



Thuis in Twente!

Vraagprijs
€ 679.000 k.k.

Hoofdweg 9 Westerhaar-Vriezenveensewijk

Wilt u bijzonder wonen? Kom dan kijken bij deze vrijstaande woning op 2.373 m² perceel met paardenbak, stallen en energielabel A!

weusthuismakelaardij.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
1939

Woonoppervlakte
152 m²

Perceeloppervlakte
2373 m²

Inhoud
561 m³

Energie label

A



Aantal kamers
7

Aantal slaapkamers
3

Isolatie
**dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie**

CV ketel
**Remeha hybride warmtepomp
(2026) en Intergas HRE ketel
(2021)**

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





OMSCHRIJVING

Ruimte, vrijheid en paarden aan huis: aan de Hoofdweg in Westerhaar-Vriezenveensewijk krijg je het allemaal. Deze vrijstaande woning staat op een royaal perceel van maar liefst 2.373 m² en heeft een mooie, open ligging. Rondom de woning is volop ruimte, waardoor je hier geniet van rust, privacy en een heerlijk vrij gevoel. De woning heeft een ruime opzet en biedt zelfs de mogelijkheid om gelijkvloers te wonen door de badkamer en multifunctionele ruimte op de begane grond. Daarnaast is ook aan comfort en duurzaamheid gedacht. De woning beschikt over energielabel A, 21 zonnepanelen, gedeeltelijke vloerverwarming en airconditioning.

Ook voor paardenliefhebbers is dit een bijzonder aantrekkelijke plek. Op het perceel bevinden zich een ruime paardenbak met drainagesysteem, sproei installatie aangestuurd door een bron waterpomp en hallogeen verlichting. Paardenstallen met een automatisch voersysteem en een afsputplek voor paarden met warm water d.m.v. een elektrische boiler. Alles is praktisch ingericht en bevindt zich op korte afstand van de woning.

De dagelijkse voorzieningen van Westerhaar en Vriezenveen bevinden zich bovendien op korte afstand. Nieuwsgierig geworden naar deze woning? Maak dan snel een afspraak!



INDELING

Via de entree kom je binnen in de woning. Hier bevinden zich diverse praktische kasten, de meterkast en de vaste trap naar de eerste verdieping. De keuken ligt aansluitend aan de entree en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, zoals een vaatwasser, koelkast, combioven en 5-pits gasfornuis. Vanuit de keuken bereik je de hal, die toegang geeft tot verschillende vertrekken.

De royale woonkamer beschikt over voldoende ruimte voor een bank en eettafel. De openslaande tuindeuren en schuifpui geven een directe verbinding met de achtertuin. Hierdoor haal je het buitenleven op een mooie manier naar binnen en geniet je vanuit de woonkamer van de natuur. Aan de hal grenzen daarnaast een multifunctionele ruimte, de badkamer en het toilet met fonteintje. De multifunctionele ruimte kun je volledig naar eigen wens gebruiken, bijvoorbeeld als slaapkamer, hobbyruimte of werkkamer. De aangrenzende badkamer maakt het bovendien mogelijk om gelijkvloers te wonen.

Vanuit de woonkamer bereik je de bijkeuken. Hier is ruimte voor de wasapparatuur en vanuit de bijkeuken loop je door naar de berging. Deze berging staat direct in verbinding met zowel de achtertuin als de paardenstallen. De paardenstallen beschikken over een automatisch voersysteem en zijn praktisch ingedeeld ten opzichte van de woning. Aangrenzend staat een tuinhuis, terwijl aan de zijkant van de woning nog een separate bergruimte met overkapping aanwezig is.



INDELING

Eerste verdieping

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich twee slaapkamers en praktische bergruimte. De kamers zijn op verschillende manieren te gebruiken en bieden volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een gezin, thuiswerkplek of hobbyruimte.



INDELING

Buitenleven & paardenfaciliteiten

Een perceel van 2.373 m² biedt hier alle ruimte om buiten te leven. De royale tuin rondom de woning heeft een open karakter en geeft je alle vrijheid om het buitenleven optimaal te ervaren. Voor paardenliefhebbers is het perceel bijzonder compleet ingericht. De ruime paardenbak is voorzien van een drainagesysteem en biedt volop mogelijkheden voor training en beweging. Direct bij de woning bevinden zich de paardenstallen met automatisch voersysteem. Daarnaast zijn er een praktische spuitplaats en een grondwaterpomp aanwezig.

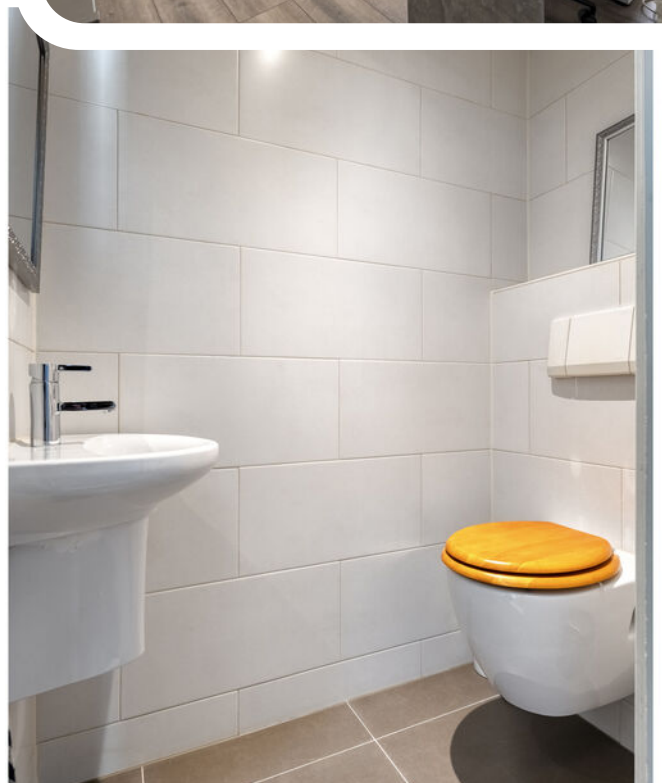
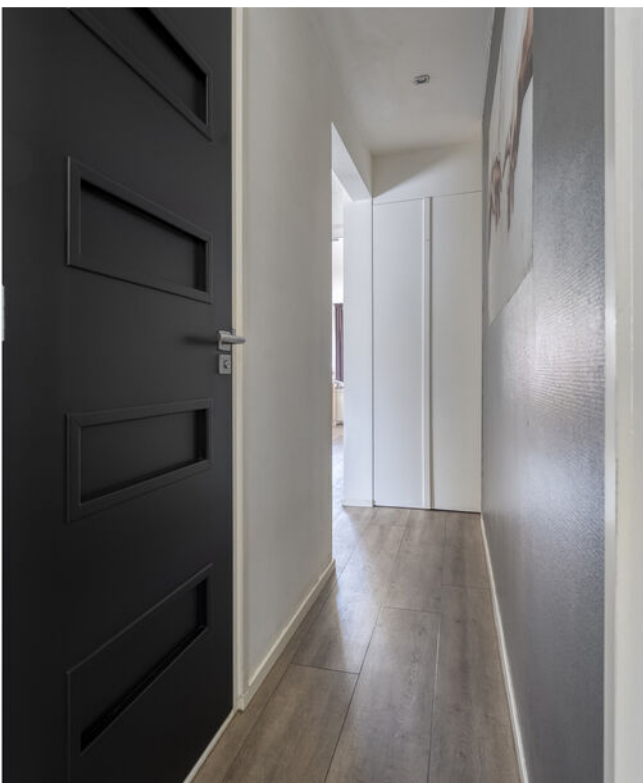


BIJZONDERHEDEN

- * Verwarming en warmwater middels een Remeha hybride warmtepomp (2026) en Intergas HRE ketel (2021)
- * Energielabel: A
- * Voorzien van airconditioning die verkoelen en verwarmen
- * Mogelijkheid voor gelijkvloers wonen
- * Voorzien van verschillende paardenfaciliteiten
- * 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



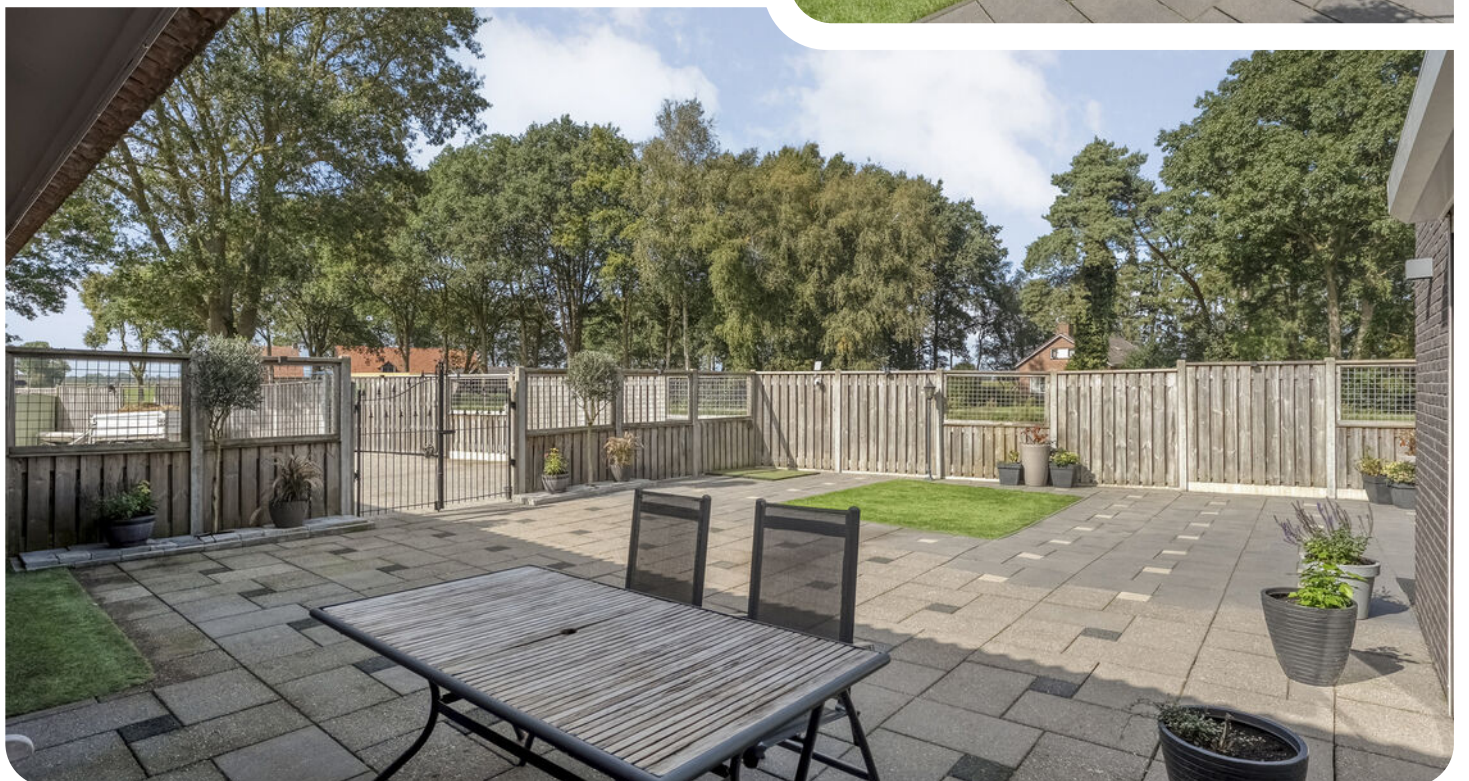






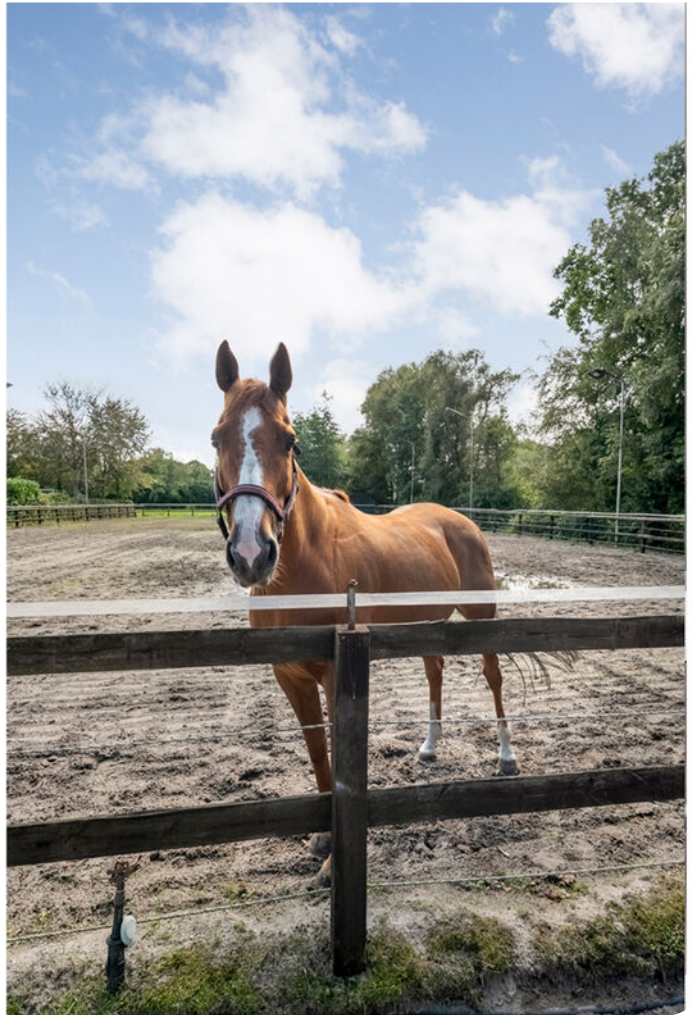










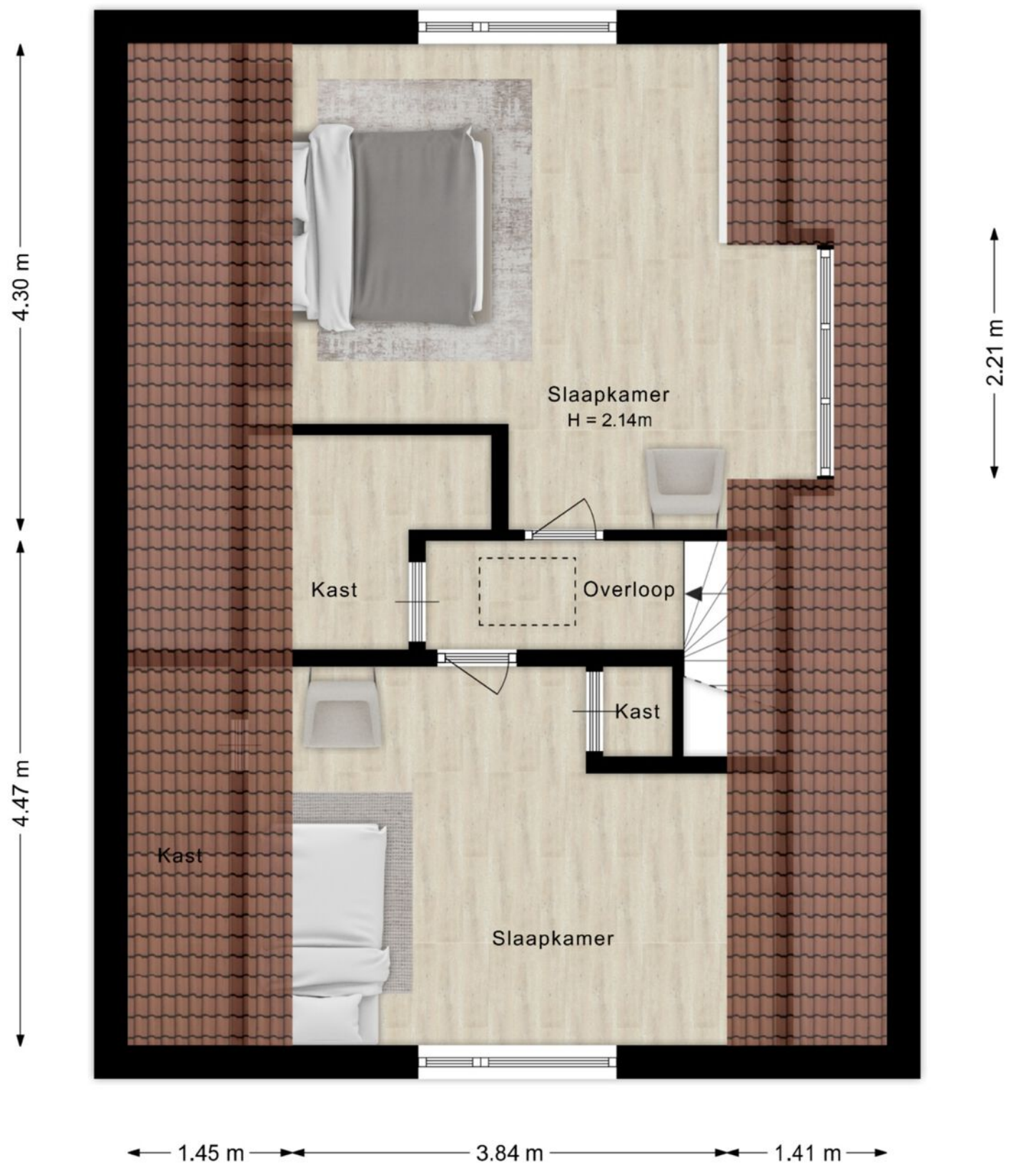


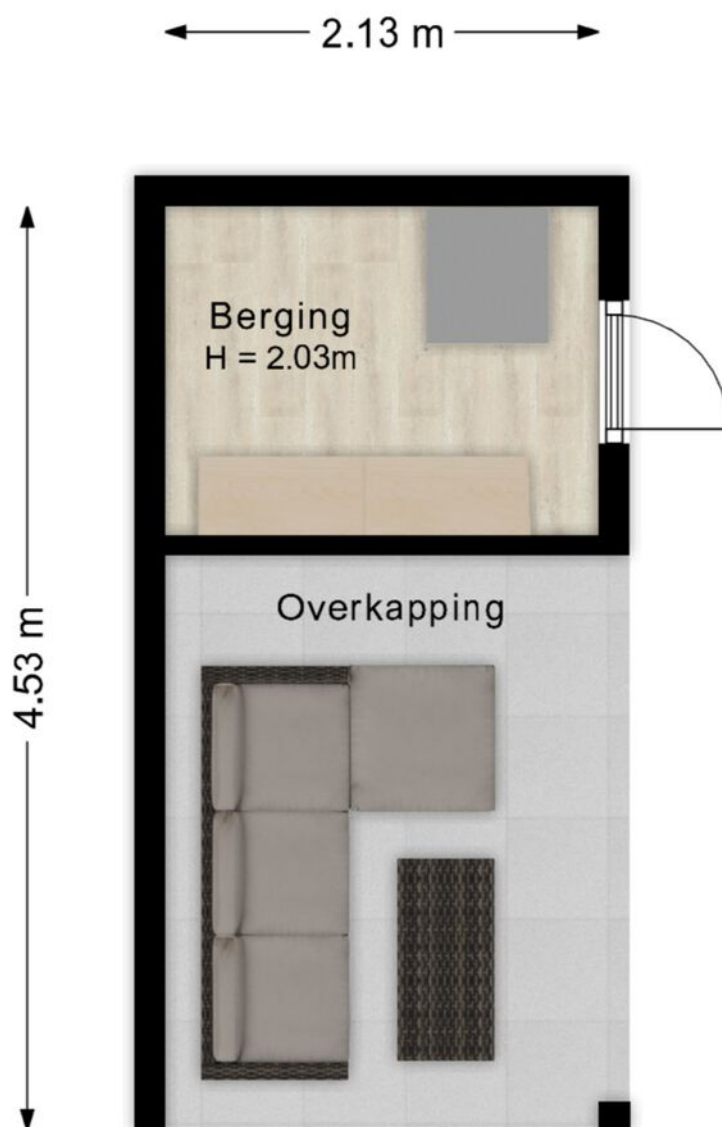




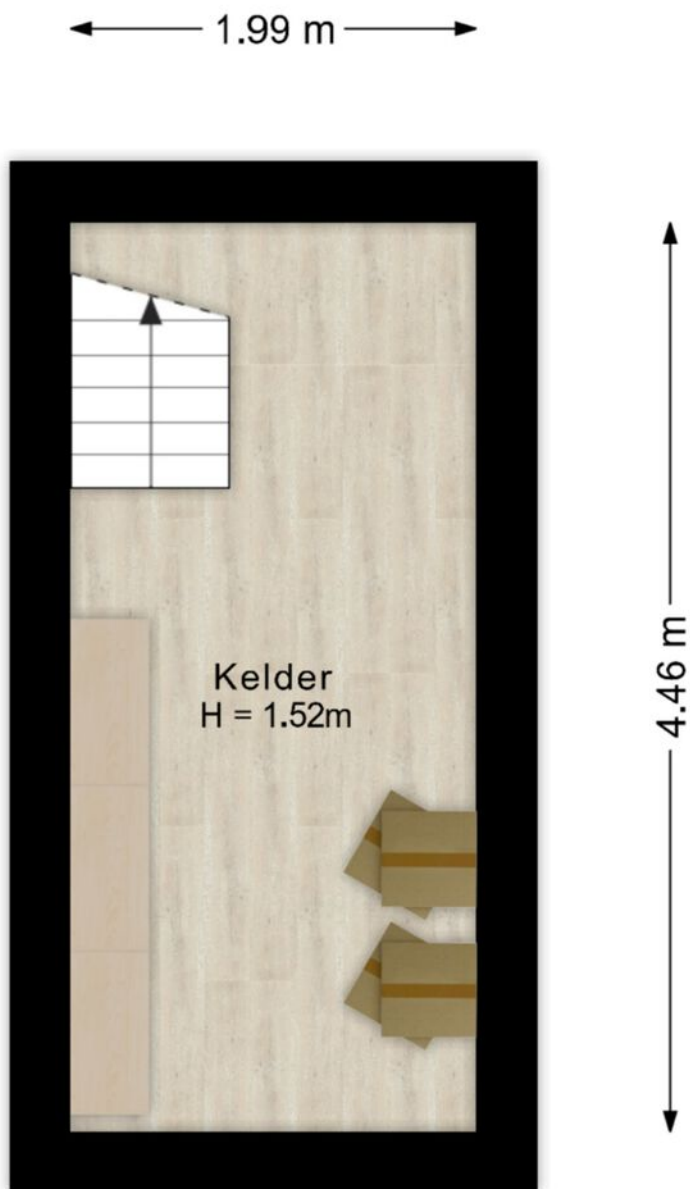
Plattegrond

Eerste verdieping

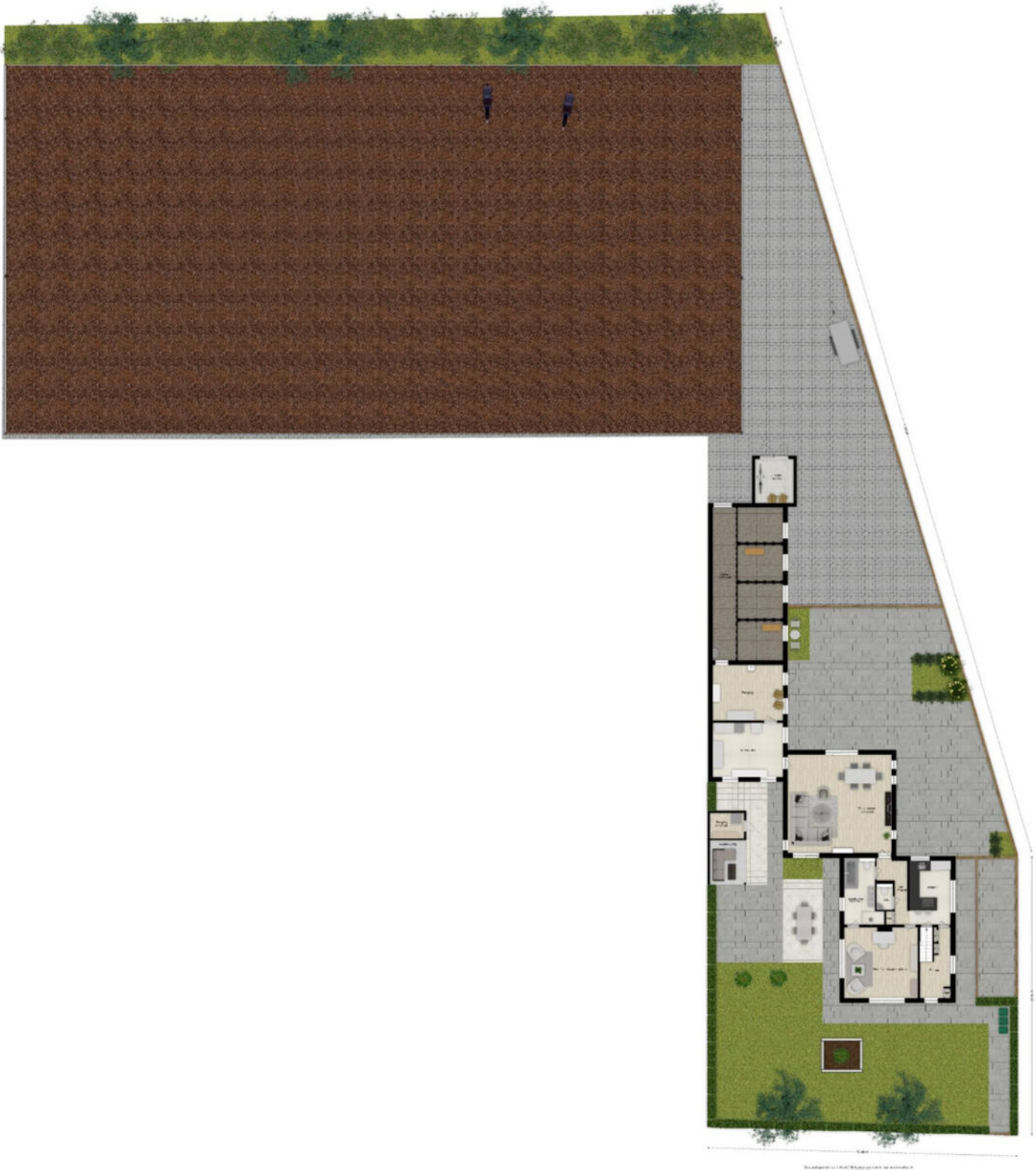




Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Homevisuals



Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Homevisuals



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Almelo



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Beibouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente

Vriezenveen

Sectie

G

Perceel

2608

kadaster

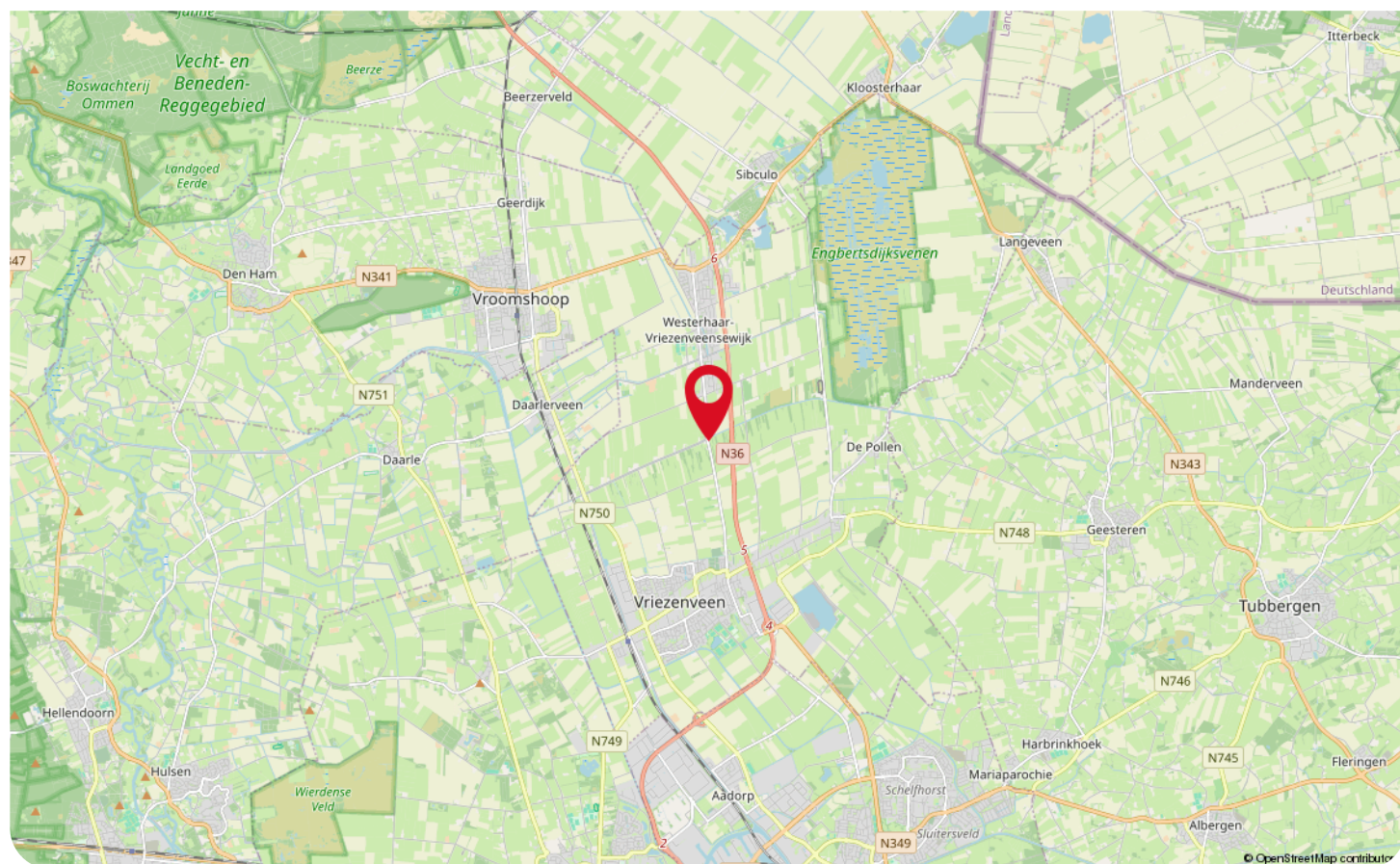
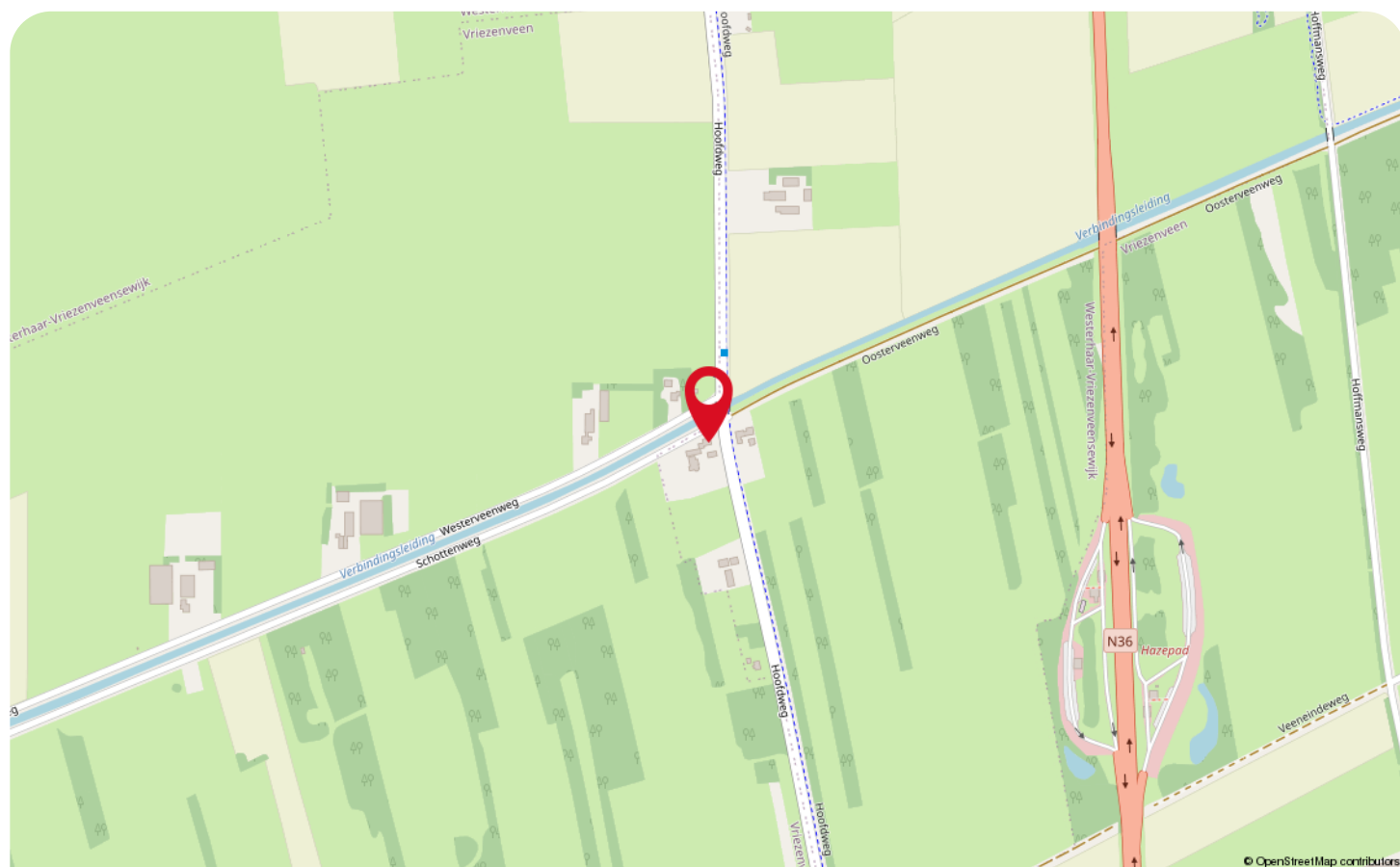
Voor een eensklindend uitreksel, geleverd op 31 augustus 2026

De bewaarder van het kadastrale en de openbare registers

Aan dit uitreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Locatie op de kaart



Wonen in Westerhaar



Een agrarisch dorp; dát is Westerhaar! Van oorsprong bestond Westerhaar namelijk uit een verzameling van allerlei losse boerderijen. Over deze boerentrekjes beschikt Westerhaar nog steeds; kijk naar de prachtige, eeuwenoude boerderijen in de wijde omtrek van Westerhaar! Ook aan de mentaliteit van de inwoners is dit te merken. De Twentse nuchterheid stroomt vandaag de dag nog steeds in de aderen van onze Westerhaarse inwoners.

Zeg je Westerhaar, dan zeg je natuur! Wonen in Westerhaar betekent genieten van alles wat de Twentse natuur te bieden heeft; prachtige landschappen met uitgestrekte heidevelden, bossen, kronkelende beken en weilanden vol kleurrijke bloemen. Hiervoor kun je onder andere uitwijken naar het prachtige gebied, welke ten oosten ligt van het dorp, 'de Engbertsdijkvenen'.



De Twentse nuchterheid is ook te merken in de omliggende dorpen, maar óók de ons-kent-ons mentaliteit; hoe gezellig is dát?! Wijk ook eens uit naar andere dorpen, daar is namelijk ook van alles te beleven. Dát versterkt het dorpsgevoel alleen nog maar meer!

Op zoek naar een woning in een landelijke gebied, waar de boerentrekjes en het dorpsgevoel sterk aanwezig zijn? Dan ben je bij ons op het juiste adres!



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren		X	
Designradiator(en)	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		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
- PVC	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Hybride Warmtepomp	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Planten potten		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- 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 clause

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

Door de wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd kan koper zonder opgaaf 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!



*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 waardebepaling 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

SPECIALISTEN DICHT BIJ HUIS

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