



Thuis in Twente!

Vraagprijs
€ 1.289.000 k.k.

Hammerweg 123

Vriezenveen

Luxueuze rietgedekte villa op ruim 10.823 m² met complete paardenaccommodatie!

weusthuismakelaar.nl


weusthuis
MAKELAARDIJ



Welkom

De makelaars die ok plat proat
Enthousiast, oprecht en betrokken

weusthuismakelaardij.nl | info@weusthuismakelaardij.nl

INTERESSE?

Voor je ligt de brochure van de woning die jouw interesse heeft gewekt.

Met deze brochure informeren wij je graag over alle kenmerken van de woning, kun je de plattegronden van alle verdiepingen bekijken en geven wij je een inkijkje in zowel het huis als de tuin.

Enthousiast geworden na het doornemen van deze brochure? Wij plannen graag een afspraak met jou om deze woning ter plekke te bekijken samen met onze makelaar. Tijdens een bezichtiging kun je het beste ervaren of dit de juiste woning is voor jou en je eventuele aanvullende vragen met de makelaar bespreken.

Heb je reeds een bezichtiging gehad, maar wil je toch nog wat meer informatie? Aarzel dan niet om contact op te nemen met Team Wonen. Wij helpen je graag verder!

*Jouw
makelaar*



Mart

06-29221138

m.smit@weusthuismakelaardij.nl

*Jouw
binnendienst*



Kane

0546-727820

k.golbach@weusthuismakelaardij.nl

Vestiging Almelo

Wierdensestraat 122

7604 BM Almelo

0546 - 727 820





KENMERKEN

Bouwjaar
1983

Woonoppervlakte
367 m²

Perceeloppervlakte
10823 m²

Inhoud
1271 m³

Energie label



Aantal kamers
13

Aantal slaapkamers
5

Oriëntatie achtertuin
zuid

Isolatie
**muurisolatie, dakisolatie,
vloerisolatie en HR glas**

CV ketel
Nefit (2021, eigendom)

Scan de QR-code
voor meer
informatie van deze
mooie woning!





OMSCHRIJVING

Aan de Hammerweg 123 in Vriezenveen wacht een woonplek die je niet iedere dag tegenkomt. Achter de lange oprijlaan verschijnt een prachtige vrijstaande villa met een karakteristieke rieten kap, omringd door groen, weilanden en volop ruimte. Hier komen landelijk wonen, comfort en privacy samen op een perceel van maar liefst 10.823 m². Met circa 367 m² woonoppervlak, vijf slaapkamers, drie badkamers, een wellnessruimte en een complete paardenaccommodatie is dit een woning met een uitzonderlijk aanbod aan mogelijkheden. De ligging binnen de bebouwde kom zorgt tegelijkertijd voor een verrassend gevoel van vrijheid. Je woont hier met de voorzieningen van Vriezenveen dichtbij, terwijl het buitenleven letterlijk aan je voeten ligt.

De villa is ruim opgezet en beschikt over een sfeervolle woonkamer, een royale woonkeuken, meerdere multifunctionele ruimtes en een bijzondere wellnessruimte met Finse sauna, voetenbad en inloofdouche. Grote raampartijen en openslaande deuren zorgen voortdurend voor verbinding met het omliggende groen en de paardenaccommodatie.

Ook buiten is het plaatje compleet. Meerdere terrassen, ruime parkeergelegenheid, weilanden, een paardenbak en de bijbehorende paardenstallen vormen samen een landelijk buitenterrein met volop privacy en mogelijkheden. De combinatie van wonen, recreëren en het houden van paarden maakt deze locatie bijzonder geschikt voor liefhebbers van het buitenleven.



INDELING

Via de royale oprijlaan bereik je de woning, waarna je via de entree wordt verwelkomd in een ruime hal. Hier bevinden zich de garderobe, het toilet en de toegangen tot verschillende vertrekken. De woonkamer is royaal en bijzonder licht dankzij de vele raampartijen. Een stijlvolle roomdivider verdeelt de ruimte op een natuurlijke manier in verschillende leefgedeelten, zonder het ruimtelijke karakter te verliezen. De kachel vormt een sfeervol middelpunt en aan de voorzijde geniet je van een prachtig vrij uitzicht over de voortuin.

Op meerdere plekken staat binnen direct in verbinding met buiten. De openslaande deuren in de woonkamer geven toegang tot de zijtuin, terwijl de elegante en-suite deuren een fraaie overgang vormen naar de woonkeuken. Dankzij deze deuren kunnen de woonkamer en keuken zowel met elkaar worden verbonden als van elkaar worden gescheiden.

De woonkeuken is in 2018 vernieuwd en vormt een stijlvolle en comfortabele plek om samen te komen. De keuken is voorzien van diverse Siemens-inbouwapparatuur en beschikt over een royaal kookeiland met spoelbak en inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. Ook vanuit de keuken en eetkamer zijn er openslaande deuren naar buiten. Hier geniet je niet alleen van het uitzicht over de paardenaccommodatie en het omliggende groen, maar bereik je ook direct het terras.



INDELING

Via de keuken en entree is de praktische bijkeuken bereikbaar. Hier bevinden zich onder andere de witgoedaansluitingen en extra praktische ruimte. Een bijzonder onderdeel van de begane grond is de wellnessruimte. Met een Finse sauna, voetenbad en inloopdouche is dit een heerlijke plek om na een lange dag volledig tot rust te komen.

Daarnaast beschikt de begane grond over een multifunctionele ruimte. Deze kan naar eigen wens worden ingericht als kantoor, hobbyruimte, speelkamer of bijvoorbeeld als extra leefruimte.



INDELING

Eerste verdieping

De eerste verdieping is royaal opgezet en biedt ruimte aan vier zeer ruime slaapkamers en twee badkamers. De masterbedroom is een volwaardige privésuite en beschikt over een eigen balkon, een ruime inloopkast en extra bergruimte. De aansluitende badkamer is voorzien van een dubbele wastafel, inloopdouche, designradiator en toilet. Vanuit de badkamer heb je bovendien een prachtig uitzicht over de omliggende weilanden. Ook de overige slaapkamers zijn royaal van formaat. Er is voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed, kledingkast en bureau. Twee slaapkamers beschikken daarnaast over een eigen ruim balkon.

De tweede badkamer is bereikbaar vanaf de overloop en is compleet uitgevoerd met twee wastafels, een toilet, inloopdouche, handdoekradiator en ligbad.



INDELING

Zolder

Via een vaste trap bereik je de ruime bergzolder. Deze verdieping biedt volop mogelijkheden voor opslag, maar is door de royale afmetingen eventueel ook geschikt te maken als extra slaapkamer, werkruimte of hobbyruimte.



INDELING

Buitenleven & paardenaccommodatie

Het buitenterrein is zonder twijfel één van de grootste pluspunten van deze woning. Op het royale perceel van 10.823 m² is volop ruimte voor paarden, recreatie, tuinieren en het creëren van meerdere buitenplekken.

Via verschillende deuren vanuit de woning bereik je het buitenterrein. Rondom de woning zijn meerdere terrassen aangelegd, waardoor er op ieder moment van de dag een fijne plek te vinden is om van de omgeving te genieten.

De paardenaccommodatie vormt een belangrijk onderdeel van het geheel. Het bijgebouw beschikt over drie paardenboxen, een overkapping, toilet, keuken en een vlizozolder. Hiermee is de accommodatie niet alleen praktisch voor het houden en verzorgen van paarden, maar biedt deze ook volop extra mogelijkheden. Op het dak van het bijgebouw liggen maar liefst 71 zonnepanelen, waarvan 44 panelen dit jaar zijn geplaatst. Daarmee is ook bij het energiegebruik nadrukkelijk aandacht besteed aan duurzaamheid. Achter de paardenstallen bevindt zich de paardenbak en een royaal groen perceel.

Ondanks de ligging binnen de bebouwde kom ervaar je hier een bijzondere mate van rust, ruimte en privacy. Het uitzicht over de weilanden en de directe verbinding met het buitengebied geven deze plek een haast landelijke ambiance.



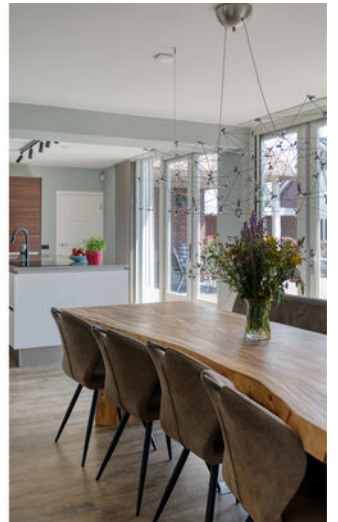
BIJZONDERHEDEN

- * Energielabel: A+++
- * Vijf ruime slaapkamers
- * Drie badkamers
- * Complete wellnessruimte met Finse sauna, voetenbad en inloopdouche
- * Royale woonkeuken, vernieuwd in 2018
- * Meerdere terrassen
- * Complete paardenaccommodatie met drie paardenboxen
- * Aanvaarding in overleg
- * Bij koop is een waarborgsom/bankgarantie vereist van 10% van de koopsom
- * In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen

Jouw makelaar voor dit object: Mart Smit

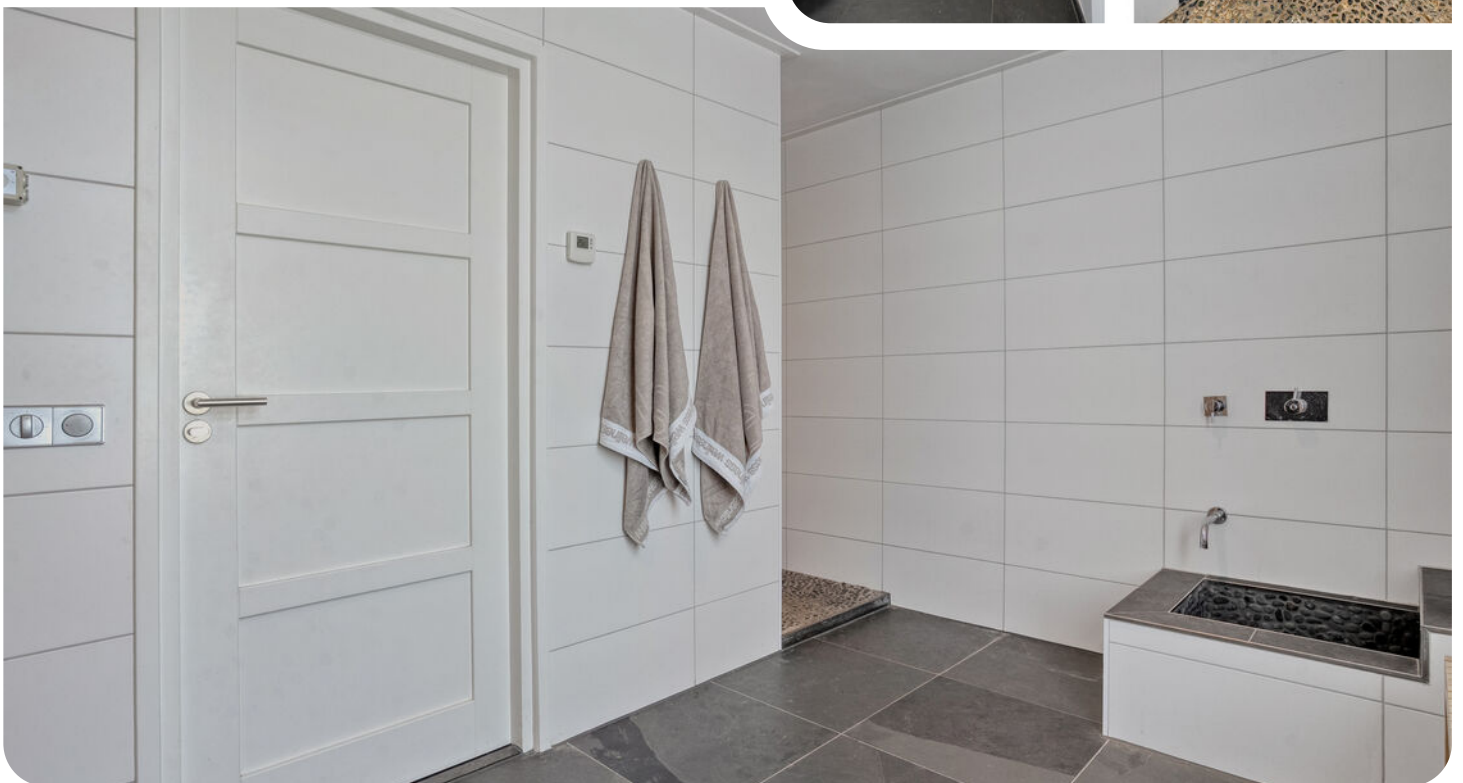
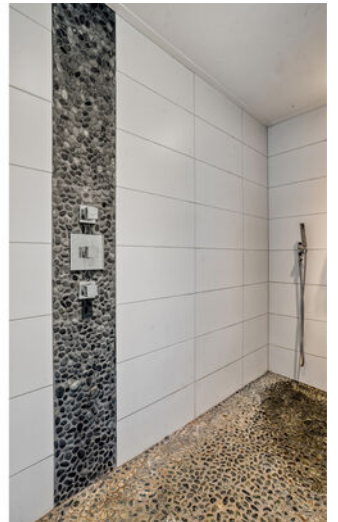
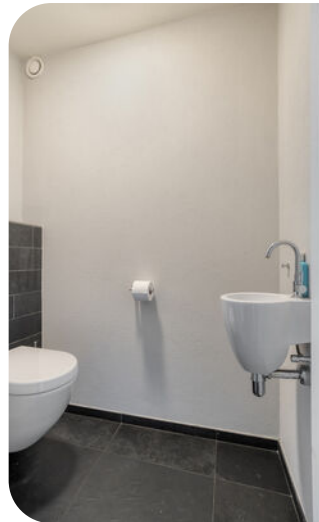






























A

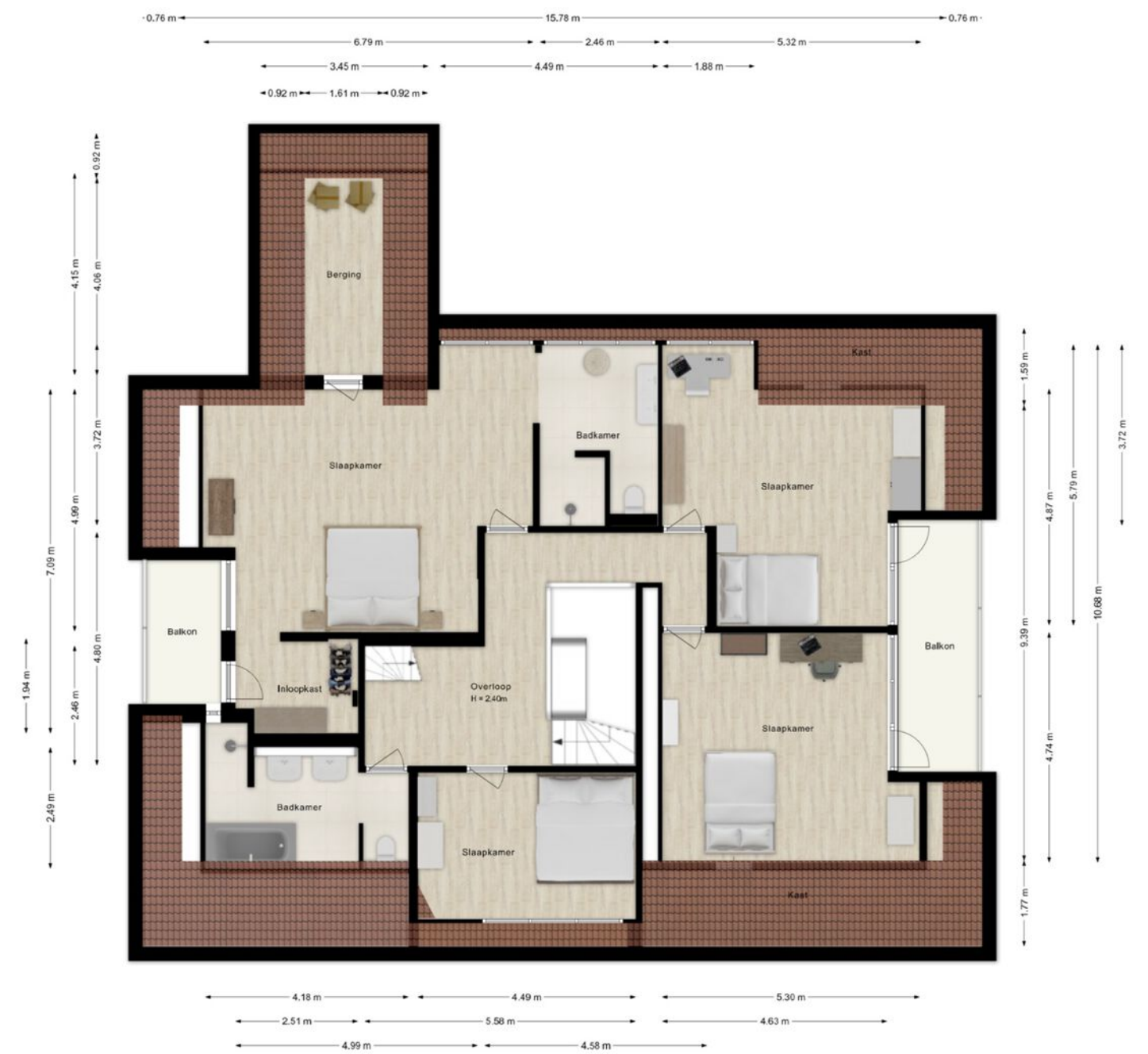
+++

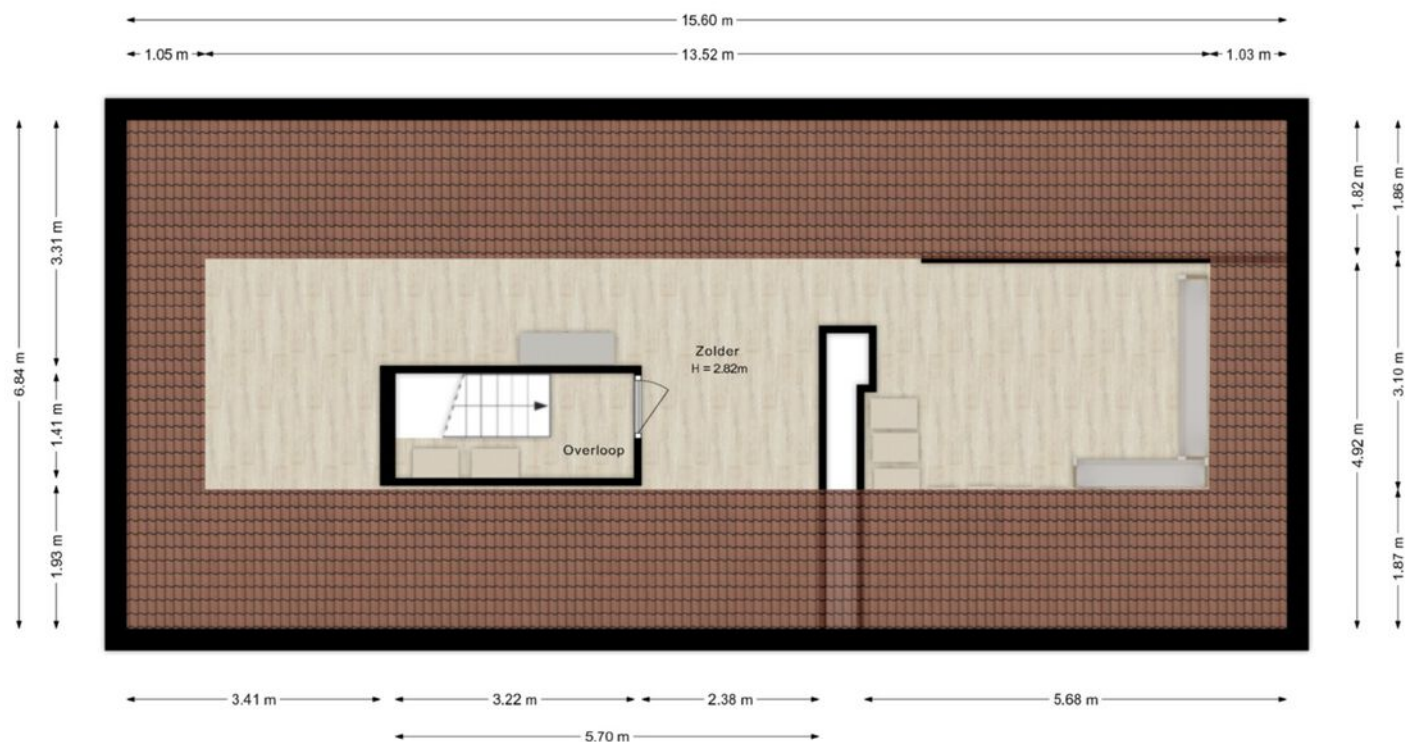




Plattegrond

Eerste verdieping





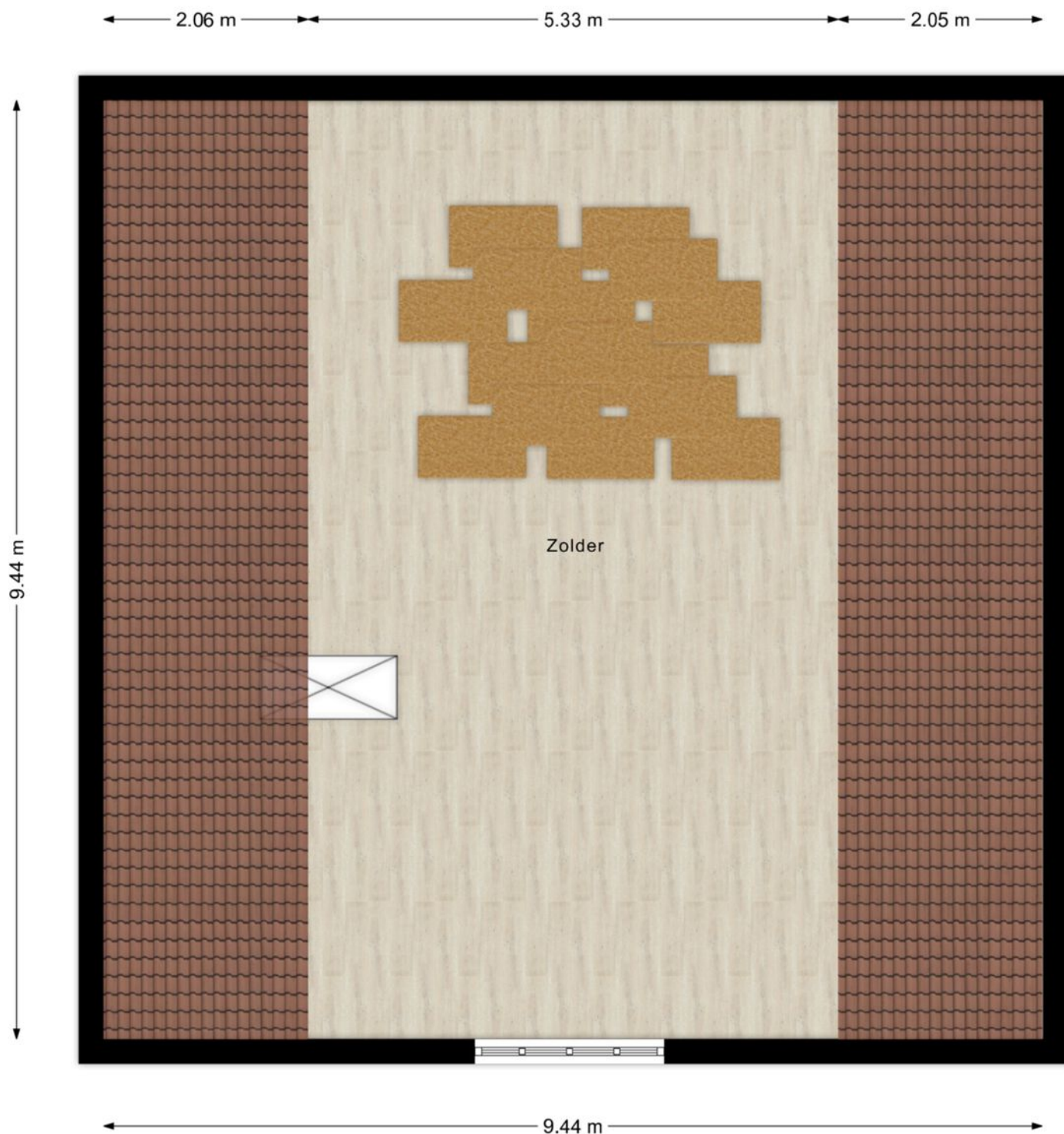
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

Plattegrond

Kelder









Kadastrale kaart



12345
25

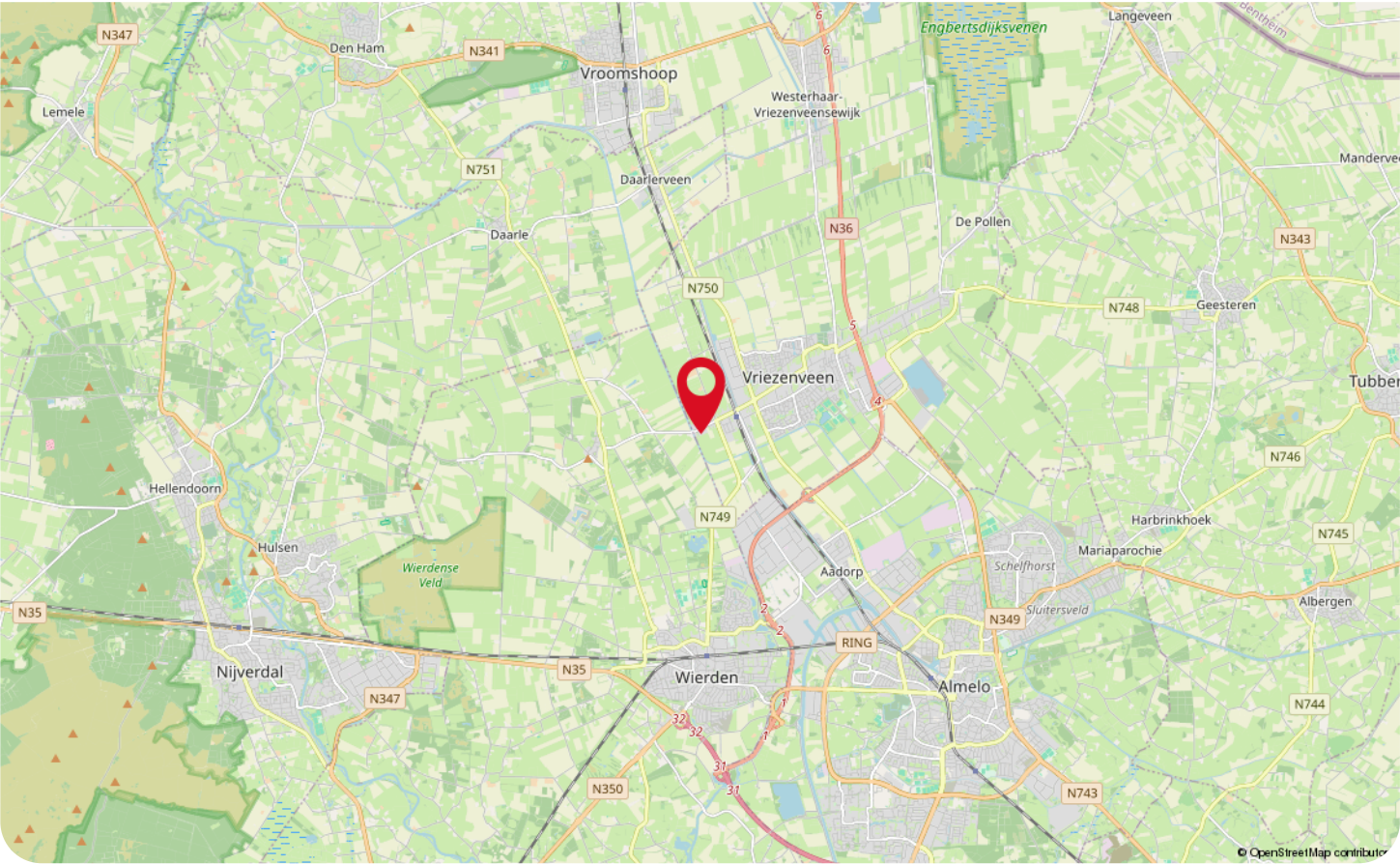
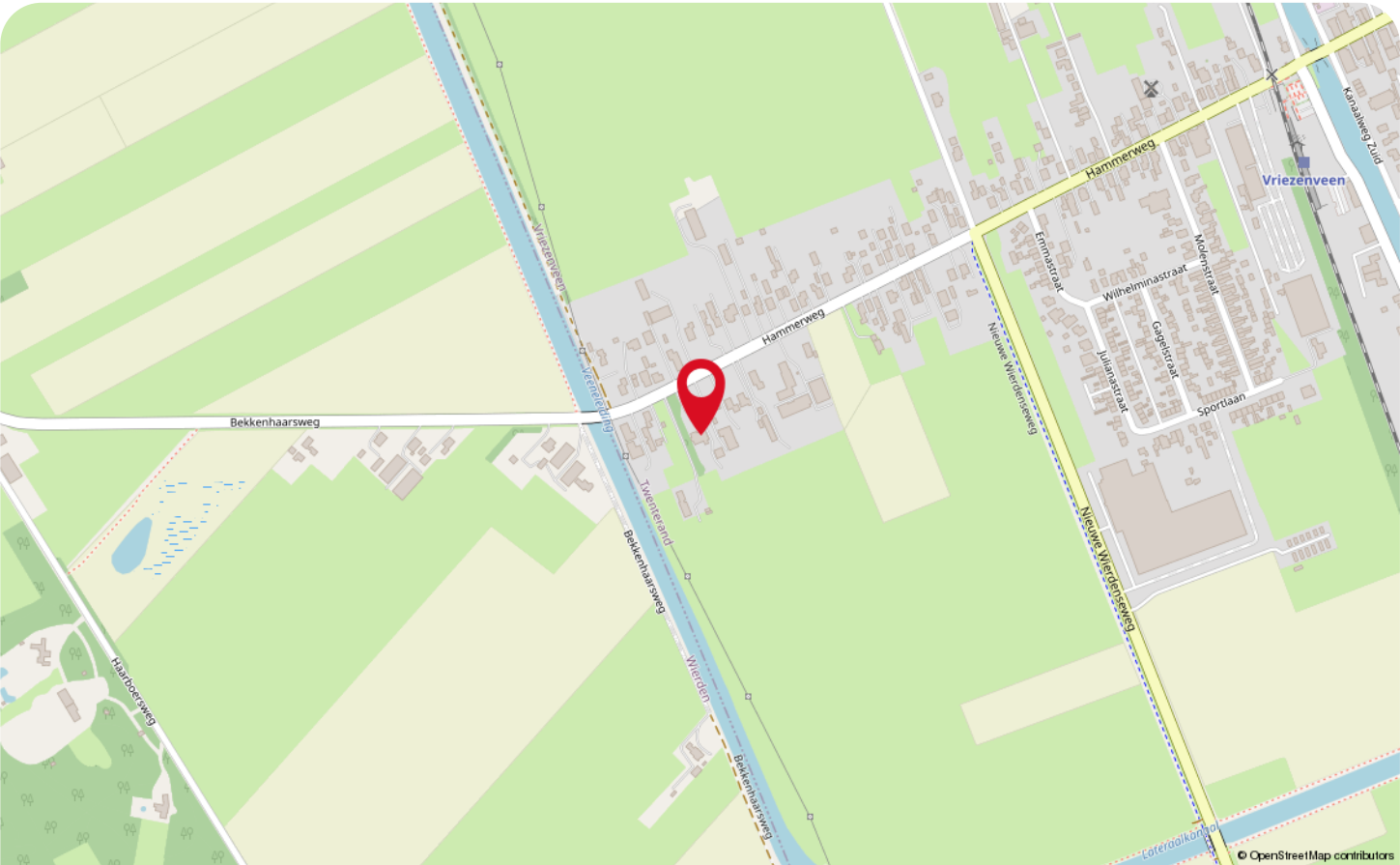
Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens

Schaal 1: 2000
Kadastrale gemeente
Sectie

Vriezenveen
M

kadaster

Locatie op de kaart



Wonen in Vriezenveen



Vriezenveen is een pittoresk dorpje, welke centraal is gelegen in het Noordoosten van Twente. Geniet van de prachtige glooiende coulisselandschappen in en rondom Vriezenveen. Lekkere streekproducten, gezellige dorpjes en steden welke goed te bereiken zijn; ik ben verkocht, en jij?! Natuur én een gróóóte scheut aan Twentse gezelligheid; dit is kenmerkend voor Vriezenveen!

De naam Vriezenveen, of Vjenne voor haar inwoners, verklapt al waar het dorp zijn oorsprong aan te danken heeft! Weet jij het antwoord? Vriezenveen is ontstaan in 1364 en omarmd nog steeds zijn bijzondere historie. Bezoek eens het historische museum, het Kachelmuseum, de Leemansmolen en de watertoren; omarm jij óók deze prachtige bezienswaardigheden, welke rijk zijn aan historie?



Ben jij op zoek naar een woning in het buitengebied van Vriezenveen óf in de dorpskern van Vriezenveen, omringd door de bijzondere historie van Vriezenveen? Laat ons jou dan helpen naar jouw droomwoning!



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- stoomoven	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterior/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Veelgestelde vragen

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. De meest voorkomende vragen hebben we voor je op een rij gezet.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbiedingen kunnen uitlokken.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, de zogenoemde schriftelijkheidsvereiste, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Ontbindende voorwaarden zijn geldige redenen, die in de koopovereenkomst zijn vastgelegd, om de koop van een woning te annuleren zoals bijvoorbeeld:

1. Financieringsvoorbehoud
2. Geen huisvestingsvergunning
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie
5. NVM No-Risk clausule

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

Door de wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd kan koper zonder opgave van redenen de koop ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Wat zijn kosten koper?

Om eigenaar van de woning te worden dient de koper kosten te betalen. Denk hierbij aan notariskosten, overdrachtsbelasting (2% voor woningen) en kadasterkosten. De kosten voor een eventuele financiering vallen hier niet onder, maar komen wel voor rekening van koper.

Voor wie is de onderzoeksplicht?

Een koper heeft een onderzoeksplicht. Dat houdt in dat de koper zowel de bouwtechnische als de juridische zaken rondom de woning zelf moet onderzoeken.

Wat wordt verstaan onder de mededelingsplicht?

Als de verkoper op de hoogte is van een negatieve eigenschap van de zaak (een gebrek), terwijl hij weet of kan weten dat die eigenschap voor de koper van belang is, dient verkoper de koper van die eigenschap op de hoogte te stellen.

Meer informatie?

Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Meer weten? Wij beantwoorden je vragen graag dus neem gerust contact met ons op.

Informatie voor de kopers

Er komt veel kijken bij het kopen van een woning. Onderstaand stappenplan informeert je over elke stap in het aankoopproces en helpt je goed voorbereid het traject in te gaan.

Stap 1: Financieel inventariseren

Voordat je je zoektocht begint is het verstandig te weten wat jouw financiële mogelijkheden zijn. Met de huidige regelgeving is het mogelijk om tot 100% van de waarde van jouw nieuwe woning te financieren. Alle overige, bijkomende kosten moet je zelf financieren.

Stap 2: Geschikte woning zoeken

Zodra je inzicht hebt in je financiële mogelijkheden en je woonwensen bekend zijn, kan de zoektocht beginnen. Schrijf je hiervoor in als woningzoekende in ons zoekersbestand; hiermee word je als eerste, nog voordat de woning online gaat, op de hoogte gehouden van ons nieuwe aanbod. Houdt daarnaast onze social media-kanalen in de gaten, evenals onze eigen website. Tevens wordt al ons aanbod op de websites van Leef Twente en Funda geplaatst.

Stap 3: Een woning bezichtigen

Een woning naar jouw wens gevonden? Maak een afspraak met de verkopend makelaar om de woning te bezichtigen. Het is verstandig om naast de woning ook de locatie en de buurt te verkennen. Kijk verder met een open blik; de meubels en kleuren zijn uiteraard naar jouw wens aan te passen.

Stap 4: Extra onderzoek

Je mag verwachten dat het door jou gekochte huis geschikt is voor 'normaal gebruik'. Toch heb je als koper een onderzoeks-plicht. Zo kunnen bij de bezichtiging zichtbare gebreken later niet als verborgen gebrek worden benoemd.

Daarnaast heeft de verkoper een mededelingsplicht, waarmee hij verplicht is alle informatie te verstrekken die voor jou als koper van belang kan zijn.

Stap 5: De onderhandeling

Bij een onderhandeling wordt vaak alleen aan de koopsom gedacht, maar ook de opleverdatum, roerende zaken en ontbindende voorwaarden maken hier deel van uit.

Je bod en de voorwaarden breng je uit bij de verkopend makelaar. Als de verkoper een tegenbod uitbrengt ben je pas in onderhandeling, of als de verkoper dit expliciet meldt. Het is mogelijk dat er meerdere onderhandelingen tegelijkertijd lopen, dit zal de verkopend makelaar aangeven.

Op het moment dat er meerdere serieuze gegadigden zijn, kan er worden besloten om een verkoop bij inschrijving te starten. Hierbij krijgt iedereen een gelijke kans om een bieding uit te brengen.

Stap 6: Teken van de koopovereenkomst

Gaat verkoper akkoord met jouw bod en voorwaarden, dan is er een overeenstemming. Vervolgens wordt een koopovereenkomst opgesteld, waarin alle afspraken worden vastgelegd. De koop komt tot stand als beide partijen de koopovereenkomst hebben getekend. Daarna heb jij als koper 3 dagen bedenktijd waarin je de koop kunt ontbinden. Na deze termijn is de koop definitief, tenzij er nog ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Stap 7: Financiering

Overeenstemming bereikt? Dan is het tijd om de financiering in orde te maken. Hiervoor wordt veelal een hypotheek afgesloten. Zoals aangegeven kun je met de huidige regelgeving tot 100% van de waarde van de nieuwe woning. Dit kan, vooral bij overbieden van de vraagprijs, een ander bedrag zijn dan de koopsom. Koop je een energiezuinige woning of tref je energiebesparende maatregelen, dan kun je wellicht meer lenen. De overige kosten, waaronder overdrachtsbelasting en notariskosten, moet je zelf financieren.

Een nieuwbouwwoning wordt vrij op naam (v.o.n.) gekocht, waarbij de kosten koper bij de koopsom zijn inbegrepen.

Stap 8: Overdracht woning

Zodra de ontbindende voorwaarden niet meer van toepassing zijn en de bedenktijd is verstreken, is de koop definitief. Nu kan de overdracht bij de notaris plaatsvinden. Je krijgt een uitnodiging om de woning voorafgaand aan de overdracht samen met de makelaar en verkoper te inspecteren. Bij de notaris wordt, nadat de koopsom door hen is ontvangen, de woning op jouw naam gezet en ingeschreven bij het Kadaster. Nu ben je de eigenaar van je nieuwe woning!

[illegible]

This image shows a full page of blank, lined paper. It features approximately 20 evenly spaced horizontal blue or grey lines across the entire width of the page. The lines are uniform in thickness and color, providing a clean template for writing or drawing. There are no margins, text, or other markings present.

WAAR VIND JE WEUSTHUIS?

Wij zijn Thuis in Twente en de grensstreek!

Weusthuis makelaardij is uitgeroepen tot de nummer 1 makelaar van Noordoost-Twente. Daar zijn wij trots op en wij zijn continue bezig met het verbeteren van de processen en onze dienstverlening. Onze makelaars kennen de lokale markt als geen ander. Met vijf vestigingen in de regio hebben we een groot werkgebied. Gecombineerd met onze Twentse nuchterheid kunnen wij elke Twentenaar blij maken.

Kantoor Tubbergen

Grotestraat 62,
7651 CK Tubbergen
0546 - 727 828
tubbergen@weusthuismakelaardij.nl

Kantoor Denekamp

Oldenzaalsestraat 34
7591 GM Denekamp
0541 - 355 771
denekamp@weusthuismakelaardij.nl

Kantoor Oldenzaal

Oliemolenstraat 2
7573 PC Oldenzaal
0541 - 727 027
oldenzaal@weusthuismakelaardij.nl

Kantoor Losser

Brinkstraat 24
7581 GD Losser
053 - 792 02 12
losser@weusthuismakelaardij.nl

Kantoor Almelo

Wierdensestraat 122
7604 BM Almelo
0546 - 727 820
almelo@weusthuismakelaardij.nl





*Neem
contact
met ons op!*

ZIJN WIJ OOK JOUW MAKELAAR?

Interesse in deze woning en ben je benieuwd naar de waarde van jouw woning?

Onze makelaars komen graag bij jou thuis. We geven je de ruimte om na te denken en staan je bij met deskundig en persoonlijk advies. Eigenlijk zoals we dat al jaren doen.

Wij beschikken over een enthousiast team met ervaren en goed opgeleide medewerkers. Wij zijn een betrouwbare partij en bouwen graag aan relaties voor een lange termijn. Dit doen we door de tijd te nemen voor (de verhalen van) de mensen en hun woning. We zijn oprecht geïnteresseerd en hebben een nuchtere kijk op zaken. Ons hele team gaat zorgvuldig te werk waarbij zowel de binnendienstmedewerkers als onze makelaars streven naar een succesvol verkoopresultaat met tevreden verkopers en kopers. Door de grootte van de organisatie hebben we altijd een specialist in huis.

Overweeg jij verkoop of wil je een taxatie van jouw woning? Wij komen graag bij je langs voor een vrijblijvende waardebeoordeling en een eerlijk verkoopadvies. We denken met je mee over de invulling van jouw woonwensen. Bel ons voor het maken van een afspraak. We leren jou en jouw woning graag kennen!

Almelo | Denekamp | Losser | Oldenzaal | Tubbergen
info@weusthuismakelaardij.nl | weusthuismakelaardij.nl