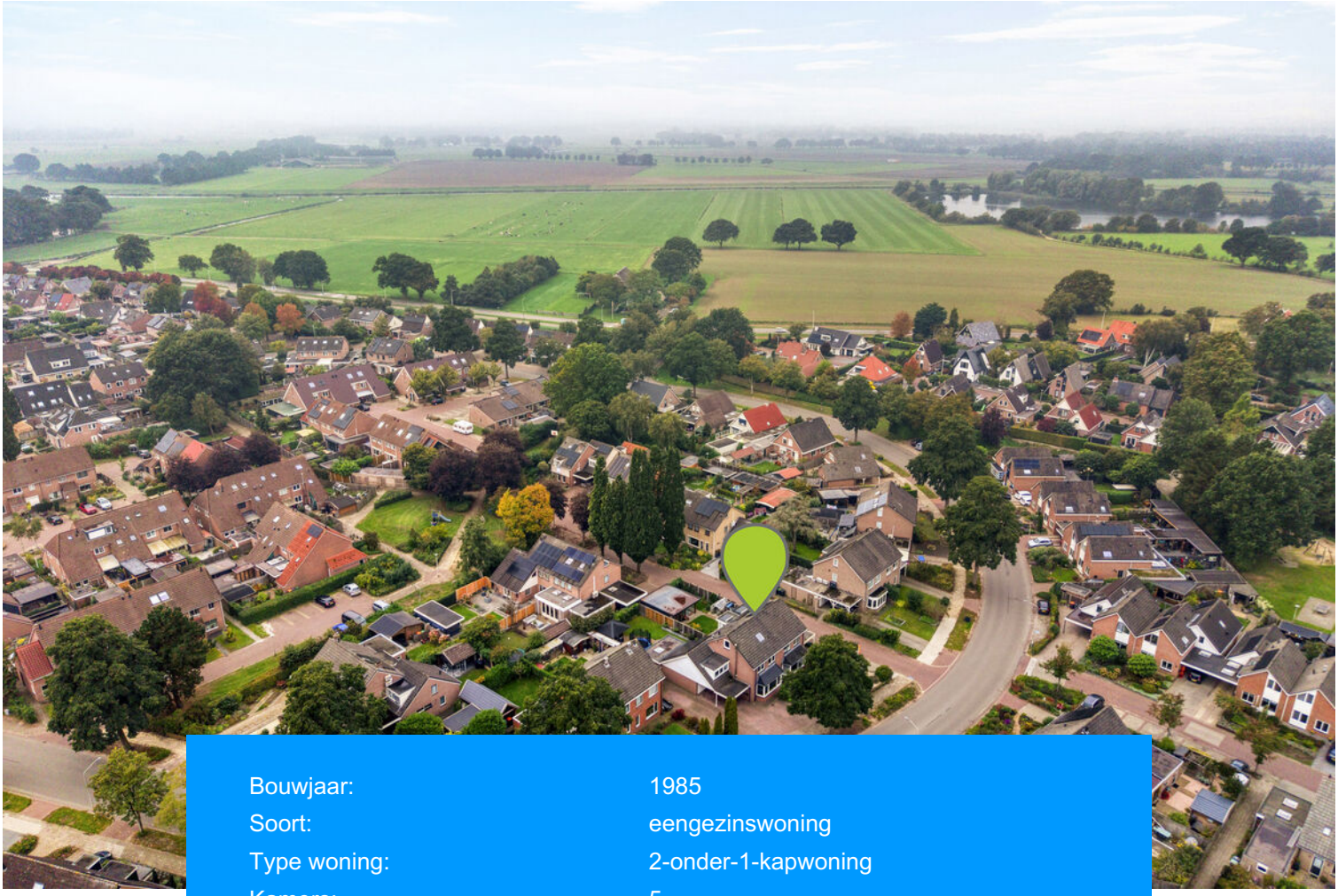
Verrassend Ruim Wonen

GRAMSBERGEN | Loozermars-Noord 23 vraagprijs € 480.000 k.k.

HORSTRA
makelaardij & taxaties

0523 – 680 865 | info@horstra.nl
www.horstra.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1985
Soort:	eengezinswoning
Type woning:	2-onder-1-kapwoning
Kamers:	5
Inhoud:	676 m³
Perceeloppervlakte:	342 m²
Woonoppervlakte:	165 m²
Ligging:	in woonwijk
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Garage:	aangebouwd steen, carport
Tuin:	157 m²
Diepte:	1650 cm
Breedte:	950 cm
Ligging:	zuid

Omschrijving

In het groene, gastvrije en gezellige Gramsbergen staat aan de Loozermars-Noord 23 deze verrassend ruime twee-onder-één-kapwoning met maar liefst vijf slaapkamers, een royale garage met werkplaats en een heerlijke tuin op het zuiden. De woning is gebouwd in 1985, in de afgelopen jaren op diverse punten vernieuwd en biedt volop ruimte voor het hele gezin!

De lichte woonkamer met erker en sfeervolle pelletkachel vormt een fijne plek om samen te komen. Aan de achterzijde zorgen de eethoek met openslaande tuindeuren en de aangrenzende halfopen keuken voor een prettige verbinding met de tuin. Met vijf slaapkamers, een moderne badkamer (2025) en de extra ruimte boven de garage biedt de woning bovendien volop mogelijkheden voor werken of hobby's aan huis.

Ook buiten is het heerlijk vertoeven. De verzorgde achtertuin ligt op het zuiden en beschikt over een fijn terras, een gazon en een gezellige houten overkapping. Hier geniet je zowel op zonnige dagen als tijdens lange zomeravonden van het buitenleven. De royale oprit met carport biedt daarnaast volop parkeergelegenheid op eigen terrein.

De woning ligt in een prettige woonomgeving, op korte afstand van de voorzieningen van Gramsbergen. Ook de groene omgeving van het Vechtdal en de nabijgelegen plaatsen Hardenberg en Coevorden zijn gemakkelijk bereikbaar.

INDELING:
Begane grond: Entree/hal met meterkast en toilet. Vanuit de hal toegang tot de lichte woonkamer met erker aan de voorzijde, pelletkachel en een sfeervolle zithoek. Aan de achterzijde bevindt zich de eethoek met openslaande tuindeuren en aansluitend de halfopen keuken met diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is een tweede hal bereikbaar met een praktische kastenwand en toegang tot de bijkeuken/wasruimte en de royale garage met werkplaats en aanvullende bergruimte. Vaste trap naar ...

Eerste verdieping: Overloop met toegang tot vier slaapkamers, waaronder de bijzonder ruime slaapkamer boven de garage, die in 2023 volledig is gerenoveerd en afgewerkt. De moderne badkamer is voorzien van een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. Vaste trap naar ...

Tweede verdieping: Overloop met opstelling van de cv-installatie en waterontharder. Vanaf de overloop is de ruime vijfde slaapkamer bereikbaar, die ook uitstekend geschikt is voor gebruik als werk-, hobby- of logeerkamer. Daarnaast is er praktische bergruimte achter de knieschotten.

Deze verkoopbrochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.

Omschrijving

BIJZONDERHEDEN:
- Vernieuwing: De woning is gebouwd in 1985 en heeft in de afgelopen jaren diverse verbeteringen en renovaties ondergaan. Eind 2020 is de begane grond grotendeels gerenoveerd, inclusief aanpassingen aan de elektra en bekabeling. De voordeur en garagedeuren zijn vernieuwd. In 2023 is de ruimte boven de garage door middel van een dakkapel bij de woning betrokken en volledig opnieuw geïsoleerd en afgewerkt. De bijkeuken is in 2025 gerenoveerd en geïsoleerd. Het dak van de werkplaats en de achtergelegen berging is in maart 2026 vernieuwd.
- Slaapkamers: Maar liefst vijf slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen. De royale slaapkamer boven de garage biedt daarnaast diverse gebruiksmogelijkheden.
- Garage/berging: De woning beschikt over een royale, uitgebouwde garage met werkplaats en aanvullende bergruimte.
- Duurzaamheid: Energielabel B, isolatie conform energielabel o.a. voorzien van vloer-, dak en gevelisolatie en HR+ beglazing. De woning beschikt tevens over 15 zonnepanelen (2023, 400 wp, Dmagc)
- Verwarming/warmwatervoorziening: Cv-installatie (Intergas, 2016), woonkamer is voorzien van pellet kachel. De woning beschikt over vloerverwarming in de woonkamer, hal en keuken. De radiatoren zijn voorzien van een Honeywell-systeem. Met de app kan de temperatuur per ruimte afzonderlijk worden geregeld. Tevens beschikt de woning over een waterontharder.
- Keuken: voorzien van inductiekookplaat (2023), afzuigkap, heteluchtoven (2017), koelkast (2018) en vaatwasser (2023).
- Badkamer (2025): voorzien van ligbad, douche, wastafelcombinatie en toilet.

Kortom, een verrassend ruime en goed onderhouden gezinswoning met vijf slaapkamers, volop praktische ruimte en een fijne tuin op het zuiden. Een woning die zich gemakkelijk aanpast aan verschillende woonwensen en waar je jarenlang met plezier kunt wonen!

Wil je de ruimte en mogelijkheden van deze woning zelf ervaren? Neem dan contact op met ons kantoor voor het maken van een bezichtigingsafspraak via 0523 - 680865. Wij zijn je graag van dienst!

Deze verkoopbrochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.

Red Bull
COLA

Plattegrond

Begane grond

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

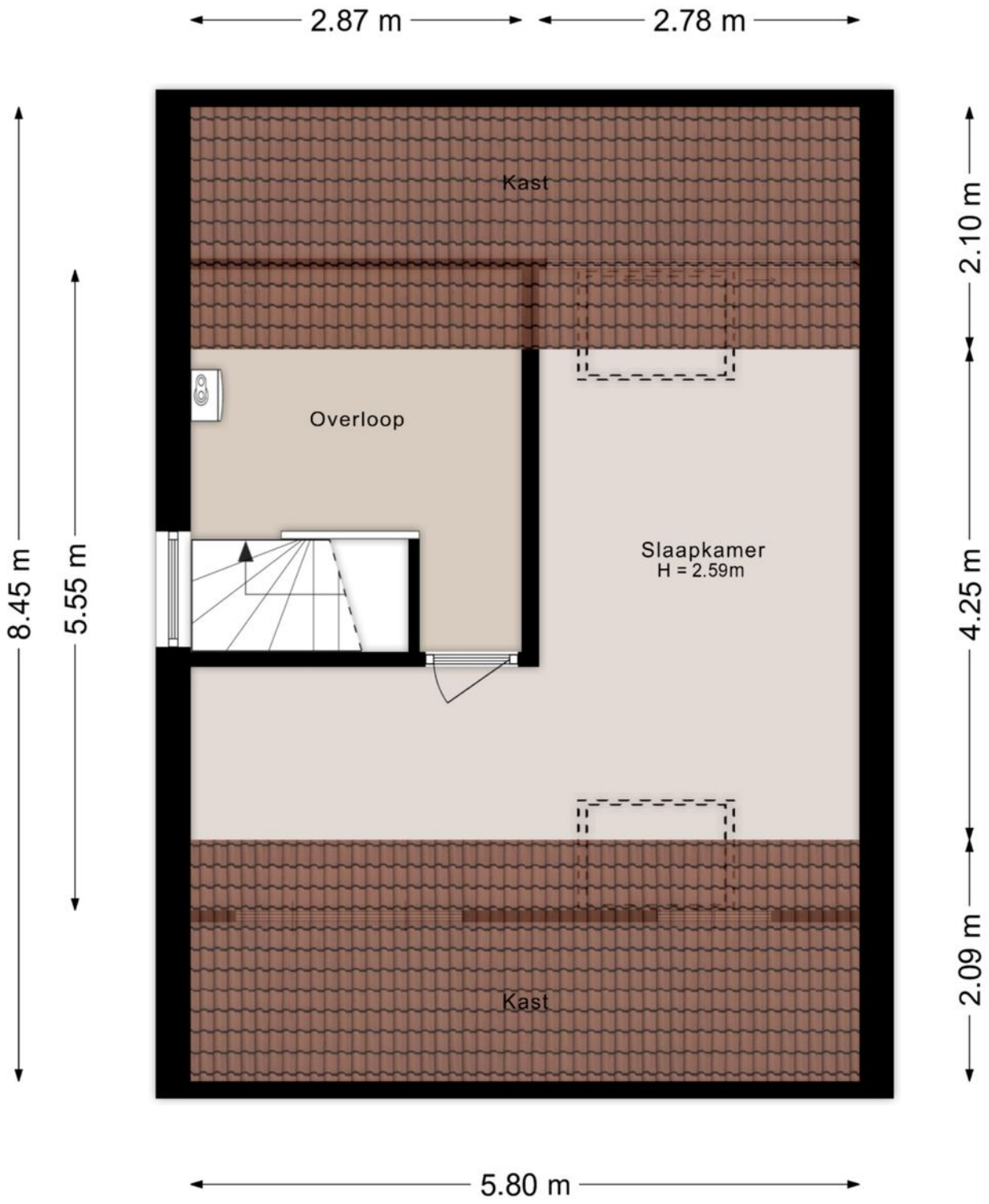
Plattegrond

1e verdieping

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

Plattegrond

2e verdieping

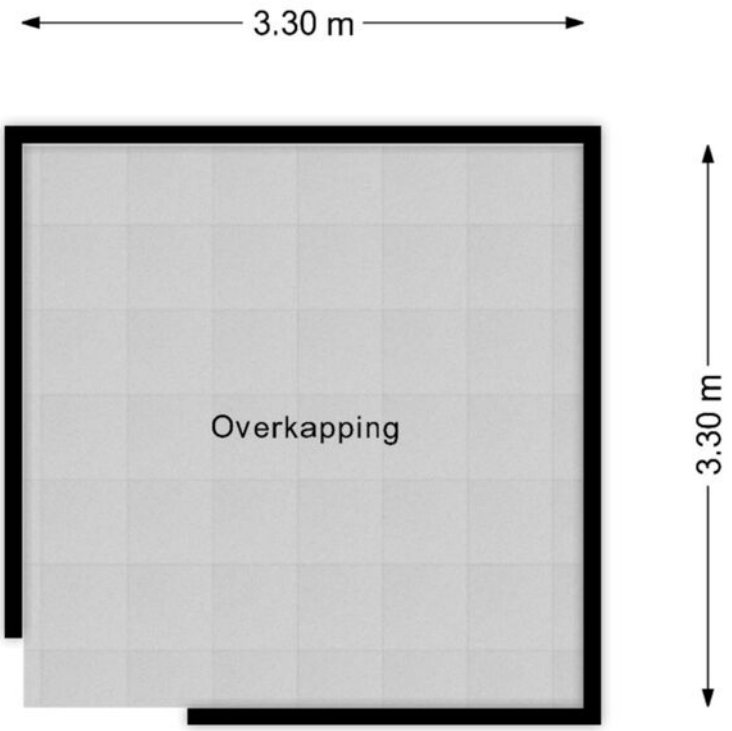


Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

© Homevisuals

Plattegrond

Overkapping



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

Kavelsituatie

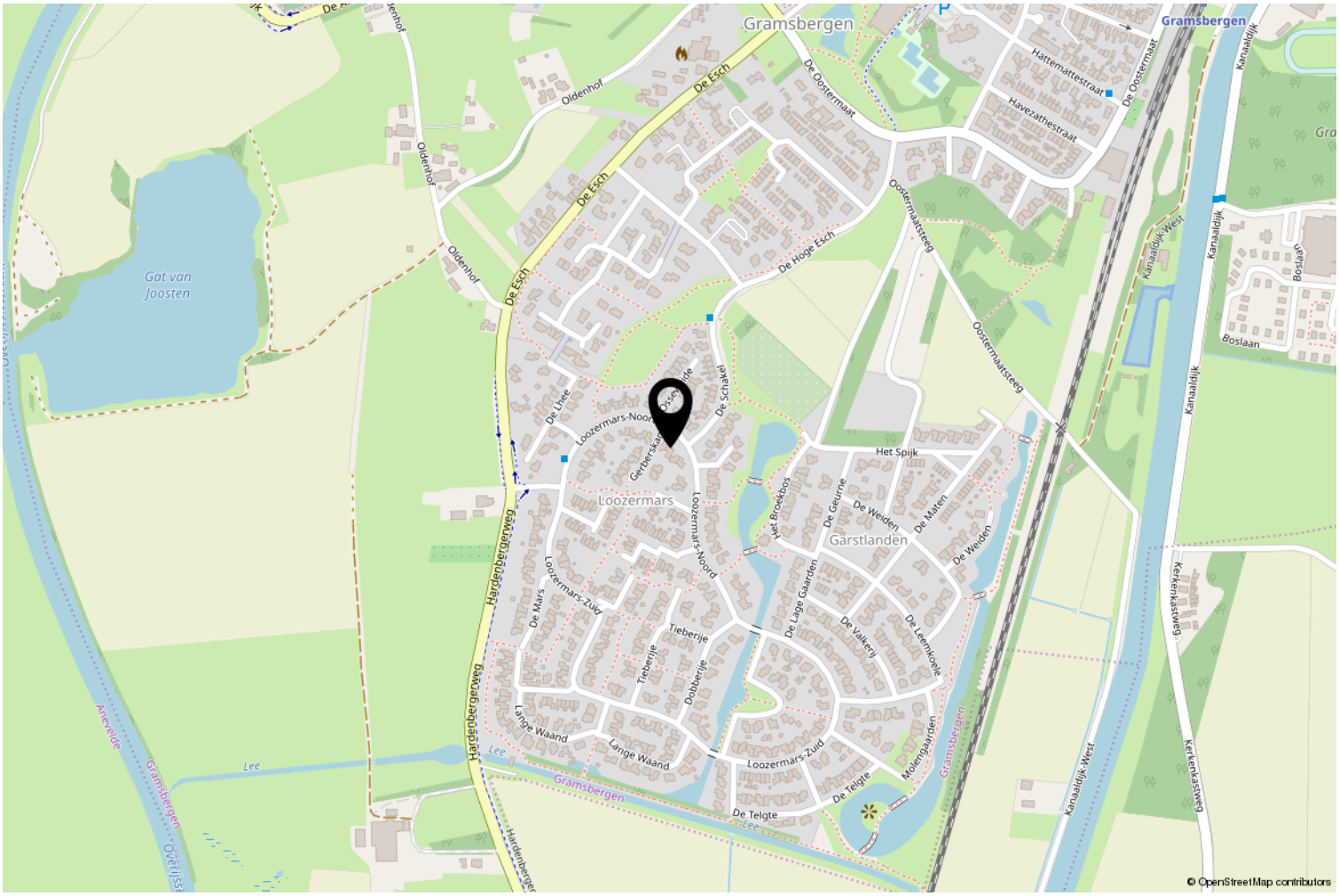
Auteur: Auteur onbekend
Datum: 8-6-2026

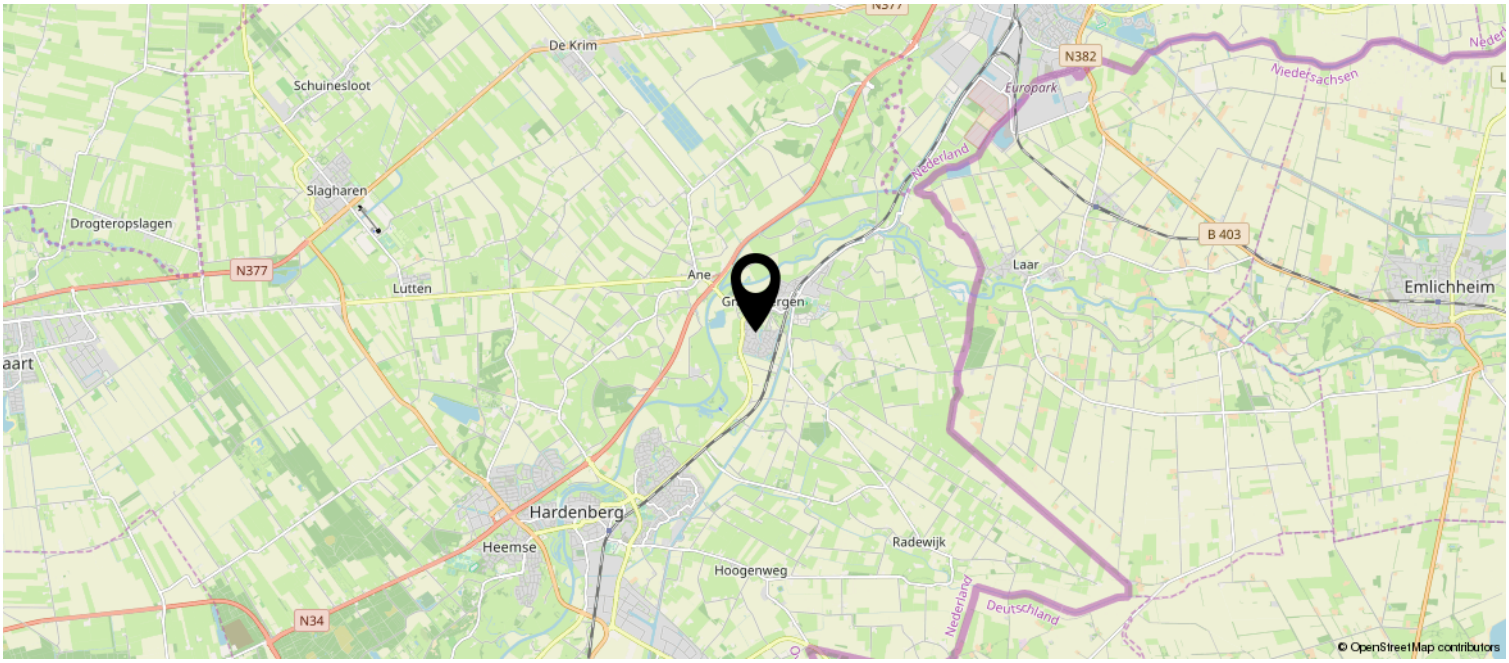
Schaal: 1: 335

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 ontlenen 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.

Locatie op de kaart





Wonen in Hardenberg

Een fijne woonomgeving, goede voorzieningen en een prachtig buitengebied. De gemeente Hardenberg wordt met recht het kloppend hart van Overijssel genoemd. Zo'n 64.000 inwoners verspreid over de bijna dertig kernen van de gemeente.

Met z'n prettige woonomgeving, de prachtige natuur, gevarieerd winkelaanbod, goede bereikbaarheid en de concentratie van voorzieningen op het gebied van sport, gezondheid, cultuur en uitgaan, is Hardenberg een heerlijke plek om te wonen, te werken, te studeren, maar vooral ook om te leven. In welke kern je ook woont: als je op de fiets stapt, ben je binnen een paar minuten in het prachtige buitengebied. Ook voor wie elders in de regio een baan heeft is de gemeente Hardenberg een prima plek om te wonen. Binnen een half uur ben je bijvoorbeeld in Zwolle, Emmen of Almelo. Met de auto of met de trein.

Wie van natuur houdt en van een mooie omgeving is in de gemeente Hardenberg ook op zijn plek! Met haar ligging in het mooie natuurrijke Vechtdal Overijssel en het Reestdal, heeft de gemeente Hardenberg genoeg te bieden op dit gebied. Zo zijn er volop mogelijkheden om te wandelen en te fietsen. Kenmerkend voor het Vechtdal is de rivier de Vecht die door het landschap slingert.

De gemeente Hardenberg
De gemeente Hardenberg ligt in het noordoosten van de provincie Overijssel en behoort met een oppervlakte van bijna 32.000 hectare tot de grootste gemeenten van ons land. De gemeente Hardenberg bestaat in haar huidige vorm sinds 1 januari 2001 en is ontstaan uit een samenvoeging van de gemeenten Avereest, Gramsbergen en Hardenberg.

Hardenberg heeft veel werkgelegenheid. De gemeente telt ruim 4000 bedrijven en instellingen en 24.500 arbeidsplaatsen. Qua werkgelegenheid zijn de industrie, handel, transport, horeca en de gezondheidszorg de grootste sectoren.

In de gemeente Hardenberg is een groot aantal scholen, schooltypen en andere educatieve instellingen gevestigd. Naast de ruim 40 scholen voor basisonderwijs, zijn er ook volop mogelijkheden voor het voortgezet onderwijs.

De gemeente is goed bereikbaar per trein door de drie stations in Gramsbergen, Mariënberg en Hardenberg. Er zijn spoorverbindingen met Zwolle, Emmen en Almelo en er zijn verschillende soorten personenvervoer. Zo is er het streekvervoer richting Hoogeveen, Almelo, Coevorden en Zwolle. Tussen de diverse kernen, dorpen en buurtschappen lopen buurtbuslijnen.

Kortom: in de gemeente Hardenberg is het goed wonen voor iedereen !

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- PVC vloer	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Pallet kachel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus		X	
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat			X
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Over ons

Een huis kopen of verkopen doe je niet van de ene op de andere dag. Daar gaat een periode van nadenken en afwegen aan vooraf. Uiteindelijk heb je voor jezelf alle voor- en nadelen op een rijtje gezet en ben je tot de conclusie gekomen dat je wilt verhuizen. Op zo'n moment is het prettig dat je een beroep kunt doen op een makelaar, die kennis heeft van de lokale en regionale woningmarkt, die je begrijpt, adviseert en alles voor je regelt. Een betrokken adviseur die gericht en actief voor jou aan de slag gaat.

Alles in huis om koper en verkoper bij elkaar te brengen

Johan Horstra is al zo'n 25 jaar werkzaam in de makelaardij en heeft sinds 2003 een eigen makelaarskantoor in Hardenberg. Johan is uitstekend op de hoogte van wat er in de regionale markt speelt, hij kent de omgeving perfect en spreekt de juiste kanalen aan om de beste match tot stand te brengen tussen koper en verkoper. Zijn kennis en ervaring als NVM makelaar in de regio Hardenberg zet hij graag voor je in om jouw huis te verkopen, je te helpen bij een aankoop, of een deskundige taxatie te verzorgen.

Verkoop

Bij de verkoop van je woning komt heel wat kijken. Johan Horstra begeleidt je tijdens dit hele traject, geeft deskundig en objectief advies en neemt je heel wat werk uit handen. Horstra Makelaardij & Taxaties heeft alles in huis om op een eigentijdse manier koper en verkoper bij elkaar te brengen, passend bij jouw persoonlijke situatie.

Waardebepaling

Je hebt je droomhuis gezien? Je wilt groter gaan wonen? Je hebt nieuwbouwplannen? In al deze situaties wil je graag weten wat je huidige woning waard is, zodat je precies weet welke stappen je kunt nemen. Maak een afspraak voor een vrij-blijvende waardebepaling en Johan Horstra komt bij je langs om de woning te bekijken.
Hij geeft een waarde-indicatie van jouw woning en een deskundig onderbouwd advies over de beste vraagprijs.

Aankoop

Als aankoopmakelaar helpt Horstra Makelaardij & Taxaties je bij het vinden van je droomhuis. Johan Horstra begeleidt je tijdens het gehele aankoop-proces, adviseert bij de juridische aspecten van de aankoop, zorgt ervoor dat je niet te veel betaalt en wijst je op zaken die je wellicht zelf over het hoofd ziet. Zo weet je zeker dat je nieuwe woning een verantwoorde aankoop is.

Taxatie

De taxatie is een belangrijk en steeds terugkomend aspect bij verkoop en aankoop van onroerende zaken en het af- of oversluiten van een hypotheek. Voor goede beslissingen is een deskundige taxatie een must. Johan Horstra is erkend taxateur voor NWWI en Taxateursunie, lid van TMI (commercieel vastgoed) en ingeschreven bij VastgoedCert. Johan Horstra voldoet daarmee aan alle eisen die profes-sionele opdrachtgevers stellen aan een taxatie-rapport en zijn taxaties worden door alle geld-verstrekkers geaccepteerd.

Meer informatie?

Jouw persoonlijke wensen en situatie staan bij ons centraal. Onze kracht schuilt in onze jarenlange ervaring in de makelaardij, ons uitgebreide netwerk, betrokkenheid, specialistische kennis en persoon-lijke dienstverlening. Wil je graag meer informatie? Johan Horstra komt graag bij je langs voor een persoonlijk gesprek, een vrijblijvende waarde-bepaling van jouw woning en een toelichting op onze dienstverlening. Bel ons voor een afspraak (0523) 680 865 of kijk op www.horstra.nl.

Overige belangrijke informatie

Bezichtiging
Voor een bezichtiging van de woning kan je altijd (geheel vrijblijvend) een afspraak maken. Houd je er rekening mee dat (een afspraak voor) een bezichtiging voor jou tot geen enkele verplichting leidt, maar dat je hieraan ook geen rechten kunt ontlenen. Dit betekent dat wij vrij zijn om ook met andere kandidaten afspraken voor bezichtigingen te maken.

Na de bezichtiging
Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als je jouw bevindingen binnen enkele dagen na de bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Een huis kopen doe je niet iedere dag
Wij gaan ervan uit dat je, voordat je een bod uitbrengt op de woning, onderzoek hebt gedaan naar alle aspecten die in het algemeen en voor jou in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van je aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar jouw financiële mogelijkheden.
Verzeker je er van dat alle voor jou belangrijke zaken ter sprake komen. Schroom niet om ons om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure.
Vaak is het verstandig je te laten begeleiden door een collega (NVM)-makelaar die jouw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij je naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij jouw tegenpartij.

Het uitbrengen van een bod
Bij het uitbrengen van een bieding is niet alleen het bedrag van belang, maar dien je je ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:
- eventuele ontbindende voorwaarde(n)
- datum van aanvaarding
- overname van roerende zaken

Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn voor of tijdens de (mondelinge)koop. Als bieder krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. Je dient dit expliciet bij jouw bod te vermelden.

Koopakte
Indien koper en verkoper het over alle hierboven genoemde zaken eens zijn, is de overeenkomst in beginsel rond. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze echter schriftelijk worden vastgelegd. Na overhandiging van een kopie van de door beide partijen ondertekende akte aan de koper begint de volgende dag om 00.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen.
Tenzij anders vermeld, zal de koopakte door ons kantoor worden opgemaakt conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Bankgarantie/Waarborgsom
Tenzij anders overeengekomen, zal in de koopakte een bepaling worden opgenomen waardoor de koper, tot zekerheid van de nakoming van zijn verplichtingen, gehouden is binnen een bepaalde periode een bankgarantie te doen stellen, dan wel een waarborgsom bij de notaris te storten ter grootte van 10% van de koopsom.

Bouwtechnisch rapport
Indien er met betrekking tot het aangeboden woonobject geen bouwtechnisch rapport aanwezig is op ons kantoor, kan de kandidaat-koper ook tijdens het onderhandelingsproces een voorbehoud maken voor wat betreft de opmaak van een bouwtechnisch rapport. Dit rapport kan door een erkend en onafhankelijk bouwkundig bureau worden opgemaakt. Voor meer informatie kun je contact opnemen met ons kantoor of met je eigen aankopende makelaar.

Onderzoeksplicht
Nadrukkelijk wijzen wij je erop dat de aanwezigheid van een eventueel bouwtechnisch rapport je niet ontslaat van de eigen onderzoeksplicht die je als koper hebt.

Lijst van zaken
Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van zaken (roerend en/of onroerend) die in de woning achterblijven, zaken die meegaan en zaken die door koper tegen vergoeding overgenomen kunnen worden. Voor zover in deze brochure een lijst van zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Hypotheken/verzekeringen
Hoewel wij over kennis beschikken op het gebied van hypotheken en verzekeringen, hebben wij ervoor gekozen dit niet in onze dienstverlening op te nemen. Wij willen ons uitsluitend en alleen richten op onroerend goed.
Ons kantoor werkt wel nauw samen met erkende hypotheekadviseurs. Bij de aankoop van jouw nieuwe woning kunnen wij je adviseren bij de keuze van erkende en deskundige hypotheekadviseurs die je betrouwbaar advies geven over de beste financiering.

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, tekeningen, afmetingen etc. zijn wij in grote mate afhankelijk van derden. Wij, noch de verkoper, aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid.
Horstra begeleidt je tijdens het gehele aankoop-proces,

Aantekeningen

Heeft u interesse?

HORSTRA
makelaardij & taxaties

Europaweg 1
7772 BN Hardenberg

0523 – 680 865 | info@horstra.nl
www.horstra.nl

funda

SAMEN EEN KOPJE KOFFIE DOEN?

GRATIS WAARDE BEPALING

scan mij

IN RUIL VOOR VRIJBLIJVEND VERKOOPADVIES!

We verkennen dan samen vrijblijvend de mogelijkheden op de woningmarkt voor de verkoop van jouw woning.

HORSTRA
makelaardij & taxaties

DOEN?

Bel 0523 680 865

WWW.HORSTRA.NL

funda NVM