zomerfeest: het Wiezofeest, dat drie dagen duurt.



Wij hopen dat u tijdens de bezichtiging een goede indruk heeft gekregen van de woning. Toch kunnen wij ons voorstellen dat u alles graag nog eens door wil lezen. Dat kan! Bij het maken van de afspraak voor de bezichtiging heeft u een mail ontvangen van Move. Als u inlogt op uw account kunt u alle informatie vinden over deze woning en zelfs een bieding doen op de woning.

Wat vind ik in mijn Move account?

- deze brochure
- vragenlijst
- lijst van zaken
- online biedingsformulier

Middels het online biedingsformulier in Move kunt u een bod uitbrengen op de betreffende woning. Wanneer wij deze hebben ontvangen nemen wij contact met u op.

Heeft u nog vragen? Neem gerust contact met ons op!

DISCLAIMER

Informatieplicht

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdiensbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de 'lijst van roerende zaken'.

Onderzoeksplicht & meldingsplicht

Deze uitgebreide brochure heeft niet tot doel u een lijst te geven van alle mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie is verkregen van de eigenaar/verkoper alsmede uit eigen waarneming ter plaatse. Doel=> de koper zo goed mogelijk te informeren en te voldoen aan de op verkoper rustende meldingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek heeft de koper een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling van de woning en of de woning de eigenschappen bezit die hij redelijkerwijs mag verwachten. Wij adviseren u een (bouwkundig) deskundige in te schakelen/

Financiering/hypotheek

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Plaggemars Makelaars kan u doorverwijzen naar financiële specialisten. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning.

Vrijblijvende aanbieding

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Toch bestaat er de mogelijkheid dat er fouten en/of onvolledigheden in voorkomen. Zowel de verkoper als ons kantoor aanvaarden in deze gevallen geen enkele aansprakelijkheid. Alle aan u verstrekte informatie is bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en dient derhalve te worden gezien als vrijblijvende aanbieding. Een bieding die gelijk staat met de vraagprijs, doet niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Verkoper heeft te allen tijde het recht van gunning. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw) tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. De koper kan ook hieraan geen enkel recht ontnemen. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Bouwkundige risico's

Indien de woning is gebouwd voor 1990 bestaat de kans dat er asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbest houdende materialen kan voortvloeien.

Koopovereenkomst en waarborgsom/bankgarantie

Indien er via onze bemiddeling een koopovereenkomst tot stand komt tussen de verkopende en de kopende partij, zal ons kantoor zorg dragen voor het opmaken van een NVM koopakte volgens het laatste model vastgesteld door de NVM. Er zal in de koopakte altijd een 10% waarborgsom of bankgarantie worden opgenomen. Iedere aspirant-koper dient zich hieraan te conformeren.

Na de bezichtiging

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Wij kunnen bijvoorbeeld uw gegevens en wensen noteren in ons 'zoekersbestand' en u op de hoogte houden van ons nieuwe en gewijzigde woningaanbod. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

Onderhandelen

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er 'een bod op de woning ligt'. Als de partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

DISCLAIMER FUNDERINGSRISICO

a.Disclaimer: funderingsrisico-indicator wel beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

b. Disclaimer: funderingsrisico-indicator niet beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software geen funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de gebruikte data van FunderMaps. Het ontbreken van een funderingsrisico-indicator sluit funderingsproblematiek niet uit en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan het ontbreken van een funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten."

STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!



Plaggemars Makelaars

Tolgaarde 1

7642 EZ Wierden

T (0546) 57 12 72

info@plaggemarsmakelaars.nl

www.plaggemarsmakelaars.nl

