

Oosterhave

makelaars & financiële dienstverlening

Powered by ten Hag

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

Te koop



Vriezenveen

Oosteinde 263

VRAAGPRIJS € 649.000,-- K.K.

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



KENMERKEN



BOUWJAAR
1900



WOONOPPERVLAKTE
268 m²



INHOUD
1725 m³



PERCELOPPERVLAKE
700 m²

OMSCHRIJVING

Karaktervol wonen met volop ruimte en mogelijkheden aan het Oosteinde.

Een karakteristieke vrijstaande woning met een verrassend ruime indeling, veel wooncomfort en volop mogelijkheden. Aan het voor Vriezenveen kenmerkende Oosteinde staat deze sfeervolle woning, waar authentieke elementen en moderne voorzieningen op een mooie manier samenkomen.

Bij binnenkomst valt direct de stijlvolle entree met grote vide op. De ruime hal vormt het centrale punt van de woning en geeft toegang tot de verschillende leefruimtes. De royale woonkamer is licht en sfeervol en beschikt over een houtkachel. Via de openslaande deuren bereikt u het op het westen gelegen terras en de heerlijke tuin. De moderne woonkeuken is in 2020 vernieuwd en voorzien van een luxe inbouwkeuken met inductiekookplaat, afzuigkap, koel-vriescombinatie, combimagnetron, oven, quooker en vaatwasser. Een fijne ruimte om te koken, te eten en samen te komen.

Veel ruimte voor wonen en werken.

De indeling maakt deze woning bijzonder veelzijdig. Verder bevindt zich op de begane grond een slaapkamer en 2 ruimtes voor bijvoorbeeld wassen en hobby, en een moderne badkamer en apart toilet. Hierdoor zijn er volop mogelijkheden voor een groot gezin, thuiswerken, of gelijkvloers wonen. Ook de verdieping biedt veel ruimte. Hier bevinden zich 4 slaapkamers een toilet en een royale berging met dakramen. Deze ruimte biedt bovendien de mogelijkheid om een tweede badkamer te realiseren. De basis hiervoor is bij de oorspronkelijke plannen al meegenomen.

Riante garage en schuur.

Een groot pluspunt is de aangebouwde garage/schuur. Deze royale ruimte is multifunctioneel te gebruiken, bijvoorbeeld voor het stallen van auto's, het creëren van een werkplaats, het uitoefenen van een hobby of als extra opslagruimte. Via de achterzijde en de buitenom bereikbare garage is de ruimte bovendien praktisch toegankelijk.



AANTAL SLAAPKAMERS
8



ENERGIELABEL
B



INPANDIGE RUIMTE
113 M2



WOONLAGEN
2

OOSTEINDE 263

Grondig aangepakt en verduurzaamd.

De woning is oorspronkelijk gebouwd omstreeks 1900 en in de loop der jaren zorgvuldig aangepast aan de eisen van deze tijd. In 2005 is de woning ingrijpend gemoderniseerd en volledig geïsoleerd. Daarbij is onder andere het dak vernieuwd en voorzien van Unidek dakplaten. Ook daarna is er voortdurend geïnvesteerd in comfort en duurzaamheid. In 2020 zijn de keuken, 24 zonnepanelen en zonneschermen geplaatst. In 2021 zijn de badkamer, het buiten schilderwerk en grotendeels het binnen schilderwerk aangepakt. De woning beschikt over dak-, spouw-, vloer- en glasisolatie. De verwarming en warmwatervoorziening worden verzorgd door een Remeha combiketel uit 2024. De keuken en badkamer zijn voorzien van vloerverwarming.

De woning beschikt over energielabel B.

Centrale ligging.

De woning ligt op korte afstand van de op- en afrit van de N36. Hierdoor zijn onder andere Zwolle, Almelo, Hengelo en Enschede goed bereikbaar.

Een woning met karakter én toekomst.

Een heerlijk huis voor wie waarde hecht aan ruimte en karakter, maar tegelijkertijd wil profiteren van moderne voorzieningen en een goede bereikbaarheid.

Met vriendelijke groet,

Indeling

Begane grond:

Riante en stijlvolle hal/entree met grote vide, houtkachel en trapopgang naar de verdieping; moderne toiletruimte; royale en straatgerichte woonkamer met sfeervolle houtkachel; gesloten woonkeuken met luxe en moderne inbouwkeuken (2020) en openslaande deuren naar het op het westen georiënteerde terras; werkkamer; drie slaapkamers; ruime en moderne badkamer; hal met achteringang. Via buitenom is de ruime garage/schuur bereikbaar.

Verdieping:

Ruime overloop/vide; maar liefst zes slaapkamers, waarvan diverse zijn voorzien van ingebouwde kledingkasten en/of knieschotten met praktische kastenwanden; moderne toiletruimte; royale berging met dakramen, welke uitstekend geschikt is om te verbouwen tot een tweede badkamer.

OOSTEINDE 263

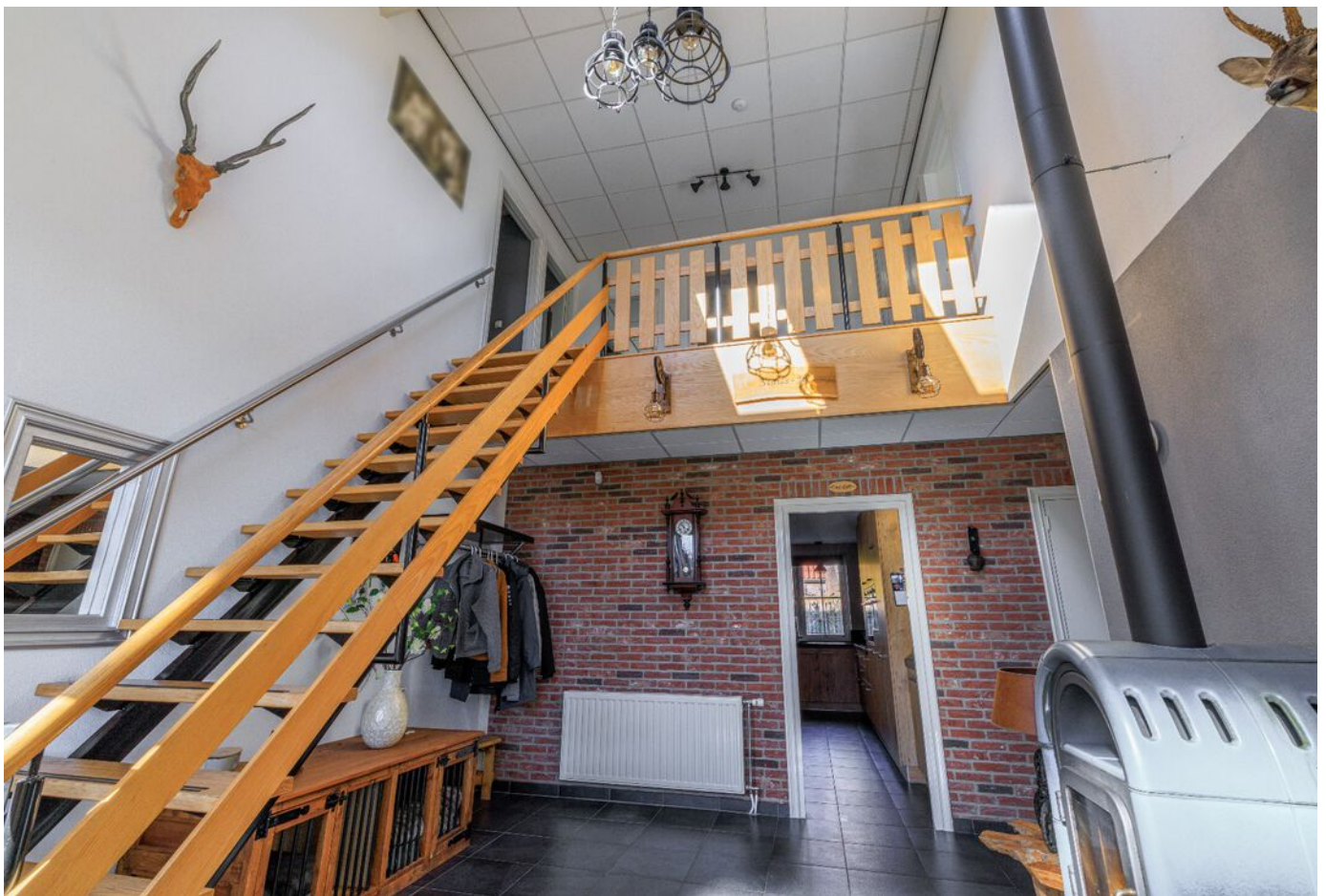
- het woonhuis is oorspronkelijk gebouwd omstreeks 1900 en in 2005 grotendeels gemoderniseerd en volledig geïsoleerd
- de warmwater- en verwarmingsvoorziening geschiedt middels een gasgestookte CV installatie met een Remeha combi-ketel, geïnstalleerd in 2024
- de woning is voorzien van dak-, spouw-, vloer- en glasisolatie en beschikt over energielabel B (de slaapkamers op de verdieping beschikken niet over verwarming. Zodra er op de slaapkamers een infrarood paneel wordt geïnstalleerd, wordt het energielabel verbeterd tot A)
- de keuken en badkamer zijn voorzien van vloerverwarming
- in 2020 is er een geheel nieuwe en moderne inbouwkeuken geplaatst
- in 2020 zijn er 24 zonnepanelen geplaatst
- in 2020 zijn de zonneschermen geplaatst
- in 2021 is het buitenschilderwerk en grotendeels het binnen schilderwerk uitgevoerd
- in 2021 is de badkamer opnieuw gemoderniseerd
- gelegen op enkele autominuten van de op-/afrit naar de N36, waardoor steden als Zwolle, Enschede en Hengelo binnen ca. 35 autominuten te bereiken zijn
- bij koop wordt een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom van de koper verlangd.

Woonkeuken: de gesloten woonkeuken is voorzien van een luxe en moderne inbouwkeuken (2020) met daarin een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast met vriezer, combi-magnetron, oven, quooker en vaatwasser.

Badkamer (begane grond): deze ruime en moderne badkamer is uitgevoerd met een inloopdouche, wastafelmeubel en vloerverwarming.

Resumerend: een sfeervolle en karakteristieke woning met verrassend veel ruimte, moderne voorzieningen en een uitstekende basis voor jarenlang woonplezier.

































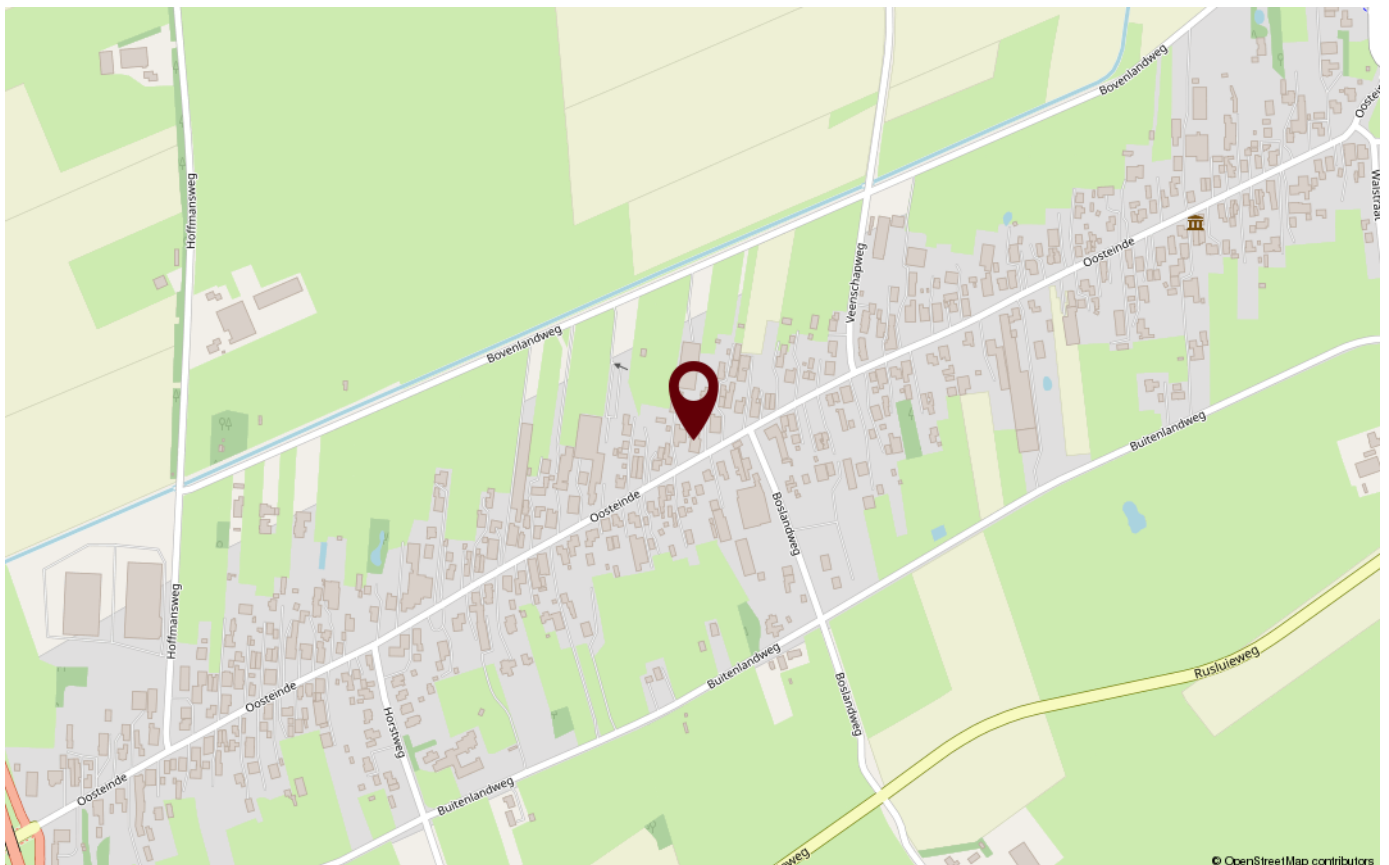
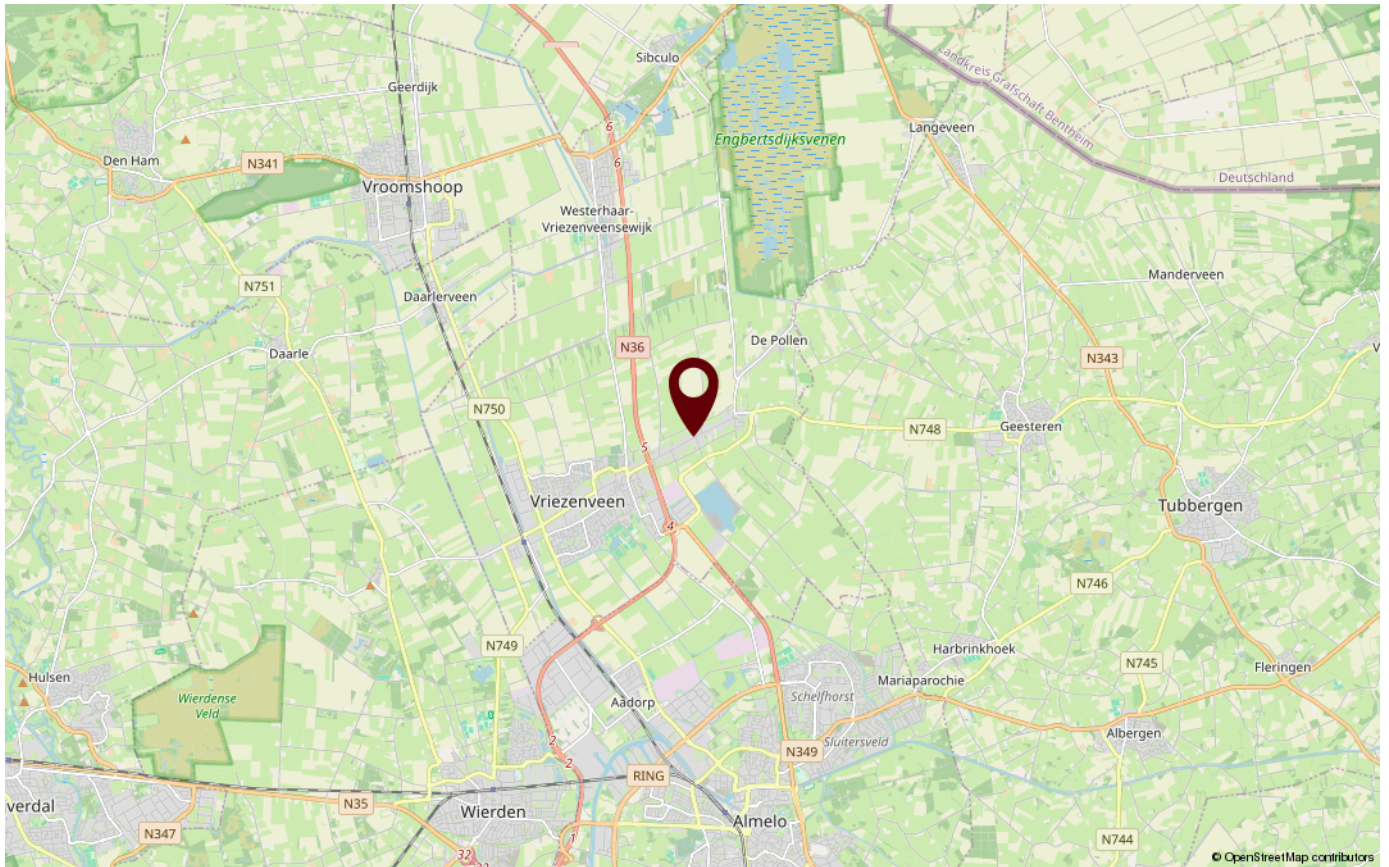








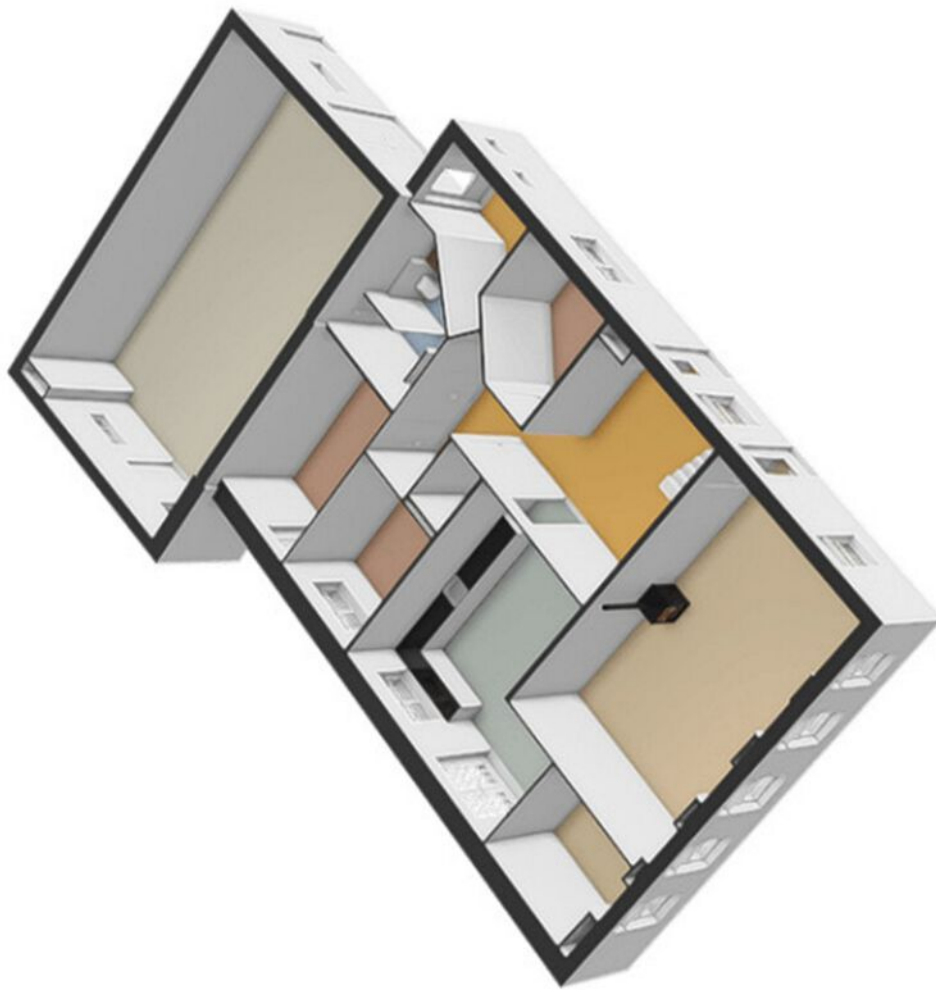
LOCATIE OP DE KAART



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



GEO KAART



KADASTER KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oosteinde 263



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	Vriezenveen	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie H	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 1592	
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 maart 2005 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.

MEETRAPPORT

Meetcertificaat

[illegible]

MEETRAPPORT



Legenda vlakbepaling:



BBMI / NEN 2580 meetrapport / www.objectenco.nl

ENERGIELABEL

EnergieLabel woningen

Registratienummer
106309419

Datum registratie
10-04-2026

Geldig tot
30-03-2036

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

B



Isolatie

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

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	7560 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag **Gemiddeld** Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



14,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Oostelinde 263
7671 BA Vriezenveen
BAQ-ID: 1700010000000903

Detailaanduiding

Bouwjaar 1900
Compactheid 2,03
Vloeroppervlakte 256m²

Woningtype
Vrijstaande woning



Opnamedetails

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

Certificaathouder
EnergieLabel Koepel B.V.

Inschrijftnummer 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!

