

KASTANJELAAN 29 | WIERDEN

€ 630.000 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**

**152 m<sup>2</sup>**

**INHOUD**

**887 m<sup>3</sup>**

**PERCEELOPPERVLAKE**

**494 m<sup>2</sup>**

**KAMERS**

**5**

**SLAAPKAMERS**

**3**

**VRAAGPRIJS**

**€ 630.000 k.k.**

## BESCHRIJVING

Aan de geliefde Kastanjelaan in Wierden staat deze ruime vrijstaande woning uit 1977. De woning beschikt over een woonoppervlak van 152 m<sup>2</sup>, een royaal souterrain van 74 m<sup>2</sup> en een totale inhoud van 887 m<sup>3</sup>. Het geheel staat op een aantrekkelijk perceel van 494 m<sup>2</sup> en biedt zowel binnen als buiten bijzonder veel leefruimte. De ligging is ideaal: op korte afstand van het centrum van Wierden, diverse winkels, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer. Ook de uitvalswegen richting Almelo, Rijssen en de A35 zijn uitstekend bereikbaar.

De woning is degelijk gebouwd, goed onderhouden en beschikt over een verrassend ruim souterrain, meerdere woonlagen, een brede aangebouwde garage en diverse gebruiksmogelijkheden voor de toekomst. Dankzij de indeling en de royale garage is de woning eenvoudig levensloopbestendig te maken.

### Indeling

#### Souterrain

Het souterrain bestaat uit een centrale hal en meerdere ruime bergingen. Deze verdieping leent zich uitstekend voor uiteenlopende doeleinden zoals hobbyruimte, atelier, fitnessruimte, wijnkelder of opslag.

### Begane grond

De ruime entree biedt toegang tot het toilet en de trapopgang. De lichte woonkamer en eetkamer zijn royaal opgezet en profiteren van veel daglicht door de grote raampartijen. De keuken is geplaatst in 2008, voorzien van moderne apparatuur en uitgerust met vloerverwarming. De vaatwasser is in 2020 vernieuwd. Vanuit de keuken is de groene en ruime achtertuin bereikbaar.

De aangebouwde garage is extra breed en biedt volop mogelijkheden. Dankzij de omvang kan deze ruimte uitstekend worden verbouwd tot een slaap- en badkamer op de begane grond. Hierdoor is het mogelijk om de woning volledig levensloopbestendig te maken.

### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. Eén van de slaapkamers beschikt over toegang tot een balkon. De badkamer is uitgerust met een ligbad, inloopdouche, toilet en twee wastafels. Op deze verdieping is tevens een extra ruimte aanwezig die oorspronkelijk was ingericht als tweede badkamer. Het leidingwerk is nog aanwezig; de ruimte wordt momenteel gebruikt als inloopkast en kan eenvoudig weer als badkamer in gebruik worden genomen.

### Zolder

De ruime zolder is via twee slaapkamers bereikbaar met losse trappen en biedt volop extra bergruimte.

### Buitenruimte

Rondom de woning ligt een verzorgde en groene tuin. Dankzij zowel zonnige als schaduwrijke plekken is er op ieder moment van de dag een fijne plek om buiten te zitten. De ligging op het perceel zorgt daarnaast voor optimale privacy.

### Kenmerken

Bouwjaar 1977

Woonoppervlak exclusief souterrain 152 m<sup>2</sup>  
(inclusief souterrain 226 m<sup>2</sup>)

Inhoud 887 m<sup>3</sup>

Perceelgrootte 494 m<sup>2</sup>

Energielabel: C

Souterrain 74 m<sup>2</sup>

### Bijzonderheden

De keuken is geplaatst in 2008.

De vaatwasser is vernieuwd in 2020.

Het buitenschilderwerk is uitgevoerd in 2020.

Mogelijkheid voor het realiseren van een tweede badkamer op de eerste verdieping; leidingwerk is aanwezig.

Brede garage met uitstekende mogelijkheden voor het creëren van een slaap- en badkamer op de begane grond.

Degelijk gebouwde en goed onderhouden vrijstaande woning op een geliefde locatie.

Ruim souterrain en praktische zolderruimte.

Gelegen nabij het centrum, scholen, winkels en uitvalswegen.





**STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!**









**STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!**













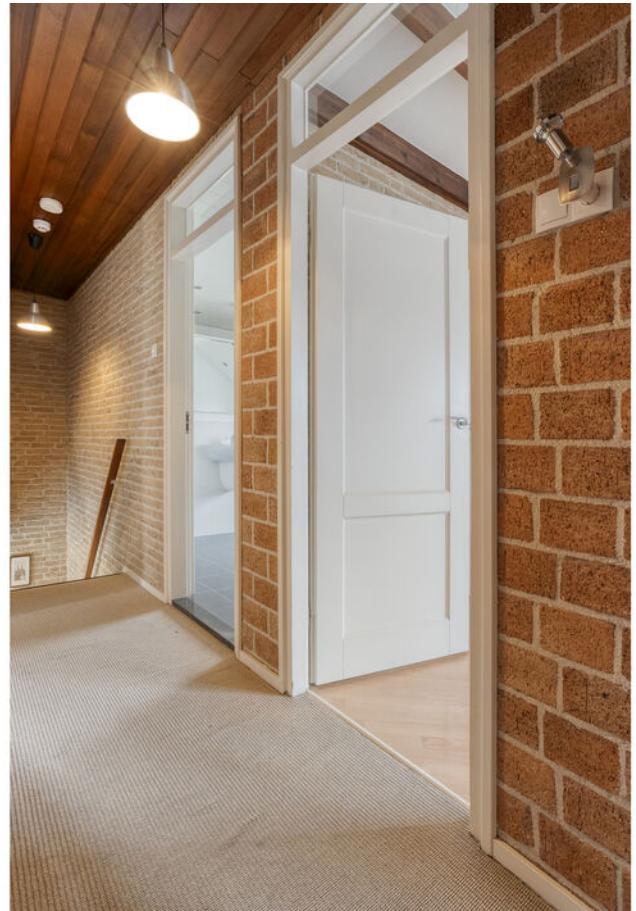




















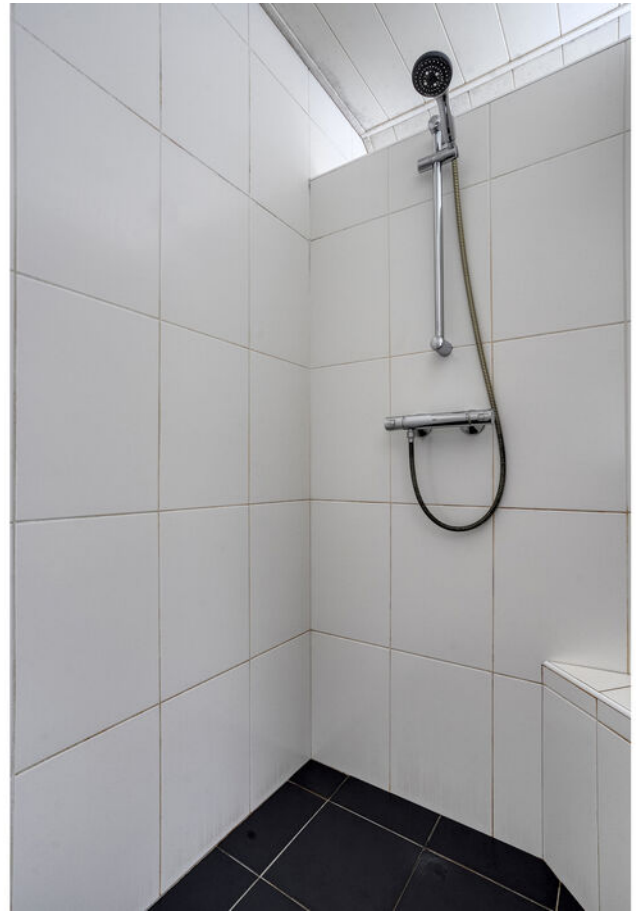






**STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!**















**STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!**



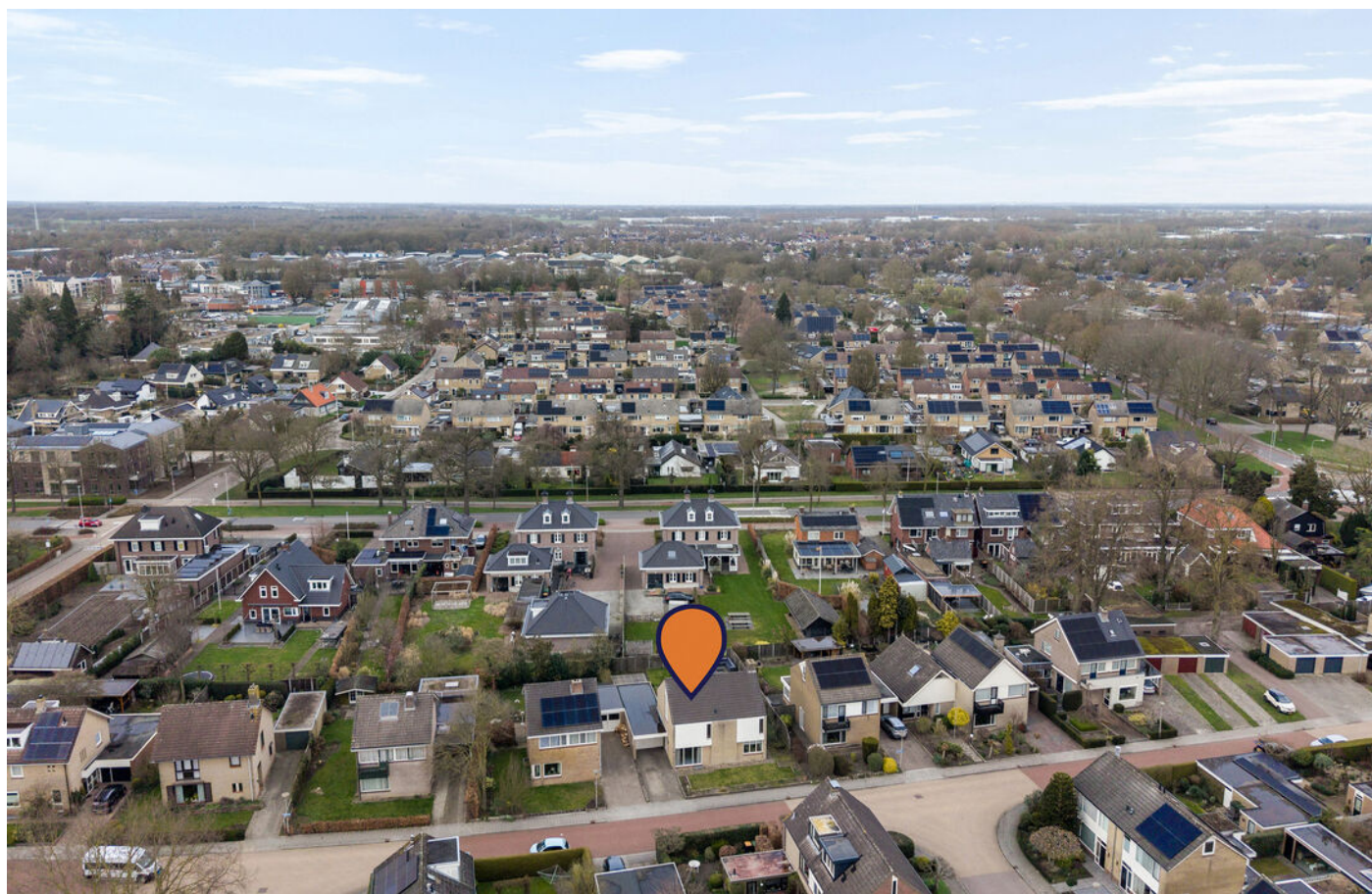






**STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!**















# PLATTEGROND



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.home-visuals.nl](http://www.home-visuals.nl)

STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!



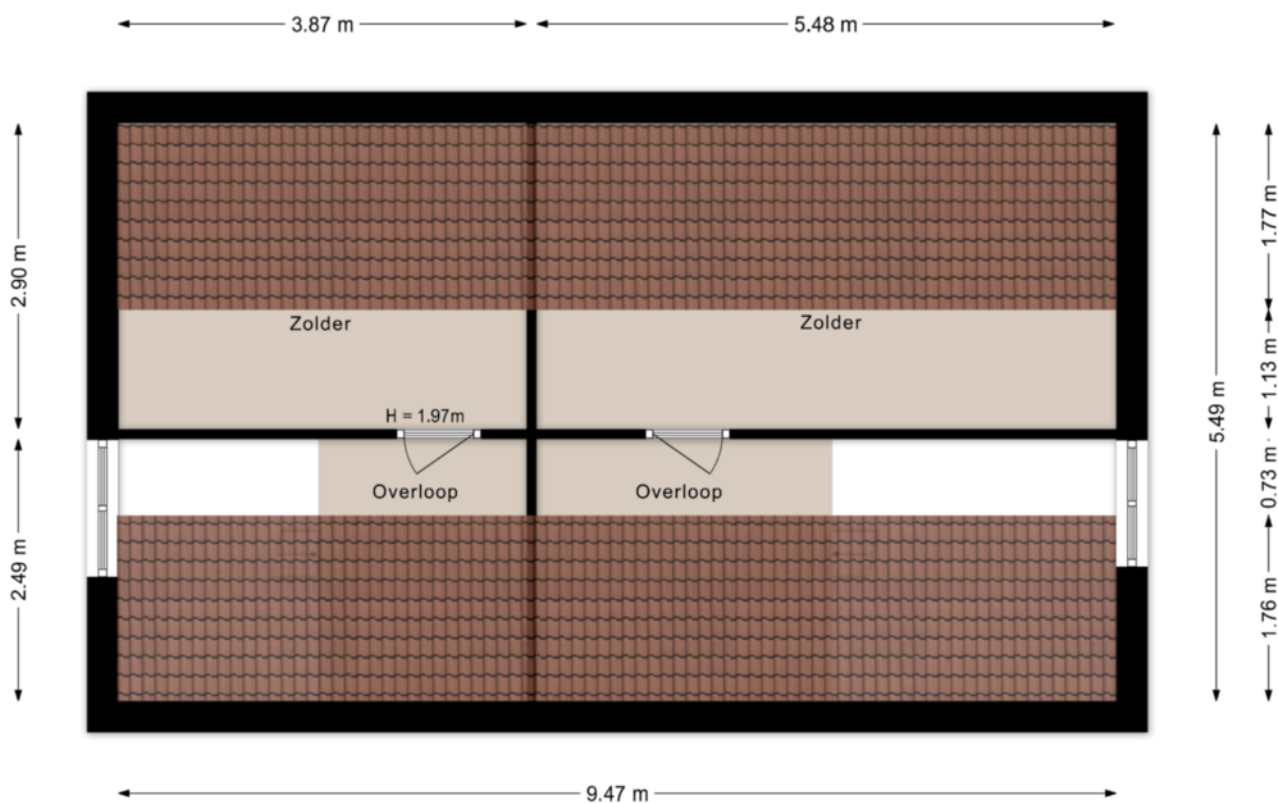
# PLATTEGROND



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.home-visuals.nl](http://www.home-visuals.nl)



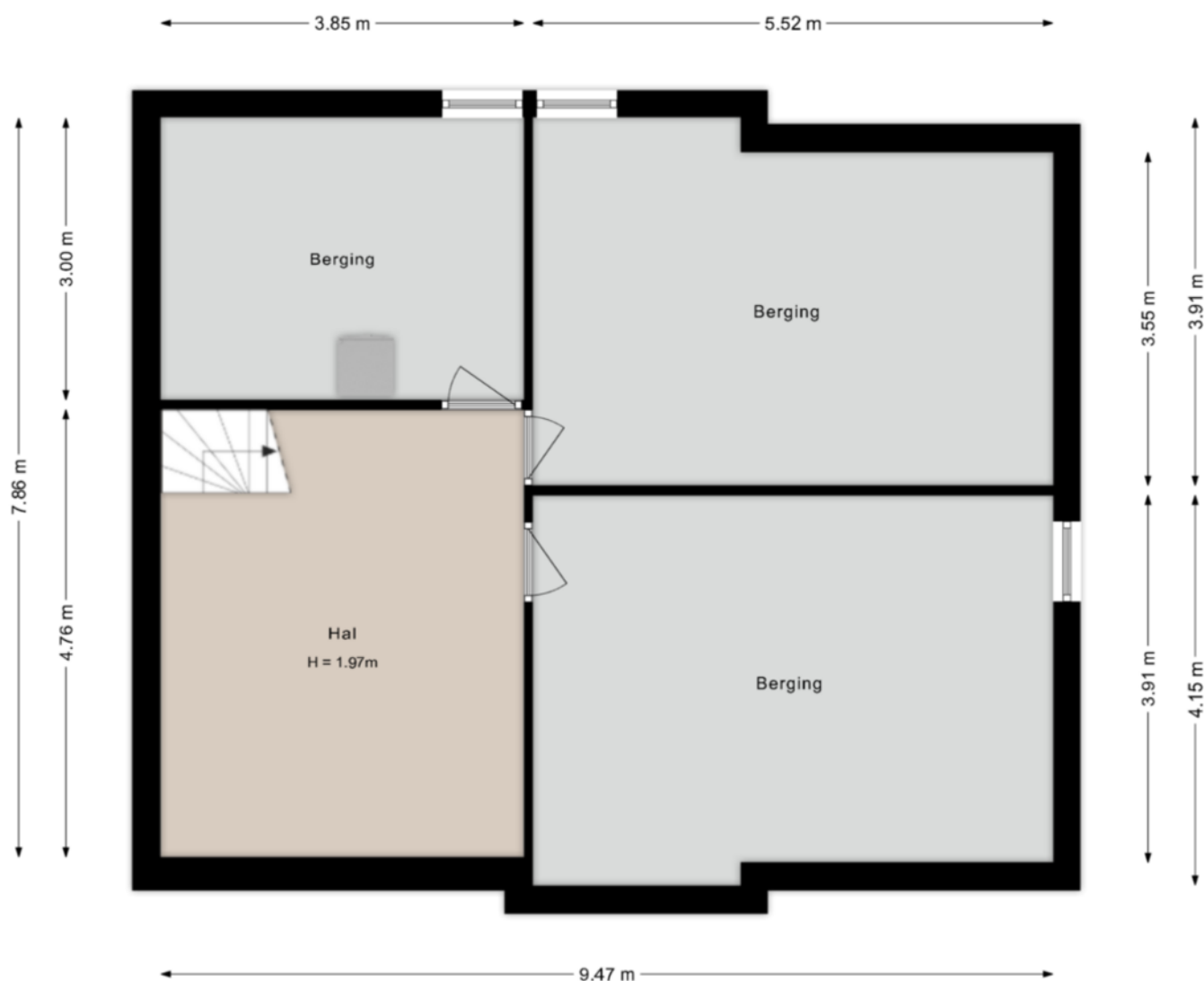
# PLATTEGROND



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.home-visuals.nl](http://www.home-visuals.nl)



# PLATTEGROND



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.home-visuals.nl](http://www.home-visuals.nl)



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345  
25

Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
Huisnummer  
Vastgestelde kadastrale grens  
Voorlopige kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens  
Bebouwing

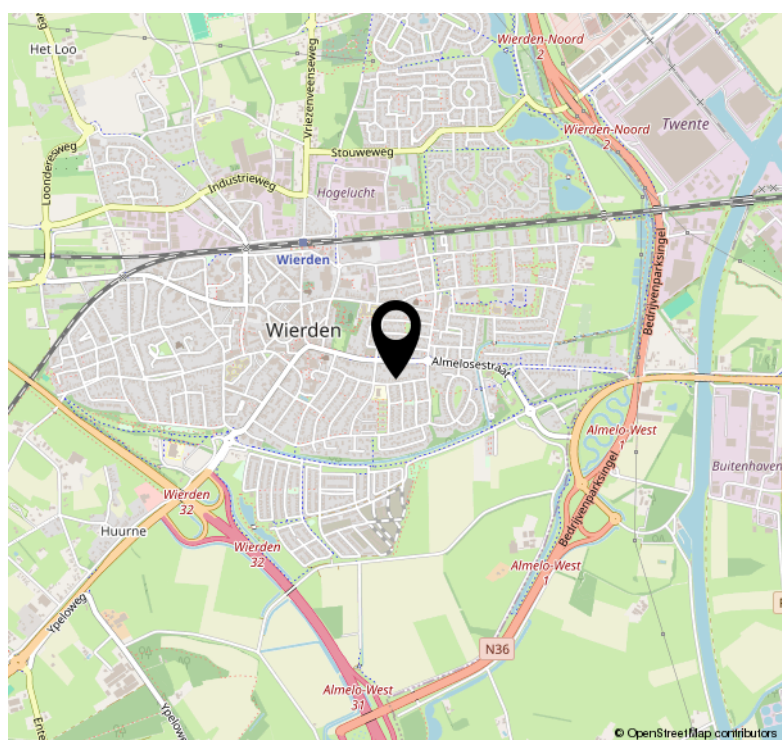
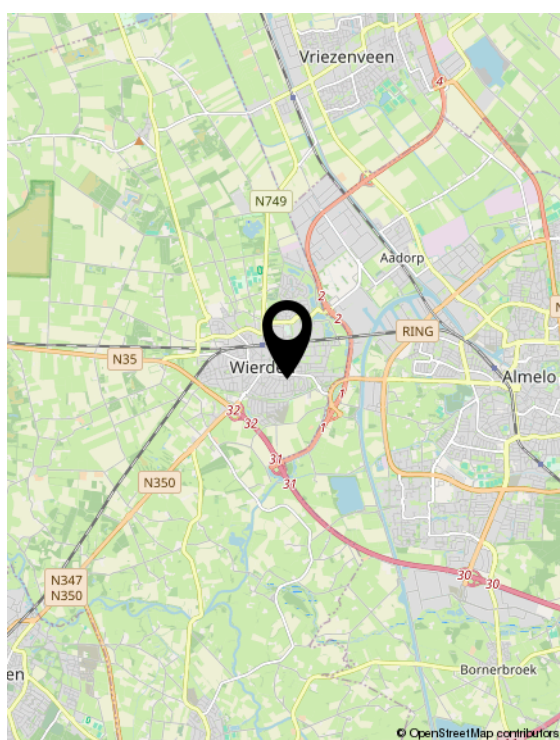
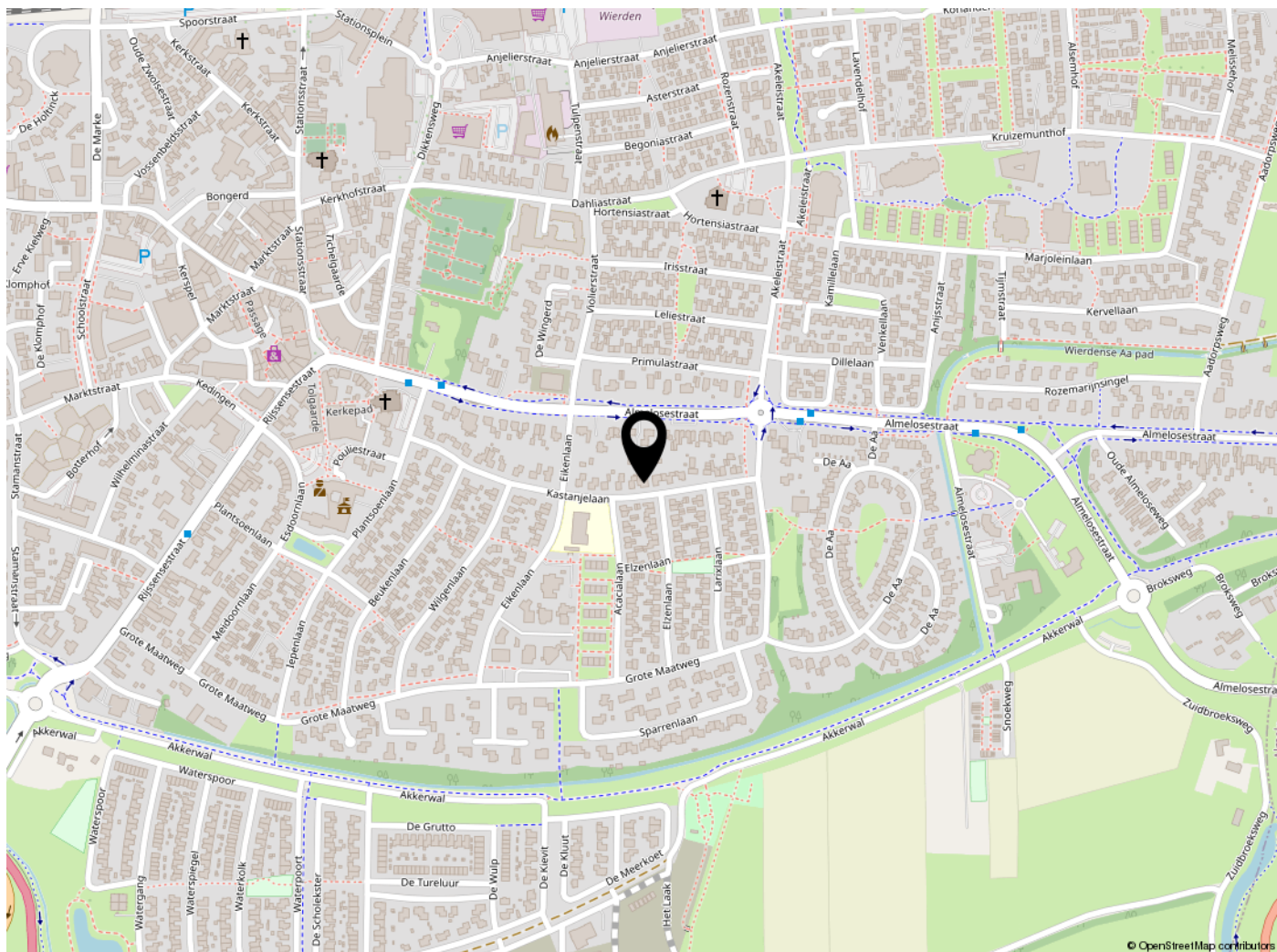
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wierden  
Sectie O  
Perceel 1868

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.

kadaster

# LOCATIE OP DE KAART





# LIJST VAN ZAKEN

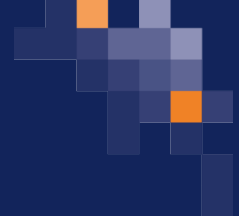
|                                                                         | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname | NVT |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-----|
| <b>Woning - Interieur</b>                                               |                  |             |                 |     |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren                                      | X                |             |                 |     |
| Verlichting, te weten                                                   |                  |             |                 |     |
| - inbouwspots/dimmers                                                   | X                |             |                 |     |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/<br>dimmers                              | X                |             |                 |     |
| - losse (hang)lampen                                                    |                  |             | X               |     |
| - 2x staande losse lampen woonkamer                                     |                  | X           |                 |     |
| - 1x losse (antieke) lamp hal                                           |                  | X           |                 |     |
|                                                                         |                  |             |                 |     |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten                                     |                  |             |                 |     |
| - Legplanken en 2x roede in 2e badkamer<br>(kast)                       | X                |             |                 |     |
| - Stellingkasten kelder 6x + bruine kast<br>kelder + werkplanken kelder | X                |             |                 |     |
|                                                                         |                  |             |                 |     |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten                                |                  |             |                 |     |
| - gordijnrails                                                          | X                |             |                 |     |
| - gordijnen                                                             |                  |             | X               |     |
| - overgordijnen                                                         |                  |             | X               |     |
| - rolgordijnen                                                          | X                |             |                 |     |
| - (losse) horren/rolhorren                                              | X                |             |                 |     |
|                                                                         |                  |             |                 |     |
| Vloerdecoratie, te weten                                                |                  |             |                 |     |
| - vloerbedekking                                                        | X                |             |                 |     |
| - laminaat                                                              | X                |             |                 |     |
| - PVC beneden verdieping                                                | X                |             |                 |     |
| - Vloerbedekking 1 kelderkamer                                          | X                |             |                 |     |
|                                                                         |                  |             |                 |     |
| <b>Woning - Keuken</b>                                                  |                  |             |                 |     |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                            | X                |             |                 |     |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                                     |                  |             |                 |     |
| - kookplaat                                                             | X                |             |                 |     |
| - afzuigkap                                                             | X                |             |                 |     |
| - combi-oven/combimagnetron                                             | X                |             |                 |     |
| - koelkast                                                              | X                |             |                 |     |

# LIJST VAN ZAKEN

|                                                                         | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname | NVT |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-----|
| - vaatwasser                                                            | X                |             |                 |     |
| - koffiezetapparaat                                                     |                  | X           |                 |     |
| - Inductie kookplaat                                                    | X                |             |                 |     |
| - Losse vriezer (in kelder)                                             |                  |             | X               |     |
|                                                                         |                  |             |                 |     |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                          |                  |             |                 |     |
| Toilet met de volgende toebehoren                                       |                  |             |                 |     |
| - toilet                                                                | X                |             |                 |     |
| - toiletrolhouder                                                       | X                |             |                 |     |
| - fontein                                                               | X                |             |                 |     |
|                                                                         |                  |             |                 |     |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                     |                  |             |                 |     |
| - ligbad                                                                | X                |             |                 |     |
| - douche (cabine/scherm)                                                | X                |             |                 |     |
| - wastafel                                                              | X                |             |                 |     |
| - toilet                                                                | X                |             |                 |     |
| - toiletrolhouder                                                       | X                |             |                 |     |
|                                                                         |                  |             |                 |     |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/<br/>veiligheid/energiebesparing</b> |                  |             |                 |     |
| Brievenbus                                                              | X                |             |                 |     |
| (Voordeur)bel                                                           | X                |             |                 |     |
| Rookmelders                                                             | X                |             |                 |     |
| (Klok)thermostaat                                                       | X                |             |                 |     |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                                 | X                |             |                 |     |
| Warmwatervoorziening, te weten                                          |                  |             |                 |     |
| - CV-installatie                                                        | X                |             |                 |     |
|                                                                         |                  |             |                 |     |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                                |                  |             |                 |     |
| Tuinaanleg/bestrating                                                   | X                |             |                 |     |
| Beplanting                                                              | X                |             |                 |     |
|                                                                         |                  |             |                 |     |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                                  |                  |             |                 |     |
| Buitenverlichting                                                       | X                |             |                 |     |
| Tuinverlichting achter                                                  | X                |             |                 |     |



# LIJST VAN ZAKEN



|                                 | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname | NVT |
|---------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-----|
|                                 |                  |             |                 |     |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>         |                  |             |                 |     |
| Tuinhuis/buitenberging          | X                |             |                 |     |
| Planken en witte kast in garage | X                |             |                 |     |
|                                 |                  |             |                 |     |
| <b>Tuin - Overig</b>            |                  |             |                 |     |
| Overige tuin, te weten          |                  |             |                 |     |
| - vlaggenmast(houder)           | X                |             |                 |     |
|                                 |                  |             |                 |     |



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!



[illegible]

# 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.

**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)

