

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

Te koop



Vriezenveen

Westeinde 403

VRAAGPRIJS € 595.000,-- K.K.

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



KENMERKEN



BOUWJAAR
1910



WOONOPPERVLAKTE
174 m²



INHOUD
723 m³



PERCELOPPERVLAKE
1160 m²

OMSCHRIJVING

Prachtig gelegen karakteristieke vrijstaande woning, op een voor Vriezenveen zo kenmerkende brink. Deze riante woning staat op een bijzonder royaal perceel van maar liefst 1.160 m² eigen grond en biedt volop ruimte, privacy en comfort. Een ideale combinatie van centraal wonen in het dorp én genieten van een heerlijk ruime, besloten buitenomgeving.

Ook op het perceel ontbreekt het aan niets. Zo beschikt het geheel over:

- * een grote, vrijstaande en geïsoleerde garage, gerealiseerd in 2023, met een afmeting van circa 4 x 15 meter. De garage is praktisch ingedeeld met een separate bijkeuken/berging én een sfeervolle mancave met eigen toiletruimte
- * een ruime tuinkamer, gerealiseerd in 2019, van circa 4 x 12 meter. Een heerlijke plek om gedurende een groot deel van het jaar comfortabel van de tuin te genieten
- * een diepe en besloten achtertuin, waar rust, privacy en ruimte centraal staan.

Een karakteristiek en royaal woonhuis met volop ruimte, comfort en privacy

Kortom: een compleet en royaal woonhuis op een unieke en karakteristieke locatie, met volop ruimte rondom, comfortabele bijgebouwen en een heerlijk diepe achtertuin. Een bijzonder object voor wie centraal wil wonen, maar tegelijkertijd veel waarde hecht aan ruimte, privacy en het buitenleven.

Indeling

Begane grond

Ruime entree met moderne toiletruimte en praktische wasruimte. Separate hal met vaste kast en trapopgang naar de eerste verdieping. De royale en lichte L-vormige woonkamer is voorzien van een fraaie eikenhouten parketvloer, een sfeervolle schouw met gashaard en diverse ingebouwde kasten. Aansluitend bevindt zich de werkkamer, eveneens voorzien van ingebouwde kasten en de meterkast.

De bijzonder ruime woonkeuken vormt een echte leefruimte en beschikt over diverse ingebouwde kasten, een karakteristieke schouw met spekken houtkachel en een complete, klassiek vormgegeven hoekopgestelde inbouwkeuken. Vanuit de keuken geven openslaande deuren rechtstreeks toegang tot het terras en de achtertuin.



AANTAL SLAAPKAMERS
5



ENERGIELABEL
C



EXTERNE BERGRUIMTE
138 m²



WOONLAGEN
2

WESTEINDE 403

Eerste verdieping

Ruime overloop met vlizotrap naar de tweede verdieping. De verdieping beschikt over maar liefst vijf ruime en modern afgewerkte slaapkamers, waarvan twee slaapkamers zijn voorzien van airconditioning. Daarnaast bevindt zich hier een lichte en complete badkamer.

Tweede verdieping

Praktische bergzolder, bereikbaar via de vlizotrap.

Bijzonder ruime woonkeuken

De royale woonkeuken is voorzien van een klassieke hoekopgestelde inbouwkeuken uit 2011. De keuken is compleet uitgerust met een fornuis inclusief geïntegreerde oven (2015), afzuigkap (2025), koelkast (2023) en vaatwasser (2022).

Lichte en complete badkamer

De in 2011 gerealiseerde badkamer is ruim en licht en beschikt over een comfortabele inloopdouche, dubbele wastafelmeubels, ligbad, designradiator en hangtoilet.

Algemeen

- Oorspronkelijk gebouwd omstreeks 1910.
- Verwarming en warmwatervoorziening via een gasgestookte cv-installatie met Atag HR-combiketel.
- Vloerverwarming in de keuken (warmwater) en badkamer (elektrisch).
- In 2003 voorzien van muur- en dakisolatie (Isover glasvezel respectievelijk Isover glaswol).
- In 2010 is vloerisolatie aangebracht op de begane grond, met uitzondering van de werkkamer en woonkamer.
- In 2024 zijn 16 zonnepanelen geïnstalleerd.
- In 2024 is de meterkast vernieuwd.
- De woning beschikt over energielabel C.
- Twee slaapkamers zijn voorzien van een airco-installatie.
- Het dak is nog voorzien van een asbesthoudend dakbeschot.

Gelegen op slechts circa 10 fietsminuten van de belangrijkste voorzieningen van het dorp, waaronder het NS-station, winkels, activiteitscentrum en diverse sportaccommodaties.

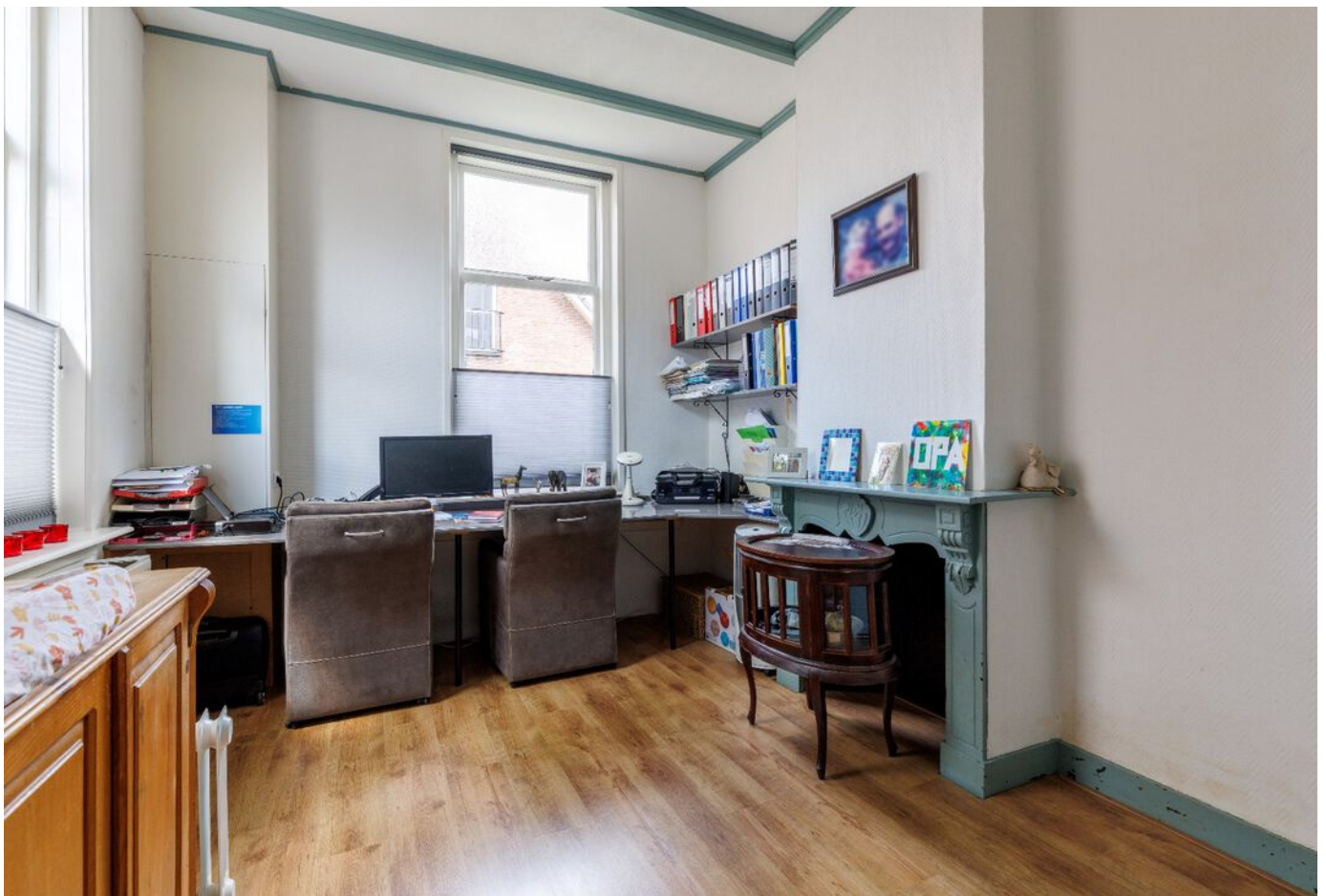
Bij aankoop wordt een waarborgsom dan wel bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom verlangd.





































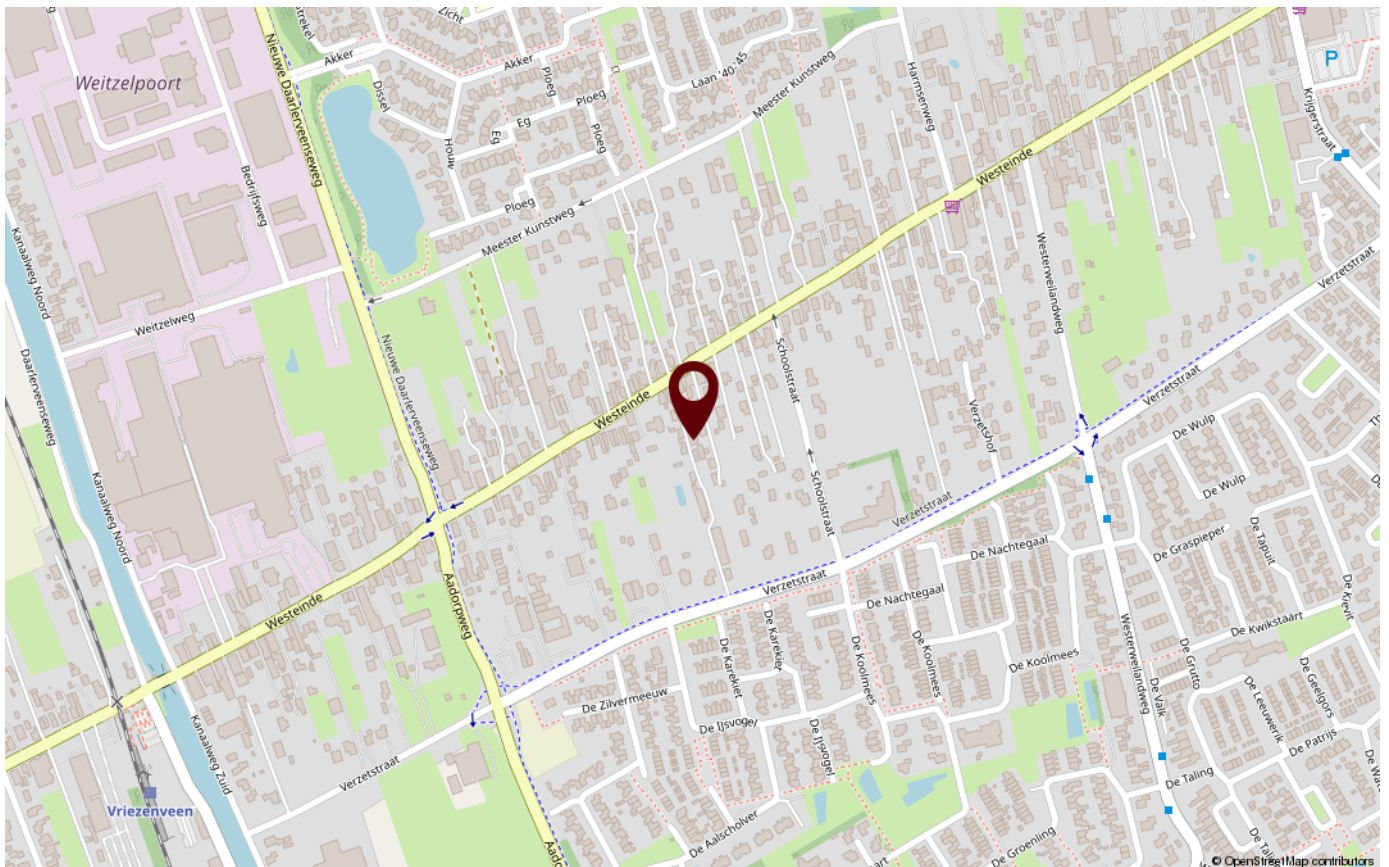




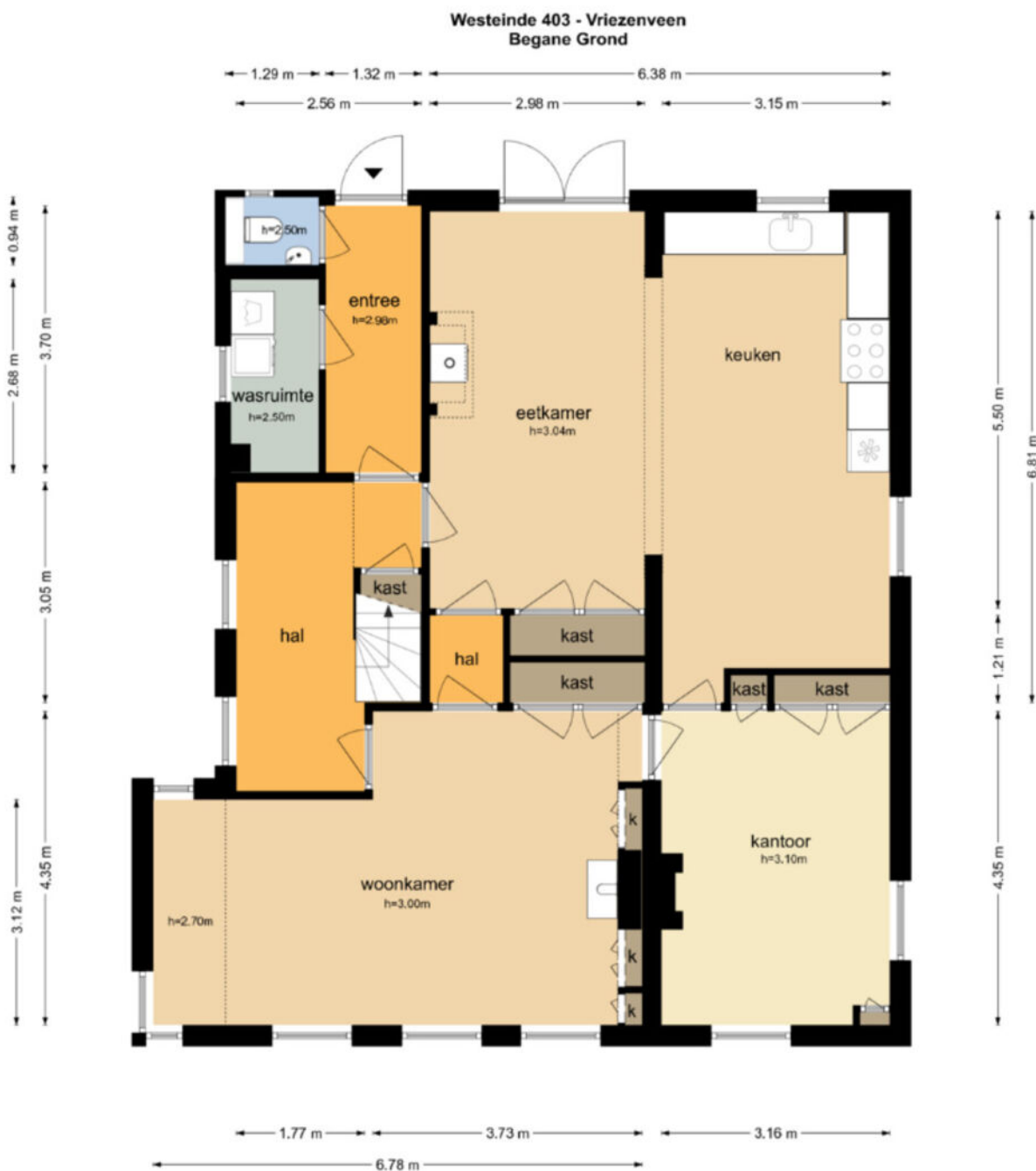








PLATTEGRONDEN



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

PLATTEGRONDEN

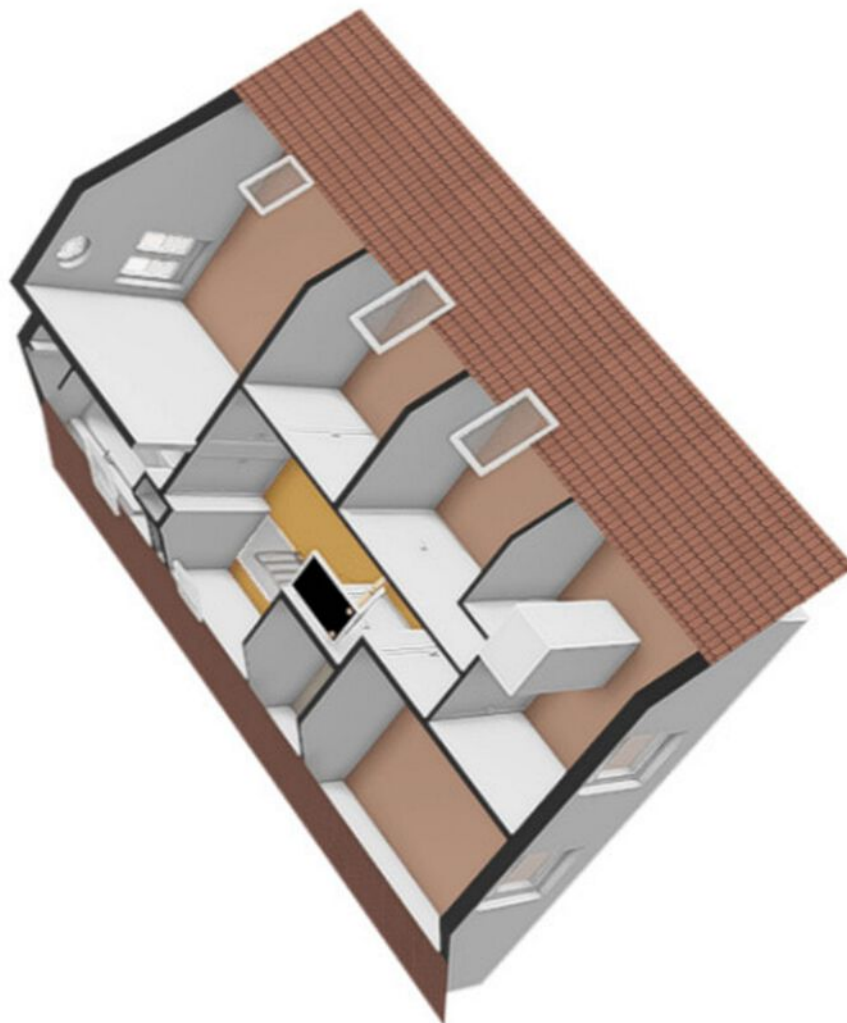


PLATTEGRONDEN

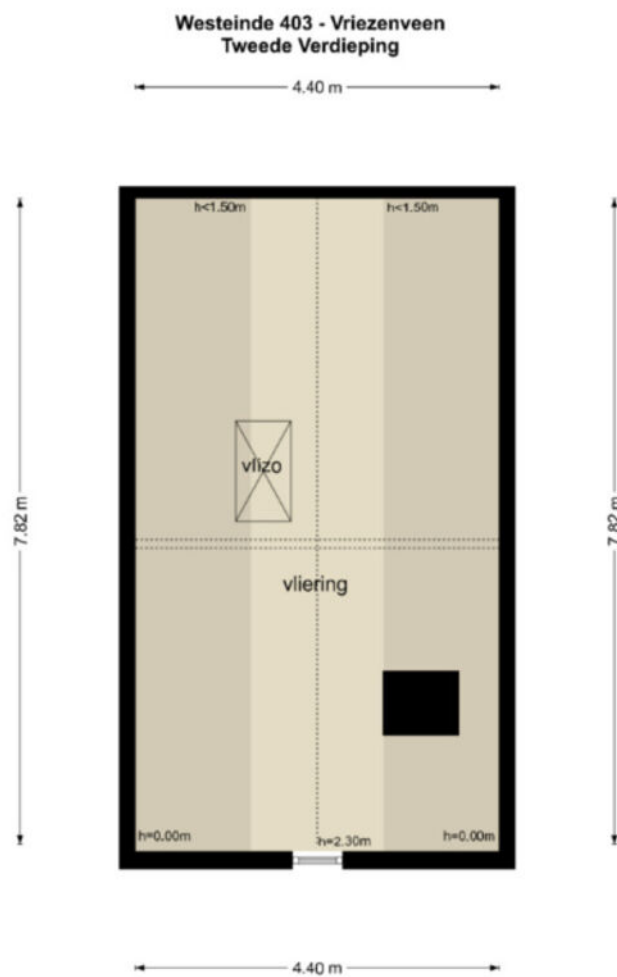


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



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

PLATTEGRONDEN



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

GEO KAART



**Westeinde 403
Vriezenveen**

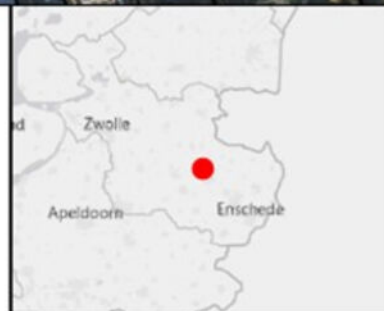
Auteur: Oosterhave Makelaars
Datum: 5-8-2026

Schaal: 1: 1010



Copyright © 2024 ESRI
Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontfen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



KADASTER KAART



MEETRAPPORT

[illegible]

ENERGIELABEL

Energie label woningen

Registratienummer
628356470

Datum registratie
15-07-2026

Geldig tot
10-07-2036

Deze woning
heeft energielabel

C

226,98 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



Isolatie van uw woning

Gevels	☐ +/-
Daken	☐ +/-
Vloeren	☐ -
Ramen	☐ +/-
Buitendeuren	☐ -
Gevelpanelen	Niet van toepassing

Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combietoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Koeling aanwezig
Zonnepanelen	5,569 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over Isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies

Uw woning:
183,34 kWh/m²



CO₂ CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²]

50,33

Aandeel hernieuwbare energie [%]

12,4

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer

groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Westeinde 403
7671EW Vriezenveen

Bouwjaar
1910

Woningtype
Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte
169 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!

