



Rozemarijnsingel 8 Wierden
Vraagprijs € 635.000,- k.k.

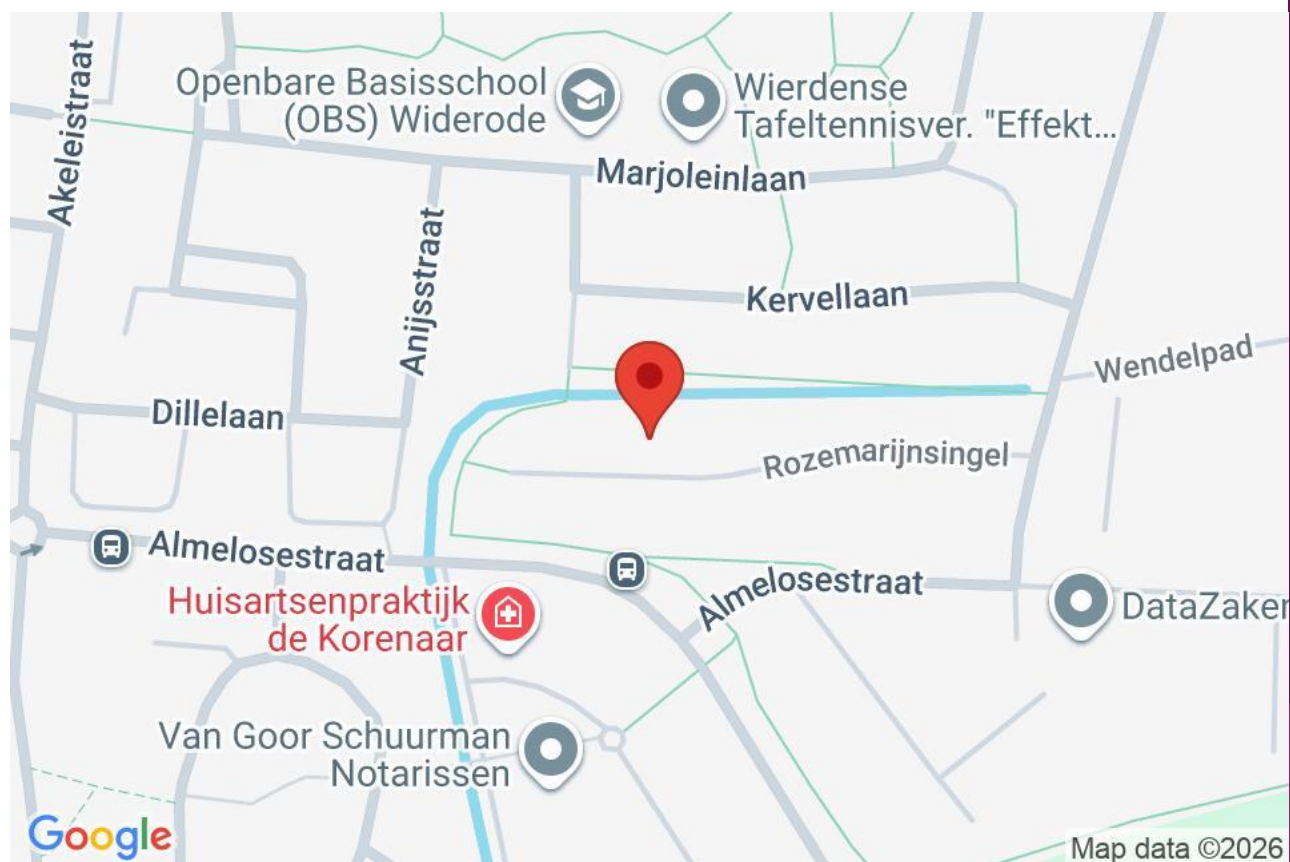
0546 633 633

Info@teamsanders.nl

teamsanders.nl



Locatie



Objectgegevens

Bouwjaar : 1974
 Perceel oppervlakte : 638 m²
 Inhoud : 712 m³
 Woonoppervlakte : 168 m²
 Aantal kamers : 7
 Aantal slaapkamers : 6

Tuin gegevens

Tuin : Achtertuin, voortuin, zijtuin
 Tuin diepte : 1.200 cm
 Tuin breedte : 2.300 cm
 Achtertuin : 276 m²
 Ligging : Noord, West

Voorzieningen

Ligging : Aan rustige weg, in woonwijk
 Isolatie : Dubbel glas
 Warmwater : C.V.-Ketel
 Garage : Aangebouwd steen

Verwarming

Energie label : D geldig tot 06-10-2036
 Soort verwarming : C.V.-Ketel
 C.V.-ketel type : Vaillant HR Solideplus
 Bouwjaar : n.v.t
 Eigendom : eigendom



Omschrijving

Een unieke plek aan de Wierdense Aa in Wierden: vrijstaand wonen met zes slaapkamers, slapen én baden op de begane grond en een royale, groene tuin rondom!

Ben je op zoek naar een vrijstaande woning aan een doodlopende weg op een locatie die je in Wierden maar zelden tegenkomt? Dan is Rozemarijnsingel 8 absoluut een bezichtiging waard. Aan een rustige, groene singel, omringd door volwassen bomen en vrijstaande woningen, staat deze karakteristieke woning uit 1973 in een diepe, besloten tuin die de woning aan twee zijden omringt. Rust, ruimte en privacy, op een plek die zich niet laat namaken.

De woning zelf biedt alle ruimte om je plannen waar te maken. Met circa 168 m² woonoppervlakte, zes slaapkamers, twee badkamers, een inpandige garage én een carport heb je hier een royale basis in handen. De woning is toe aan modernisering, en dat is precies de kans: hier creëer je een woning die helemaal past bij jouw smaak en wensen, op een locatie waar je nooit meer weg wilt.

Een absolute troef is de indeling van de begane grond. Naast de woonkamer en de keuken vind je hier maar liefst drie slaapkamers, een badkamer en een apart toilet. Daardoor is volledig gelijkvloers wonen hier goed mogelijk, terwijl de verdieping met nog eens drie slaapkamers en een tweede badkamer alle ruimte biedt voor kinderen, logés of een thuiswerkplek.

Indeling

Begane grond

Via de oprit en de carport kom je bij de entree. De hal maakt direct indruk: een open trap, schoon metselwerk, een houten plafond en een glazen wand zorgen voor een ruimtelijke en karakteristieke ontvangst. Vanuit de hal bereik je de meterkast, het toilet, de badkamer, de woonkamer en de slaapvertrekken.

De woonkamer is royaal van opzet, met een breedte van ruim 7,7 meter, grote raampartijen met zicht op het groen en een open haard. Via de tuindeur stap je zo naar buiten, het terras op. Aansluitend ligt de half open keuken in U-opstelling met ontbijtbar. Dankzij de ruime opzet van woonkamer en keuken liggen hier volop mogelijkheden, bijvoorbeeld voor een moderne, open leefkeuken.

Aan de zijkant van de woning liggen twee slaapkamers, die zich uitstekend lenen als slaap-, hobby- of werkkamer. De badkamer is voorzien van een douche en wastafel, met daarnaast het separate toilet. Via de bijkeuken bereik je de inpandige garage van ca. 3,5 bij 8,0 meter. Aan de achterzijde ligt de derde slaapkamer op de begane grond, met daarnaast een overkapping die direct uitkomt in de achtertuin.

Verdieping

Via de open trap bereik je de overloop op de verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers, waaronder een zeer ruime slaapkamer van ca. 4,7 bij 4,1 meter met een wastafel en een plafondhoogte van bijna 3 meter. De tweede badkamer is voorzien van een douche en een toilet. Daarnaast zijn er twee bergruimtes en vind je achter de knieschotten volop extra opbergruimte.

Buiten

Aan de voorzijde ligt een fraai aangelegde voortuin met gazon en borders, en een ruime oprit met plek voor meerdere auto's. De carport en de garage met roldeur bieden extra parkeer- en bergruimte, en via het pad langs de garage loop je zo naar achteren.

De achtertuin is royaal en zeer besloten, dankzij de hoge hagen en volwassen bomen. Er is een ruim gazon, er zijn diverse borders en het terras naast de woonkamer is voorzien van een zonnescherm. De overkapping aan de achterzijde biedt een beschutte buitenplek.

Bijzonderheden

- * Bouwjaar: 1973;
- * Woonoppervlakte: ca. 168 m²;
- * Overige inpandige ruimte: ca. 28 m² (inpandige garage);
- * Gebouw gebonden buitenruimte: ca. 10 m² (carport en overkapping);
- * Perceeloppervlakte: 638 m²;
- * Inhoud: ca. 712 m³;
- * Energielabel D;
- * Vrijstaande woning met zes slaapkamers, waarvan drie op de begane grond;
- * Twee badkamers en een apart toilet;
- * Woonkamer met open haard en half open keuken met ontbijtbar;
- * Karakteristieke entree met open trap;
- * Woning is toe aan modernisering;
- * Inpandige garage met roldeur, carport en oprit voor meerdere auto's;
- * Royale, besloten tuin rondom met terras en overkapping;
- * Vaillant HR cv-ketel en glasvezel aanwezig;
- * Gelegen op een unieke, groene locatie in Wierden;
- * Aanvaarding in overleg, snel mogelijk.

Deze presentatie is informatief en geheel vrijblijvend. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.

Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Twente vindt u op www.nvm.nl.

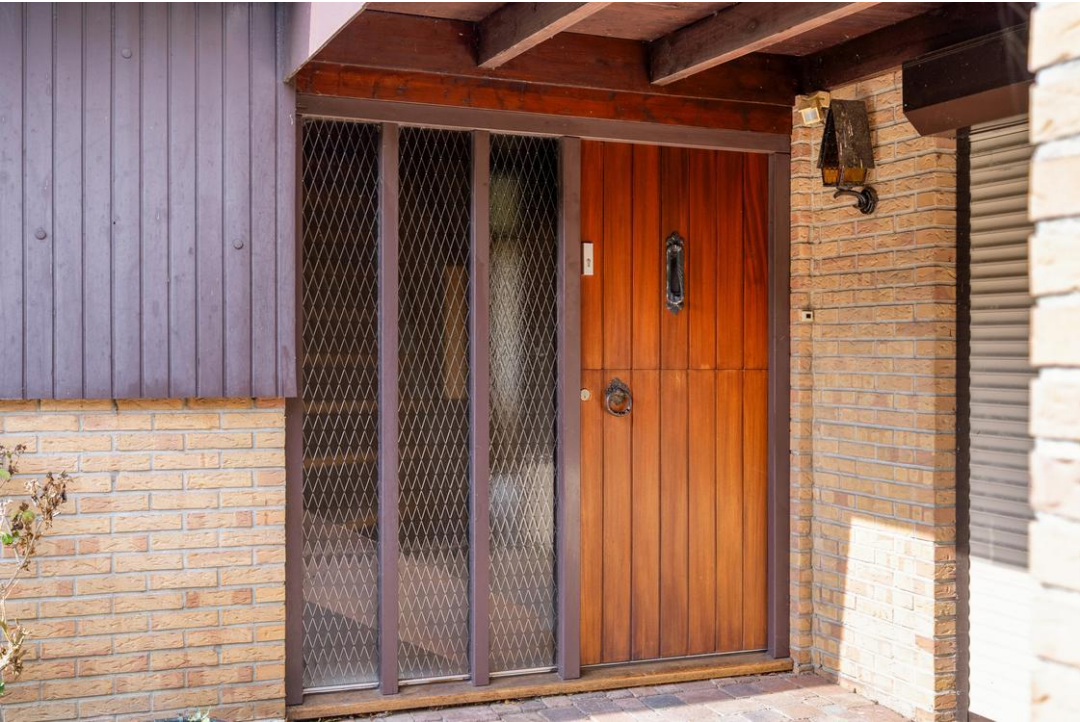
Rozemarijnsingel 8 - Wierden



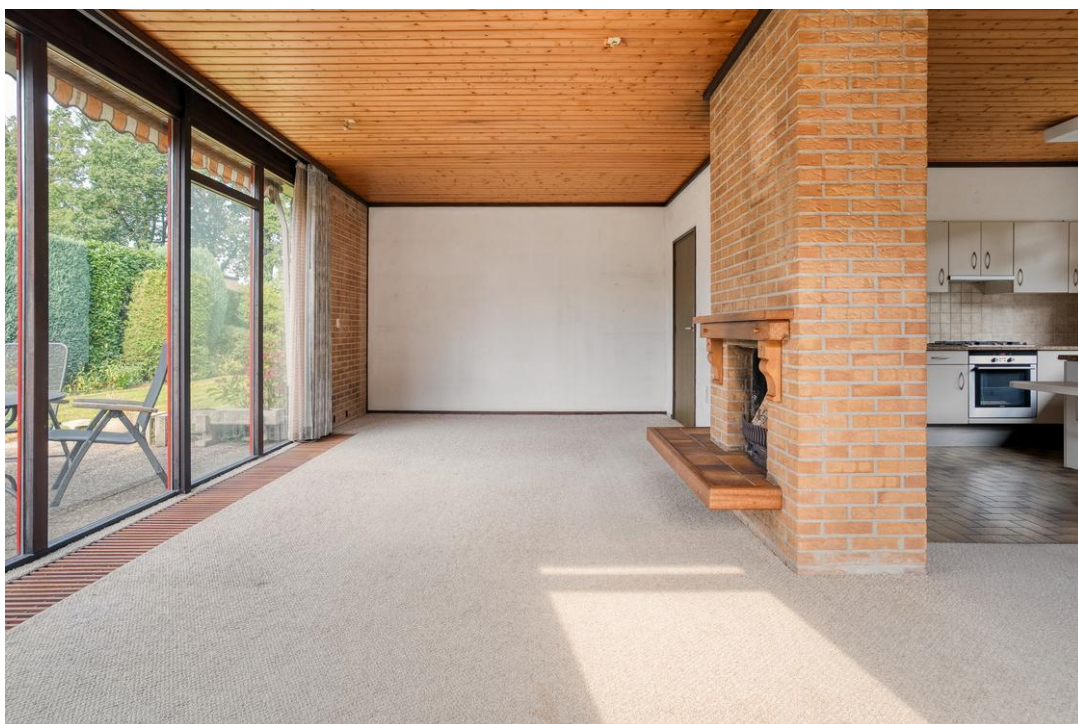
Rozemarijnsingel 8 - Wierden

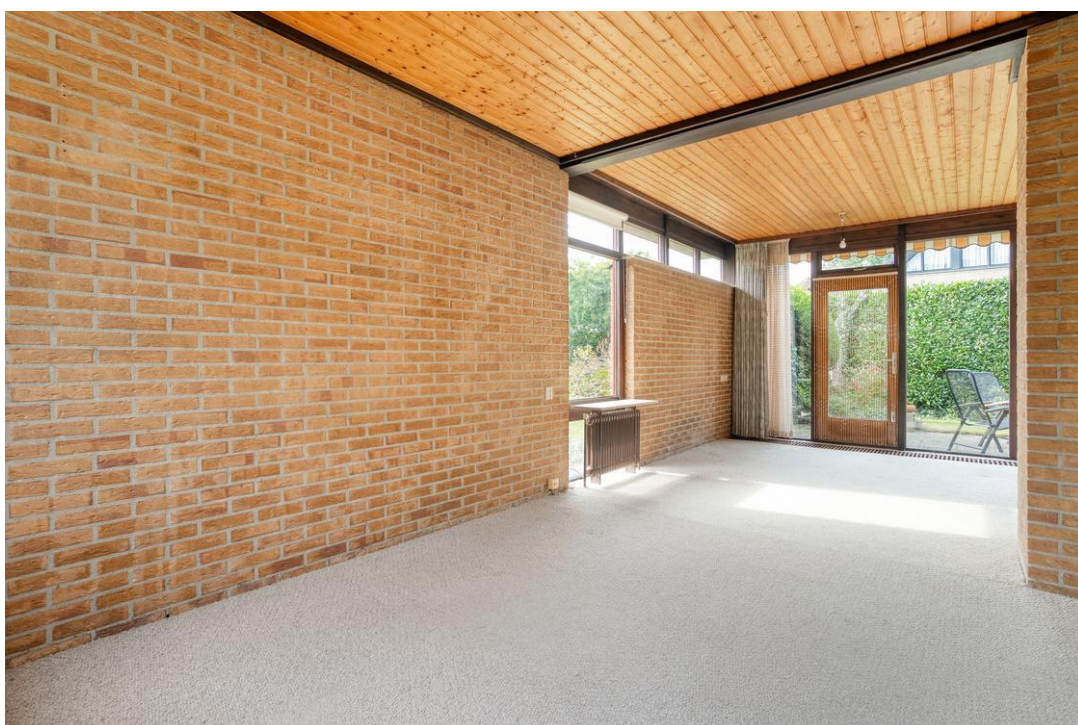
















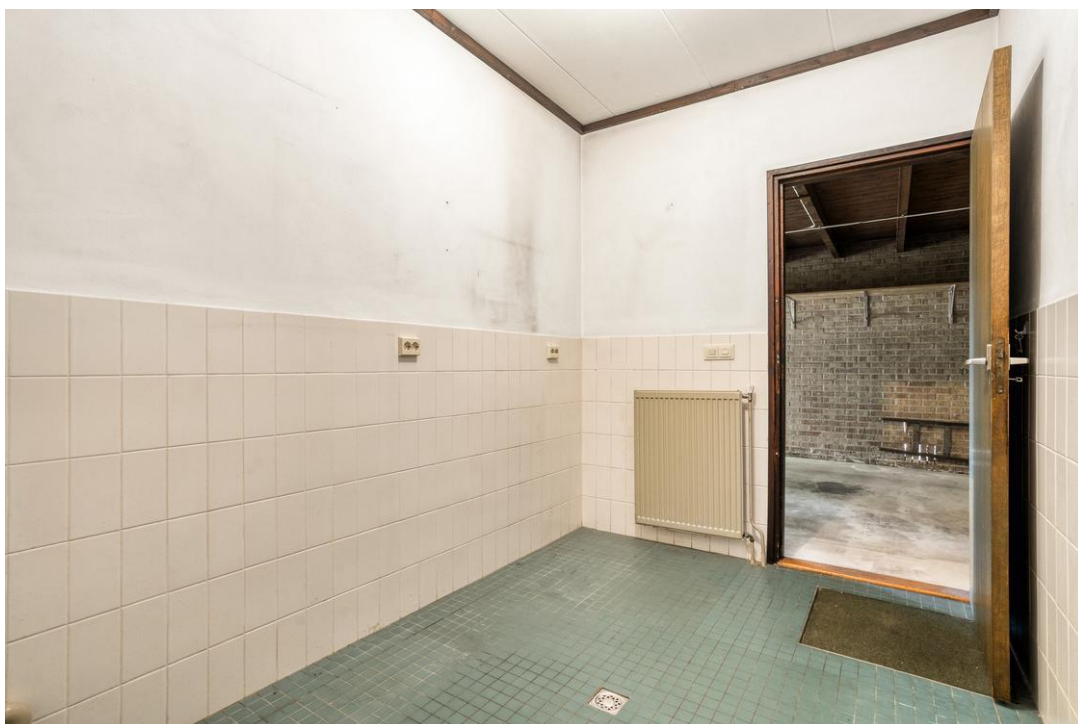


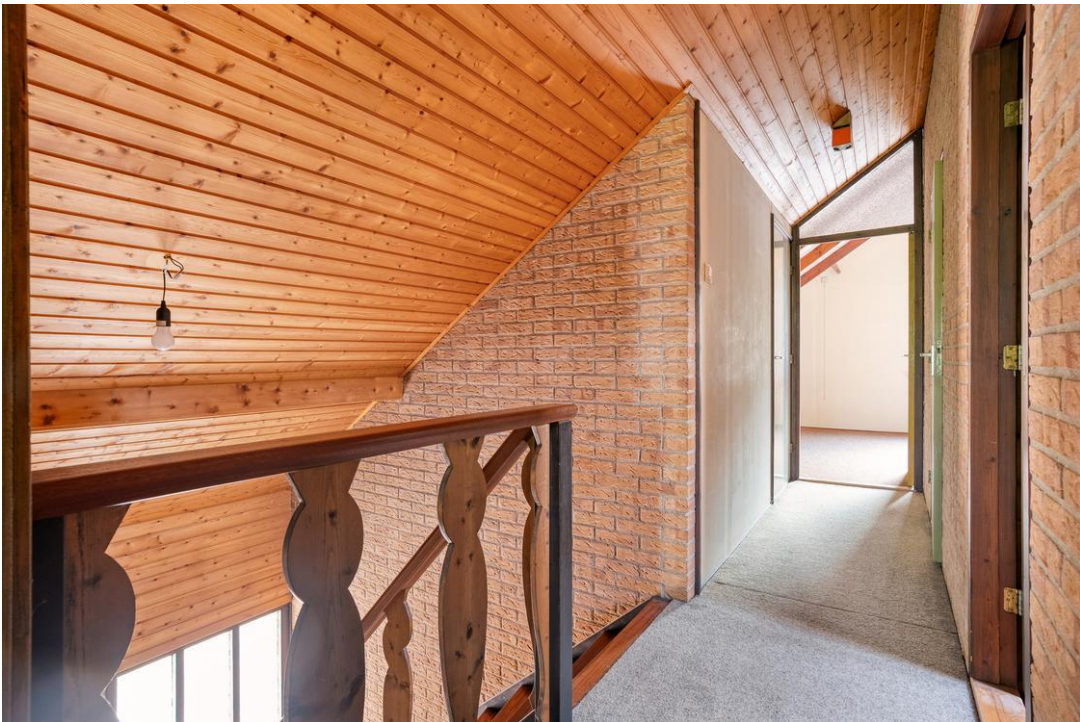






























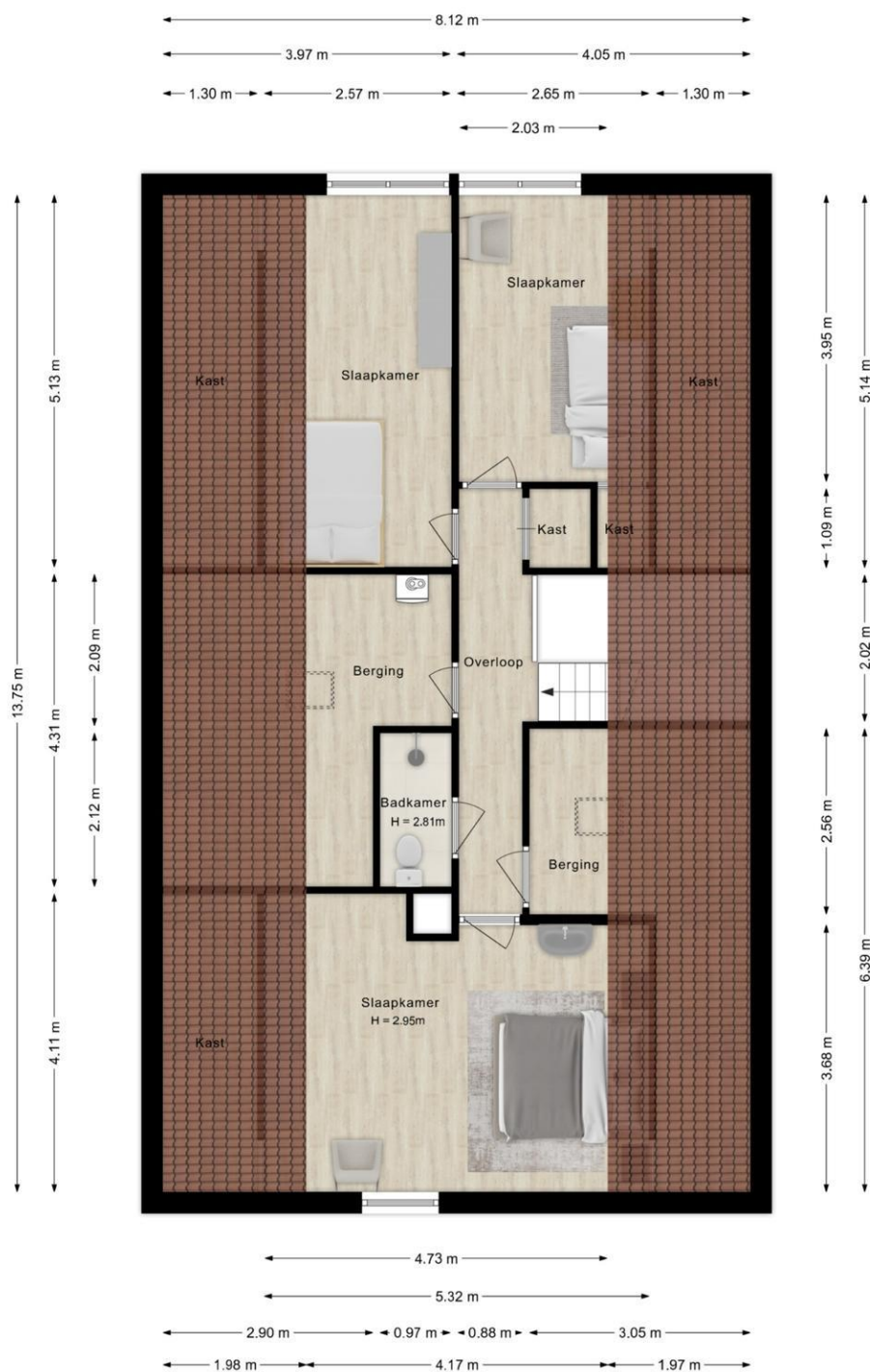






Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Homevisuals





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

Rozemarijnsingel 8 - Wierden



0m 1m 2m 3m 4m 5m

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
- slaapkamer beneden los lampje aan de muur	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- schuur, slaapkamer rechts	☐	☐	☐	☒
- inbouwkast slaapkamer beneden plus spiegelkastafel	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☒	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☒	☐	☐	☐
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
- slaapkamer linksboven een spiegel	☒	☐	☐	☐
- convectorput radiator in de woonkamer	☒	☐	☐	☐

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Fontein	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
- Planchet	☒	☐	☐	☐
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☐	☐	☐	☒
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- planchet slaapkamer boven	☒	☐	☐	☐
- waslijntje	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Screens/rolluiken	☐	☐	☐	☒
CV met toebehoren	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie	☐	☐	☐	☒
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning met toebehoren (aantal:)	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Houten bankje op terras	☒	☐	☐	☐
In de tuin staan nog enkele tuinpotten en losse (motief)stenen/bloembakken	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
2 compost tonnen	☒	☐	☐	☐
In buitenberging liggen nog enkele losse (grind) tegels	☒	☐	☐	☐
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
- Houten ladder, vliegergordijn, plank in garage	☒	☐	☐	☐
- Afstandsbediening van de garagedeur is aanwezig. Garagedeur motor is gedeeltelijk defect. Bij het openen van de garagedeur moet er met de hand licht ondersteund worden.	☒	☐	☐	☐
<i>Overig</i>				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV/geiser/boiler	☐	☒	☐	☐
Keuken/tuin/kozijnen	☐	☒	☐	☐
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☒	☐	☐
Stadsverwarming	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				

Algemene informatie

Koopovereenkomst en Waarborgsom / Bankgarantie

Indien er via onze bemiddeling een koopovereenkomst tot stand komt tussen de verkopende en de kopende partij, zal ons kantoor zorg dragen voor het opmaken van een NVM koopakte volgens het laatste model vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Er zal in de koopakte altijd een 10% waarborgsom of bankgarantie worden opgenomen. Iedere aspirant-koper dient zich hieraan te conformeren.

Onderzoeksplicht & mededelingsplicht

Deze uitgebreide brochure heeft niet tot doel u een lijst te geven van mogelijk aanwezige gebreken in deze woning. De informatie zoals omschreven is verkregen van de eigenaar / verkoper en aangevuld met eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als doel de potentiële koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijkertijd te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek heeft de koper een onderzoeksplicht, wat inhoudt dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit die redelijkerwijs verwacht mogen worden.

Vrijblijvende aanbieding

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Toch bestaat er de mogelijkheid dat er fouten en/of onvolledigheden in voorkomen. Zowel de verkoper als ons kantoor aanvaarden in deze gevallen geen enkele aansprakelijkheid. Alle aan u verstrekte informatie is bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en dient derhalve te worden gezien als vrijblijvende aanbieding. Een bieding die gelijk staat met de vraagprijs, doet niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Verkoper heeft te allen tijde het recht van gunning. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw) tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. De koper kan ook hieraan geen enkel recht ontlenen.

Aankoopmakelaar inschakelen

Bij deze woning treedt een medewerker van Team Sanders Makelaars op als verkoopmakelaar. Wij raden u aan om bij interesse in deze woning zelf ook een makelaar in te schakelen. Uw eigen makelaar 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, het bestemmingsplan en geeft inzicht in de reële waarde van de woning. U koopt met zekerheid én het bespaart u tijd en geld. De makelaars van Team Sanders Makelaars bemiddelen ook graag uw aankoop wanneer u voor een woonhuis kiest, dat niet in onze portefeuille zit.

Hypotheek

Laat u door een deskundige informeren over uw leencapaciteit. Er zijn tal van hypotheekvormen beschikbaar en diverse tegemoetkomingen voor u als woningkoper. Denk bijvoorbeeld aan Nationale Hypotheek Garantie (NHG), Startersleningen en Koopsubsidie. Ook voor huizenbezitters, die een nieuwe woning willen kopen en de oude nog niet verkocht hebben zijn er gunstige belastingmaatregelen mogelijk! Uw keuze kan grote gevolgen hebben voor uw financiële toekomst; maak daarom een afspraak voor een gratis en vrijblijvend hypotheekgesprek, ook al heeft u al een hypotheekberekening laten maken, vraag altijd een second opinion aan via Team Sanders Makelaars.

Bouwtechnische keuring

In sommige gevallen heeft de verkoper een bouwtechnische keuring laten verrichten. Is dit niet aan de orde, dan kunt u zelf, op eigen kosten, een bouwtechnische keuring door een deskundige laten uitvoeren om inzicht te verkrijgen in de staat van onderhoud van de woning, alsmede een overzicht van kosten voor eventueel achterstallig onderhoud.

Indien u op het moment van onderhandelen nog geen bouwtechnische keuring hebt laten verrichten, kunt u in de koopakte laten opnemen dat de koop alleen doorgaat als de woning geen bouwkundige gebreken heeft of achterstallig onderhoud en/of dat de herstelkosten voor het opheffen van deze gebreken of achterstallig onderhoud beneden een bepaald maximumbedrag blijven. Dit wordt dan als ontbindende voorwaarde opgenomen in de voorlopige koopakte

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.

Het nieuwste aanbod

Op onze website www.teamsanders.nl vindt u een uitgebreide, representatieve en up-to-date afspiegeling van ons aanbod en onze diensten en leert u ons en onze medewerkers een beetje beter kennen.

Wilt u automatisch op de hoogte worden gehouden van ons meest recente woningaanbod, volg ons dan op Facebook, Twitter, Instagram, Youtube, Google + of download de Team Sanders Makelaars App. Team Sanders Makelaars is een actieve full service makelaar en is vooruitstrevend op het gebied van sociale media. Zoekt u een actieve makelaar voor de aan- of verkoop van uw woning en een makelaar die alleen úw belangen behartigt? [Neem dan contact met ons op!](#)



Adresgegevens

Hofkesstraat 8 E
7602 DJ, ALMELO
T 0546 - 633 633
E info@teamsanders.nl