

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

Te koop



Vriezenveen
de Zwaan 47

VRAAGPRIJS € 599.000,-- K.K.

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



KENMERKEN



BOUWJAAR
1983



WOONOPPERVLAKTE
137 m²



INHOUD
603 m³



PERCELOPPERVLAKE
442 m²

OMSCHRIJVING

Een uitstekend onderhouden en volledig instapklare vrijstaande woning. De woning beschikt onder andere over een inpandige en garage, een prachtige tuinkamer en een stijlvolle carport met praktische berging.

De woning is door de jaren heen met veel zorg onderhouden en verkeert in een uitstekende staat.

Het huis is gelegen aan een rustige, doodlopende weg in een groene en kindvriendelijke woonwijk. De diepe achtertuin is een absolute blikvanger, ligt gunstig op het zuiden en biedt volop rust, privacy en ruimte om heerlijk van het buitenleven te genieten.

Extra bijzonder is dat al meer dan 25 jaar een aangrenzende strook grond van circa 30 m² van de gemeente Twenterand in gebruik is, waardoor de tuin een nog ruimer karakter heeft.

Indeling

Begane grond: entree/hal met trapopgang naar de 1e verdieping, meterkast en moderne toilet ruimte; royale L-vormige living voorzien van schouw met open haard; open keuken voorzien van moderne en luxe hoekopgestelde inbouwkeuken; hal met binnendoor naar de inpandige garage; comfortabele en luxe afgewerkte eetkamer (ontspanningsruimte/werkkamer voorzien van vaste kasten en openslaande deuren naar het terras; inpandige garage voorzien van vaste kasten en vliering.

1e verdieping: overloop voorzien van vlizotrap naar 2e verdieping; 4 moderne slaapkamers waarvan 1 voorzien van vaste kast en toegang tot vliering boven de garage; moderne en luxe badkamer o.a. voorzien van comfortabele "Sunshower".

2e verdieping: vliering/bergzolder.

KEUKEN: de luxe en moderne hoekopgestelde keuken (2008) is uitgevoerd met 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-magnetron, koelkast, diepvries, vaatwasser (2017) en koffiemachine (2019)

BADKAMER: de moderne en luxe badkamer (2025) is voorzien van ligbad, hangtoilet, wastafelmeubel, inloopdouche, Sunshower en elektrische vloerverwarming.



AANTAL SLAAPKAMERS
4



ENERGIELABEL
A



WOONLAGEN
2

DE ZWAAN 47

Algemeen:

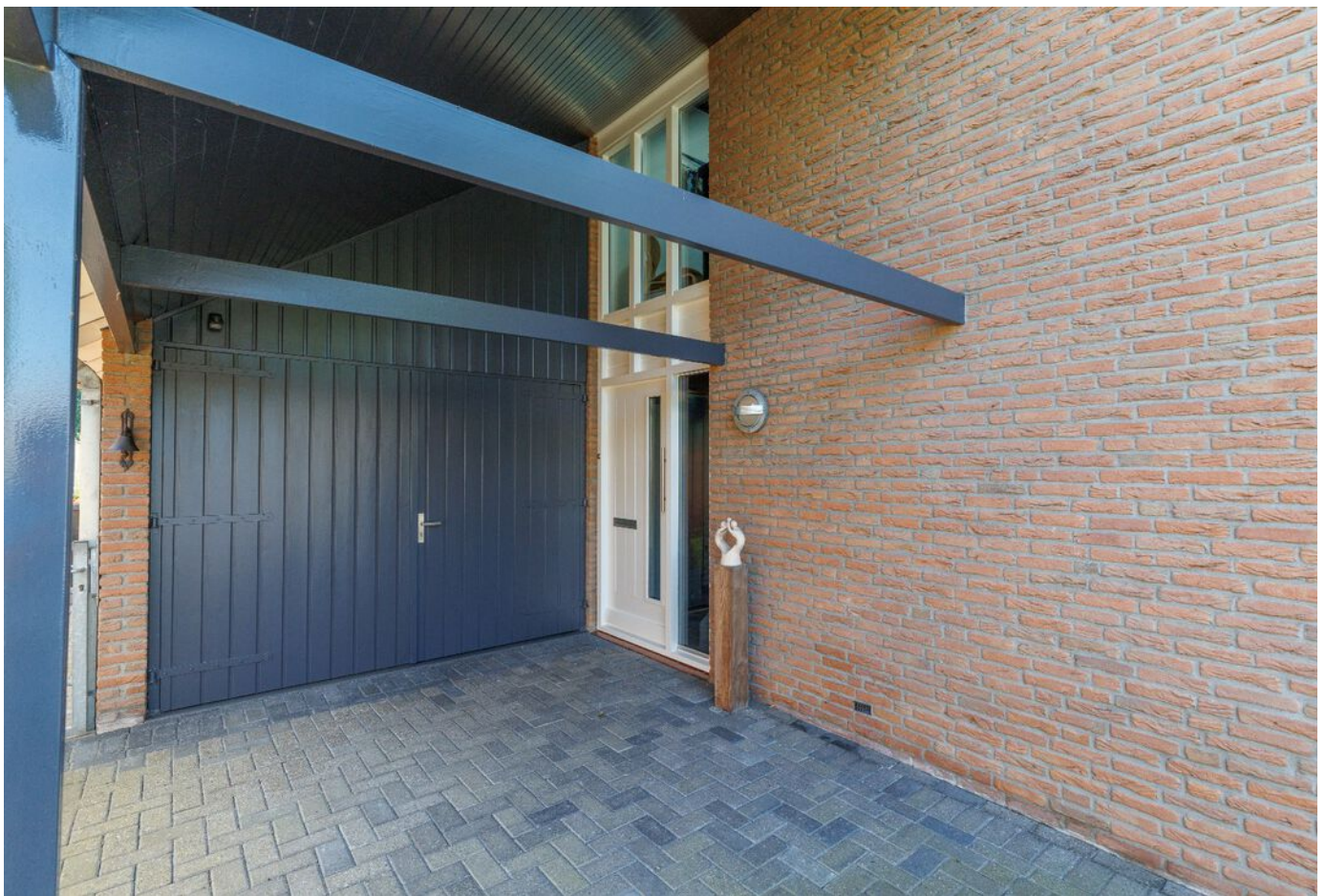
- De woning is gebouwd in 1983
- De verwarmingsvoorziening geschiedt middels een Intergas HRE combi-ketel, geïnstalleerd in 2019
- De begane grond (m.u.v. de hal) is voorzien van vloerverwarming
- De woning is voorzien van dak-, muur-, spouw- en glasisolatie en beschikt over energielabel A
- In 1997 is de tuinkamer gerealiseerd
- In 2002 de carport gerealiseerd
- in 2020 is er een "Rainbird" beregeningsinstallatie in de tuin geïnstalleerd
- In 2021 is er een airco-installatie geïnstalleerd op de overloop van de 1e verdieping
- In 2022 is de meterkast vervangen (incl. 3 x 25 A) en alle schakelaars en stopcontacten in 2025
- In 2025 is zowel het binnenschilderwerk als het buitenschilderwerk uitgevoerd
- In 2025 is er een waterontharder geïnstalleerd
- In 2025 zijn de toiletruimte en badkamer volledig vernieuwd
- de woning is voorzien van 26 zonnepanelen (12 op het oosten en 14 op het westen gelegen)
- Funderingsrisico, deze woning kent geen verhoogd funderingsrisico en is geclassificeerd als A,B,C
- Bij aankoop wordt een waarborgsom dan wel bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom verlangd.

Resumerend:

Een heerlijke, volledig instapklare gezinswoning waar comfort, duurzaamheid, ruimte en een uitstekende ligging perfect samenkomen. Ideaal voor wie zorgeloos wil wonen!

HYPOTHEEK NODIG?

Ook dat kunnen wij voor u regelen! Onze collega's Simone Woldendorp en Bart Oude Groeniger van HypotheekNet - ten Hag geven u graag vrijblijvend en deskundig hypotheekadvies. Maak een afspraak via 0546 - 641234.















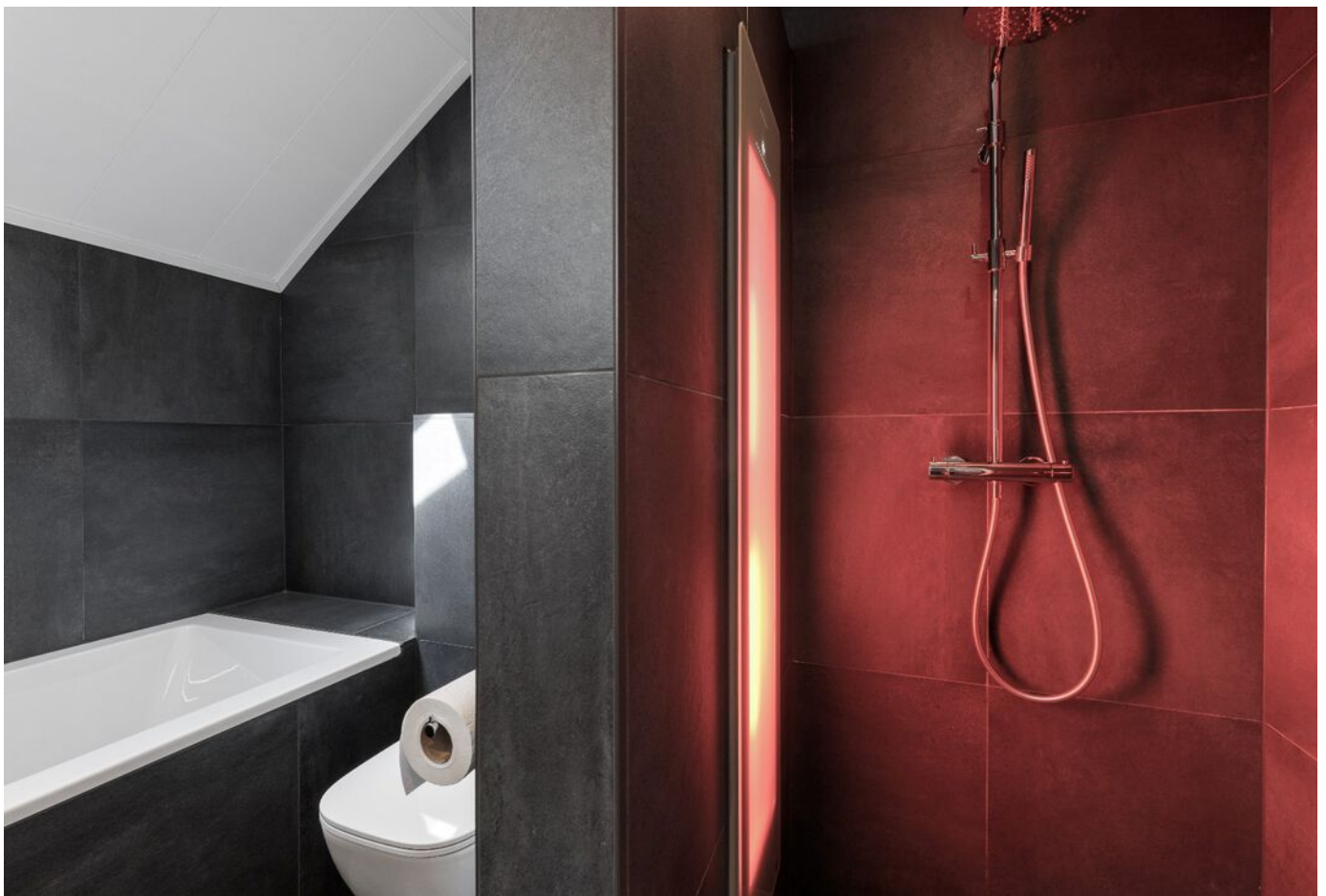




















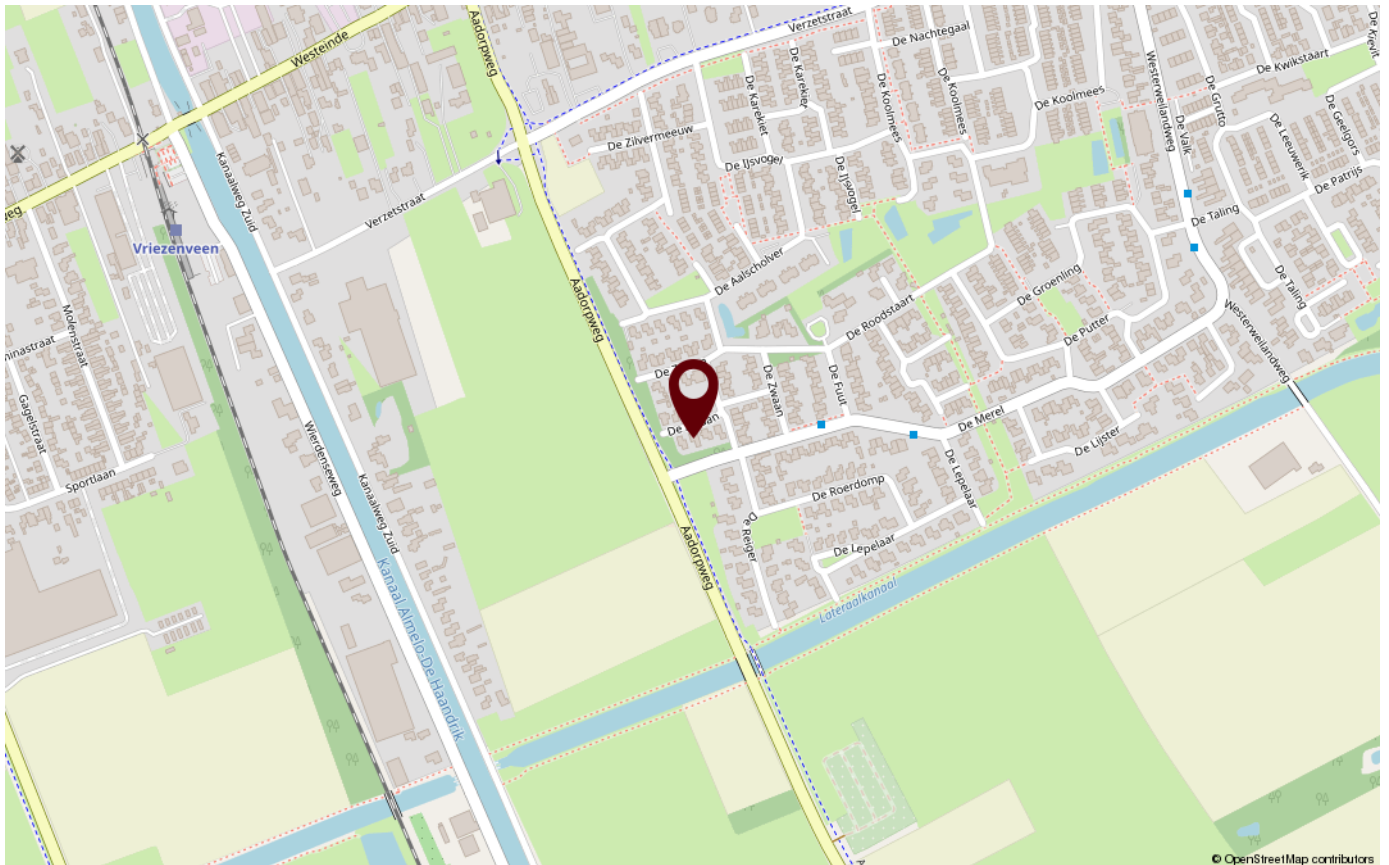












PLATTEGRONDEN



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

PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN

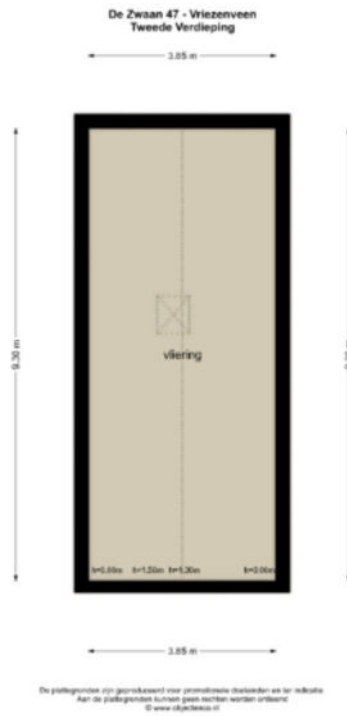


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenico.nl

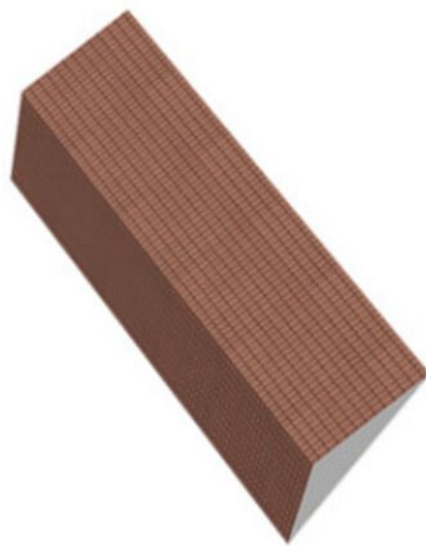
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



GEO KAART



KADASTER



MEETRAPPORT



Meetcertificaat

NEN 2580 - MEETSTAAT

Object&co

2025 - Objecten Nieuwland BV

Datum Metingen
20-06-2020
Datum Meetrapport
06-07-2020-1507104
Beoordeling
Beoordeling Type A

20-06-2020
20-06-2020
06-07-2020-1507104
Op locatie gecontroleerd en ingemeten

Medisch
Opsteller
Opsteller
Status

Objecten Nieuwland BV
M. van Essen
Econ. Nieuwland
Definitief

Object Type	Woning
Adres	De Zwaan 47
Postcode/Plaats	7811NN, Veenendaal

Opdrachtgever	Oudboerhoeve Maatschap
Adres	J. de Jonge 1
Postcode/Plaats	7187 AA Veenendaal

IN	BEGANE GROND	FIRE EVO AFMETING	BVO	BVO AFMETING	POST EVO AFMETING	GEWASOPFENSLANTEN	OPFENSLANTEN	INHOUD
-	-	Vloer en afluitings > 4 m²	BVO vloer (incl. Vloer etc.) > 4 m²	Terra oppervlakte (BVO-EVO)	Ruimte met beplante afmeting > 4 m² en > 1,20 m	Overge- plant vorm	Geen geplant vorm	Bruik af BI
-	-	VI	BVO	TO	HT50	GOOS	GOOS	BI
-	-	-	18,20	18,20	-	18,20	48,40	528,75
-	-	-	13,80	13,80	-	18,20	-	313,53
-	-	-	1,20	1,20	-	-	-	56,87
-	-	-	11,30	-	-	-	11,30	43,87
-	-	-	35,50	-	-	-	35,50	108,28
-	-	-	1,60	-	-	-	1,60	5,40
-	-	-	81,20	12,10	18,20	56,38	3,79	233,29
-	-	-	64,20	8,30	-	54,38	-	203,56
-	-	-	27,00	4,10	18,20	-	-	36,68

IN	EERSTE VERDEKING	TREKKE VERDEKING	BVO	BVO AFMETING	POST EVO AFMETING	GEWASOPFENSLANTEN	OPFENSLANTEN	INHOUD
-	-	-	43,60	8,00	35,60	-	-	-
-	-	-	43,60	8,00	35,60	-	-	-
-	-	-	296,80	35,10	58,60	136,50	21,60	759,94
-	-	-	246,50	35,10	58,60	136,50	21,60	602,59

IN	EERSTE VERDEKING	TREKKE VERDEKING	BVO	BVO AFMETING	POST EVO AFMETING	GEWASOPFENSLANTEN	OPFENSLANTEN	INHOUD
-	-	-	43,60	8,00	35,60	-	-	-
-	-	-	43,60	8,00	35,60	-	-	-
-	-	-	296,80	35,10	58,60	136,50	21,60	759,94
-	-	-	246,50	35,10	58,60	136,50	21,60	602,59

MEETRAPPORT

Object&co



Legende vlakkenkolorering:

	WES / SCHAALWAT 44 m²		BVO		TABO OFFENLAAKTE		RUIMTE MET DEFINITE VLAAGTE 4.15 m		VV VERTICAAL VENKERS 7.40 x 8.00 m 7.40 x 8.00 m RUIMTE		GOW GEFABR. OFFENLAAKTE WONEN		GOOI GEFABR. OFFENLAAKTE OVERIGE WONEN		GOGB GEFABR. OFFENLAAKTE GEBOUWDE RUIMTE		OEBR GEFABR. OFFENLAAKTE GEBOUWDE RUIMTE		OFFENLAAKTE EXTENSIE RUIMTE
--	-----------------------------	--	-----	--	---------------------	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----------------------------------

BBM / NEN 2580 meetrapport / www.objectenco.nl

ENERGIELABEL

Energie label woningen

Registratienummer
465093279

Datum registratie
17-09-2026

Geldig tot
14-09-2036

Deze woning
heeft energielabel **A**

(energie uit fossiele brandstoffen) **158,13 kWh/m²**



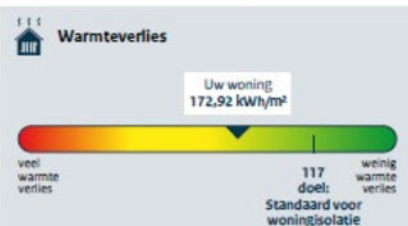
Isolatie van uw woning

Gevels	☐	☒	☐
Daken	☐	☒	☐
Vloeren	☐	☒	☐
Ramen	☐	☐	☒
Buitendeuren	☒	☐	☐
Gevelpanelen	☐	☒	☐

Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combietoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	10.530 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO ₂ -uitstoot [kg CO ₂ eq/m²]	36,99
Aandeel hernieuwbare energie [%]	32,6
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
De Zwaan 47
7671 WR Vriezenveen

Bouwjaar
1983

Woningtype
Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte
140 m²



Energieadviseur
H.F. Rozemuller

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!

