

**WATERLOOP 39 | WIERDEN**

**€ 569.000 k.k.**



**STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!**

**[WWW.PLAGGEMARSMAKELAARS.NL](http://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](http://WWW.PLAGGEMARSMAKELAARS.NL)

**WOONOPPERVLAKTE**

**163 m<sup>2</sup>**

**INHOUD**

**621 m<sup>3</sup>**

**PERCEELOPPERVLAKTE**

**264 m<sup>2</sup>**

**KAMERS**

**6**

**SLAAPKAMERS**

**4**

**VRAAGPRIJS**

**€ 569.000 k.k.**

## BESCHRIJVING

Modern, duurzaam en heerlijk ruim wonen aan de rand van Het Zuidbroek

Soms klopt het hele plaatje. Zoek je een instapklare woning met volop ruimte, energielabel A en een heerlijk vrije ligging? Aan de rand van de populaire wijk Het Zuidbroek staat deze royaal uitgebouwde 2 onder 1 kapwoning. Stel je eens voor: elke dag thuiskomen in een zee van ruimte, omgeven door groen en voorzien van alle moderne gemakken. Met een moderne woonkeuken uit 2019, een grote kunststof dakkapel uit 2019 en maar liefst 16 zonnepanelen uit 2023 ontbreekt het je hier aan niets. Vanuit de lichte woonkamer kijk je prachtig weg over een mooie groenstrook die blijvend vrij en groen blijft. Aan de achterzijde geniet je van een riante leefkeuken, een handige inbandige bijkeuken met berging, een overdekt terras en een eigen achterom. Dankzij de airconditioning op elke verdieping (2024) en de uitstekende isolatie woon je hier uiterst comfortabel en energiezuinig. Dit is de ideale plek voor jouw gezin!.

Begane grond: Royale leefruimte en een droomkeuken

Via de entree stap je de hal binnen met de meterkast, het toilet met fonteintje und de trapopgang. Loop je door, dan kom je in de

sfeervolle L-vormige woonkamer. De strakke PVC-vloer valt direct op en dankzij de grote raampartijen geniet je hier van een prachtig, vrij uitzicht over de voorliggende groenstrook.

Via stijlvolle ensuite deuren bereik je de absolute eyecatcher van het huis: de royaal uitgebouwde woonkeuken die in 2019 volledig is vernieuwd. Deze moderne leefkeuken heeft een chique werkblad en hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, RVS-afzuigschouw, combimagnetron, koelkast en een vaatwasser. De openslaande tuindeuren betrekken de achtertuin op zonnige dagen naadloos bij je woonkeuken. Vanuit de keuken loop je binnendoor naar de inbandige bijkeuken met plavuizenvloer. Dit is de voormalige garage die gedeeltelijk is omgebouwd tot een super functionele bergruimte.

**Eerste verdieping:** Drie comfortabele slaapkamers  
De overloop met airco geeft toegang tot drie goed bemeten slaapkamers en de complete badkamer. De royale ouderlijke slaapkamer is een luxe op zich en beschikt over een eigen inloopkast. De overige twee slaapkamers kun je perfect gebruiken als kinder-, werk- of hobbykamer. De complete, verzorgde badkamer is van alle gemakken voorzien: een ligbad om heerlijk in te ontspannen, een aparte douchehoek, een wastafelmeubel en een tweede hangend toilet.

**Tweede verdieping:** Maximale ruimte met grote dakkapel

Via een vaste trap bereik je de verrassend ruime tweede verdieping. De overloop biedt plaats aan de witgoed aansluitingen en de CV-opstelling met een HR-combi uit 2010. Daarnaast vind je hier de volwaardige vierde slaapkamer. Dankzij de grote, in 2019 geplaatste kunststof dakkapel is dit een heerlijk lichte en riante kamer geworden. Extra bergruimte nodig? Achter de knieschotten en op de handige bergvliering berg je moeiteloos al je seizoensspullen op. Voor extra comfort tijdens warme zomers is deze bovenverdieping in 2024 uitgerust met airconditioning.

**Buitenleven:** Genieten in je eigen tuin

De fraai aangelegde achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen. Of het nu gaat om een gezellige barbecue of een fijne avond buiten zitten; onder het sfeervolle overdekte terras zit je altijd goed. De tuin beschikt daarnaast over een eigen zij-om, wat zorgt voor extra praktisch gemak.

**Kenmerken van de woning:**

- Bouwjaar: 2010
- Inhoud: 550 m<sup>3</sup>
- Perceel: 264 m<sup>2</sup>
- Woonoppervlak: 163 m<sup>2</sup>
- Energielabel: A(+)
- Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Dat houdt in dat de woning volgens KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft. Zie ook de disclaimer in de brochure.

**De pluspunten van deze woning:**

**Duurzaam en Energiezuinig:** Voorzien van energielabel A en 16 zonnepanelen geplaatst in 2023.

**Perfekte locatie:** Gelegen op een toplocatie aan de rand van de wijk met blijvend vrij uitzicht.

**Heerlijk leefklimaat:** Uitgebouwde woonkeuken uit 2019 met ensuite deuren en moderne airconditioning van 2024 op alle verdiepingen.

**Ruimte in overvloed:** Vier volwaardige slaapkamers dankzij de grote kunststof dakkapel van 2019 op zolder.

**Praktisch ingedeeld:** Inpandige bijkeuken en berging in de voormalige garage en extra opbergruimte via vliering en knieschotten.

**Aanvaarding:** In overleg.

**Plan je bezichtiging!**

Zie jij jezelf hier al wonen en genieten van de ruimte, het comfort en het vrije uitzicht? Neem dan snel contact op met het team van Plaggemars Makelaars voor het plannen van een persoonlijke bezichtiging. We laten je deze prachtige woning met plezier zien!



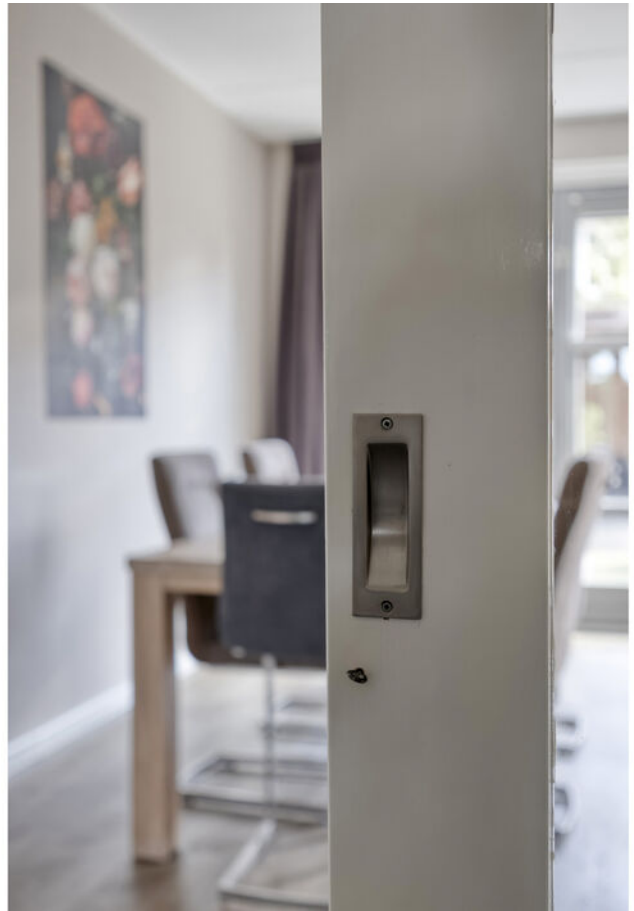
**STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!**





**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!**





**STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!**





**STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!**

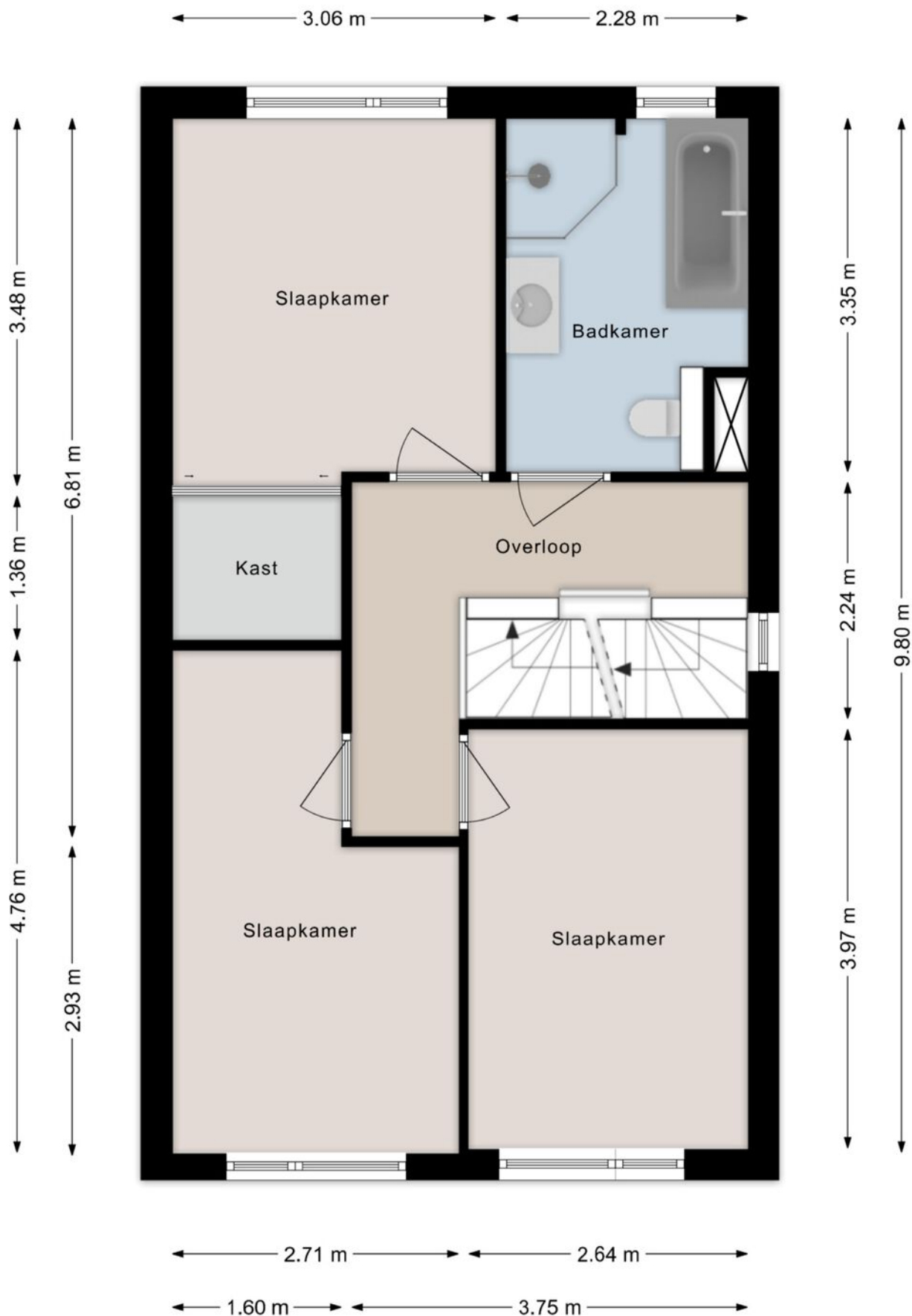


# PLATTEGROND

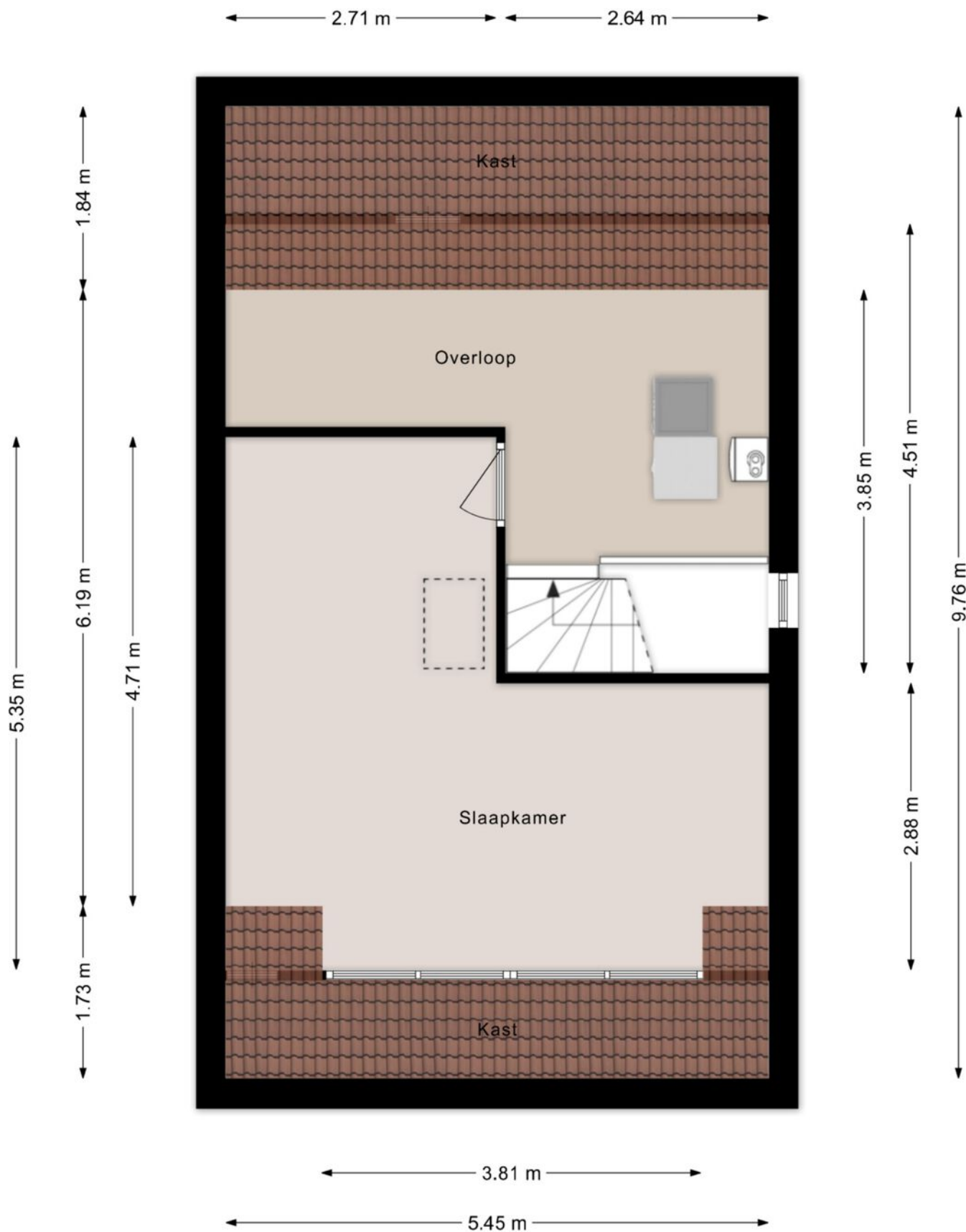


STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!

# PLATTEGROND



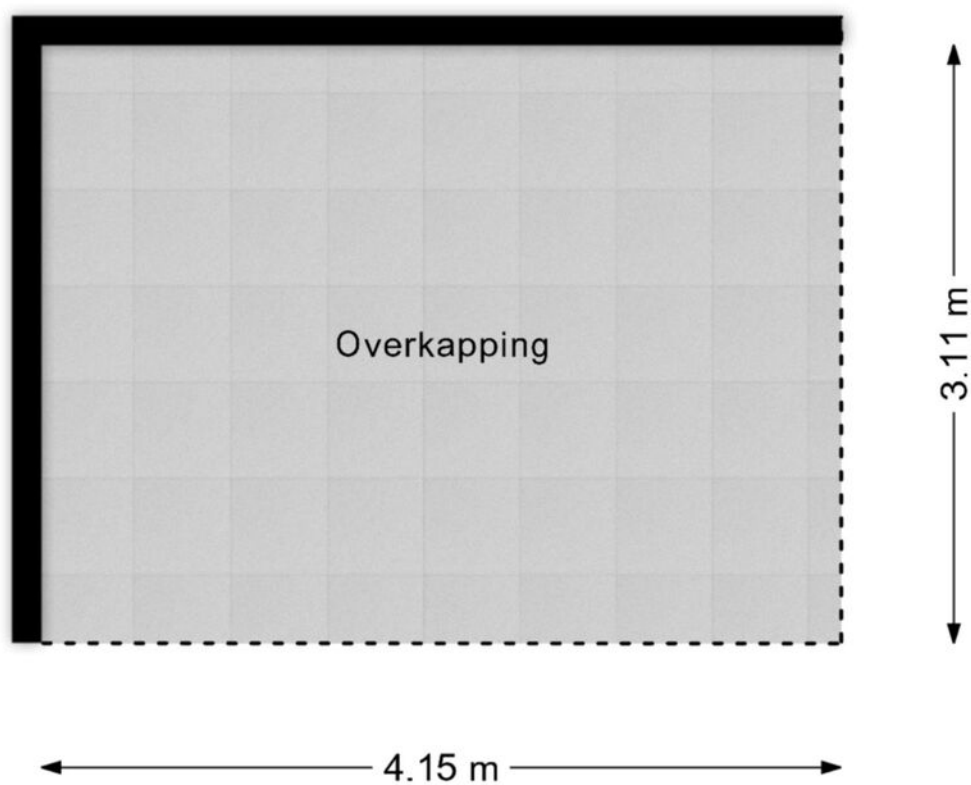
# PLATTEGROND



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

**STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!**

# PLATTEGROND



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

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



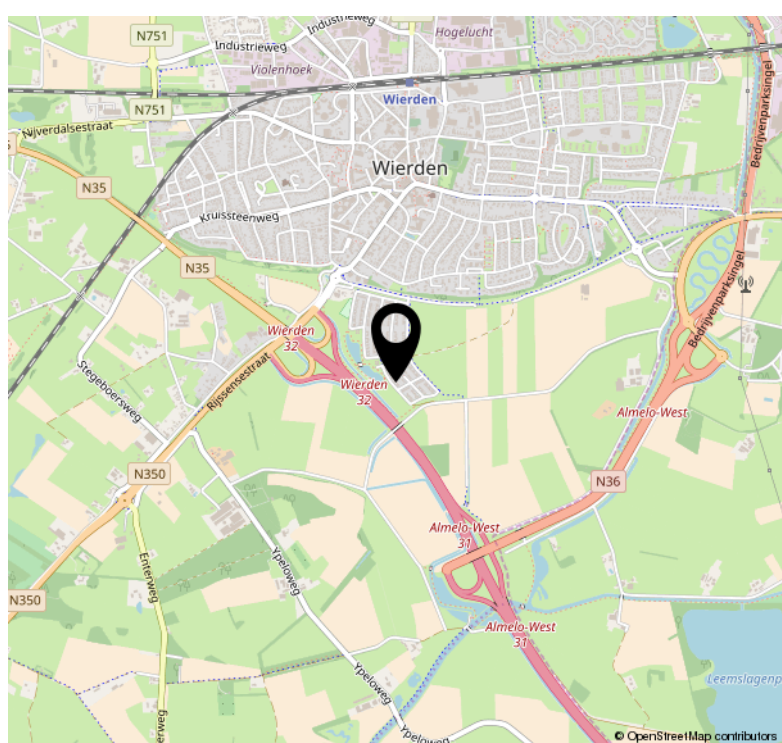
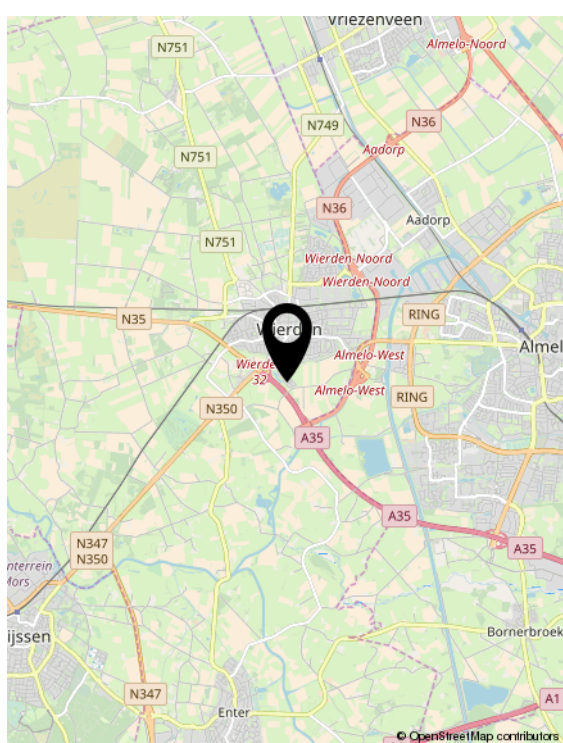
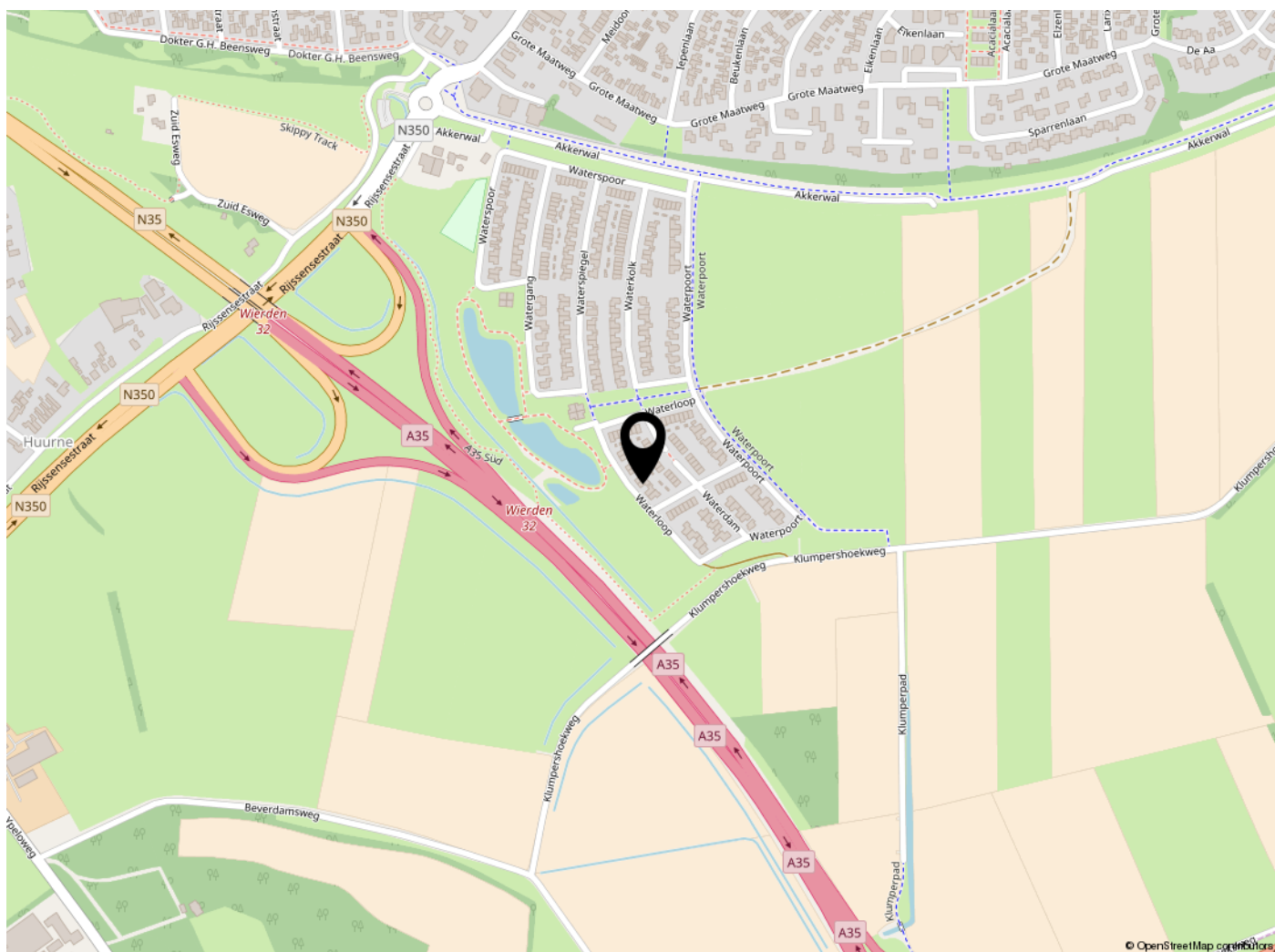
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Wierden	
—	Huisnummer	Sectie P	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 481	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 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
<b>Woning - Interieur</b>				
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		
- (losse) horren/rolhorren	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- laminaat	X			
- PVC vloer	X			
Overig, te weten				
- schilderij ophangstelsysteem		X		
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- afzuigkap	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer		X		
- vaatwasser	X			
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- douche (cabine/scherm)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletborstel(houder)	X			
<b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>				
(Voordeur)bel		X		
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X		
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Trampoline	X			
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Overkapping	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.

Natuurlijkhebbers 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.

# 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 ontleen. 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](mailto:info@plaggemarsmakelaars.nl)

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

