

  
**Oosterhave**

makelaars & financiële dienstverlening

*Powered by ten Hag*

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

**Te koop**



**Den Ham**  
Molenstraat 16

**VRAAGPRIJS € 385.000,-- K.K.**

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



## KENMERKEN



BOUWJAAR  
1947



WOONOPPERVLAKTE  
119 m<sup>2</sup>



INHOUD  
494 m<sup>3</sup>



PERCELOPPERVLAKE  
750 m<sup>2</sup>

# OMSCHRIJVING

Karakteristieke vrijstaande woning, oorspronkelijk ontworpen door de bekende Vroomshoopse architect Schuitemaker. Een woning met een eigen identiteit, fraaie architectonische details en een leuke basis voor wie op zoek is naar een bijzonder renovatieobject.

De woning verkeert grotendeels in authentieke staat, waardoor rekening gehouden dient te worden met een grondige modernisering en renovatie. Daar staat tegenover dat u de unieke kans krijgt om geheel naar eigen wens een droomwoning te realiseren op een royaal en zonnig perceel van circa 750 m<sup>2</sup> (inclusief de inrit waarop een recht van weg rust).

Om een indruk te geven van de mogelijkheden hebben wij enkele sfeerimpressies toegevoegd. Deze laten zien hoe de woning na een eigentijdse verbouwing kan uitgroeien tot een stijlvolle en comfortabele woning, waarbij het karakter van het oorspronkelijke ontwerp behouden blijft.

De ligging is zonder meer aantrekkelijk. Op een centrale locatie in het dorp, op korte loopafstand van de voor Den Ham zo kenmerkende Brink en de prachtige Mageler Esch. Daarnaast grenst het perceel aan de achterzijde aan een groene zone, waardoor u in de achtertuin kunt genieten van een verrassend vrij en rustig woongevoel.

Dit woonhuis kent de volgende indeling:

Begane grond: ruime entree/hal met trapopgang naar de 1e verdieping; woonkamer voorzien van stookkanaal met gashaard; gesloten keuken voorzien van gedateerde inbouwkeuken; eetkamer; eenvoudige badkamer; bijkeuken/achterhuis met toiletruimte en loopdeur naar buiten.

1e verdieping: overloop; 4 slaapkamers, waarvan 1 met vlizotrap naar de 2e verdieping.

2e verdieping: bergzolder.



AANTAL SLAAPKAMERS  
4



ENERGIELABEL  
G



EXTERNE BERGRUIMTE  
37 m<sup>2</sup>



WOONLAGEN  
3

# MOLENSTRAAT 16

## Algemeen

- dit huis is gebouwd in 1947
- de verwarming geschiedt middels gaskachels
- de warmwatervoorziening geschiedt middels een geiser
- de woning is deels voorzien van glasisolatie en beschikt over Energielabel G
- het perceel dient nog te worden ingemeten door de Dienst van het Kadaster
- gelegen op slechts 10 wandelminuten van het centrum van het dorp met de karakteristieke brink
- bij koop wordt een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom van de koper verlangd

Resumerend: een woning met historie, karakter en ongekennde potentie.



























Voorbeeld impressie van hoe je het huis zou kunnen verbouwen



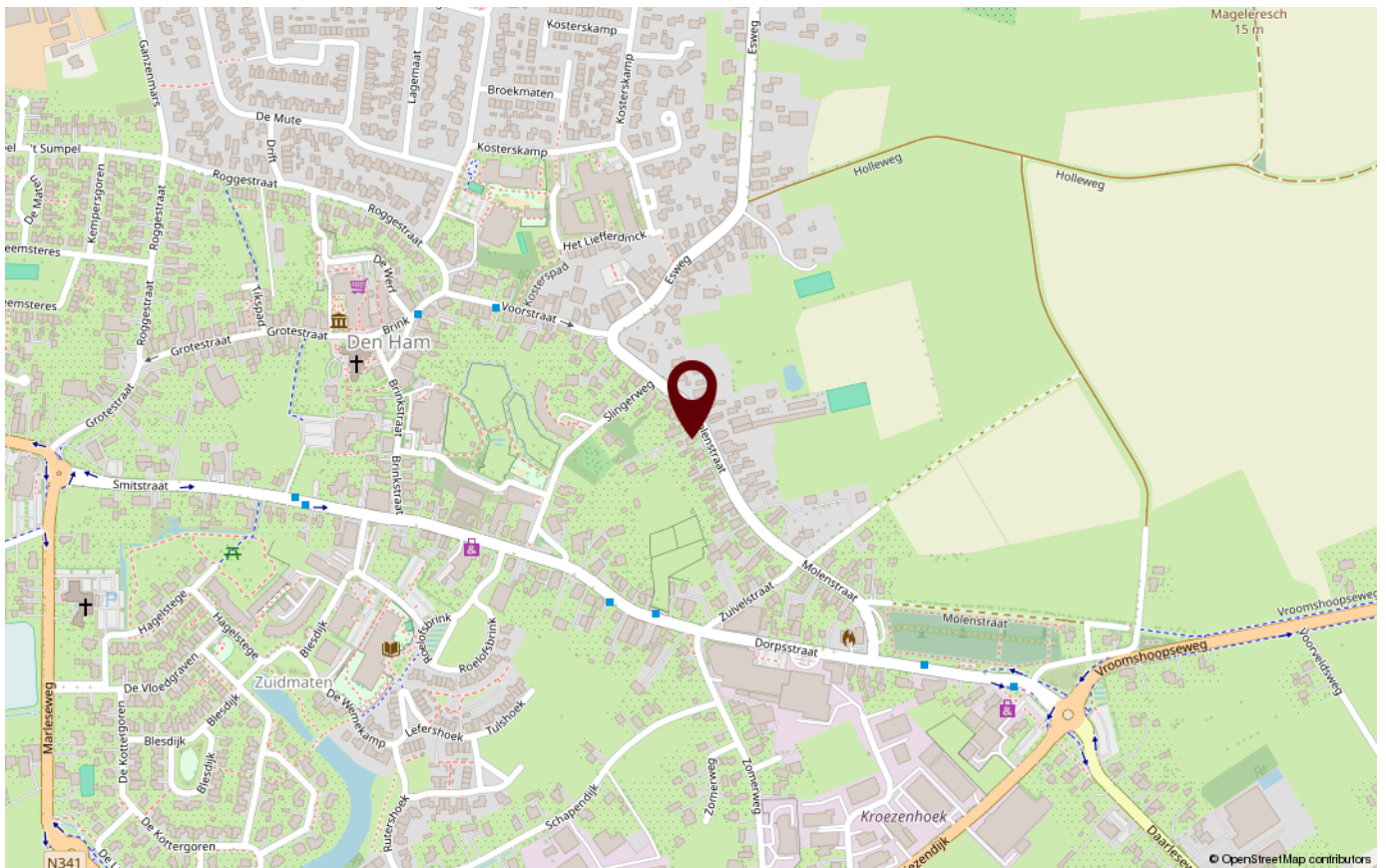
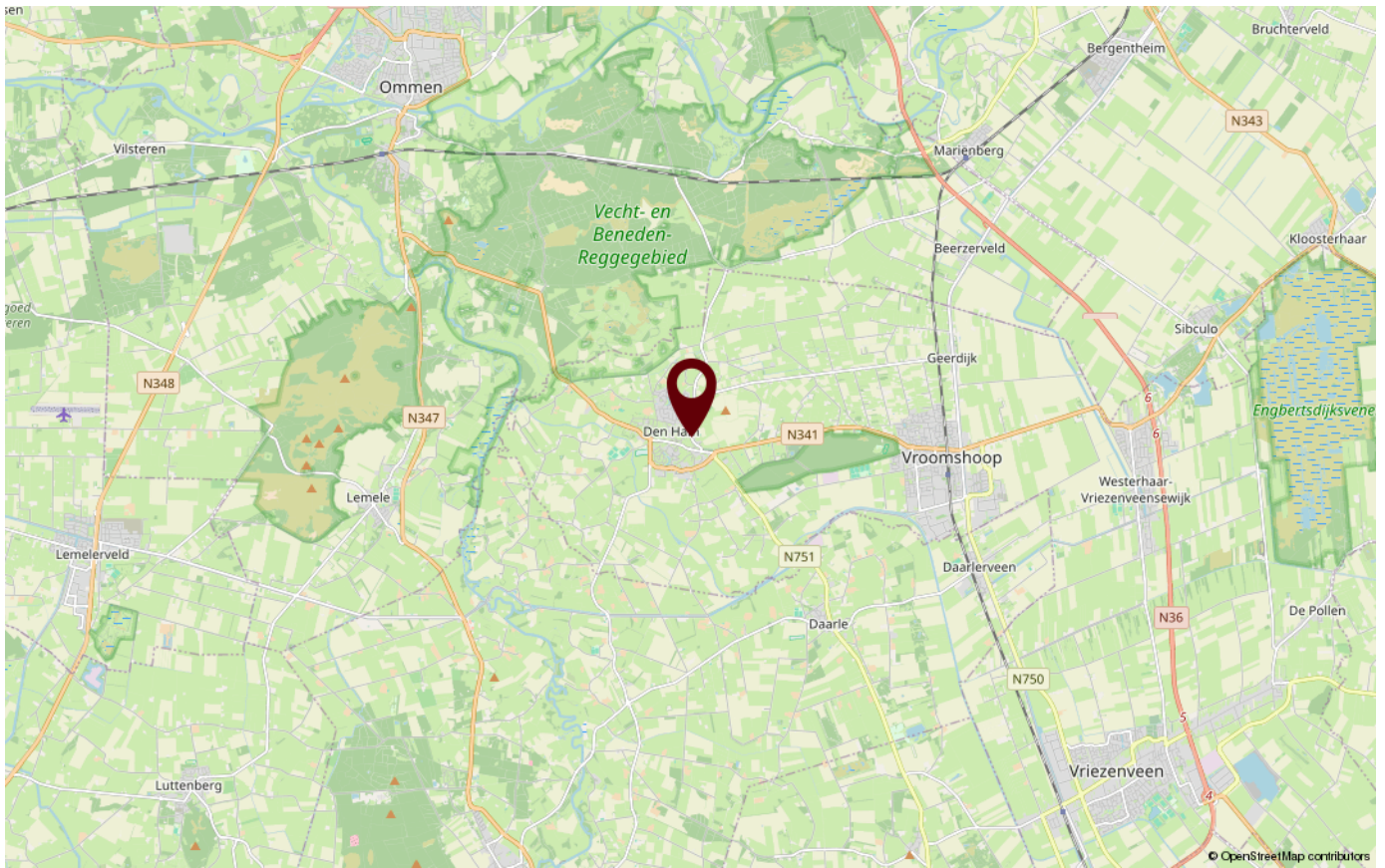






Voorbeeld impressie van hoe je het huis zou kunnen verbouwen

# LOCATIE OP DE KAART



# PLATTEGRONDEN

Molenstraat 16 - Den Ham  
Begane Grond



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

# PLATTEGRONDEN



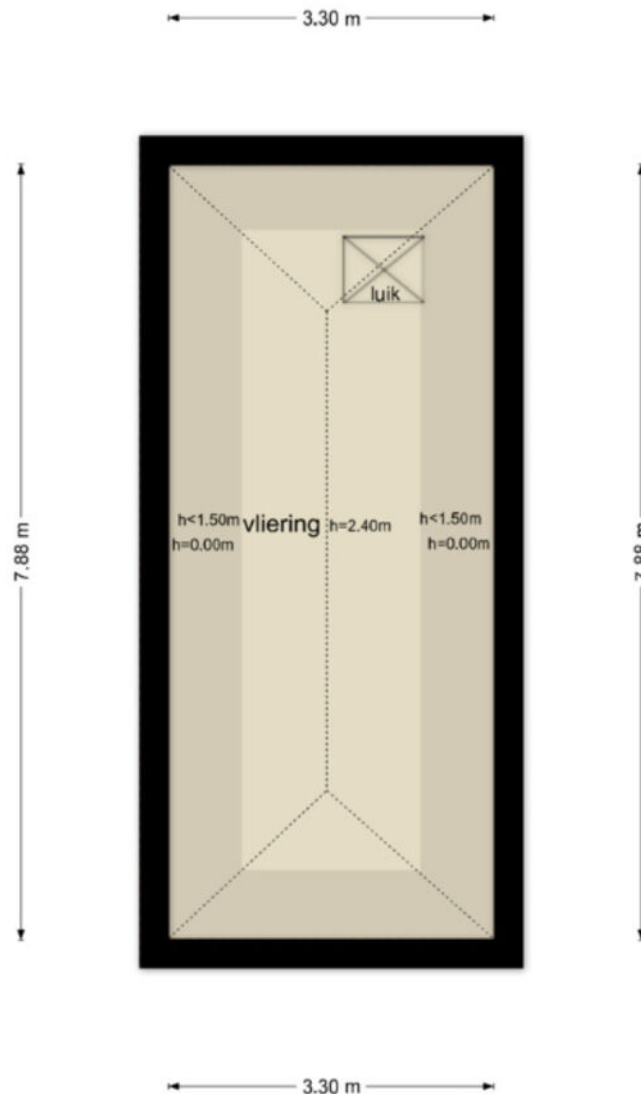


# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN

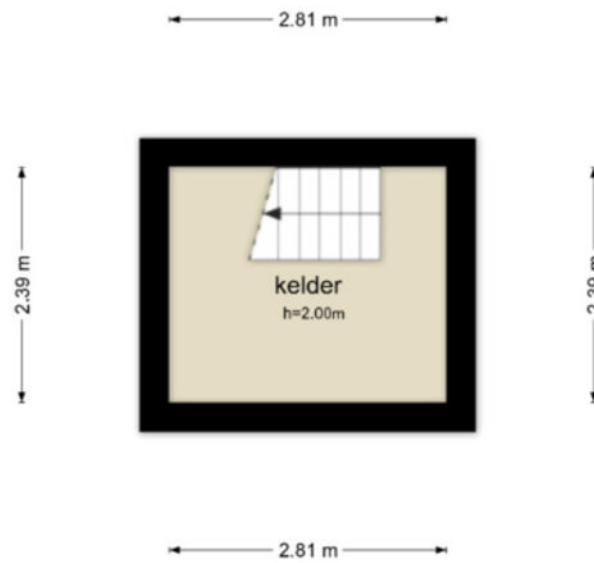
Molenstraat 16 - Den Ham  
Tweede Verdieping



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

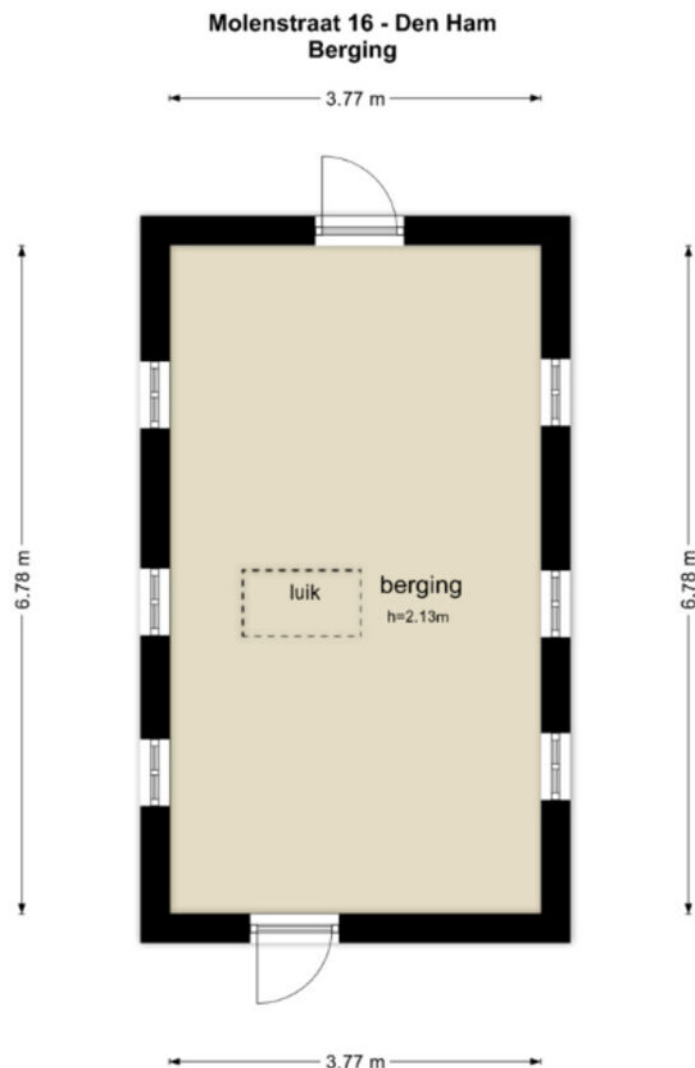
# PLATTEGRONDEN

## Molenstraat 16 - Den Ham Kelder



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

# PLATTEGRONDEN



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

# GEO KAART



**Molenstraat 16 Den Ham**

Auteur: Robert van 't Oever  
Datum: 23-4-2026

Schaal: 1: 374

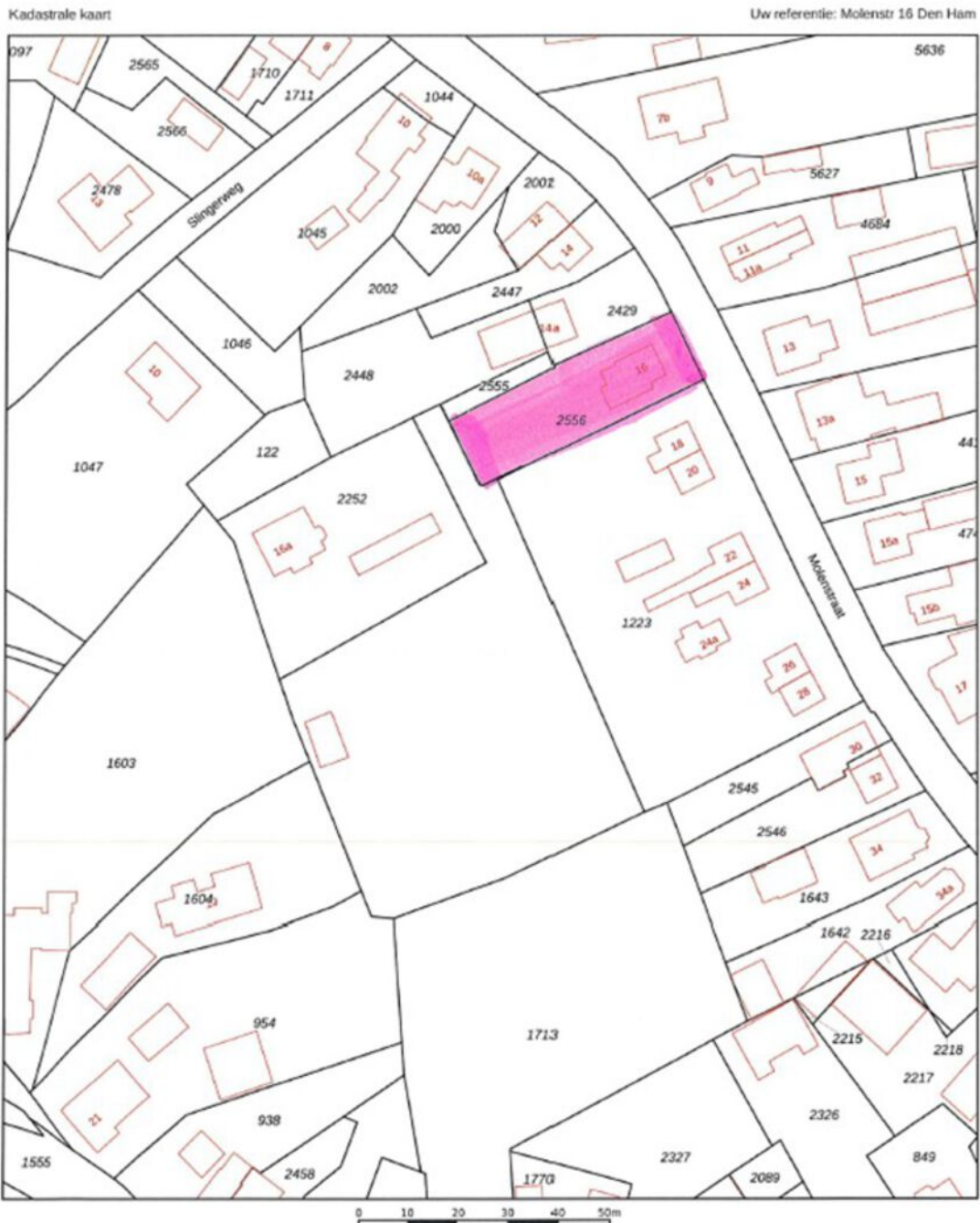


Copyright © 2024 ESRI  
Nederland B.V.,  
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wettelijk aansprakelijk voor 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 ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



# KADASTER



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een reekslandelijk uittreksel, geleverd op 2 februari 2026          De bewaarder van het kadastrale en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Den Ham</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 2556</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare metingen worden ontleend.          De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p>	
---	--	--

# MEETRAPPORT

NEN 2580 - MEETSTAAT		Meetbedrijf		Object &co Nederland BV			
Datum Meetopname 15-05-2025		Opsteller M. van Essen		M.van Essen			
Datum Meetrapport 19-06-2025		Opnemer Ewim Nieuwenhuis		Ewim Nieuwenhuis			
Meetrapportnummer OC-2025-152559		Status Definitief		Definitief			
© 2025 - Object &co Nederland BV www.object&co.nl		Op locatie gecontroleerd en ingemeten		Op locatie gecontroleerd en ingemeten			
Object type Woning		Verklaring Meetcertificaat: Meetvoering en tuurtoetsing op locatie gecontroleerd en ingemeten.					
Adres Postcode/Plaats		Molenstraat 16 7683VE Dorp Ham					
Opdrachtgever Adres Postcode/Plaats		Oosterhave Makelaars Julespijn 1 7681AX Vroomshoop					
PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK	DEBRUIKSOPPERVAANTEN	OPPERVAANTE	INHOUD	
Vloer en schuifdeuren > 4 m²	Bruto vloeroppervlakte (excl. Vloer etc. > 4 m²)	Terra oppervlakte (BVO-NVO)	Ruimte met bepaalde afmetingen < 1,50 m	Woonruimte	Externe berging	Bruto inhoud m³	
VI	BVO	TO	H150	GOOI	GOGB	BI	
-01	Kelder	3,50	3,50	6,70	6,70	23,46	
		3,50		6,70		23,46	
00	BEGANE GROND	13,00				310,09	
		13,00				310,09	
01	EERSTE VERDIEPING	9,50	15,10			122,24	
		9,50	15,10			122,24	
02	TWEDE VERDIEPING	7,20	14,00			36,34	
		7,20	14,00			36,34	
EX	EXTRA	13,50	14,00			130,17	
	Berging	6,70				70,46	
	Zakel	6,80	14,00			51,66	
TOP	Totaal gebouwd Perceel	Waarom is deze informatie belangrijk? Als u de AI-assistent gebruikt, stelt u in met het volgende: Gebruiksrachthouding voor de perceel...				37,10	624,30
TW	Totaal Woning						494,13

# ENERGIELABEL

Energie label woningen	Registratienummer 263003840	Datum registratie 13-05-2026	Geldig tot 11-05-2036	Status Definitief
------------------------	--------------------------------	---------------------------------	--------------------------	----------------------

Deze woning  
heeft energielabel

# G



Isolatie		Installaties	
1 Gevels	- +/- + ++	7 Verwarming	Gas- of oliekachels per ruimte <b>Verbeteradvies</b>
2 Gevelpanelen	- +/- + ++	8 Warm water	Badgelsier <b>Verbeteradvies</b>
3 Daken	- +/- + ++	9 Zonnepanelen	Geen zonnepanelen <b>Verbeteradvies</b>
4 Vloeren	- +/- + ++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters <b>Verbeteradvies</b>
5 Ramen	- +/- + ++	11 Koeling	Geen koeling
6 Buitendeuren	- +/- + ++	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig <b>Verbeteradvies</b>

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

<p>Warmtebehoefte in de wintermaanden </p> <p>Laag Gemiddeld <b>Hoog</b></p>	<p>Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden </p> <p>Laag <b>Hoog</b></p>	<p>Aandeel hernieuwbare energie </p> <p><b>0,0 %</b></p>
--	--	--

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

**Adres**  
Molenstraat 16  
7663VE Den Ham  
BAG-ID: 1700010000050423

### Detailaanduiding

**Bouwjaar** 1947  
**Compactheid** 2,70  
**Vloeroppervlakte** 115m<sup>2</sup>

**Woningtype**  
Vrijstaande woning



## Opnamedetails

**Naam** H.F. Rozemuller **Vakbekwaamheidsnummer** 2508.3148.2561

**Certificaathouder**  
Energie label Koepel B.V.

**Inschrijfnnummer** SKGIKOB 012382 **KvK-nummer** 99186047

**Certificerende Instelling**  
SKGIKOB

**Soort opname**  
Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://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](mailto: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/](http://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](mailto:info@oosterhavemakelaars.nl) |  
[www.oosterhavemakelaars.nl](http://www.oosterhavemakelaars.nl)

  
**Oosterhave**  
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](mailto:info@oosterhavemakelaars.nl)

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



**Robert van 't Oever**

[robert@oosterhavemakelaars.nl](mailto:robert@oosterhavemakelaars.nl)

06-55793645

Volg ons op social media!

