

Wil jij
hier
wonen?



Van Roijensweg 8 Bergentheim

Vraagprijs € 395.000,- k.k.

Stijlvolle tweekapper
met 4 slaapkamers

Instapklaar en strak afgewerkt

Fraaie tuin met veel privacy

Maak kennis met de woning en de makelaar



Dineke Brasjen
Makelaar - Taxateur

Kenmerken van de woning

Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1939
Woonoppervlakte	122 m ²
Inhoud	491 m ³
Perceeloppervlakte	452 m ²
Tuinligging	noordoost
Aantal slaapkamers	4
Energielabel	A

“Ik vind het belangrijk dat klanten zich gehoord voelen en daarom ga ik altijd voor korte lijnen en persoonlijk contact.”



Bekijk hier
de vragenlijst online



Stijlvolle tweekapper met veel privacy

Zoek jij een fijne gezinswoning in of in de omgeving van Bergentheim waar je bij wijze van spreken zo in kunt trekken? Dan is deze tweekapper aan de Van Roijensweg zeker de moeite waard om te bekijken! De woning is in de loop der jaren uitgebouwd, goed onderhouden en strak afgewerkt. Het resultaat is deze stijlvolle woning met gezellige woonkamer, woonkeuken en badkamer op de begane grond en op de eerste verdieping is een viertal ruime slaapkamers te vinden. Voor de woning ligt een leuke tuin en een oprit met ruimte voor meerdere auto's, waarvan er één onder de nieuw gebouwde carport met schuur kan staan. Achter de woning vind je een oase van rust en kun je in alle privacy op één van de terrassen of in de jacuzzi zitten! Aan energiezuinigheid is ook gedacht: de woning is in 2026 voorzien van een hybride warmtepomp en er zijn 12 zonnepanelen geplaatst. Hierdoor heeft de woning een mooi energielabel A gekregen. Verder zorgen de airconditioning op de eerste verdieping en de vloerverwarming op de begane grond zorgen voor extra comfort.

De woning ligt net aan de rand van het dorp, op steenworp afstand van het Veenkanaal. Zo kun je in de zomer lekker zwemmen of vissen en voor een wandeling ligt het park Moscou in de buurt. Via de nabijgelegen N343 ben je zo in plaatsen als Hardenberg en Kloosterhaar, maar ook een stad als Ommen of Almelo is goed bereikbaar.



Bijzonderheden

- Perceeloppervlakte 452 m²;
- Woonoppervlakte 122 m²;
- Instapklare gezinswoning met 4 slaapkamers;
- Goede isolatie en hybride warmtepomp;
- Energielabel A;
- Fijne, lichte ruimtes;
- Strakke afwerking;
- Lange oprit met carport;
- Stijlvolle achtertuin met veel privacy.

Indeling

Indeling

Begane grond: via de lange oprit kom je bij de zijkant van de woning waar de entree zich bevindt. Je komt binnen in de hal met een garderobe met vaste kast, een meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal is er verder toegang tot de woonkamer. Wanneer je de woning binnenkomt, valt het hoogwaardige afwerkingsniveau direct op. Strakke wanden, geen radiatoren maar vloerverwarming en diverse fraaie houten details. De woonkamer die aan de voorzijde van de woning is gesitueerd, is dan ook een prettige en gezellige ruimte. De grote raampartijen zorgen er voor veel daglichtinval en de open doorgang zorgt voor een directe verbinding met de stijlvolle keuken. Naast een strakke keukenopstelling tref je hier ook voldoende ruimte aan voor een grote eettafel om samen aan te eten. De keuken beschikt over een inductiekookplaat, combi-oven, koel-vriescombinatie en een vaatwasser. Daarnaast is er een praktische provisiekast tot je beschikking. Vanuit de keuken kom je in de hal die zich aan de achterzijde bevindt, waarvandaan de badkamer en de toiletruimte te bereiken zijn en om de hoek is een ruimte gecreëerd voor de witgoedaansluitingen. Buitenom is een aangebouwde berging te bereiken.

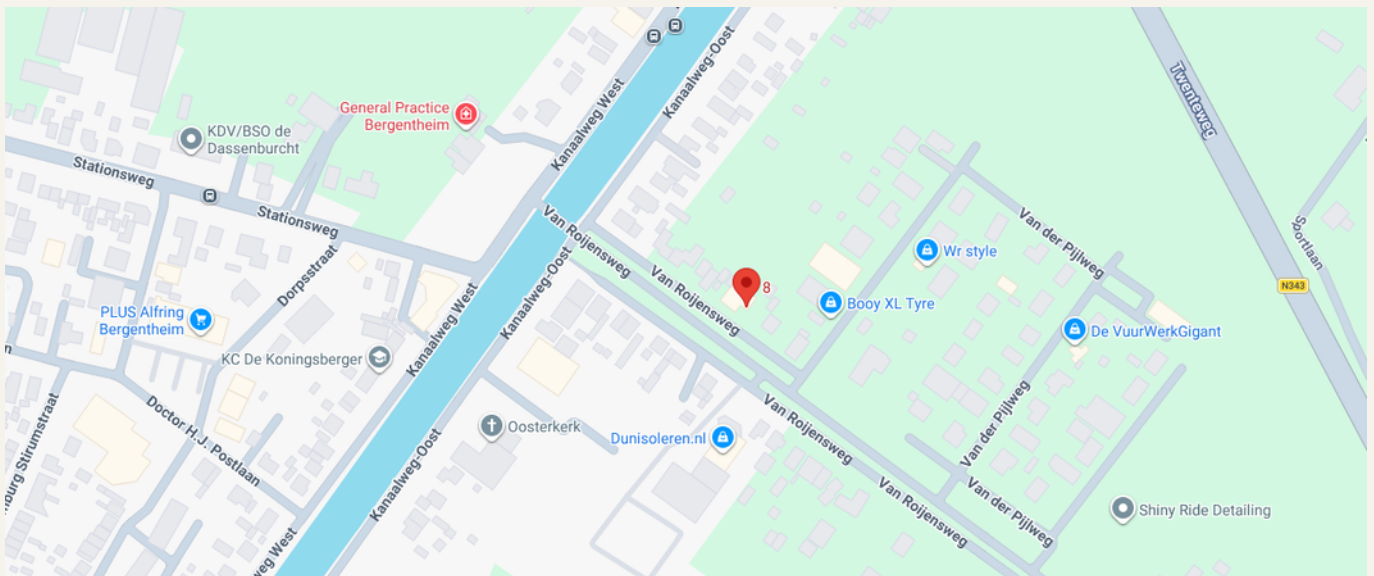
Eerste verdieping: de trap brengt je op de ruime overloop waar een toiletruimte en een tweetal kasten zijn gesitueerd. Vanaf de overloop is een viertal slaapkamers te bereiken die elk over een eigen wastafel beschikken. Daarnaast zijn er twee voorzien van een kast en de slaapkamer aan de achterzijde biedt tevens toegang tot een ruim balkon. Verder is er middels een vlizotrap toegang tot een praktische bergzolder.

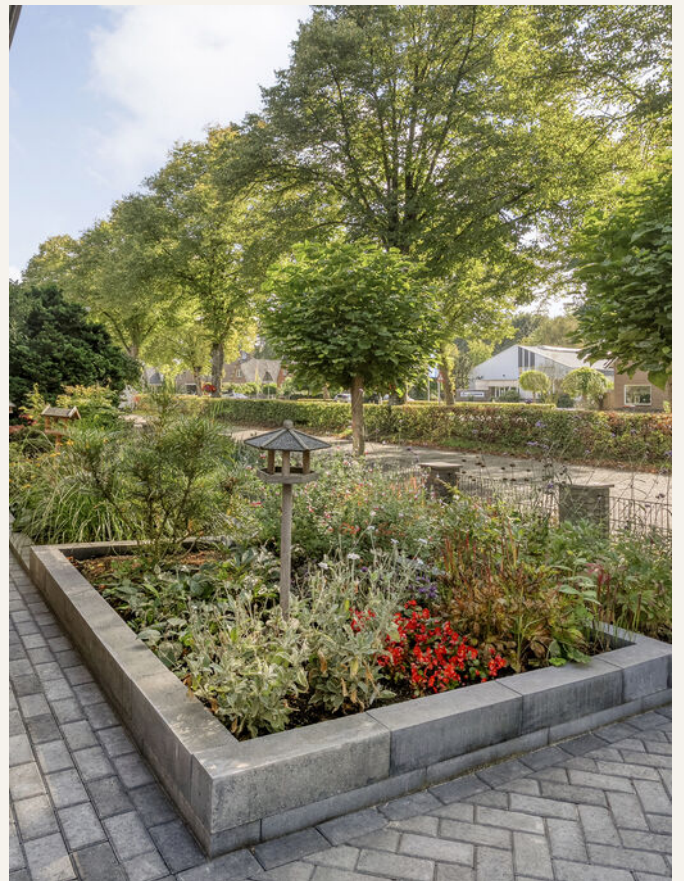
Buiten: net als de woning zelf is ook het buitenterrein uitstekend onderhouden. Voor de woning ligt een leuke tuin met diverse beplanting met daarnaast een lange oprit met sierbestrating. Aan het einde van de oprit tref je een carport met berging en bergzolder aan. Aan de andere zijde van de berging is in de achtertuin een fraaie overkapping geplaatst. De achtertuin is stijlvol vormgegeven en ligt een stuk lager dan de voortuin. Hier is goed nagedacht over de vormgeving van de ruimte waarbij de gelaagdheid voor een extra gevoel van ruimte zorgt. Verdeeld over de tuin tref je diverse terrassen, afgewisseld met beplanting en strakke gazons. Inkijk van achterburen heb je hier niet en die heerlijke jacuzzi kan worden overgenomen!



"Gemoedelijk dorps wonen met alle voorzieningen binnen handbereik"

Bergentheim is een hechte en uiterst vitale gemeenschap waar noaberschap nog echt voelbaar is. Het dorp beschikt over een uitstekend aanbod aan dagelijkse voorzieningen, waaronder meerdere basisscholen, een supermarkt, een actief verenigingsleven en een eigen treinstation. Hier geniet u van het comfort van een compleet dorp, gecombineerd met een veilige en rustige woonomgeving voor jong en oud.



















"In totaal vier fijne slaapkamers met veel daglicht en een eigen wastafel"

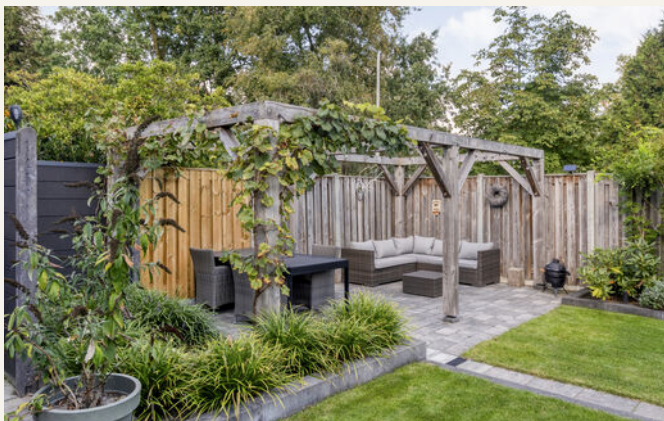






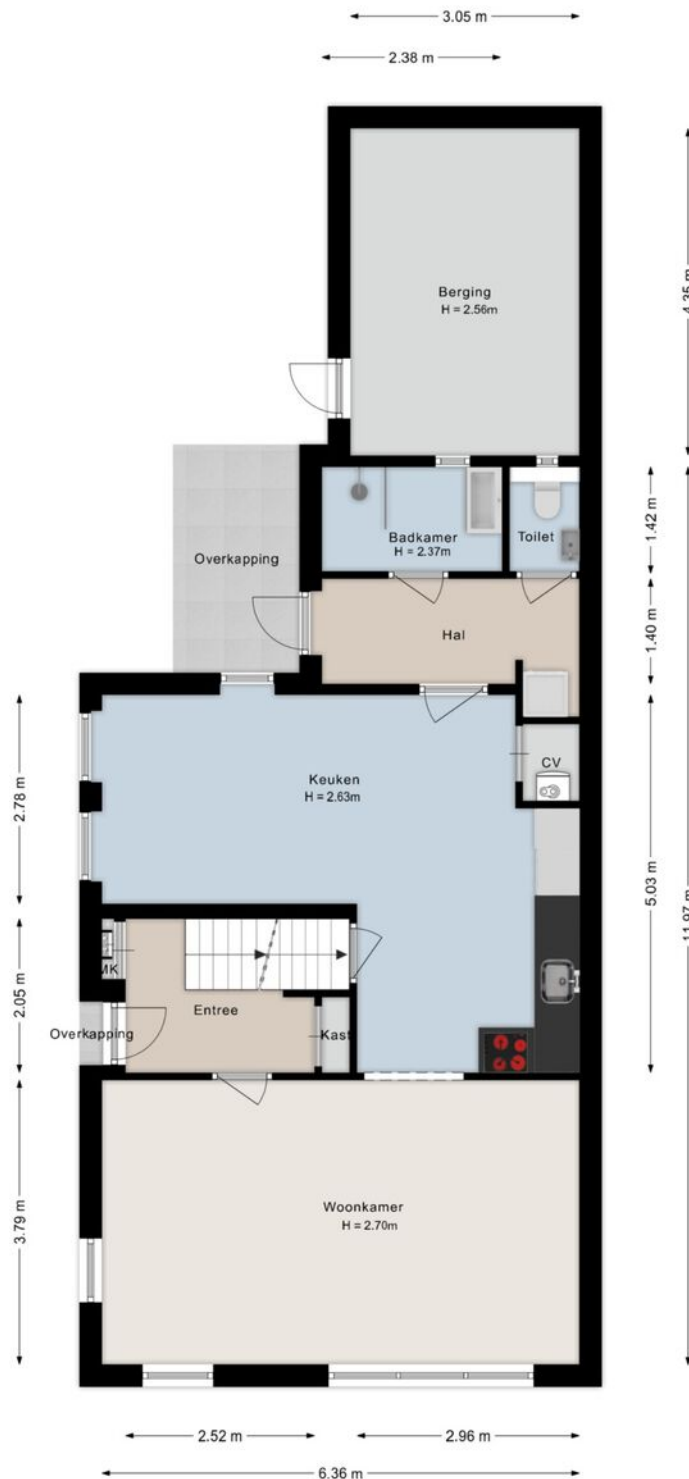
"In de stijlvolle achtertuin kun je in alle rust en privacy genieten van de ruimte"







Begane grond



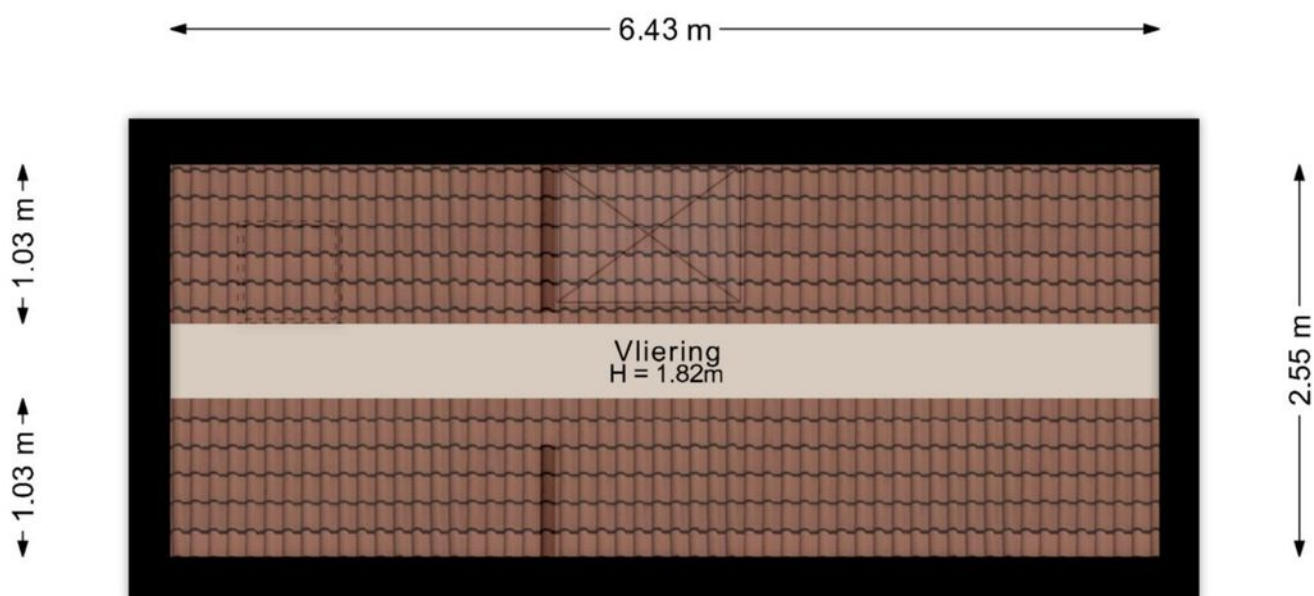
De plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping



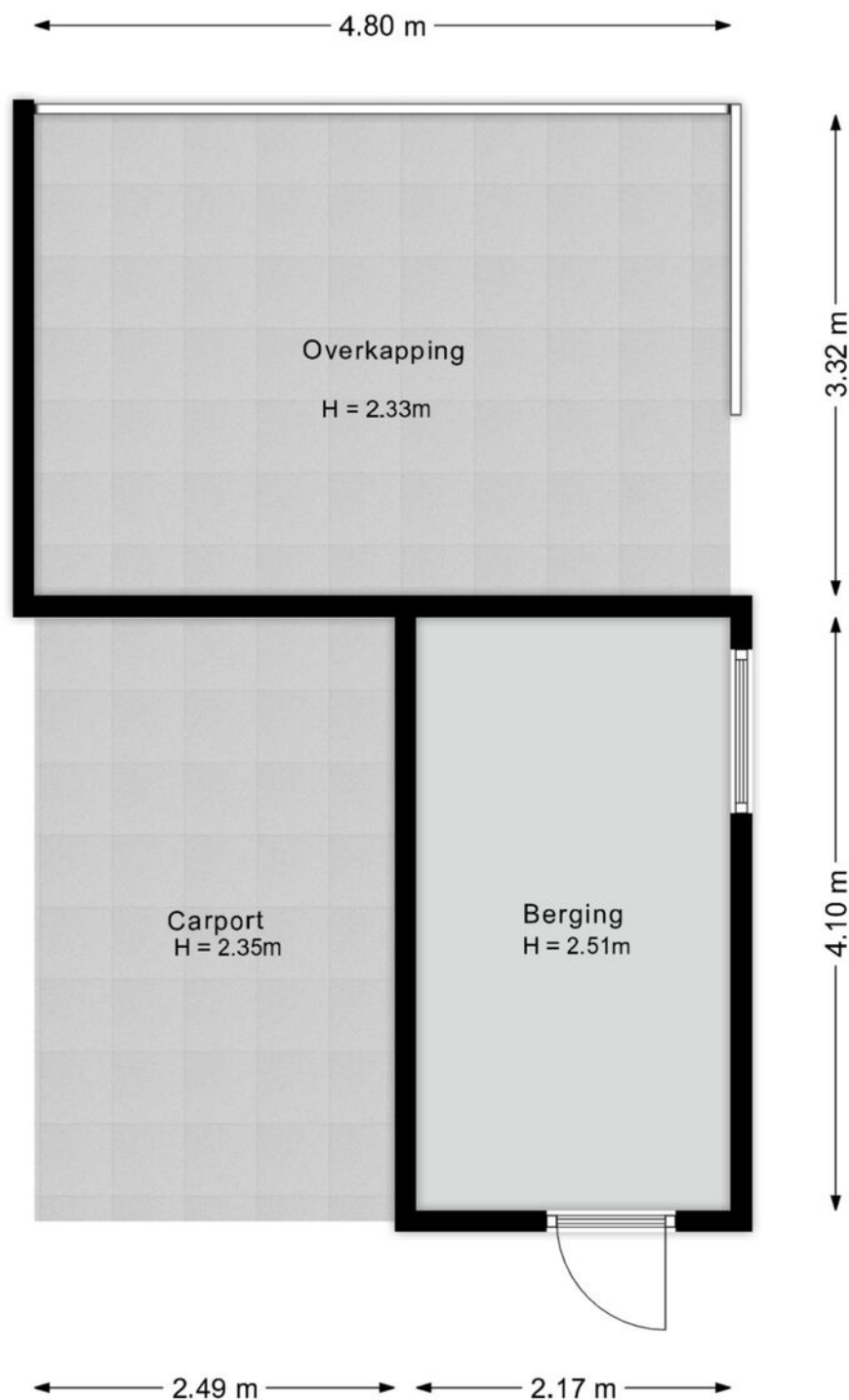
De plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Vliering



De plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging



De plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Woning - Interieur

Designradiator(en)

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- meubels en inrichting

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- rolgordijnen

X

- (losse) horren/rolhorren

X

- plissee gordijnen woonkamer

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

X

- parketvloer

X

- laminaat

X

- plavuizen

X

- pvc vloer

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- afzuigkap

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Waterontharder		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Waterontharder		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
buitenverlichting vast aan de uitbouw en inbouwverlichting carport	X		

Lijst van zaken

Blijft achter
Gaaf mee
Ter overname

Tuin - Bebouwing		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X	
alle losse kasten		X
Tuin - Overig		
Overige tuin, te weten		
- vlaggenmast(houder)	X	
- Jacuzzi (nov. 2025) kan worden overgenomen		X

Kadastrale kaart





Wij zijn Bloemendal Makelaardij

Een team ervaren makelaars die alles weten over de woningmarkt in de regio Vechtdal en Twenterand. De cultuur van de dorpen in deze regio's vind je ook terug op ons kantoor. Een mix van professionaliteit, een gedegen en nuchtere aanpak en échte aandacht voor jou.

Bij Bloemendal staat het menselijke aspect bij de koop en verkoop van woningen altijd centraal. Iedere klant heeft zijn of haar eigen wensen en wij passen onze werkzaamheden daarop aan. Goed luisteren naar wat jij nodig hebt en daarop acteren, dat is onze kracht.

Ons team is zeer ervaren en goed op elkaar ingespeeld. De makelaars en de medewerkers in de binnendienst zorgen er bij ons samen voor dat een verkoop- of kooptraject soepel verloopt. Wij zetten net dat stapje extra in de begeleiding van het aankoop of verkooptraject. Stuk voor stuk gaan we allemaal voor een blijde klant.

**Bloemendal is persoonlijk *Betrokken*,
altijd in de *Buurt* en we *Bewegen* mee
met jouw woonwensen.**



Wij zijn Bloemendal Hypotheeken

Droomhuis gevonden? Wij helpen met je hypotheek

Het financieren van je droomhuis voelt vaak ingewikkeld: welke hypotheek past het best? Hoe ga je om met eigen geld? Geen zorgen, Bloemendal Hypotheken helpt je.

Of je nu je eerste of achtste huis koopt, het financieren blijft lastig. Hoe weet je dat je de juiste keuze maakt? Daarom ga je op zoek naar informatie, maar je ziet door het bomen het bos niet meer. Jouw situatie is namelijk net anders dan al het advies dat je online vindt. Wij helpen je.

Als een onafhankelijke hypotheekadviseur leven en bewegen we met je mee. We verdiepen ons in jouw persoonlijke situatie en zorgen dat je niet alleen je hypotheek nú kunt betalen, maar ook in de toekomst. Dat geeft rust en zekerheid. We gaan graag met je in gesprek om jouw persoonlijke situatie te bespreken.

Maak vandaag nog een vrijblijvende afspraak!

***Bel* (0546) 67 10 75**

***Mail* info@bloemendalhypotheeken.nl**

Overige informatie

Onderstaand vindt u informatie over enkele belangrijke zaken die bij een mogelijke (ver)koop aan de orde komen. Wanneer u een bod uitbrengt op dit object gaan wij ervan uit dat u bekend bent met de inhoud van deze zaken.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens het vigerende Vastgoed Nederland model.

Ouderdomsclausule

Koper is ermee bekend:

1. dat in oudere woningen, zoals het verkochte, op zichtbare en niet-zichtbare plaatsen asbest, lood en andere milieuschadelijke materialen kunnen zijn verwerkt en verklaart dat hij de mogelijke aanwezigheid van dergelijke materialen nadrukkelijk aanvaardt;
2. dat de eisen die aan de bouwkwaliteit van dergelijke oudere woningen gesteld mogen worden aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe woningen;
3. dat bij twijfel over de aanwezigheid van asbest, lood, andere milieuschadelijke materialen of over de bouwkwaliteit van het registergoed, door Koper nader onderzoek hiernaar dient te worden verricht, in het bijzonder indien Koper voornemens is het registergoed te verbouwen. Verkoper staat niet in voor de kwaliteit van de vloeren, de muren, de daken, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6 omschreven gebruik.
4. De overeengekomen koopsom is het resultaat van de onderhandelingen tussen partijen waarbij met het bovenstaande rekening is gehouden. Verkoper heeft koper voldoende in de gelegenheid gesteld zich van deze situatie te kunnen vergewissen dan wel zich te laten adviseren/bijstaan door een deskundige derde.

Onderhoud

De staat van het onderhoud en de beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort tot de onderzoeksplicht van kandidaat-koper(s). De kandidaat-koper(s) is (zijn) te alle tijde gerechtigd voor eigen rekeningen een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplagen ten einde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud. Tevens moet(en) de kandidaat-koper(s) zelf nagaan welke publiekrechtelijke belemmeringen op het pand rusten (b.v. bestemmingsplan en ontwikkelingen).

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (t.b.v. financiering) is in de regel circa vier tot zes weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst. Een ontbinding is een recht en geen plicht en dient derhalve te worden ingeroepen conform de koopovereenkomst.

Koopovereenkomst en waarborgsom/bankgarantie

Indien via onze bemiddeling een koopovereenkomst tot stand komt tussen de verkopende en de kopende partij, zal ons kantoor zorg dragen voor het opmaken van de koopovereenkomst volgens het laatste model vastgesteld door Vastgoed Nederland. In de koopovereenkomst zal altijd een waarborgsom of bankgarantie worden opgenomen. Iedere aspirant koper dient zich hieraan te conformeren.

Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van de kopende partij vanaf datum feitelijke levering. De lopende baten en lasten zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Toelichting NEN2580

De genoemde oppervlaktes in deze brochure zijn gebaseerd op de meetinstructie NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte(s). De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Kosten Koper (k.k)

Kosten Koper zijn de kosten die koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder deze kosten vallen overdrachtsbelasting, kosten akte van levering, kadasterkosten en eventuele overige notariskosten. Naast deze kosten dient u als koper ook rekening te houden met eventuele kosten voor hypotheekadvies, een aankoopmakelaar, energie-/duurzaamheidsadvies, taxatiekosten en notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte. Kosten voor de verkoop van de woning, zijn voor rekening van verkoper.

Inschrijving koopakte bij het Kadaster

U als koper wordt de mogelijkheid geboden de koopovereenkomst in te schrijven bij het Kadaster. Door dit te doen wordt u zes maanden beschermd tegen een mogelijke faillissement of andere vorm van beslaglegging op het object ten laste van verkoper.

Ook jouw woning via ons verkopen?

Neem contact met ons op
en wij helpen je graag!

- ☎ 0546 67 10 75
- ✉ info@bloemendalmakelaardij.nl
- 🌐 www.bloemendalmakelaardij.nl



Maak eenvoudig
online een afspraak.



Meerdere locaties bij jou in de buurt:

Den Ham

Dorpsstraat 43
7683 BH Den Ham

Vriezenveen

Koningsweg 6
7672 GD Vriezenveen

Hardenberg

Lage Gaardenstraat 98
7772 CN Hardenberg

Ommen

Kruisstraat 2
7731 CR Ommen