



Waterspiegel 36
Wierden

Woningpresentatie

Waterspiegel 36 - Wierden

Ruimte, comfort en een moderne afwerking komen samen in deze royale geschakelde 2-onder-1-kapwoning, gelegen in de geliefde woonwijk Zuidbroek.

De woning is uitstekend onderhouden en royaal uitgebouwd, met onder meer een opbouw boven de garage/carport en maar liefst vijf slaapkamers. Dankzij de praktische indeling en diverse moderne voorzieningen biedt deze woning volop leefruimte en comfort voor het hele gezin.

De woning beschikt over een moderne woonkeuken uit 2025, een moderne badkamer uit 2025, vloerverwarming op de gehele begane grond en een geïsoleerde garage. De zonnige tuin op het westen met fraaie terrasoverkapping en tuinhuis maakt het geheel compleet.

Indeling:

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met meterkast, trapopgang en modern hangtoilet. De royale woonkamer aan de voorzijde biedt volop leefruimte. Aan de achterzijde bevindt zich de sfeervolle woonkeuken, die in 2025 is vernieuwd en is onder andere voorzien van een inductiekookplaat met geïntegreerd afzuigsysteem, Quooker, koel-vriescombinatie, vaatwasser en combi-oven.

Dankzij de tuindeuren staat de keuken in directe verbinding met de achtertuin en het terras. De royale terrasoverkapping zorgt ervoor dat je hier ook bij minder mooi weer heerlijk buiten kunt zitten. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot vier slaapkamers en een praktische inloopkast. De ruime ouderslaapkamer beschikt over airconditioning. Ook één van de overige slaapkamers is voorzien van airconditioning. De moderne badkamer, vernieuwd in 2025, is uitgerust met een wastafelmeubel, inloopdouche, tweede hangtoilet en ligbad.

Zolder

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier vind je een praktische bergzolder met bergruimte, de cv-opstelling en aansluitingen voor witgoed. Daarnaast bevindt zich hier de vijfde slaapkamer, voorzien van een kunststof dakkapel met rolluiken.

Buiten

De verzorgde achtertuin ligt op het westen en biedt volop mogelijkheden om van de zon te genieten. De ruime terrasoverkapping, het tuinhuis en de prettige ligging maken dit een heerlijke plek om buiten te zijn.

Kortom: een royale, instapklare en uitstekend onderhouden gezinswoning met veel leefruimte, vijf slaapkamers, een moderne woonkeuken en badkamer, garage, carport én een heerlijke tuin. Een woning die je zeker van binnen wilt bekijken!

Bijzonderheden:

- bouwjaar 2011;
- woonoppervlakte ca. 149 m²;
- perceeloppervlakte 220 m²;
- bruto inhoud ca. 603 m³;
- energielabel A (geldig t/m 01-10-2034);
- CV-ketel intergas Kombi Kompakt HRE (2011, in eigendom);
- 12 zonnepanelen 2020;
- HR++ glas;
- vloerverwarming (benedenverdieping);
- kunststof buitenkozijnen;
- aanvaarding in overleg.

In de koopakte zullen de navolgende zaken worden opgenomen:

- partijen zijn gebonden niet eerder dan dat er een schriftelijke koopovereenkomst is getekend door partijen (schriftelijkheidsvereiste);
- het stellen van een bankgarantie/waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

Hoewel de informatie met zorg is samengesteld, kunnen aan de inhoud, afbeeldingen, maatvoeringen, impressies, specificaties of eventuele onjuistheden en onvolledigheden geen rechten worden ontleend. Alle informatie is onder voorbehoud van wijzigingen.

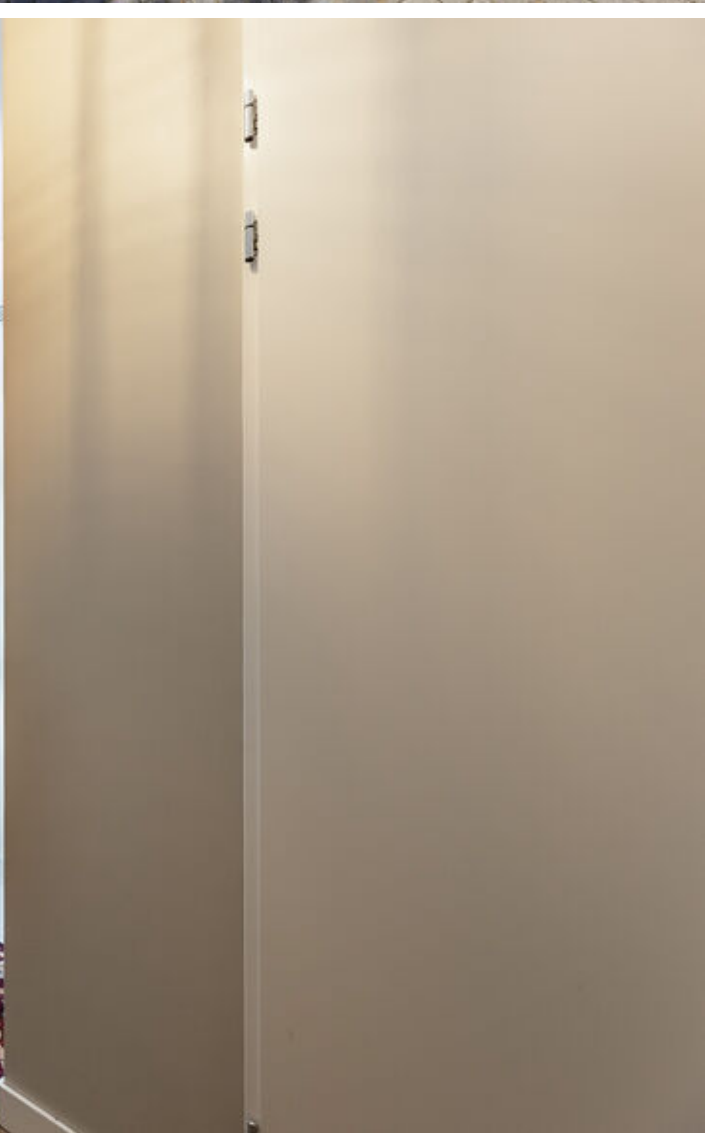
Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2011
Soort:	eengezinswoning
Vraagprijs:	€ 565.000,= k.k.
Inhoud:	603 m ³
Woonoppervlakte:	149 m ²
Perceeloppervlakte:	220 m ²
Overige inpandige ruimte:	16 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	38 m ²
Externe bergruimte:	8 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	volledig geïsoleerd





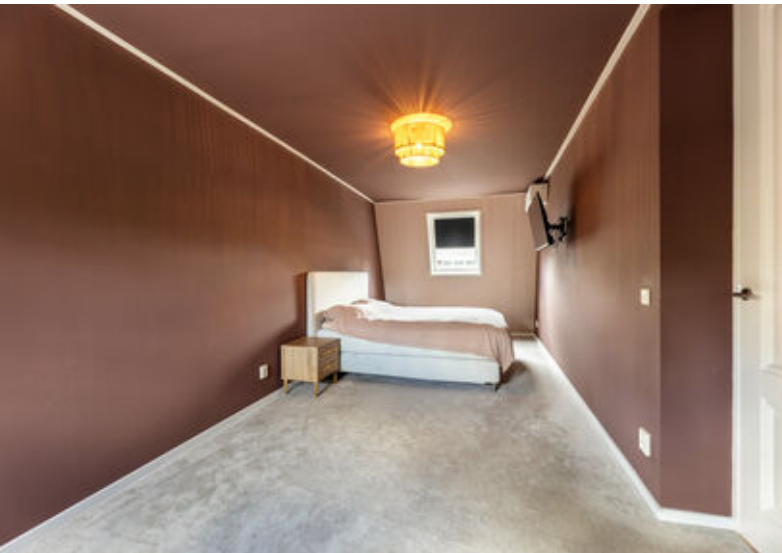


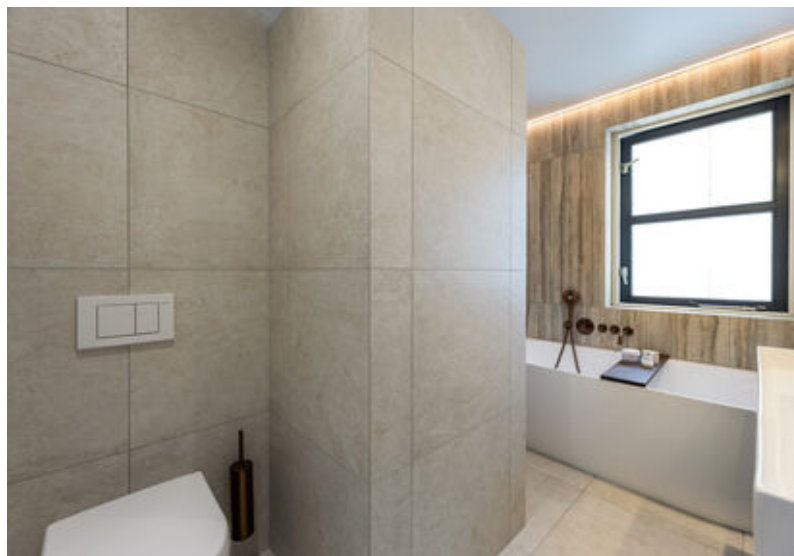






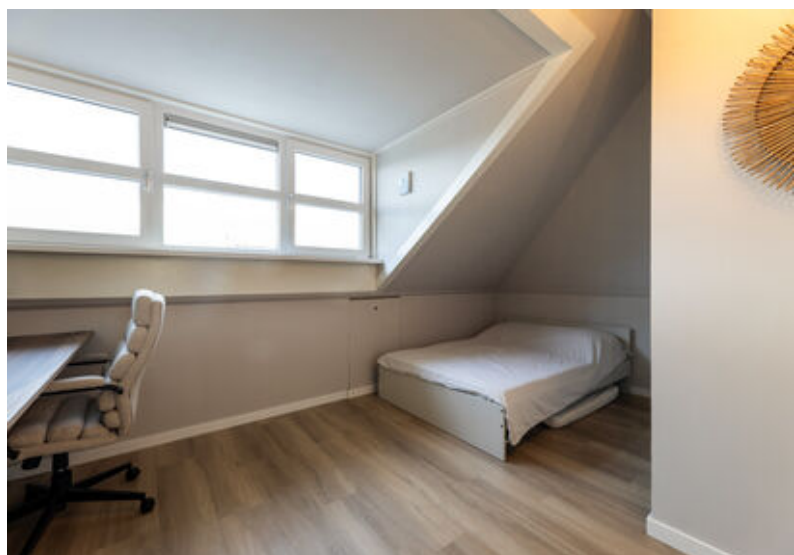












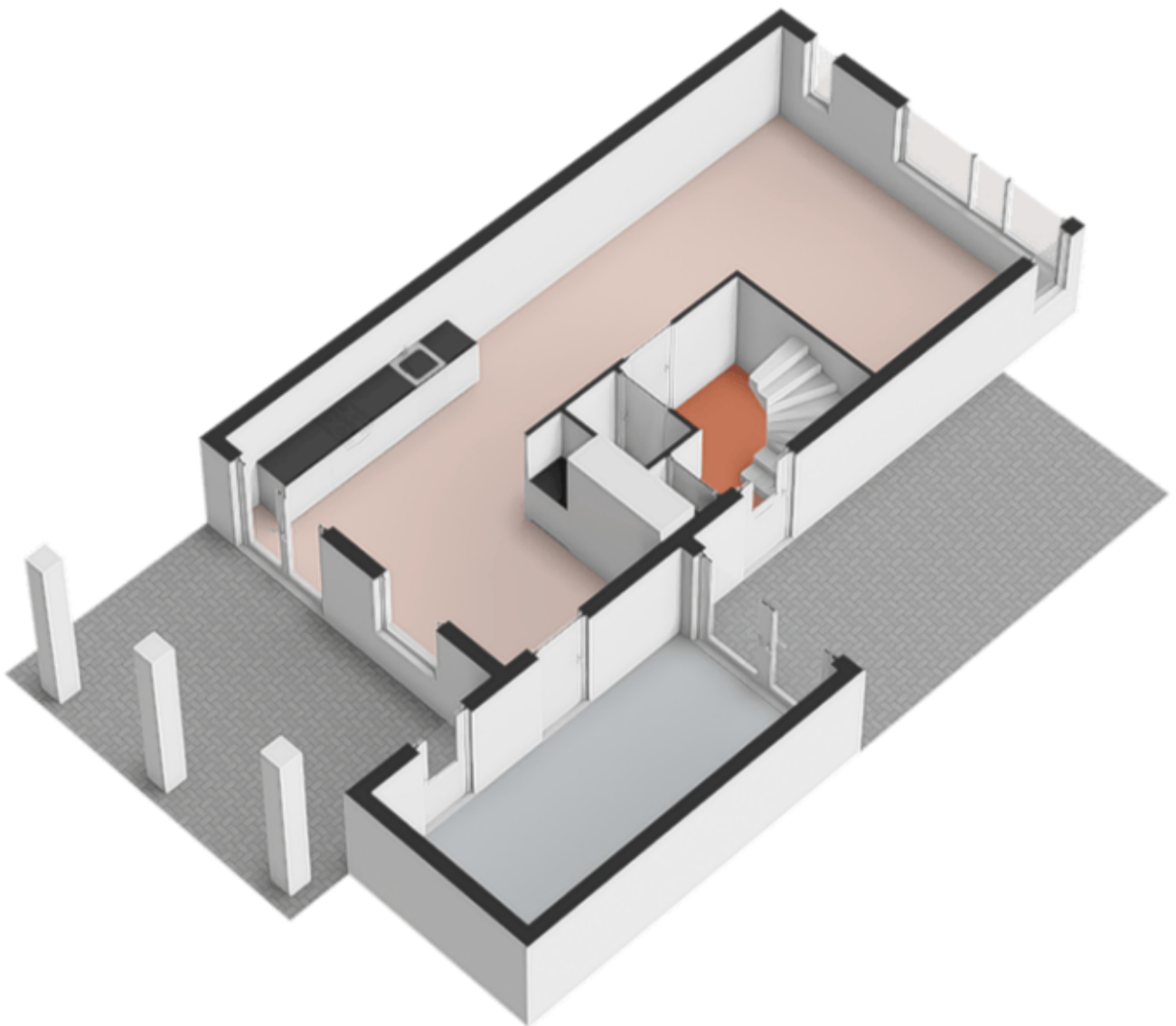




Begane grond



Begane grond

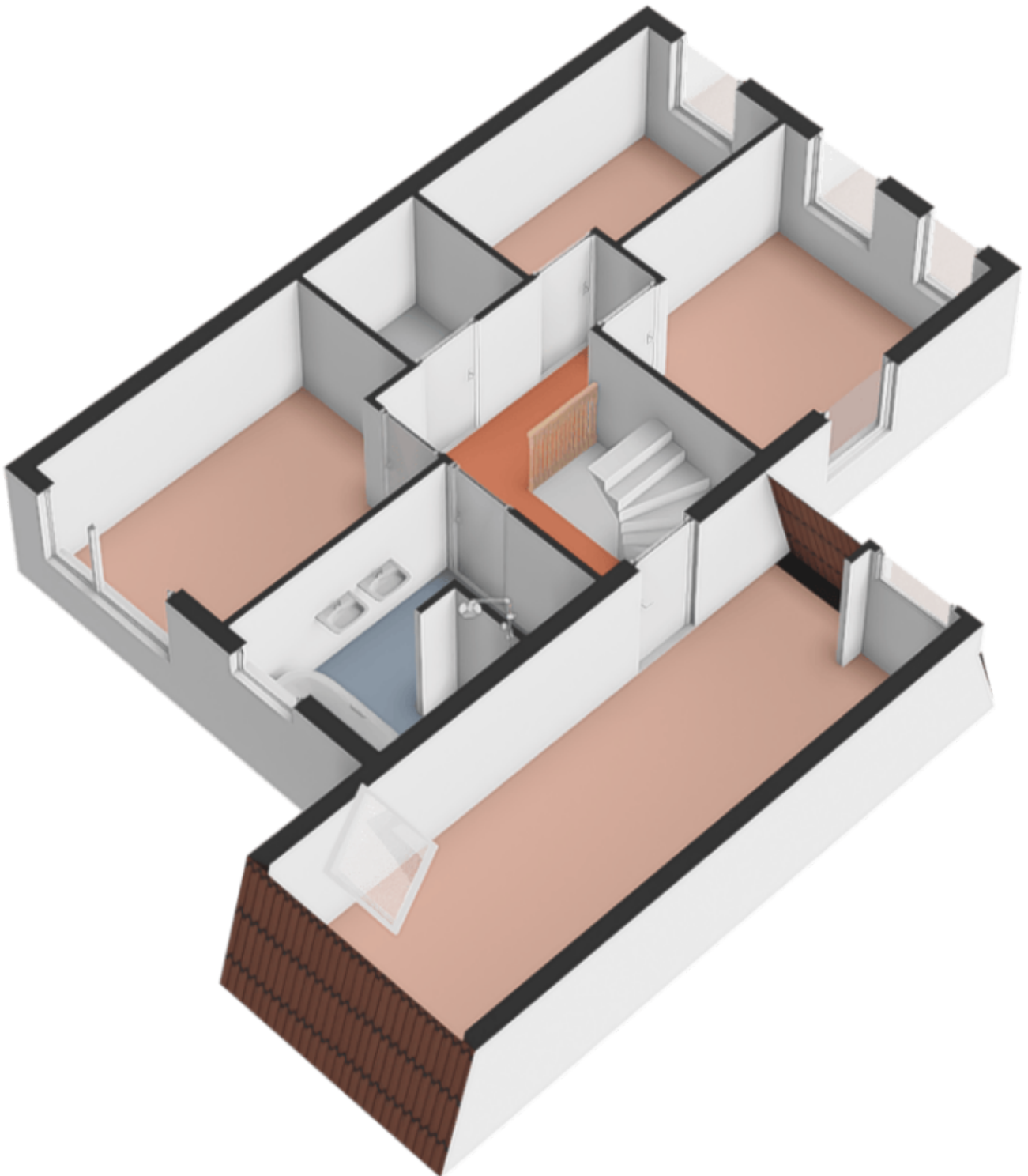


Eerste verdieping

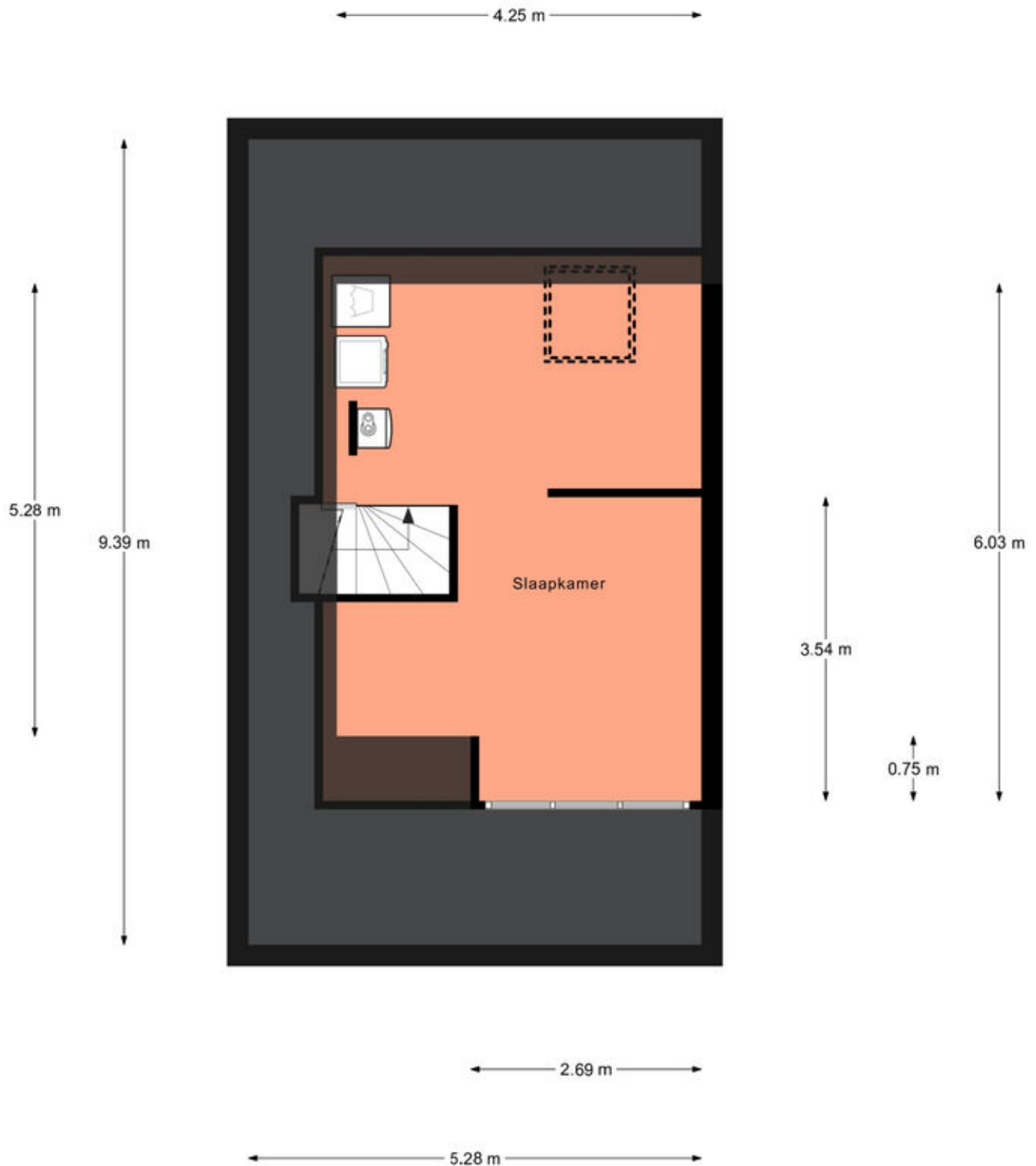


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Relax www.relax.nl

Eerste verdieping

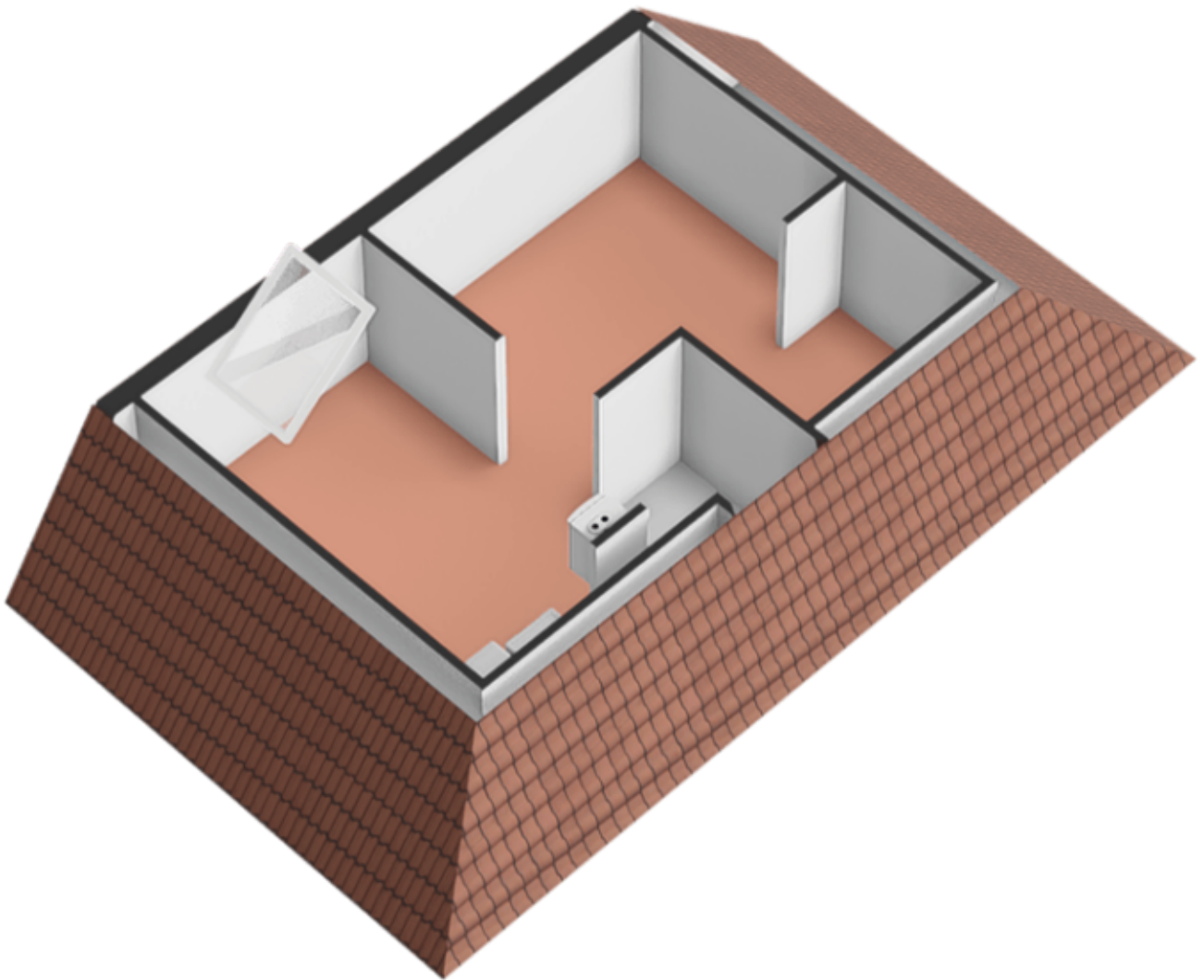


Tweede verdieping

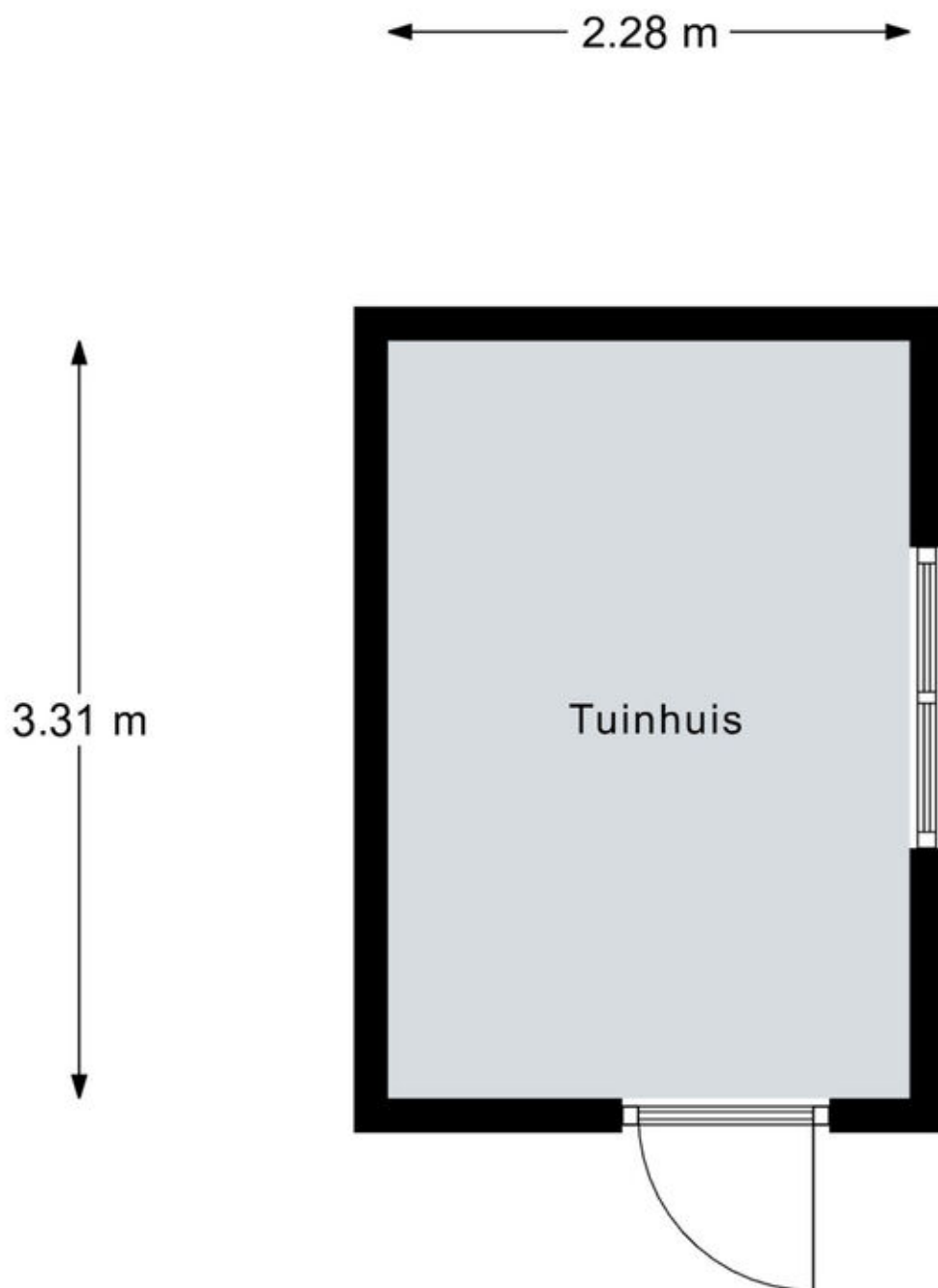


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Tweede verdieping

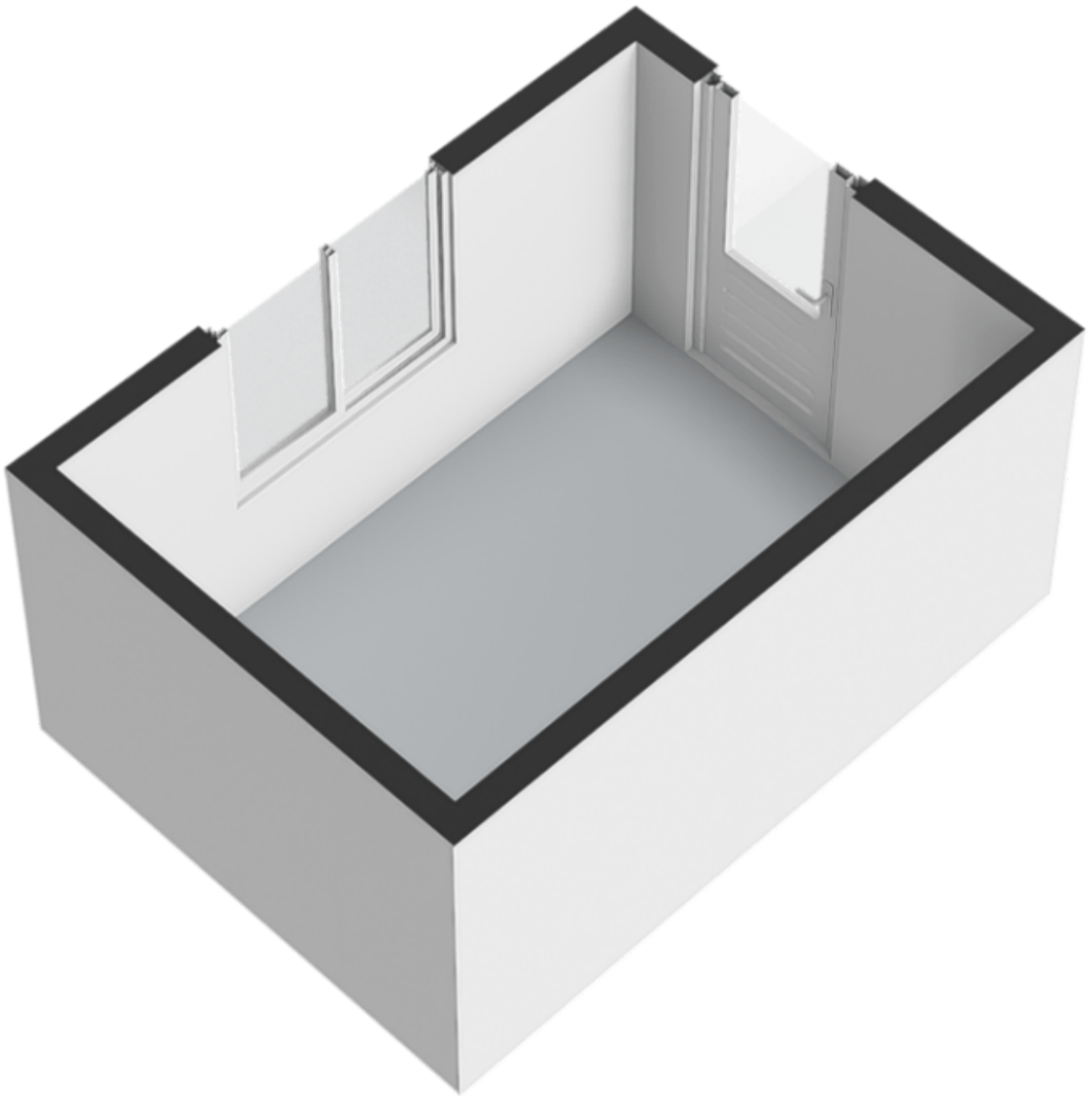


Tuinhuis



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Relax www.realax.nl

Tuinhuis



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 P

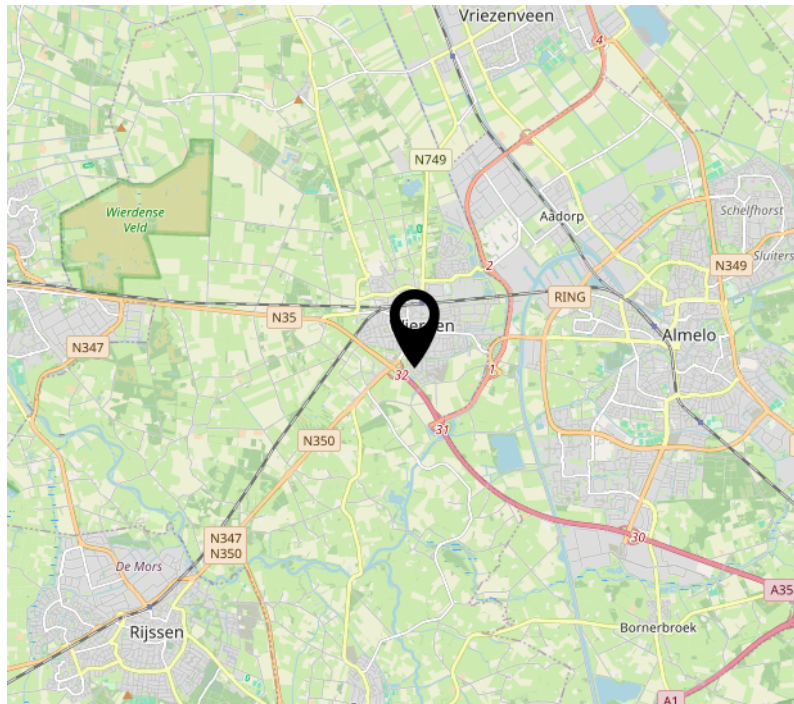
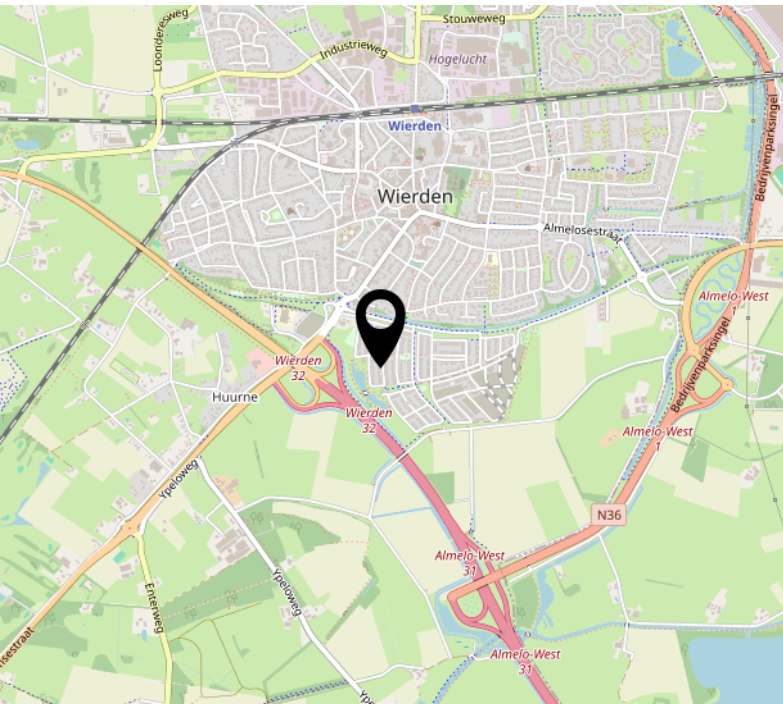
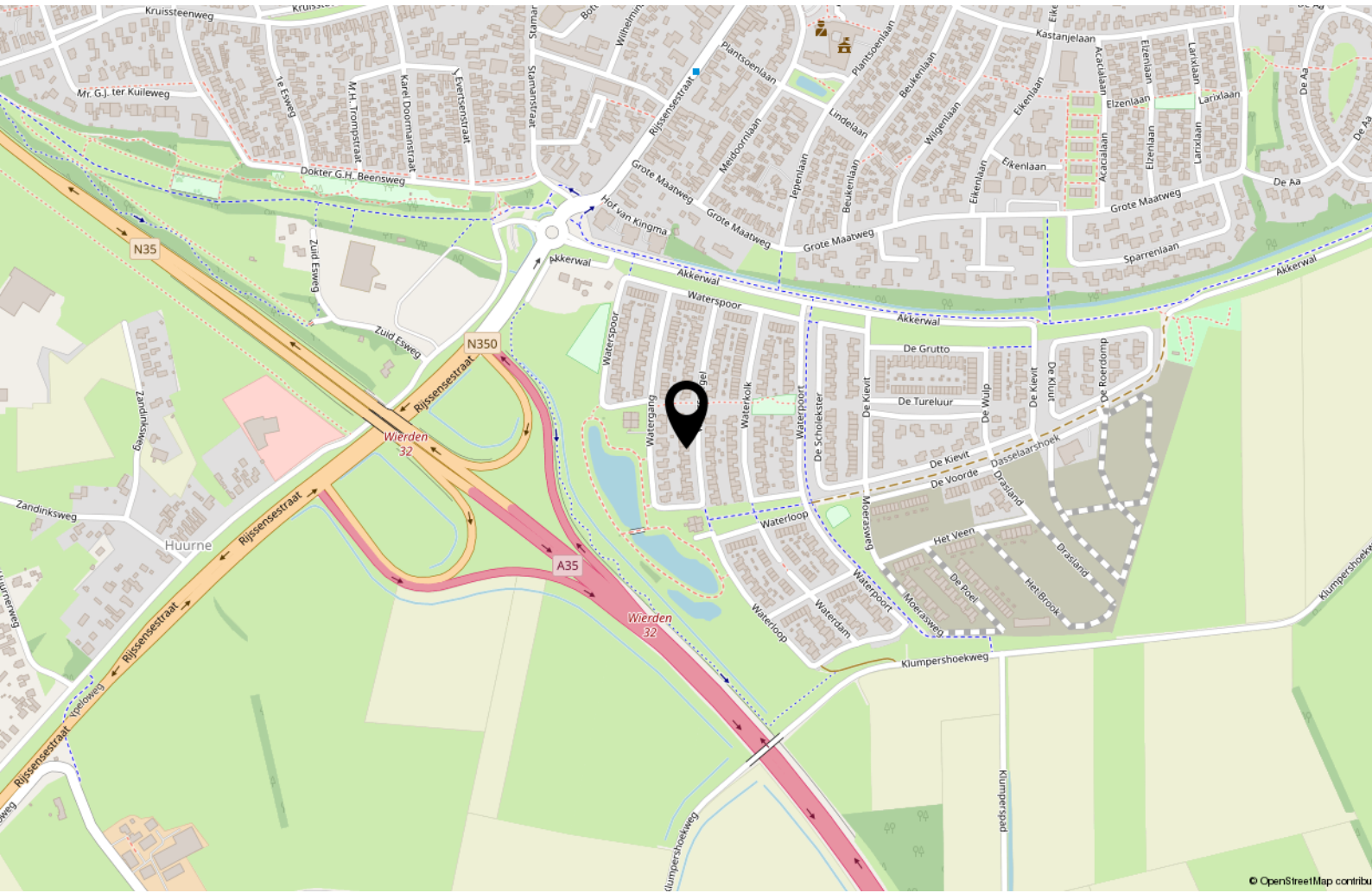
Perceel 544

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages		X	
- rolgordijnen		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	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		

Energie



Energielabel

A



Isolatie

volledig geïsoleerd



Warm water

c.v.-ketel



Verwarming

c.v.-ketel

Energielabel



Interesse?



DE
MAKELAAR
MET EEN
FRISSE
BLIK

Oldenzaalsestraat 166
7557 GA Hengelo

074 291 8222
info@blikmakelaars.nl
www.blikmakelaars.nl

Aanvullende informatie

Wij adviseren u om onderstaande informatie te lezen.

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 waarnemingen 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 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 hiertoe een (bouwkundig) deskundige in te schakelen.

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.

Meetinstructie

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Indien er een overeenkomst tot stand komt tussen de verkopende en kopende partij zal ons kantoor zorgdragen voor het opmaken van een VastgoedPro koopakte. Er wordt in de koopakte een 10% waarborgsom of bankgarantie opgenomen.

Aansprakelijkheid

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.