

ASTERSTRAAT 31 | 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

105 m²

INHOUD

430 m³

PERCEELOPPERVLAKE

219 m²

KAMERS

5

SLAAPKAMERS

3

VRAAGPRIJS

€ 375.000 k.k.

BESCHRIJVING

Gezellig wonen op loopafstand van het centrum met alle ruimte om te groeien

Stel je voor: lopend naar de bakker in het dorp, de kinderen die binnen een paar minuten op school zijn en het station om de hoek. Aan de Asterstraat in Wierden, in de geliefde wijk Plan-Oost, staat deze solide en flink gemoderniseerde twee-onder-een-kapwoning. Wat direct opvalt als je in de woonkamer staat, is de vrije wegblik de straat in. Geen directe overburen die binnenkijken, maar een heerlijk vrij gevoel. Dit huis is door de jaren heen met veel zorg bewoond en heeft recent een flinke kwaliteitsimpuls gekregen. Met een vernieuwde badkamer, strak gestukadoorde wanden en verbeterde isolatie is dit het perfecte nieuwe thuis voor een gezin dat zoekt naar ruimte zonder gedoe.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1968
- Woonoppervlakte 105 m²
- Inhoud 430 m³
- Perceel 219 m²

De pluspunten van deze woning:

- Gelegen op een toplocatie in Wierden, op loopafstand van het centrum van Wierden, scholen en het station
- Vrije ligging aan de zijkant met een mooie doorkijk de Rozenstraat in
- Recent gemoderniseerd met strak gestukadoorde wanden en nieuwe vloeren op de eerste verdieping
- Badkamer en het separate toilet op de eerste verdieping zijn volledig vernieuwd
- Verduurzaamd dankzij een recent geïsoleerde vloer en een geïsoleerde zolder
- Mogelijkheid voor een vaste trap en een vierde slaapkamer op de tweede verdieping
- Royale garage met extra stenen berging, ideaal voor hobby of opslag

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.

BESCHRIJVING

De indeling van de woning is als volgt: Begane grond

Je komt binnen in de ruime hal met het toilet, de meterkast en een praktische kelderkast voor de voorraad. Vanuit de hal loop je de lichte woonkamer in, die is voorzien van een mooie houtenvloer. De wanden op de begane grond zijn strak gestukadoord, wat direct een moderne en frisse uitstraling geeft. Aan de achterzijde bevindt zich de eethoek die aansluit op de dichte keuken. De keuken is uitgerust met een inductie kookplaat, koelkast en oven. Via de keukendeur stap je zo de gunstig gelegen achtertuin in. Een fijne, beschutte plek waar je al snel van de buitenlucht geniet.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie goede slaapkamers, die allemaal zijn uitgerust met een nieuwe vloer en handige vaste kasten. De slaapkamer aan de achterzijde heeft bovendien een eigen deur naar het balkon. De badkamer is onlangs volledig vernieuwd en modern ingericht met een comfortabele inloopdouche en een eigentijds wastafelmeubel. Prettig voor een gezin: het tweede toilet op de overloop is eveneens vernieuwd en bevindt zich in een aparte ruimte.

Tweede verdieping

Via een vlizotrap bereik je de ruime bergzolder, waar zich het afzuigsysteem voor de badkamer en het toilet bevindt. De zolder is recent volledig geïsoleerd, wat direct scheelt in de energiekosten. Hier liggen volop kansen voor de toekomst. Door het plaatsen van een vaste trap en eventueel een dakkapel, maak je van deze verdieping heel eenvoudig een volwaardige vierde slaapkamer.

Buitenruimte en garage

Achter de woning ligt een fijne tuin met veel privacy. De berging is ruim, hier is voldoende ruimte voor de fanatieke klusser, een motorrijder die een veilige plek zoekt, of gewoon behoefte hebt aan extra opslagruimte voor de fietsen en het tuingereedschap; hier kan het allemaal. Hier bevindt zich tevens de cv-ketel.

De tuin is voorzien van ruime overkapping, waar heerlijk in gezeten kan worden.

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!





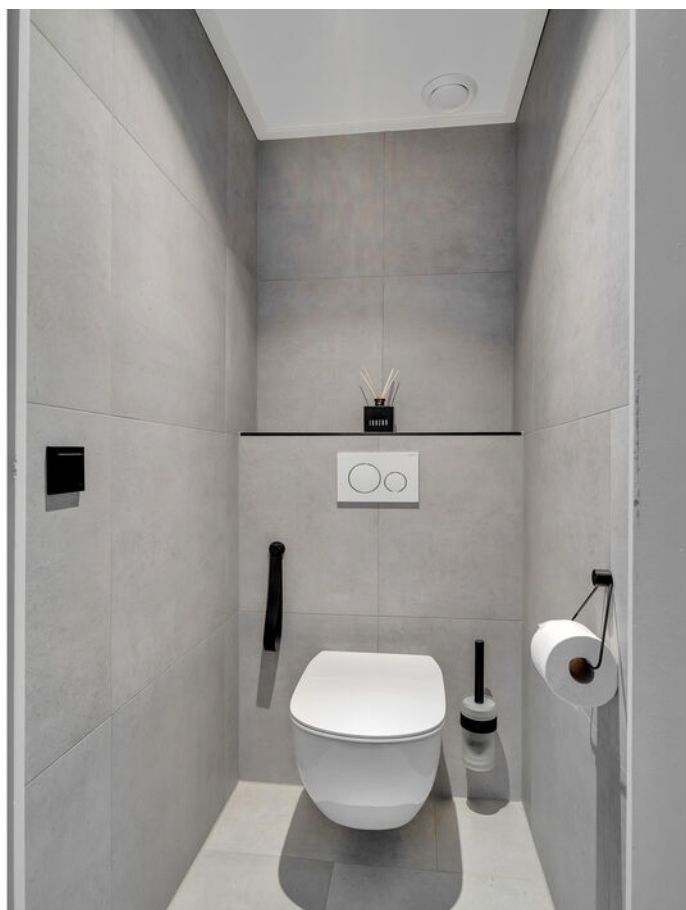
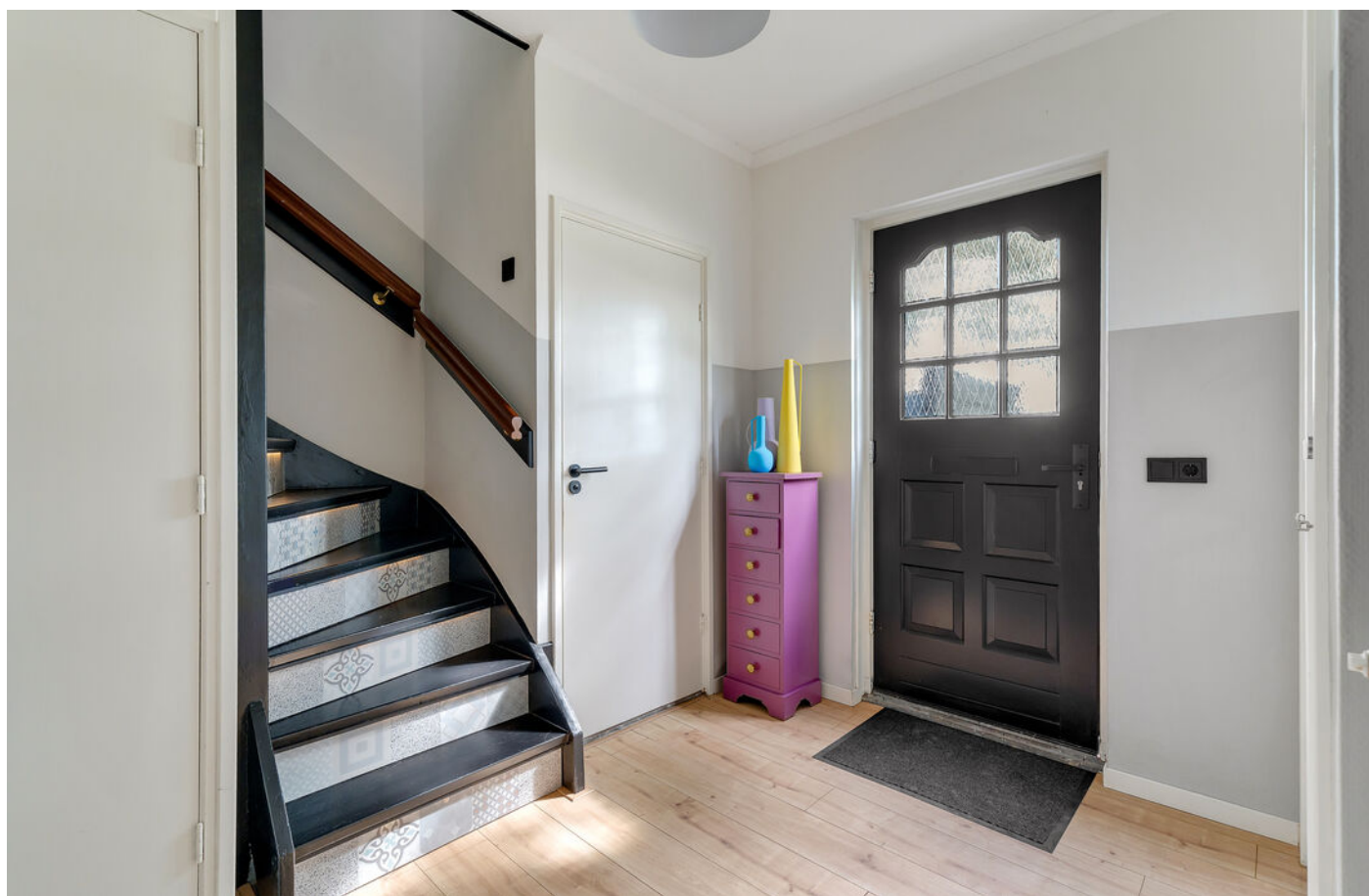
STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!





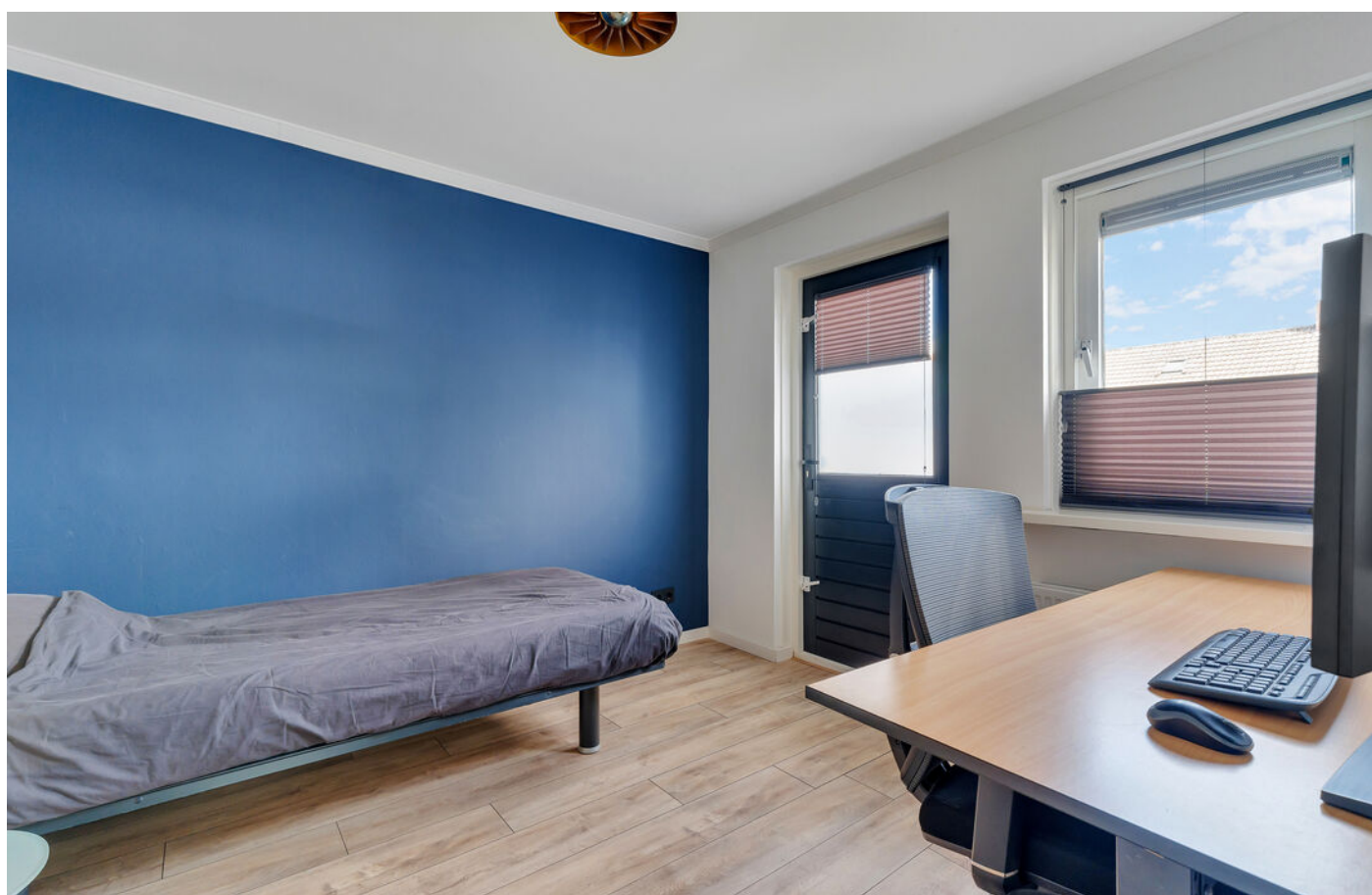
STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!

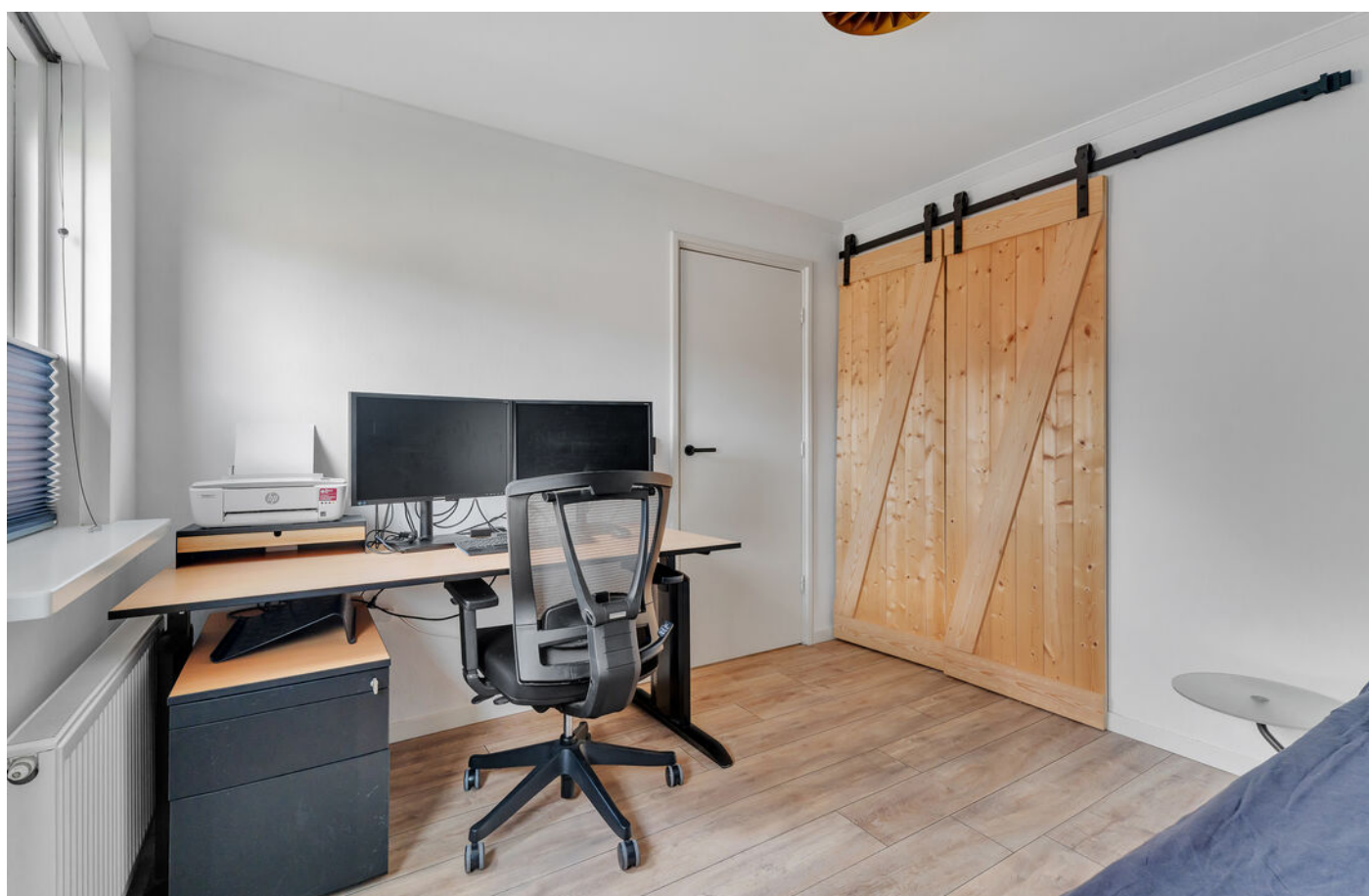




STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!







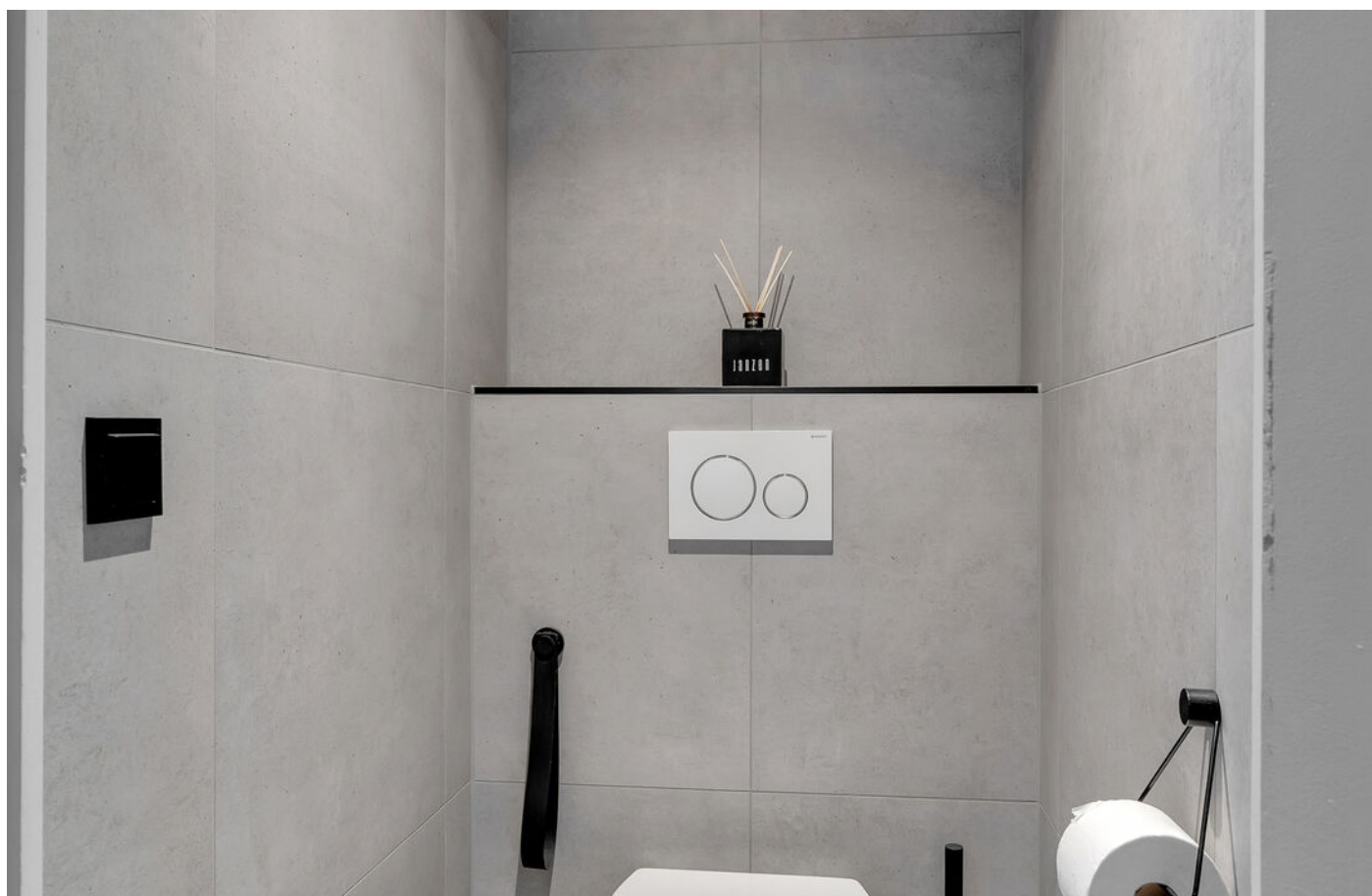


STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!

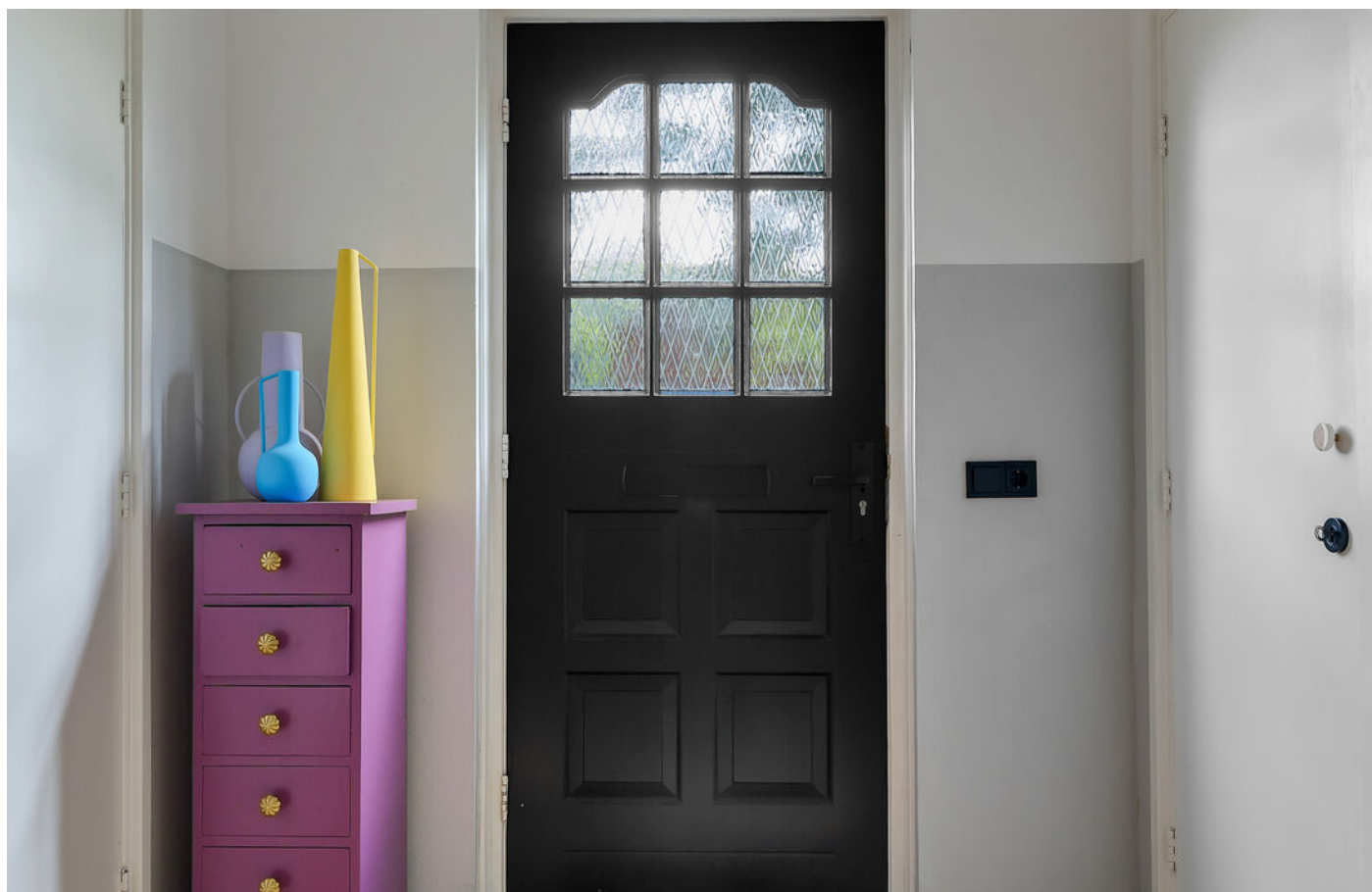




STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!









STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!





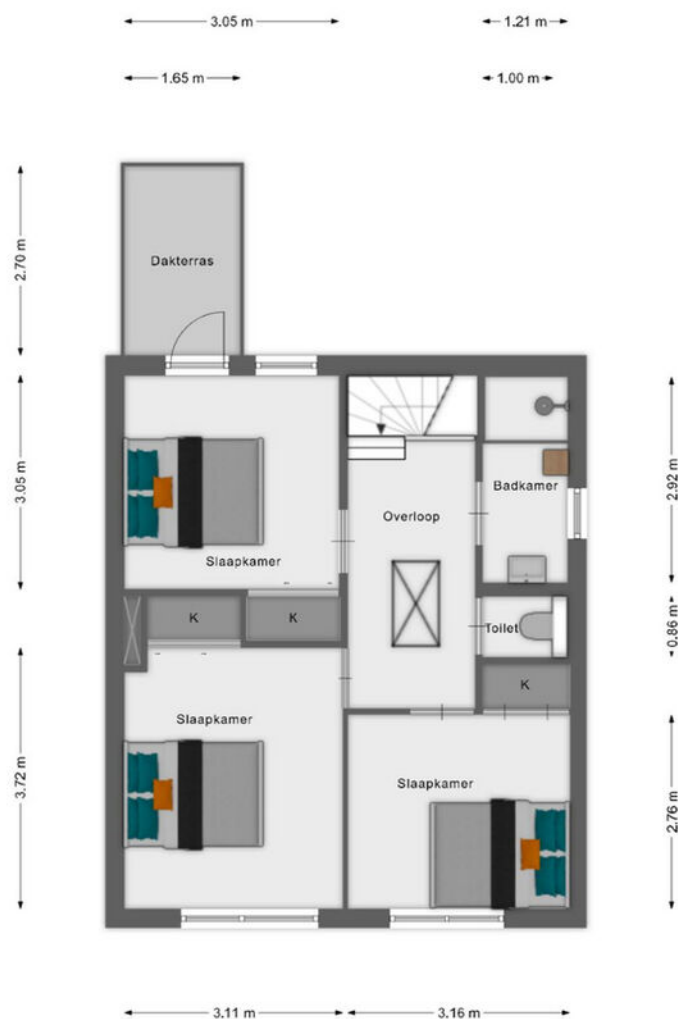
STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!

PLATTEGROND

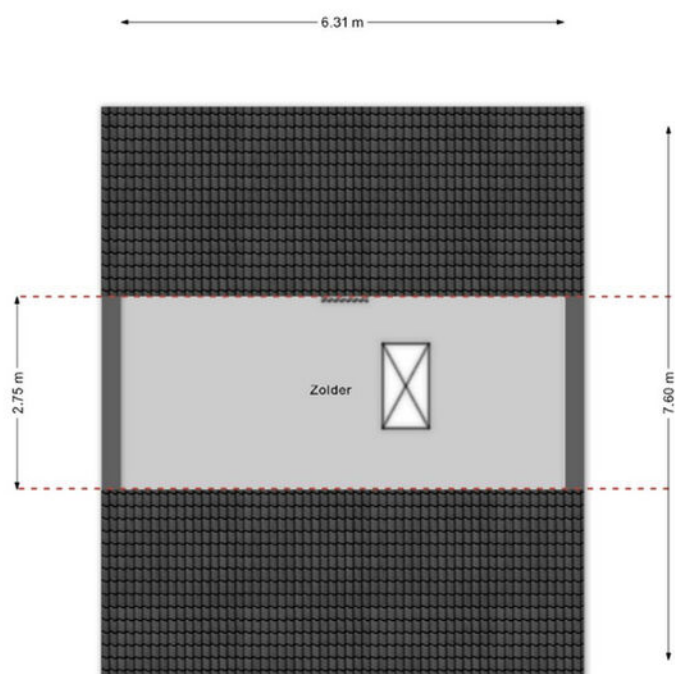


De tekeningen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend!
©Velding.nl www.velding.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND

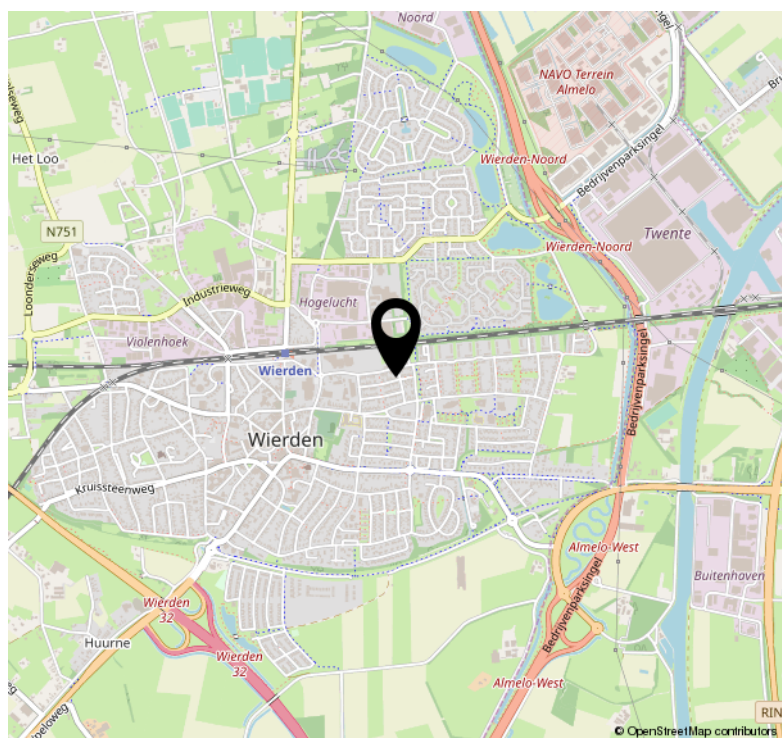
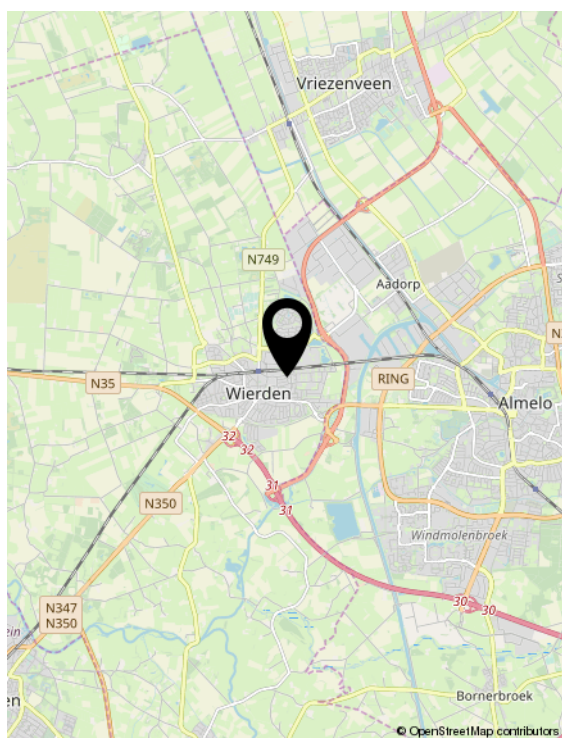
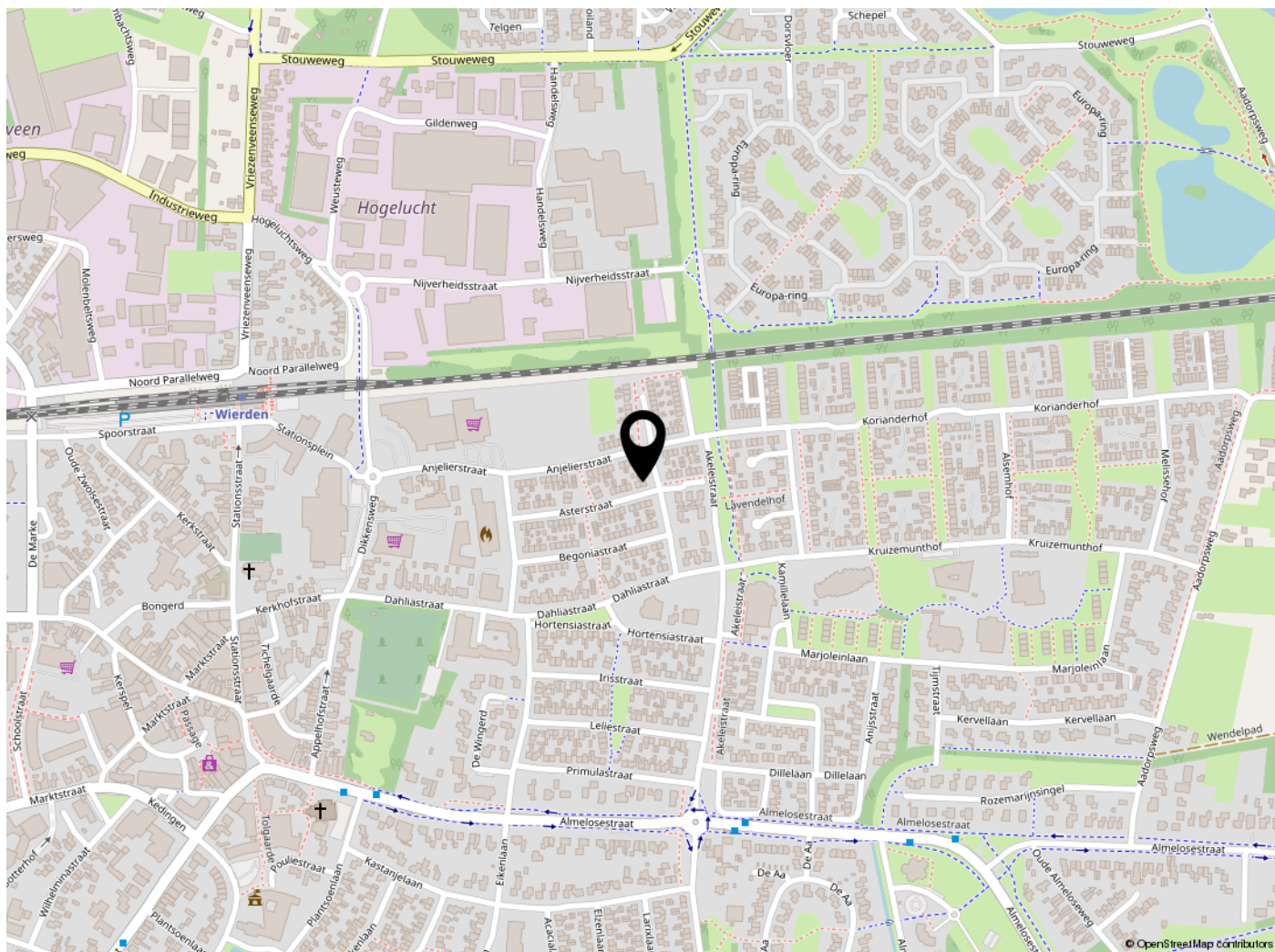


De tekeningen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend!
©Velding.nl www.velding.nl

Uw referentie: ---



LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- parketvloer	X			
- laminaat	X			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- afzuigkap	X			
- oven	X			
- koelkast	X			
- vriezer		X		
- vaatwasser	X			
- koffiezetapparaat		X		
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- douche (cabine/scherf)	X			
- wastafel	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- wastafelmeubel	X			
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
(Voordeur)bel		X		
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Zonnepanelen		X		
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tuin - Bebouwing				
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
Verrijdbare werkbank	X			
Tuin - Overig				
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 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

www.plaggemarsmakelaars.nl

