

BEUKENLAAN 1 | WIERDEN

€ 595.000 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**

**162 m<sup>2</sup>**

**INHOUD**

**780 m<sup>3</sup>**

**PERCEELOPPERVLAKTE**

**493 m<sup>2</sup>**

**KAMERS**

**7**

**SLAAPKAMERS**

**3**

**VRAAGPRIJS**

**€ 595.000 k.k.**

## BESCHRIJVING

Deze vrijstaande woning met baden en slapen op de begane grond is gelegen op een heel mooi stukje in Wierden. Hier geniet je van de rust, het groen en de gezellige sfeer van een dorp, met alle grotere stadsvoorzieningen toch binnen handbereik. De perfecte plek voor wie houdt van ruimte, een fijne buurt en het gemoedelijke Twentse dorpsleven.

En dan hebben we het nog niet eens over de woning zelf: een royale open leefruimte, maar liefst drie slaapkamers met uitbreidingsmogelijkheden tot 4 of 5 slaapkamers, twee eigen opritte en een heerlijk balkon op het westen waar je volop van de middag- en avondzon kunt genieten.

Klinkt dit als muziek in jouw oren? Dan ben je aan de Beukenlaan 1 aan het juiste adres!

### Begane grond

Je parkeert de auto gemakkelijk op je eigen oprit aan de voorzijde of achterzijde van de woning. Je stapt bij de voordeur de woning binnen. In de hal vind je een nette toiletruimte met fontein en de trapopgang naar de eerste verdieping. Verder kun je achter de trap je jas ophangen. Loop je door, dan kom je in de lichte en royale leefruimte. Aan de voorzijde ligt de gezellige woonkamer. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van een prachtige, natuurlijke lichtinval. Aan de

achterzijde bevindt zich de eethoek. Vanaf de eethoek heb je toegang tot de kelderkast en doorloop naar de afgesloten keuken. De keuken is luxe uitgevoerd en voldoet aan de huidige wensen. Vanuit de keuken loop je door naar de wasruimte, slaapkamer op de begane grond, badkamer met wastafel en douche. Als je dan verder doorloopt heb je nog een bergruimte en een ruime garage.

### Eerste verdieping

De vaste trap brengt je naar de eerste verdieping, waar de verrassende ruimte van dit huis pas echt opvalt. De overloop geeft toegang tot maar liefst twee ruime slaapkamers. Een van de slaapkamers aan de voorzijde heeft bovendien toegang tot een heerlijk balkon dat is gesitueerd op het westen. Hier geniet je volop van de middag- en avondzon. De badkamer is van alle gemakken voorzien en uitgerust met een douche, een wastafel en een tweede toilet.

### Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de ruime bergzolder. Dit is de ideale plek voor het opbergen van koffers, kerstspullen en alle andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt. Ook is het mogelijk, na het plaatsen van extra daglicht, om hier de 4de slaapkamer te maken.

### Buitenruimte

Achter het huis ligt een heerlijke, privacy biedende tuin waar je optimaal van het buitenleven geniet. Door de gunstige en rustige ligging vind je hier altijd wel een plekje in de zon of schaduw om te ontspannen, uitgebreid te tafelen of te tuinieren. Aan de voorzijde beschikt de woning over een ruime oprit, daarnaast is er aan de achterzijde een extra oprit met carport aanwezig. Hierdoor is parkeren op eigen terrein nooit een probleem.

### Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1965.
- Woonoppervlak ca. 162 m<sup>2</sup>.
- Perceeloppervlak 493 m<sup>2</sup>.
- Inhoud ca. 780 m<sup>3</sup>.
- Energielabel: C.
- Gelegen in het geliefde, groene dorp Wierden met alle voorzieningen dichtbij.
- Royale en lichte woonkamer.
- Baden en slapen op de begane grond.
- Voorzien van 18 zonnepanelen.
- Waterbron met pomp aanwezig in de tuin.

Aanvaarding in overleg.

### Aanvullende bijzonderheden

- Een koopovereenkomst komt pas tot stand nadat koper en verkoper de koopovereenkomst schriftelijk hebben ondertekend (schriftelijkheidsvereiste).
- Op verzoek van verkoper wordt een bankgarantie/waarborgsom van 10% van de koopsom opgenomen.
- In de koopovereenkomst zal een ouderdomsclausule worden opgenomen.
- In de koopovereenkomst zal een asbestclausule worden opgenomen.

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 die indicatie A, B of C heeft. Zie ook de disclaimer in de brochure

### Disclaimer

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend. Deze informatie is bedoeld als uitnodiging tot het doen van een bod en kan niet worden beschouwd als een aanbod of offerte. Een formeel aanbod kan uitsluitend door de makelaar worden gedaan na goedkeuring van de verkoper.



**STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!**





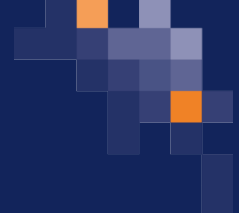
**STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!**





**STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!**





**STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!**





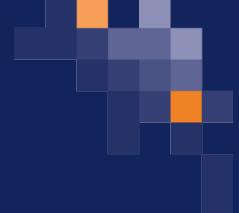
**STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!**





**STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!**



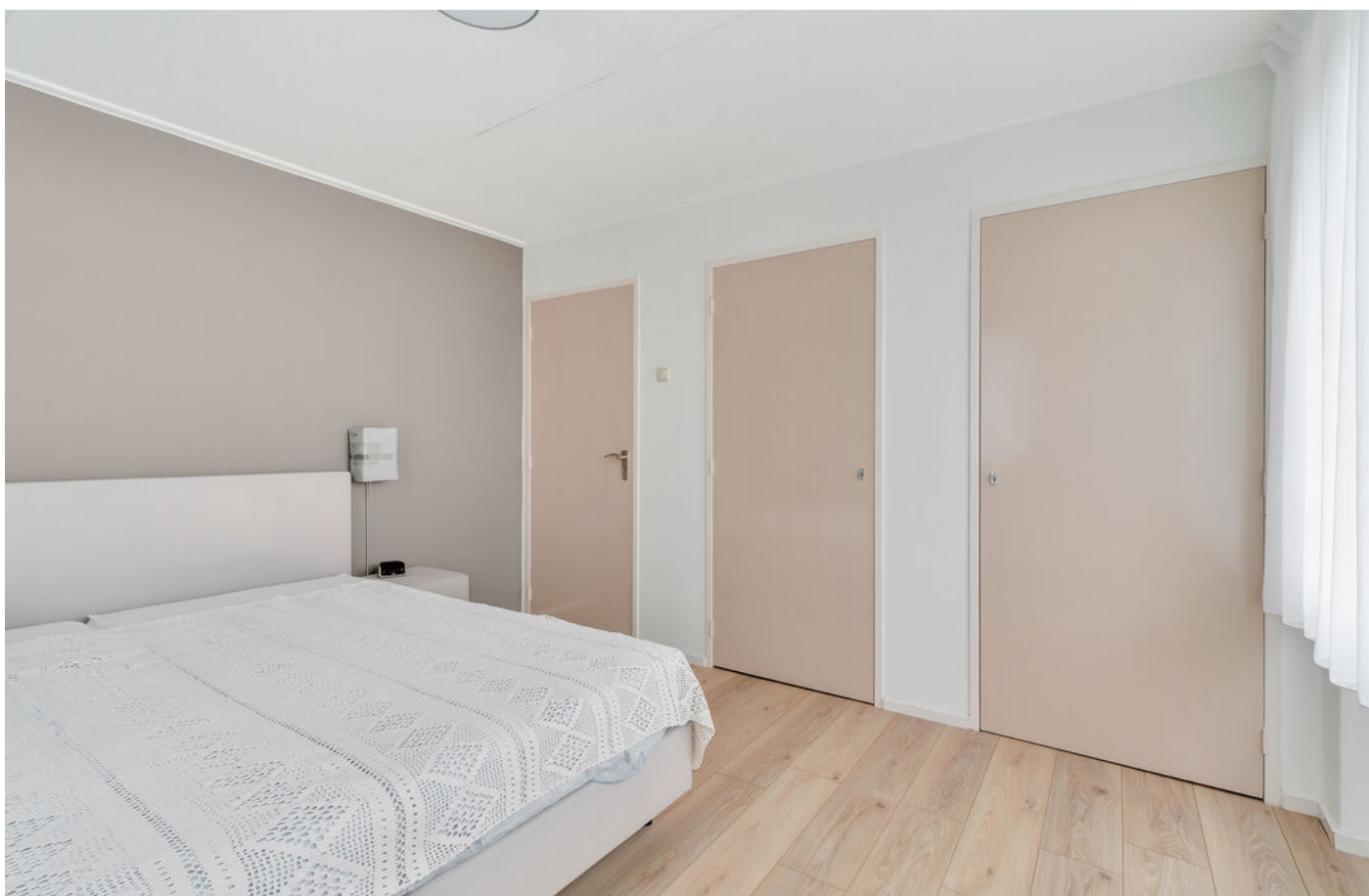


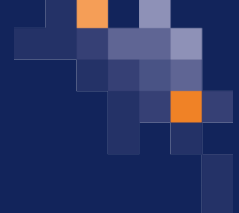
**STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!**



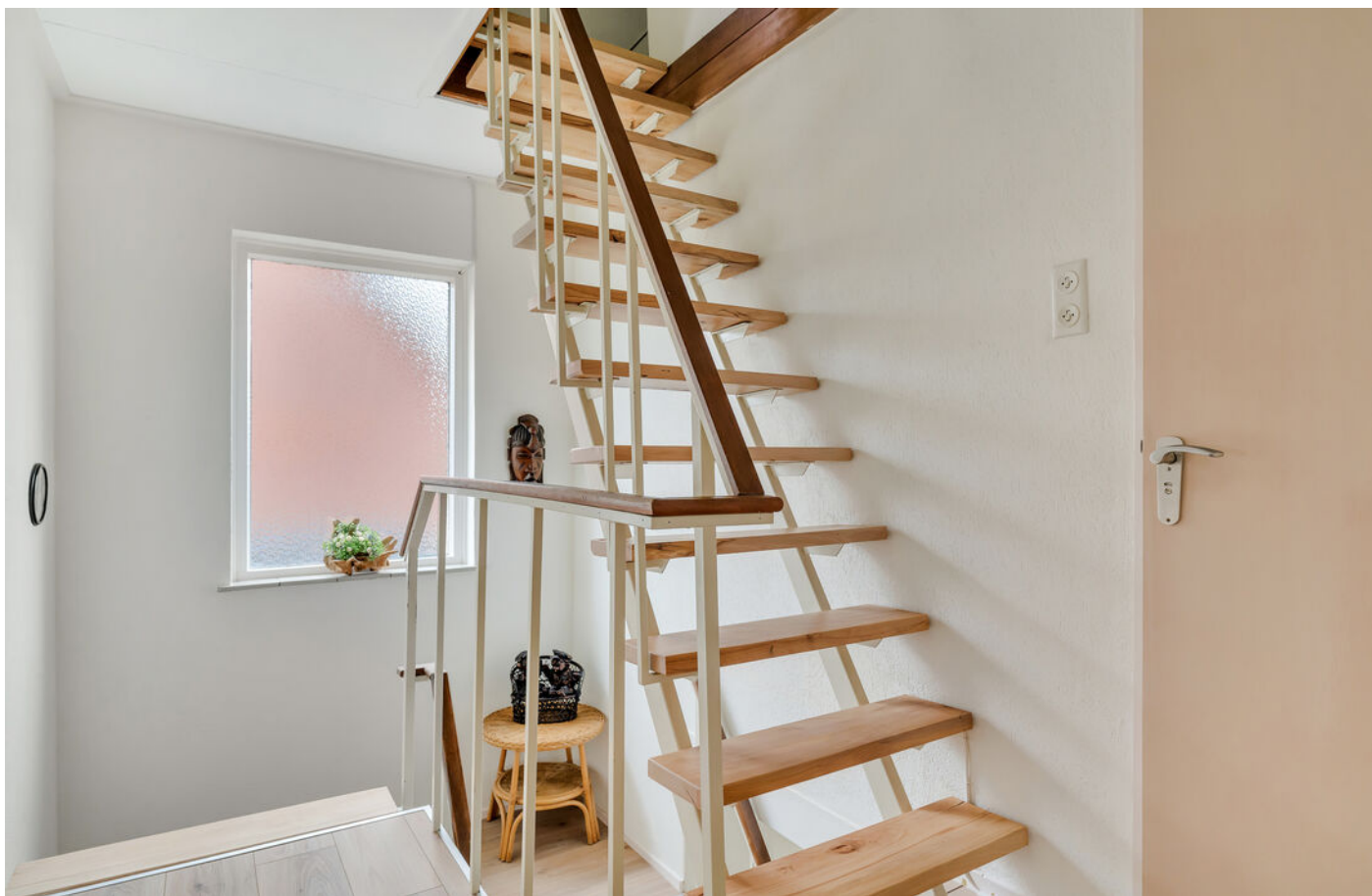


**STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!**





**STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!**





**STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!**





**STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!**



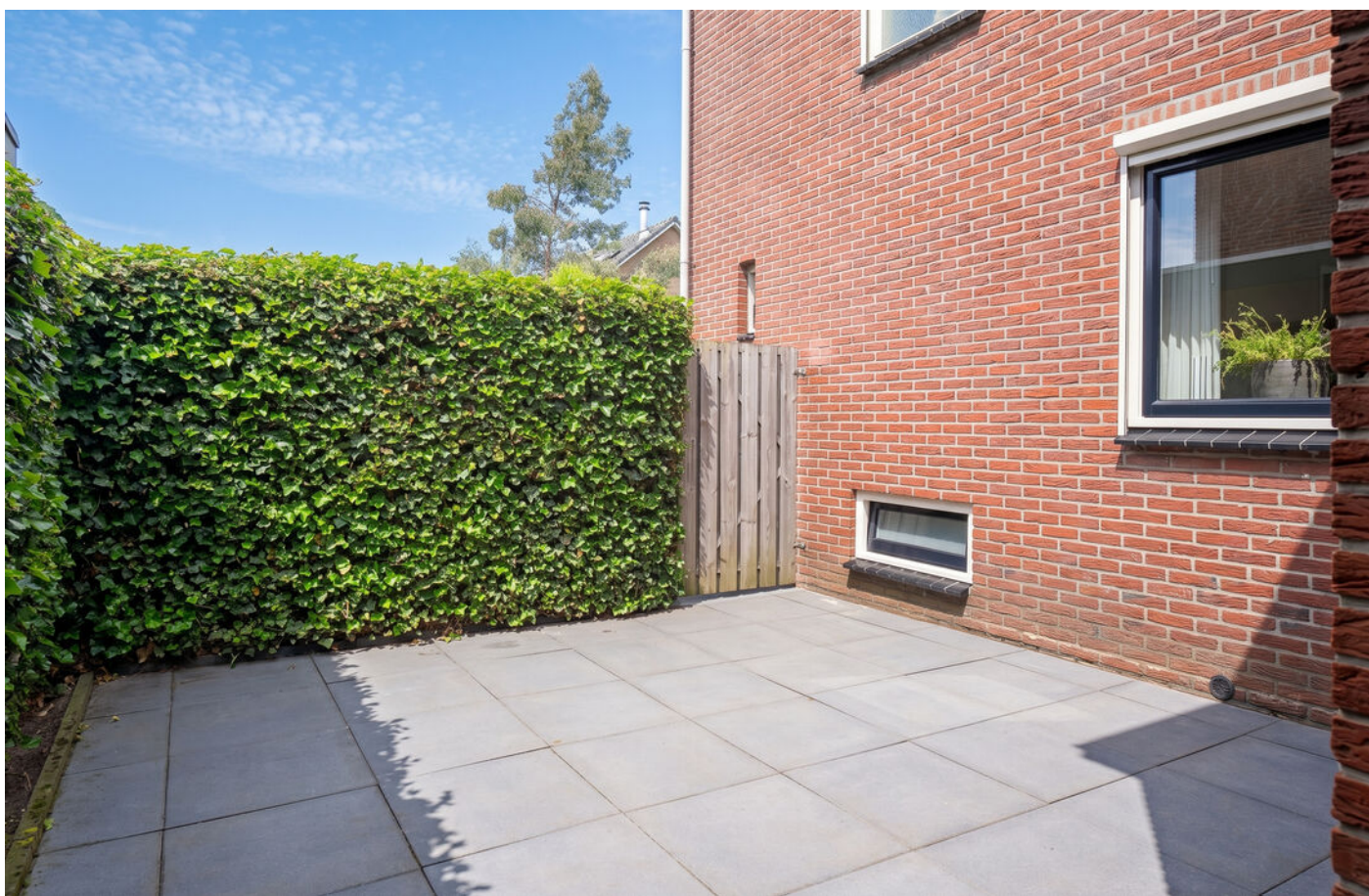


**STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!**





**STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!**

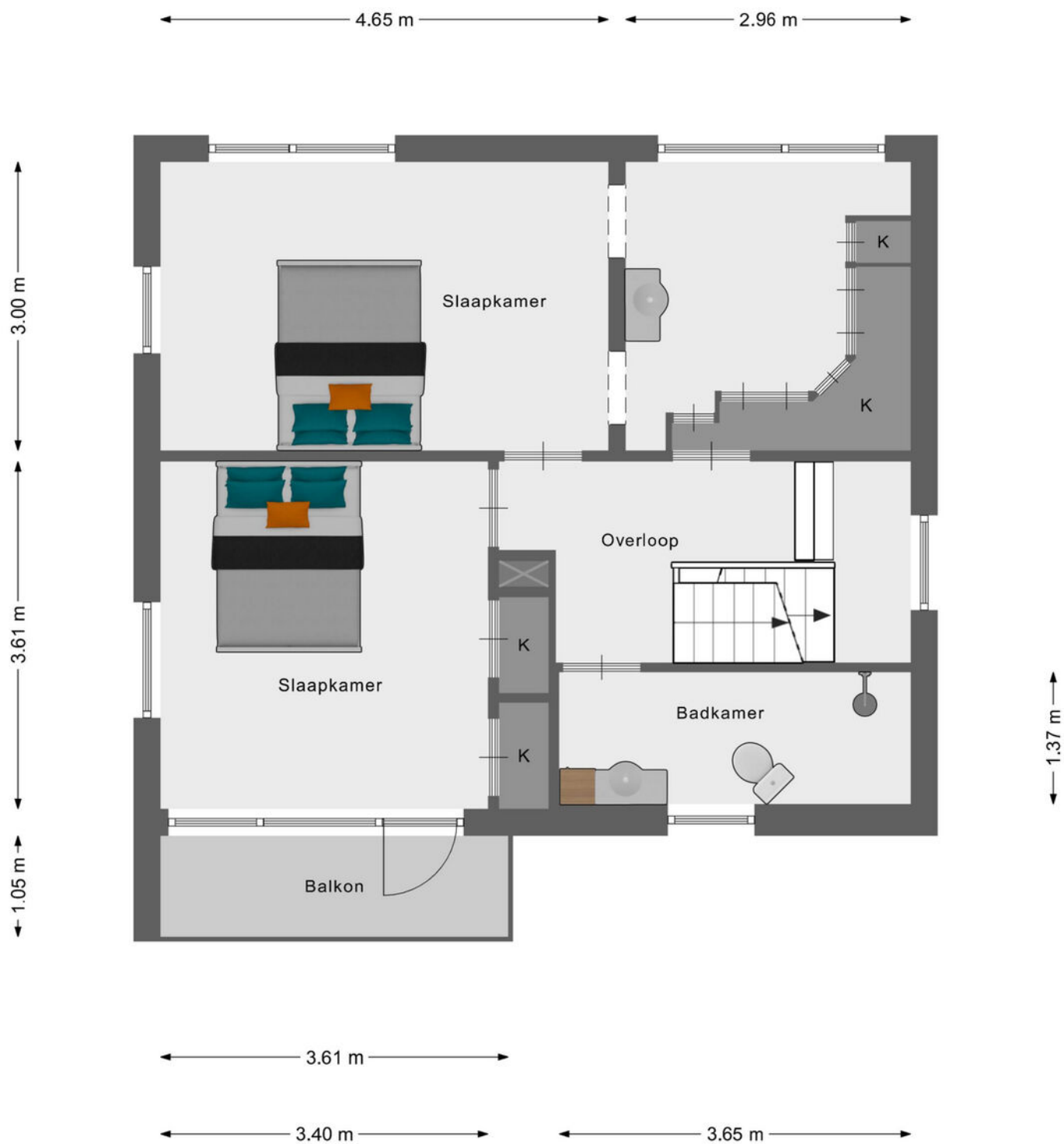


# PLATTEGROND



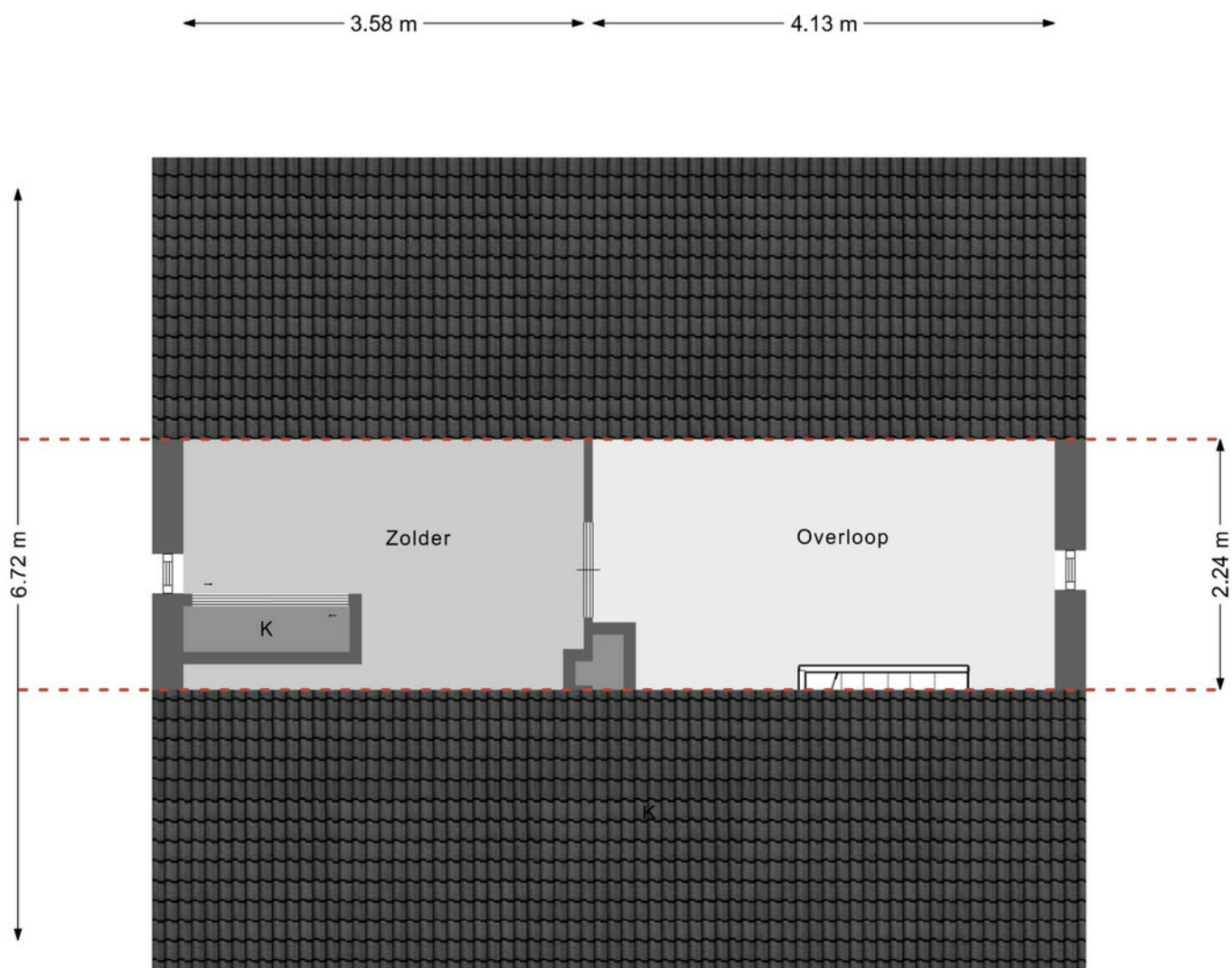
De tekeningen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend!  
©Velding.nl www.velding.nl

# PLATTEGROND



De tekeningen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend!  
©Velding.nl [www.velding.nl](http://www.velding.nl)

# PLATTEGROND



7.79 m

De tekeningen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend!  
©Velding.nl [www.velding.nl](http://www.velding.nl)

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

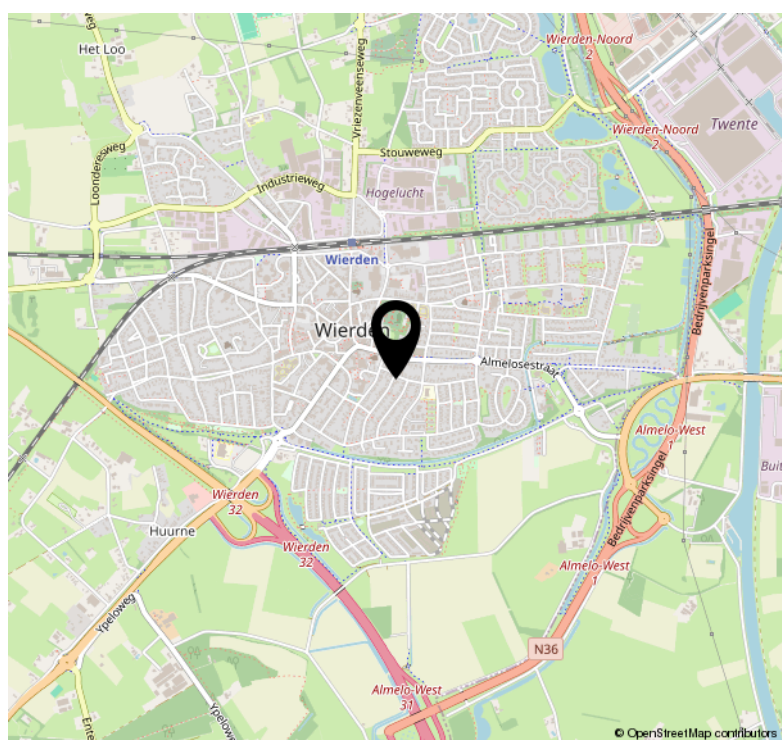
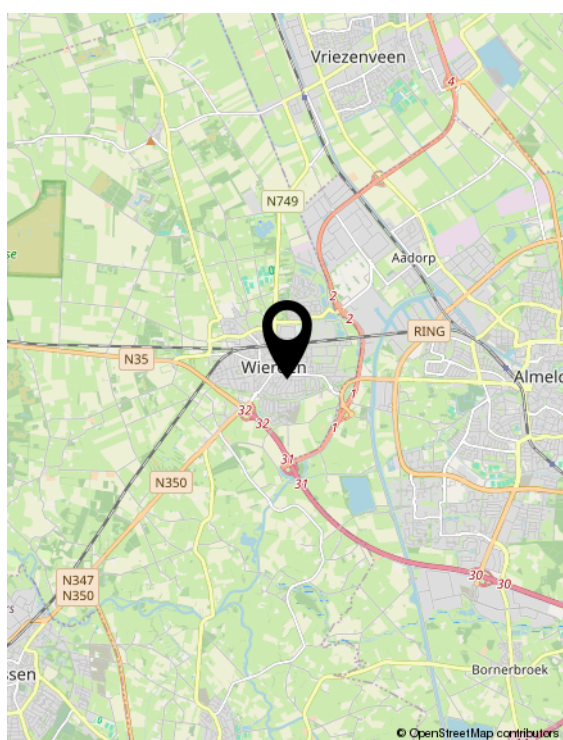
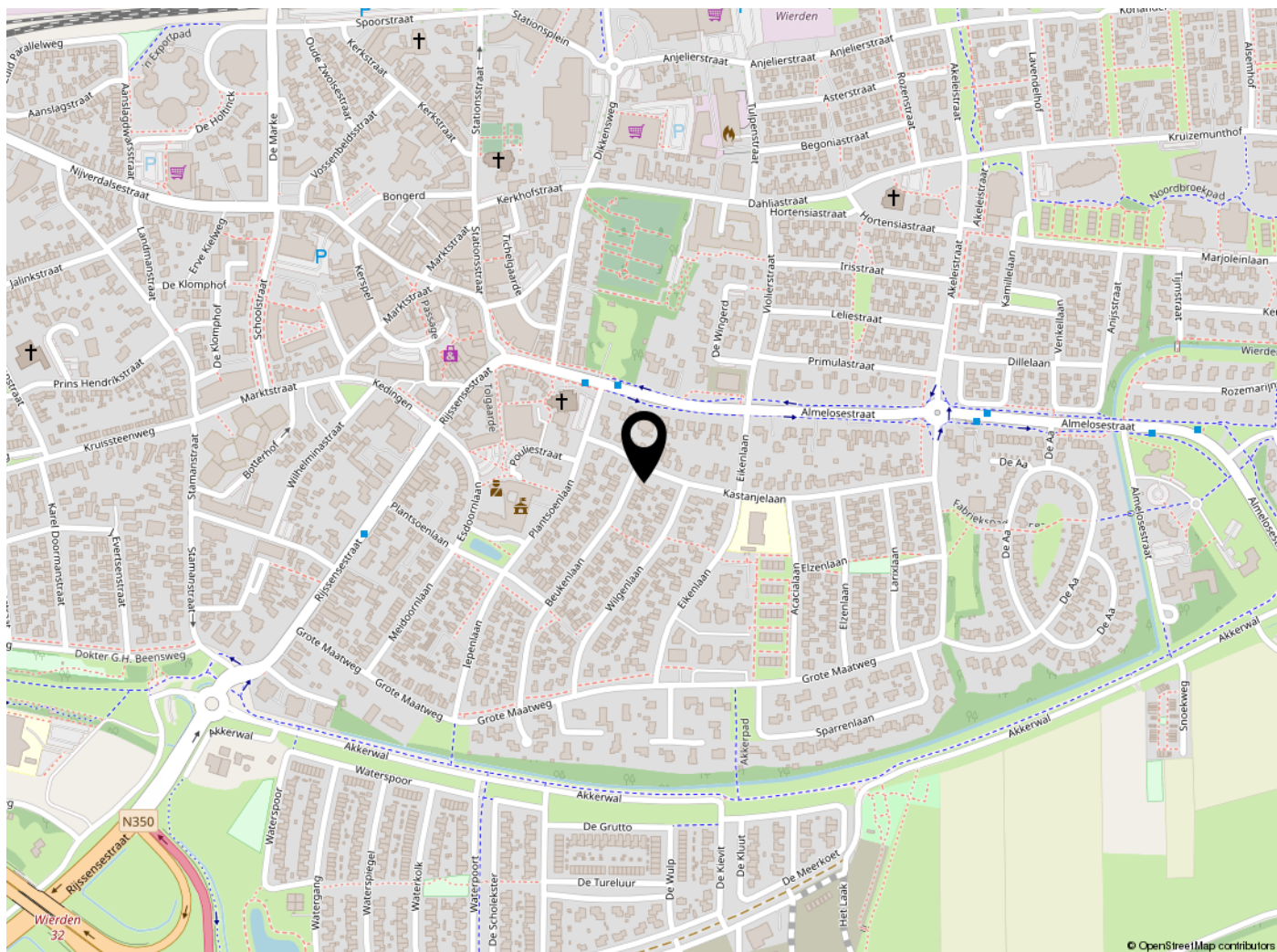


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Wierden	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1889	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 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



**STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!**

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
Designradiator(en)	X			
Verlichting, te weten				
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- vitrages		X		
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- laminaat	X			
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- koelkast	X			
- koel-vriescombinatie		X		
- vaatwasser	X			
- koffiezetapparaat		X		
- keukenboiler 5 liter			X	
- waterontharder			X	

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- douche (cabine/scherm)		X		
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- elektrische handdoeken design radiator	X			
<b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>				
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens	X			
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X		
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Bepanting	X			
waterpomp met waterbron	X			
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X	
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- 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.

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 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**

Inden 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."





move.nl

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!

**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)

