

# Bouwhuis

Makelaardij | Hypotheken



VROOMSHOOP  
Wingerd 5

Vraagprijs € 549.000,-- k.k.

# Kenmerken & specificaties



Woontype	Vrijstaand
Bouwtype	Bestaand
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	1991
Perceeloppervlakte	489 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	176 m <sup>2</sup>
Inhoud	684 m <sup>3</sup>
Energielabel	B

Enkele wetenswaardigheden:

- Zeer royale woning met maar liefst 176 m<sup>2</sup> woonoppervlakte;
- Woonkeuken met moderne luxe inbouwkeuken met kookeiland;
- Sfeervolle geïsoleerde aangebouwde serre met gezellig zitgedeelte;
- Voorzien van vele extra's zoals vloerverwarming, airconditioning en rolluiken;
- 4 slaapkamers aanwezig;
- Beschutte achtertuin op het noordwesten;
- Voorzien van bijkeuken, hobbyruimte, overkapping en carport.
- Gelegen op een centrale plek in het dorp, op loop-/ fietsafstand van vele voorzieningen;
- Kortom: een zeer royale, complete en comfortabele vrijstaande woning op een goede locatie.

# Omschrijving

**Vrijstaand wonen met volop ruimte, comfort en mogelijkheden!**

**Bent u op zoek naar een royale vrijstaande woning waar ruimte, comfort en een centrale ligging samenkomen? Dan is deze uitstekend onderhouden woning zeker een bezichtiging waard. Met een ruime opzet, diverse multifunctionele ruimtes en een perceel van 489 m<sup>2</sup> biedt deze woning verrassend veel mogelijkheden voor zowel gezinnen als thuiswerkers of hobbyisten.**

**De woning is door de jaren heen op diverse punten gemoderniseerd en beschikt over een prettige leefomgeving met onder meer een ruime woonkeuken met aangebouwde erker, een sfeervolle woonkamer met houtkachel (2025) en maar liefst vier slaapkamers. Daarnaast zorgen de hobbyruimte, garage, carport en diverse bergmogelijkheden voor veel extra gebruiksgemak.**

**Ook buiten ontbreekt het aan niets. De beschutte achtertuin biedt volop privacy en is voorzien van meerdere overkappingen, waardoor er altijd een fijne plek is om van het buitenleven te genieten. Dankzij de aanwezige zonnepanelen, airconditioning (2023) en goede isolatie is bovendien sprake van een comfortabel en energiezuinig woonklimaat.**

**De woning is gelegen op een centrale locatie in Vroomshoop, met winkels, scholen en andere dagelijkse voorzieningen op korte afstand. De naastgelegen voormalige sportschool zal in de toekomst worden gesloopt waarna er zes 2-onder-1-kap woningen zullen worden gerealiseerd.**

**Kortom: een verrassend ruime en complete vrijstaande woning met veel leefruimte, praktische voorzieningen en een fijne ligging. Nieuwsgierig geworden? Neem gerust contact op met ons kantoor voor een bezichtiging. Wij laten u deze woning graag persoonlijk zien.**

## Begane grond

Entree met trapopgang, wandcloset met fontein, meterkast, garderobe, L-vormige woonkamer met houtkachel (2025), airco en toegang tot aangebouwde overkapping welke grotendeels geïsoleerd is en verwarmd kan worden, dichte woonkeuken met zitgedeelte in aangebouwde erker, tuindeuren naar privacy biedende achtertuin en keuken is voorzien van een moderne luxe inbouwkeuken voorzien van kookeiland en diverse inbouwapparatuur, handige bijkeuken met opstelplaats voor wasmachine/droger, doorgang naar aangebouwde hobbyruimte met opstelplaats voor cv-ketel en doorgang naar garage.

## Tweede verdieping

Bereikbaar met vlizotrap naar bevoerde zolderruimte voor stalling van diverse zaken.

## Eerste verdieping

Overloop, riante master bedroom met vaste kasten en airco, moderne badkamer voorzien van dakkapel met inloopdouche, designradiator en dubbele wastafelmeubel, afzonderlijk staand toilet, 2e slaapkamer, doorloop-kamer met vaste kasten en vlizotrap naar bevoerde zolderruimte, of tevens als hobbyruimte te gebruiken welke toegang geeft tot de 3e en 4e slaapkamer welke zich bevinden boven de garage/carport.

## Bijgebouwen

- Carport met een afmeting van ca. 3.37 x 3.88 meter;
- Vrijstaande afsluitbare overkapping (2018) in tuin met een afm. van ca. 2.97 x 3.05 meter met afgesloten schuurruimte ca. 3.07 x 3.29 meter;
- Vrijstaande berging/schuurruimte met een inwendige afmeting van ca. 2.53 x 4.40 meter.







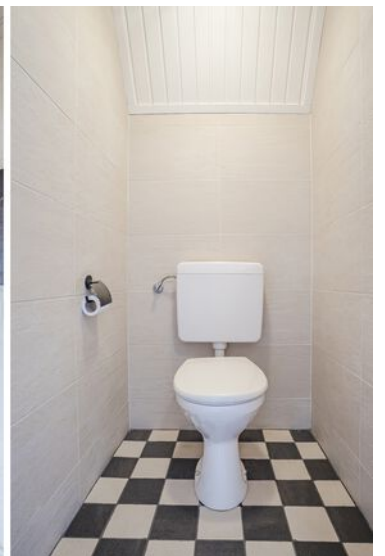












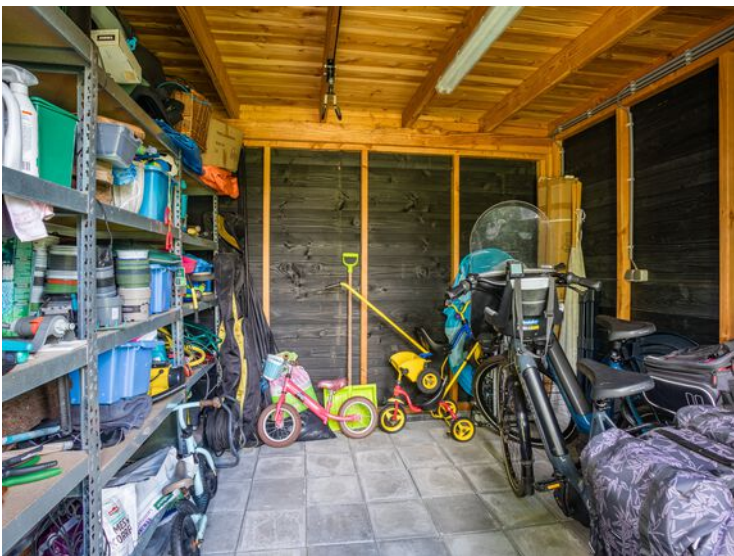


















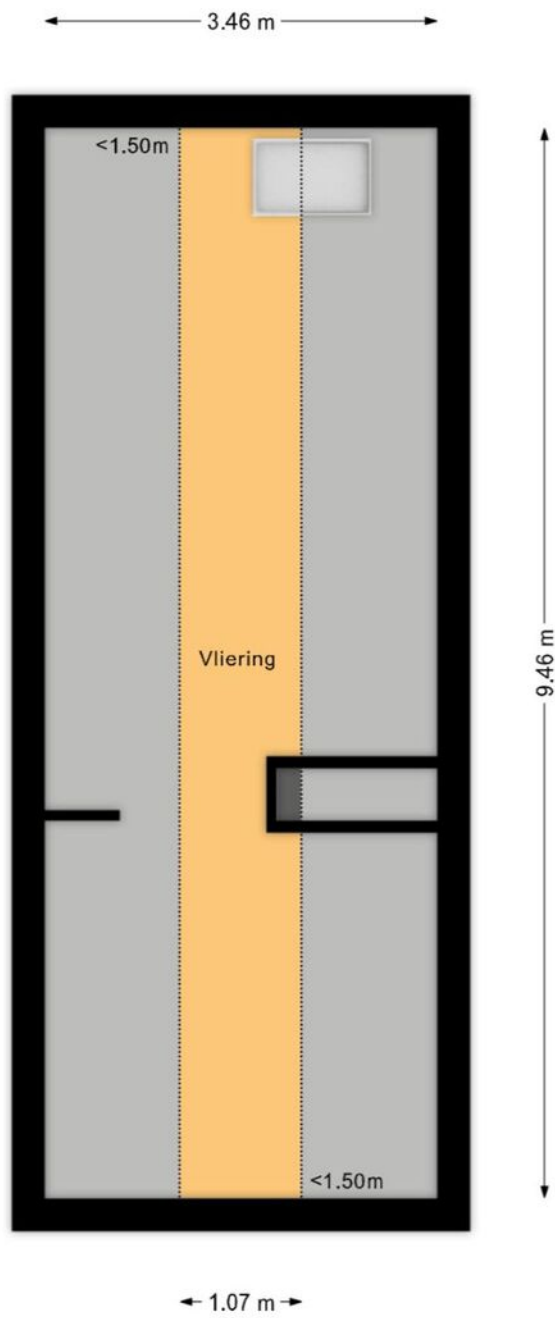
# Plattegronden



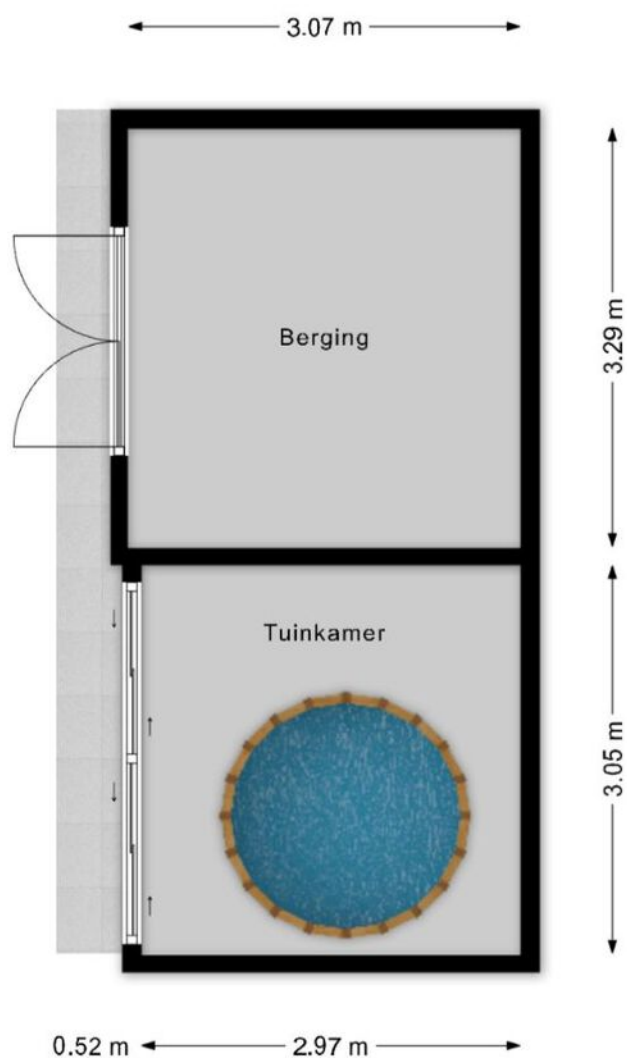
# Plattegronden



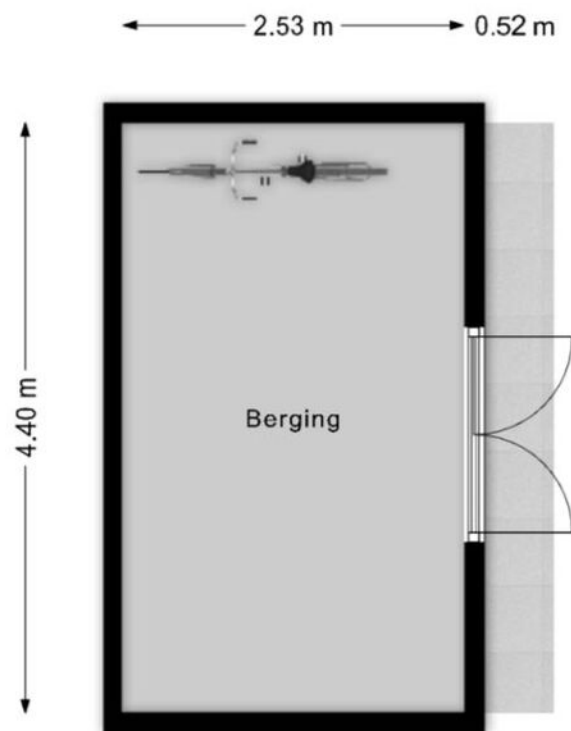
# Plattegronden



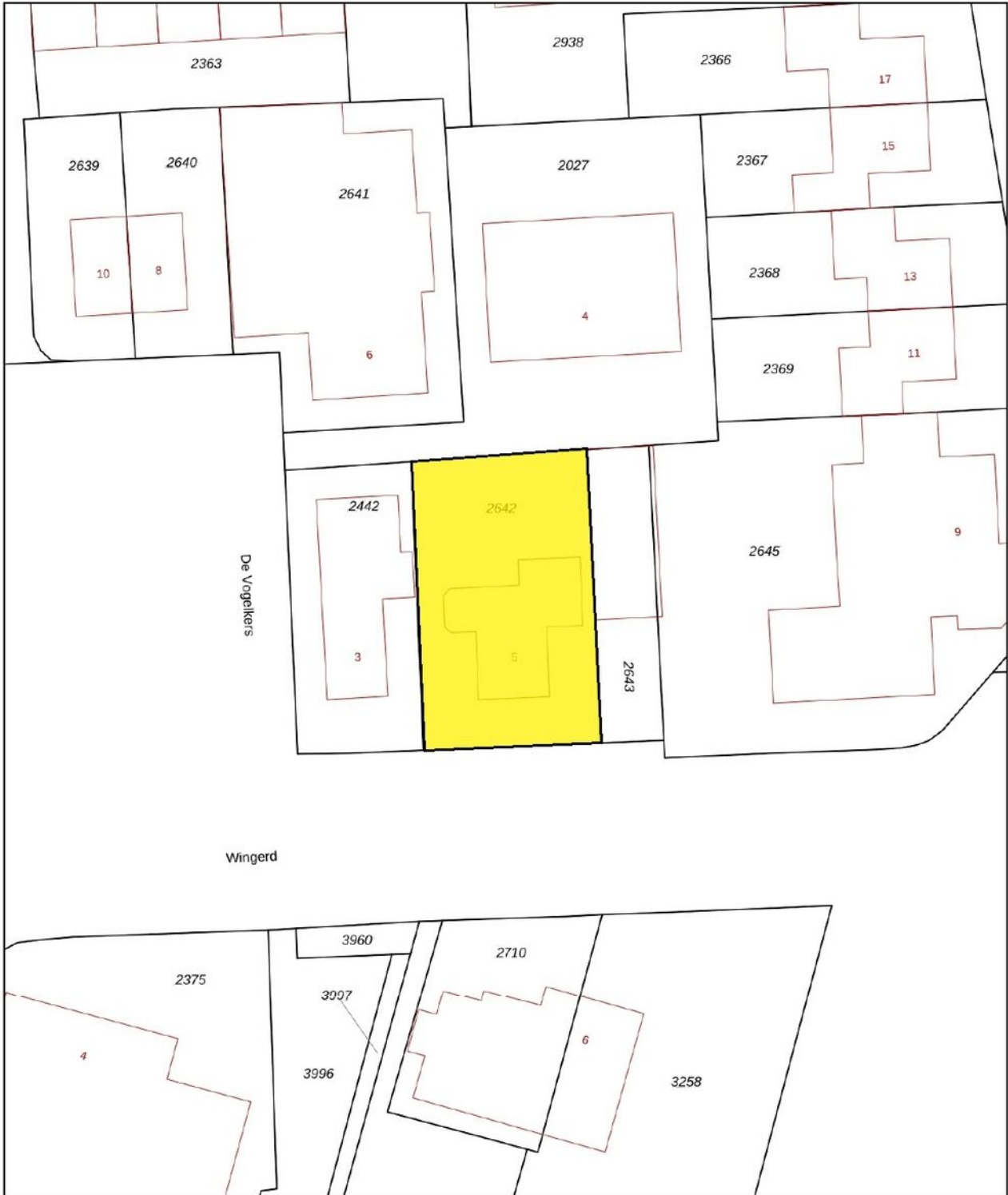
# Plattegronden




# Plattegronden



# Kadastrale kaart

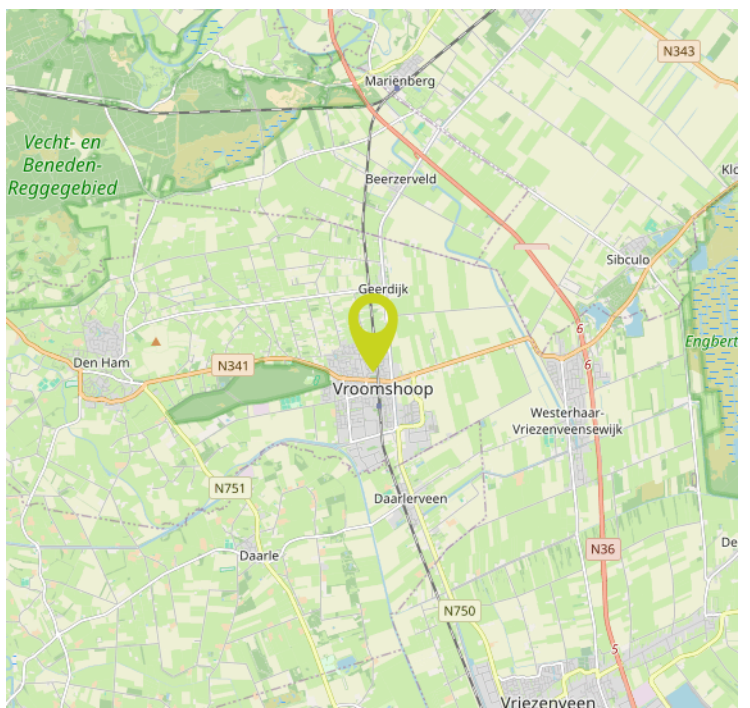
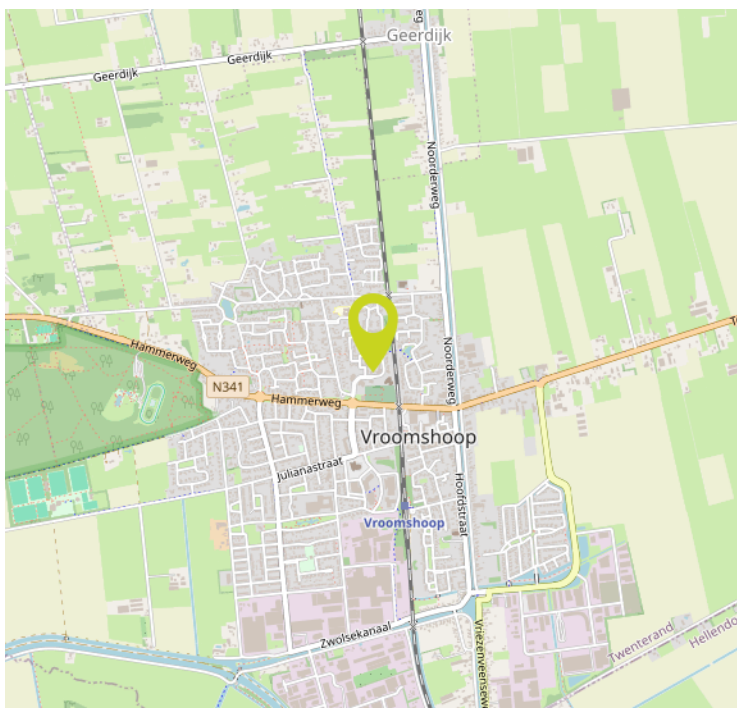
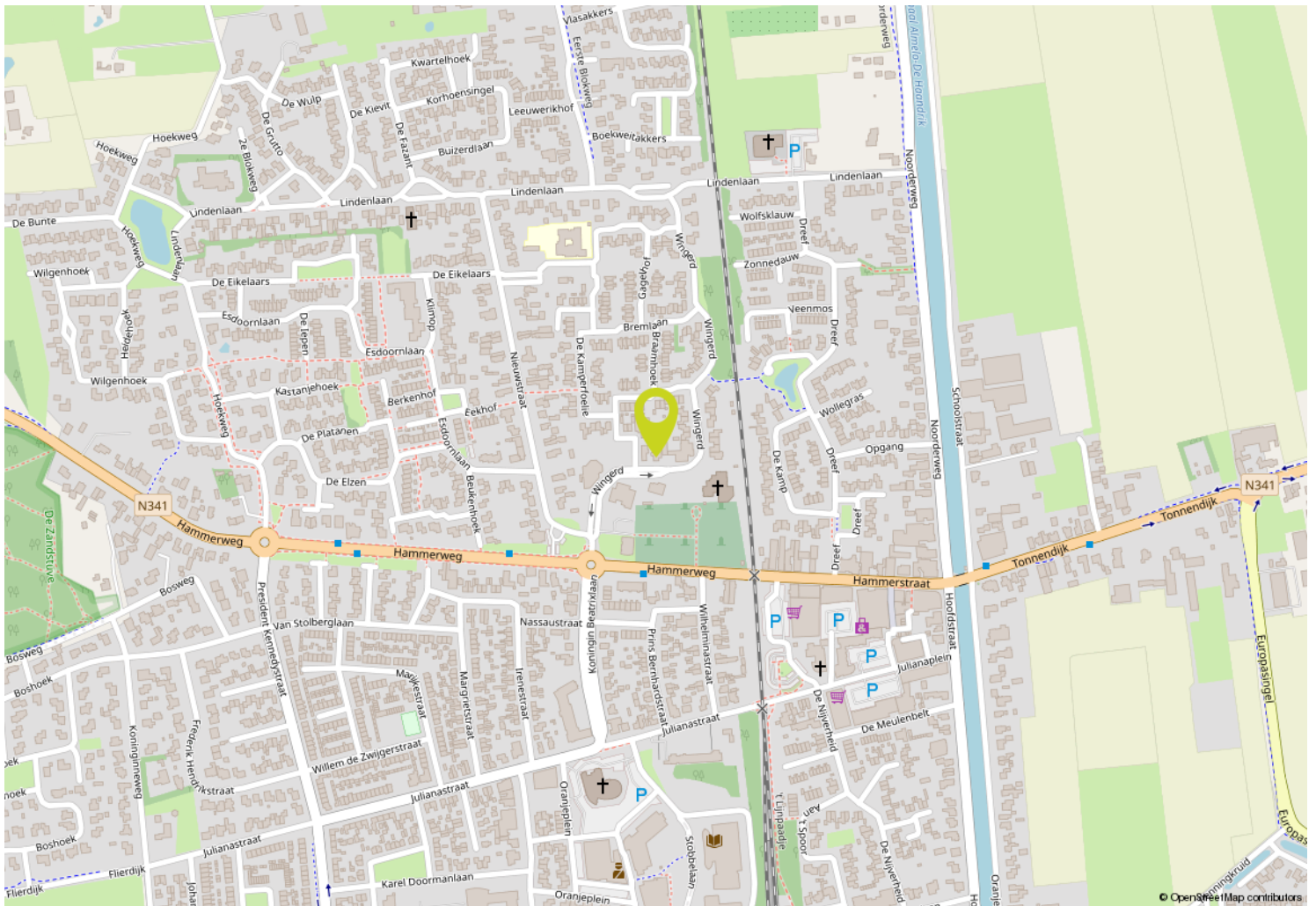


<p><b>12345</b> 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Den Ham</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 2642</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 27 mei 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



# Belangrijke verkoop/ aankoop informatie

Onderstaand treft u informatie aan over zaken welke betrekking hebben op de verkoop/aankoop van een onroerende zaak en bepalingen welke in een koopovereenkomst kunnen worden opgenomen. Wanneer u een bieding uitbrengt op een object, gaan wij ervan uit dat u volledig op de hoogte bent met deze informatie c.q. bepalingen.

## **Informatieplicht:**

De verkoper van de onroerende zaak 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. Door ons kantoor is een vragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het wellicht verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als bijvoorbeeld erfdiensbaarheden, kettingsbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Verder is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in de roerende zaken die wel of niet bij het object horen dan wel eventueel kunnen worden overgenomen. Deze lijst van roerende zaken is in de brochure verwerkt.

## **Onderzoeksplicht:**

De hierboven genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de aspirant-koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Verder zal de aspirant-koper duidelijk aan moeten geven wat zijn eventuele special bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Als de aspirant-koper verbouwingsplannen heeft, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de aspirant-koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente dan wel andere openbare diensten zoals bijvoorbeeld het Kadaster en de Provincie.

Daarom is het verstandig voor een aspirant-koper om zich te laten bijstaan door een eigen 'aan- kopend' makelaar'. Dit is een makelaar die

de belangen van u als aspirant-koper behartigt. De aspirantkoper is ten allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te krijgen in de staat van onderhoud. Tevens dient de aspirant-koper in principe zelf na te gaan welke publiekrechtelijke belemmeringen er op het object rusten zoals bijvoorbeeld het bestemmingsplan en eventuele (nieuwbouw)ontwikkelingen in de directe nabijheid.

## **Onderhoud:**

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de aspirant-koper.

## **Waarborgsom:**

Indien volledige overeenstemming is bereikt en de koopovereenkomst wordt opgesteld, nemen wij in deze koopovereenkomst standaard een waarborgsom of bankgarantie op voor een bedrag van 10% van de koopsom. Iedere aspirant-koper dient zich hieraan te conformeren. Wij maken gebruik van het laatste model koopovereenkomst van de branchevereniging VBO Makelaars.

## **3-dagen bedenktijd:**

Als alle handtekeningen zijn gezet en de koper een door beide partijen getekende koopovereenkomst overhandigd heeft gekregen, gaat de wettelijke bedenktijd van 3 werkdagen in. In deze 3 werkdagen heeft de koper alsnog het recht om zonder opgaaf van redenen van de koop af te zien.

# Vervolg

## **Financiering/hypotheek/ontbinding:**

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een object, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. De termijn die in de regel wordt opgenomen voor een ontbindende voorwaarde voor wat betreft de financiering bedraagt ca. 3 weken na het sluiten van overeenstemming. Eventuele ontbinding dient te geschieden zoals is overeengekomen in de koopovereenkomst.

## **Inschrijving koopakte bij het Kadaster:**

De koper heeft de mogelijkheid om de gesloten koopovereenkomst in te schrijven bij het Kadaster. Voordeel hiervan is dat u als koper maximaal 6 maanden wordt beschermd tegen:

- Eventueel faillissement van verkoper;
- Beslaglegging in deze periode op het onroerend goed;

- Dubbele verkoop door verkoper;
- Handelingsonbekwaamheid of onder bewindstelling van verkoper;
- Inschrijving door gemeente van een voorkeursrecht op het onroerend goed op basis van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- Door inschrijving kan de koper zijn recht tegenover een derde, zoals een huurder laten gelden.

Inschrijving van de koopakte bij het kadaster dient verzorgd te worden door een notaris en is niet kosteloos. Neem hierover contact op met de desbetreffende notaris.

## **Reactie na bezichtiging:**

De verkoper heeft zijn woning voor u open-gesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen 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 uw gegevens en wensen noteren in ons 'zoekersbestand' en u op de hoogte houden van ons nieuwe en gewijzigde woningaanbod. Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken dan verzoeken wij u contact met ons op te nemen.

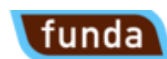
## **Clausules welke evt. worden opgenomen in de koopovereenkomst:**

Ouderdomsclausule (bij een woning ouder dan 10 jaar): Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en de bijgebouwen) meer dan 10 jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan die voor nieuwere woningen. Verkoper staat niet in voor fundering, vloeren, leidingen van elektriciteit, water en gas, riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 5 (van de koopakte) omschreven (woon)gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart de koper de verkoper voor bekende en zichtbare gebreken.

## **Asbestclausule (indien aanwezig of vermoeden daartoe):**

In het registergoed kunnen mogelijk asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Asbesthoudende stoffen kunnen verwerkt zijn in diverse producten zoals vloerafwerking, rookkanalen, dakbeschot, afvoerpijpen etc. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aanspraken die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

# Interesse?



# Bouwhuis

Makelaardij | Hypotheken

Bouwhuis Makelaardij & Hypotheken  
Linderflieër 6, 7681 ZL VROOMSHOOP

0546 64 27 71  
info@bouwhuismakelaardij.nl  
www.bouwhuismakelaardij.nl