

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

Te koop



Vroomshoop

Hammerstraat 4

VRAAGPRIJS € 469.500,-- K.K.

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



KENMERKEN



BOUWJAAR
1950



WOONOPPERVLAKTE
146 m²



INHOUD
632 m³



PERCELOPPERVLAKE
644 m²

OMSCHRIJVING

Op een absolute zichtlocatie, midden in het bruisende dorpscentrum, staat dit vrijstaande en volledig gemoderniseerde woon-/winkelpand. Een unieke kans voor wonen en werken op één plek. Het pand beschikt over een uitbouw, een comfortabele overkapping, tuinberging en een aangebouwde stenen garage met carport. Op de verdieping bevindt zich een zelfstandige woonruimte met eigen keuken en badkamer – ideaal voor eventuele dubbele bewoning, verhuur of kantoor aan huis. Het geheel staat op een royaal perceel van maar liefst 644 m² eigen grond.

De multifunctionele winkelruimte heeft een vloeroppervlakte van circa 32 m² en kan eenvoudig worden uitgebreid naar circa 43 m². Dankzij de praktische indeling is deze ruimte eveneens uitstekend geschikt als kantoor, praktijkruimte of studio.

FINANCIERING:

AANGEZIEN HET OPPERVLAKE WINKELRUIMTE (32 M2) IN DE HUIDIGE SITUATIE MINDER IS DAN 25% VAN HET TOTALE OPPERVLAKE VAN HET GEHELE OBJECT (146 M2), KAN DIT OBJECT BIJ HET MERENDEEL VAN DE BANKEN/FINANCIERINGSINSTELLINGEN GEWOON IN PRIVÉ GEFINANCIEERD WORDEN!!!

De huidige eigenaar heeft het pand de afgelopen jaren met veel zorg volledig gemoderniseerd, gerenoveerd én verduurzaamd. Zo is het object traditioneel gebouwd en voorzien van spouwmuurisolatie (na-isolatie 2023), HR/HR++ beglazing en dakisolatie. In 2022 is een warmtepomp geplaatst en in 2023 zijn maar liefst 20 zonnepanelen en een zonneboiler geïnstalleerd. Dit alles resulteert in een comfortabel en energiezuinig geheel met energielabel C.

Hoofdwoning (begane grond):

Indeling: entree/hal (rechterzijde van het object); moderne badkamer; toiletruimte; gesloten keuken voorzien van hoekopgestelde inbouwkeuken; I-vormige woonkamer voorzien van deur naar het overdekte terras; slaapkamer; via buitenom te bereiken garage en separate berging.

Keuken: de keuken in hoofdwoning is voorzien van een moderne, hoekopgestelde inbouwkeuken met daarin een inductiekookplaat, RVS afzuigkap, vaatwasser, magnetron, oven en Amerikaanse koelkast.

Badkamer: de moderne badkamer (2026) is voorzien van een inloopdouche met glaswand en



AANTAL SLAAPKAMERS
3



ENERGIELABEL
C



EXTERNE BERGRUIMTE
31 m²



WOONLAGEN

HAMMERSTRAAT 4

Woonkamer: voorzien van vloerverwarming.

Tuin: achter de woning bevindt zich een diepe en optimale privacy biedende achtertuin met o.a. grote vijverpartij en degelijke houten berging (2023 geheel in Douglas opgebouwd). Eenmaal in de tuin heb je geen enkel idee meer dat je feitelijk midden in het centrum van het dorp bevindt.

De zelfstandige woonruimte (op de verdieping):

Indeling: entree/hal met trapopgang naar de verdieping (begane grond en linkerzijde van het object); overloop met vaste kast (voorzien van wasmachine-aansluiting); woonkamer voorzien van open keuken met keukenopstelling; badkamer; slaapkamer voorzien van ingebouwde kastenwand.

Keuken: deze keuken is voorzien van een moderne inbouwkeuken met daarin een inductiekookplaat, afzuigkap en koelkast.

Badkamer: deze badkamer (2024) is voorzien van een inloopdouche met spatwand, wastafelmeubel, radiator en hangtoilet.

DEZE WOONRUIMTE IS TIJDELIJK VERHUURD TOT 1 SEPTEMBER 2026 EN WORDT BIJ VERKOOP LEEG EN VRIJ VAN HUUR GELEVERD.

Winkel-/kantoorruimte: entree; winkel-/kantoorruimte voorzien van meterkast; pantry voorzien van toiletruimte en vaste kast.

Omliggende winkels zijn: Gulle Buurman (eetcafé), Pizzeria Milano, Dennis Fashion, Thuys (woonwinkel), Juwelier Potijk, Parudé dameskleding, Schildersbedrijf Oelen.

Parkeren: je kunt direct voor de deur parkeren op de openbare parkeerstroken

DE WINKEL-/KANTOORRUIMTE WORDT OP DIT MOMENT TIJDELIJK VERHUURD AAN EEN POP-UP WINKEL EN WORDT BIJ VERKOOP LEEG EN VRIJ VAN HUUR GELEVERD.

Algemeen:

- dit object is oorspronkelijk gebouwd omstreeks 1965

- in 1996 is de winkelruimte geheel gemoderniseerd en voorzien van aluminium gevels

- de verwarming- en warmwatervoorziening geschiedt middels een gasgestookte c.v. installatie met Nefit Proline HRC combi-ketel, geïnstalleerd in 2015, warmtepomp en zonneboiler, beide geïnstalleerd in 2021

- doordat de hoofdwooning, inwoning en winkel bouwkundig goed gescheiden zijn, is het goed mogelijk de winkel en woningen separaat van elkaar te verhuren

- in 2021 is de overkapping met separate berging gerealiseerd

- op 27 maart 2024 is er een Scope 10-Inspectie uitgevoerd en afgegeven

- bij koop wordt een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom van de koper verlangd

- binnen ca. 35 autominuten zijn steden als Zwollen, Enschede, Hengelo en Almelo bereikbaar

- gelegen op slechts 5 fietsminuten van NS station Vroomshoop (spoorverbinding Almelo-Hardenberg) en loopafstand van bushalte (busverbinding Almelo-Ommen / Almelo-Hoogeveen)



















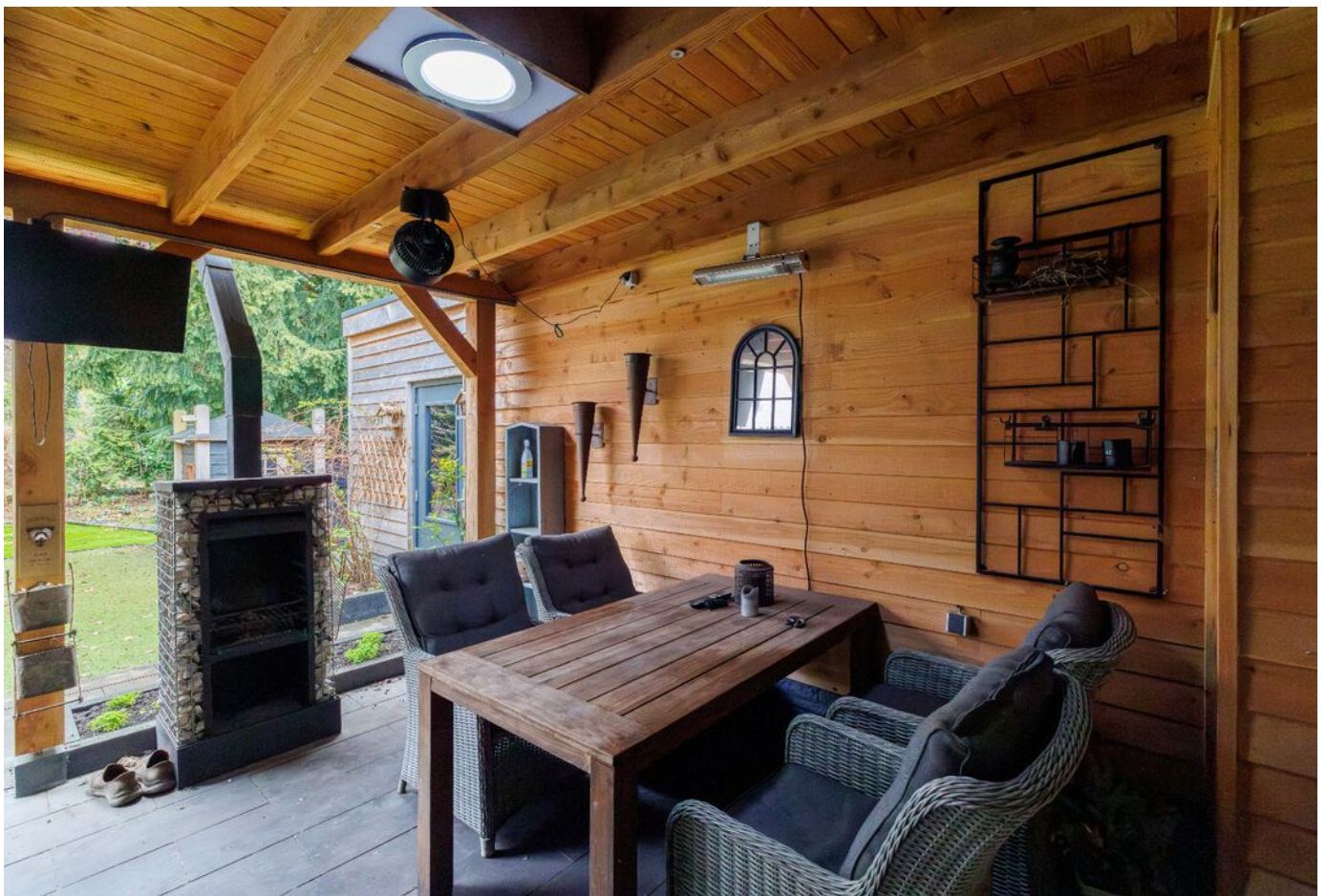








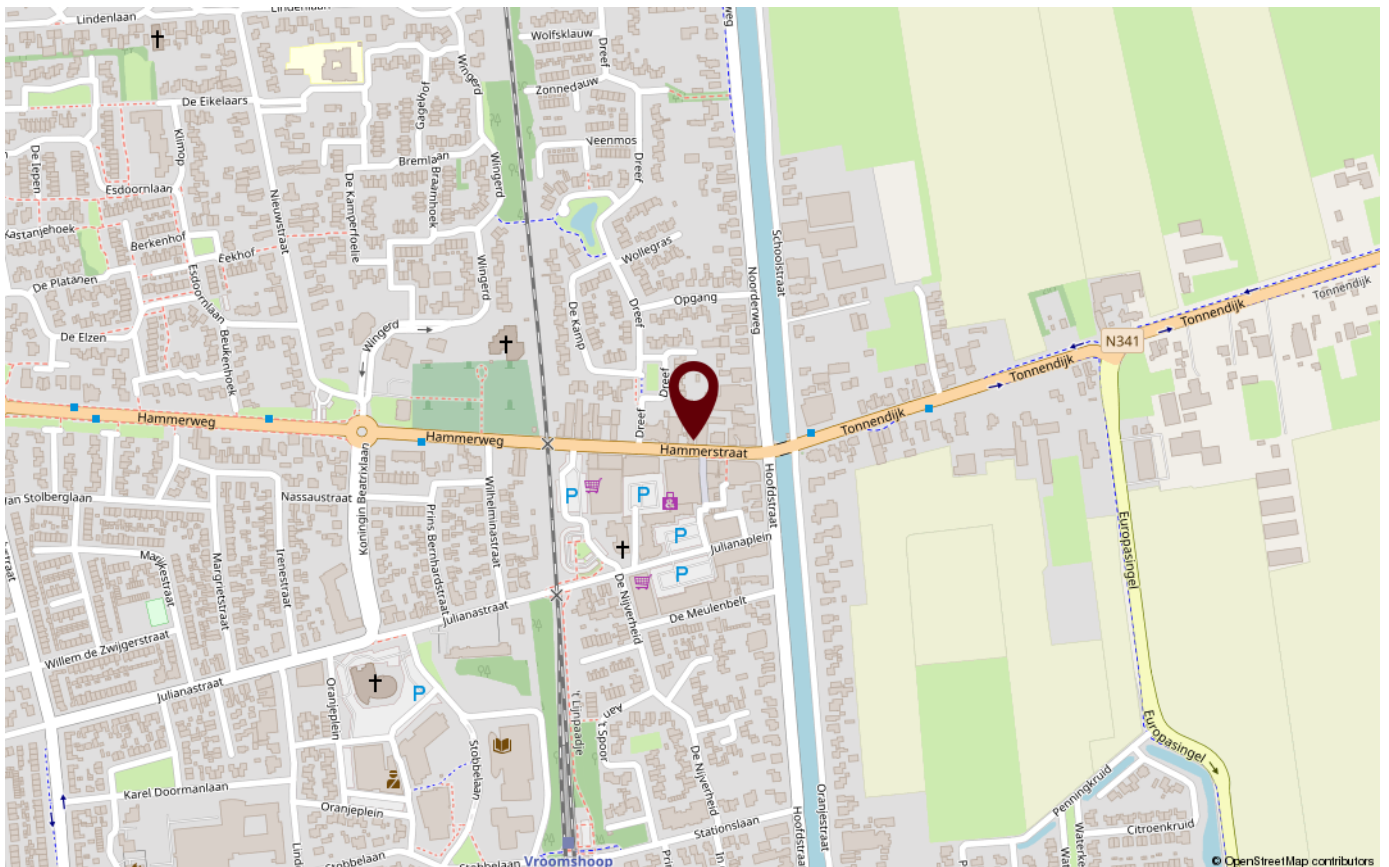












PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN

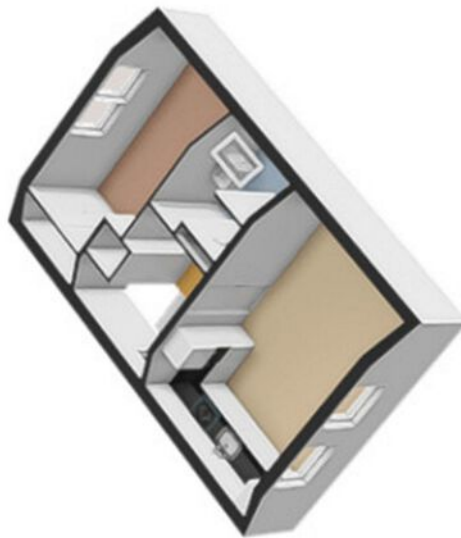


PLATTEGRONDEN

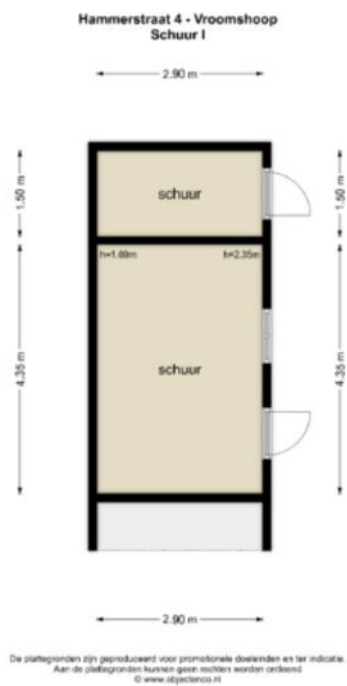


De plattegronden zijn geprojecteerd naar een standaard plattegrond en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.stijlplaats.nl

PLATTEGRONDEN

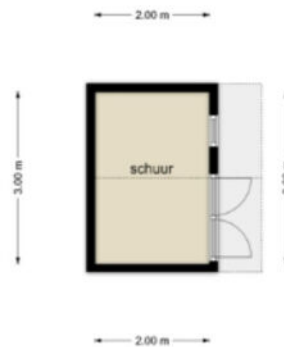


PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN

Hammerstraat 4 - Vroomshoop
Schoor II



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

GEO kaart



Kadaster kaart



Meetrapport

[illegible]

Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
647959525

Datum registratie
10-04-2026

Geldig tot
30-03-2036

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

C



Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.		
3 Daken	+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	++
5 Ramen		+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	++

Installaties

7 Verwarming	Elektrische verwarming	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonnepanelen	Zonnepanelen aanwezig	
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	7900 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



31,5 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Hammerstraat 4
7681DC Vroomshoop
BAG-ID: 1700010000032505

Detailaanduiding

Bouwjaar 1965
Compactheid 2,73
Vloeroppervlakte 140m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

H.F. Rozemuller

Vakbekwaamheidsnummer

2508.3148.2561

Certificaathouder

Energie label Koepel B.V.

Inschrijffnummer

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

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


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 uw 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/ 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 |
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

www.oosterhavemakelaars.nl



Robert van 't Oever

robert@oosterhavemakelaars.nl

06-55793645

Volg ons op social media!

