



Wijnruitstraat I Wierden
Vraagprijs € 495.000,- k.k.

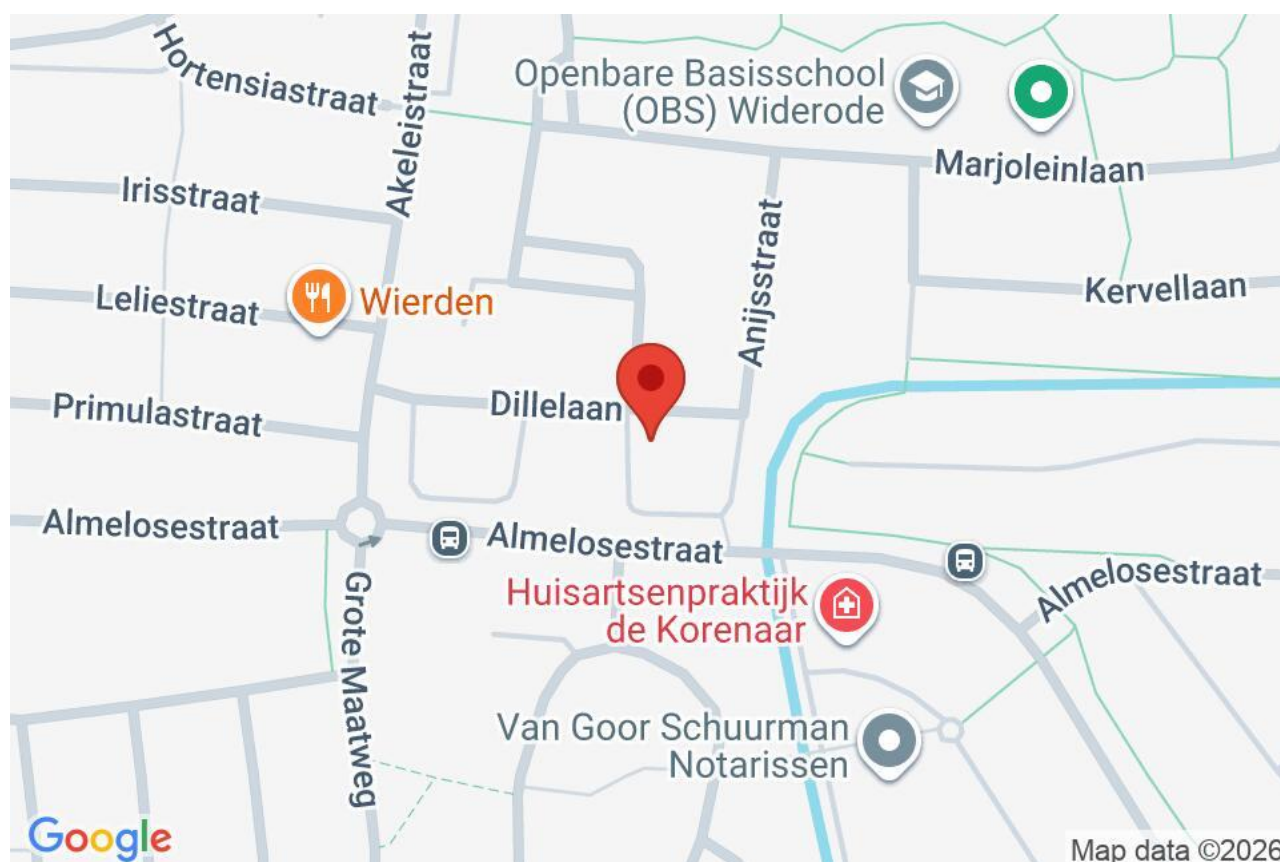
0546 633 633

Info@teamsanders.nl

teamsanders.nl



Locatie



Objectgegevens

Bouwjaar	: 1974
Perceel oppervlakte	: 314 m ²
Inhoud	: 455 m ³
Woonsoppervlakte	: 125 m ²
Aantal kamers	: 5
Aantal slaapkamers	: 4

Tuin gegevens

Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Tuin diepte	: 1.640 cm
Tuin breedte	: 820 cm
Achtertuin	: 107 m ²
Ligging	: Oost, Zuid

Voorzieningen

Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Warmwater	: C.V.-Ketel
Kabel	: Ja
Garage	: Aangebouwd steen, Parkeerplaats

Verwarming

Energie label	: C geldig tot 30-09-2036
Soort verwarming	: C.V.-Ketel
C.V.-ketel type	: Hr Solide plus
Bouwjaar	: 2009
Eigendom	: eigendom



Omschrijving

Verzorgd, verrassend ruim én comfortabel wonen in Plan Oost, met vier slaapkamers, een sfeervolle overkapping, een garage én parkeren op eigen terrein!

Ben je op zoek naar een strak afgewerkte woning in een ruim opgezette wijk, op een toplocatie in Wierden? Dan is Wijnruitstraat I absoluut een bezichtiging waard. Deze goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning beschikt over circa 125 m² woonoppervlakte verdeeld over drie woonlagen, vier slaapkamers, een toilet en badkamer uit 2022 én een verzorgde tuin met een overdekt terras. De vrijstaande garage met oprit maakt het plaatje compleet.

Ook op het gebied van onderhoud en comfort is de woning goed op orde. Het buitenschilderwerk is in augustus 2024 uitgevoerd door een erkend schildersbedrijf, de Vaillant HR cv-ketel is in februari 2026 nog onderhouden en de woning is in zijn geheel voorzien van isolerende beglazing. Dankzij de airconditioning in de woonkamer en in een van de slaapkamers, en de vloerverwarming in de keuken, woon je hier in elk seizoen comfortabel. Daarnaast is glasvezel aanwezig.

De woning ligt in Plan Oost, een ruim opgezette woonwijk in Wierden. Het centrum, scholen en de uitvalswegen bevinden zich op korte afstand, waardoor je hier geniet van rust en ruimte, met alles binnen handbereik.

Indeling

Begane grond

Via de entree met meterkast, toilet, een praktische kast en de trapopgang kom je in de royale L-vormige woonkamer. Aan de voorzijde zorgt de grote raampartij voor volop daglicht in de zithoek. Aan de achterzijde ligt de eethoek, van waaruit je via de openslaande deuren zo het terras op stapt.

Vanuit de woonkamer bereik je de keuken in de aanbouw. De keuken is uitgevoerd in een stijlvolle combinatie van donkere fronten en houtlook, met een roestvrijstalen werkblad en volop werk- en bergruimte. Ze is voorzien van een gaskookplaat, een RVS afzuigkap, een oven, een magnetron, een vaatwasser én een Quooker. Dankzij de vloerverwarming is het hier altijd behaaglijk.

Aansluitend ligt de bijkeuken met de opstelplaats voor de wasmachine en droger, extra bergruimte en een deur naar de tuin. Zo blijft de witgoedapparatuur netjes uit het zicht.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer is met ca. 3,5 bij 4,6 meter royaal van formaat, en ook de twee andere slaapkamers lenen zich uitstekend als kinderkamer, logeerkamer of thuiswerkplek. De badkamer is in 2022 vernieuwd en voorzien van een dubbel wastafelmeubel, een douche en een toilet.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich de vierde slaapkamer van ca. 3,5 bij 3,2 meter, met een raam in de zijgevel en een dakraam. Op de overloop vind je de opstelling van de cv-ketel, en achter de knieschotten is volop extra bergruimte.

Buiten

Aan de voorzijde ligt een verzorgde voortuin met siergrassen en volwassen beplanting. De achtertuin is ruim opgezet, met een royaal terras om buiten te eten, een gazon en sfeervolle borders. Een absolute blikvanger is de overkapping van ca. 10 m² met houten vlinder: een heerlijke, beschutte loungeplek die als verlengstuk van de woonkamer aanvoelt.

Achterin de tuin staat de vrijstaande garage van ca. 6,2 bij 3,3 meter, met een loopdeur naar de tuin. Op de oprit voor de garage parkeer je je auto op eigen terrein, en via de poort loop je zo de tuin in.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1974;
- Woonoppervlakte: ca. 125 m²;
- Gebouw gebonden buitenruimte: ca. 10 m² (overkapping);
- Externe bergruimte: ca. 21 m² (vrijstaande garage);
- Perceeloppervlakte: 314 m²;
- Inhoud: ca. 455 m³;
- Twee-onder-een-kapwoning met vier slaapkamers;
- Keuken met diverse inbouwapparatuur, Quooker en vloerverwarming;
- Badkamer vernieuwd in 2022, met dubbel wastafelmeubel, douche en toilet;
- Bijkeuken met opstelplaats voor wasmachine en droger;
- Vaste trap naar de tweede verdieping met vierde slaapkamer;
- Verzorgde voor- en achtertuin met terras en overkapping;
- Vrijstaande garage met oprit, parkeren op eigen terrein;
- Vaillant HR cv-ketel (2009), onderhouden in februari 2026;
- Airconditioning in de woonkamer en in een slaapkamer;
- Isolerende beglazing in de gehele woning;
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in augustus 2024;
- Elektrisch schakelmateriaal op de begane grond vernieuwd in 2022;
- Glasvezel aanwezig;
- Energielabel: C;
- Gelegen in de ruim opgezette wijk Plan Oost;
- Centrum, scholen en uitvalswegen op korte afstand;
- Aanvaarding in overleg.

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

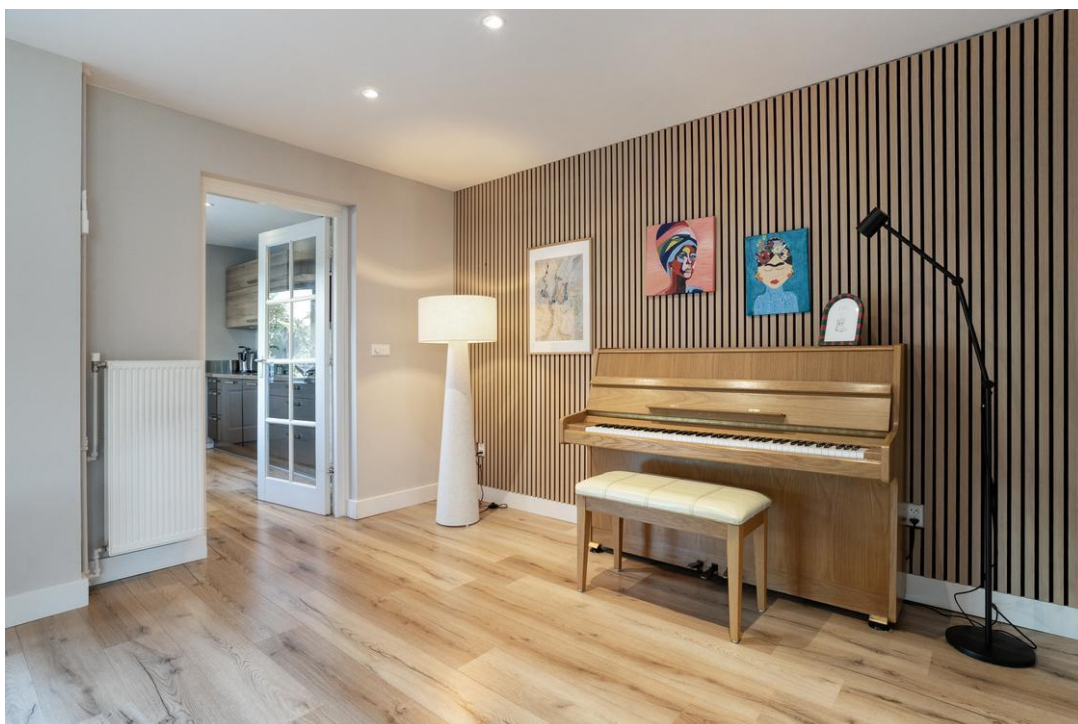
Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Twente vindt u op www.nvm.nl.

































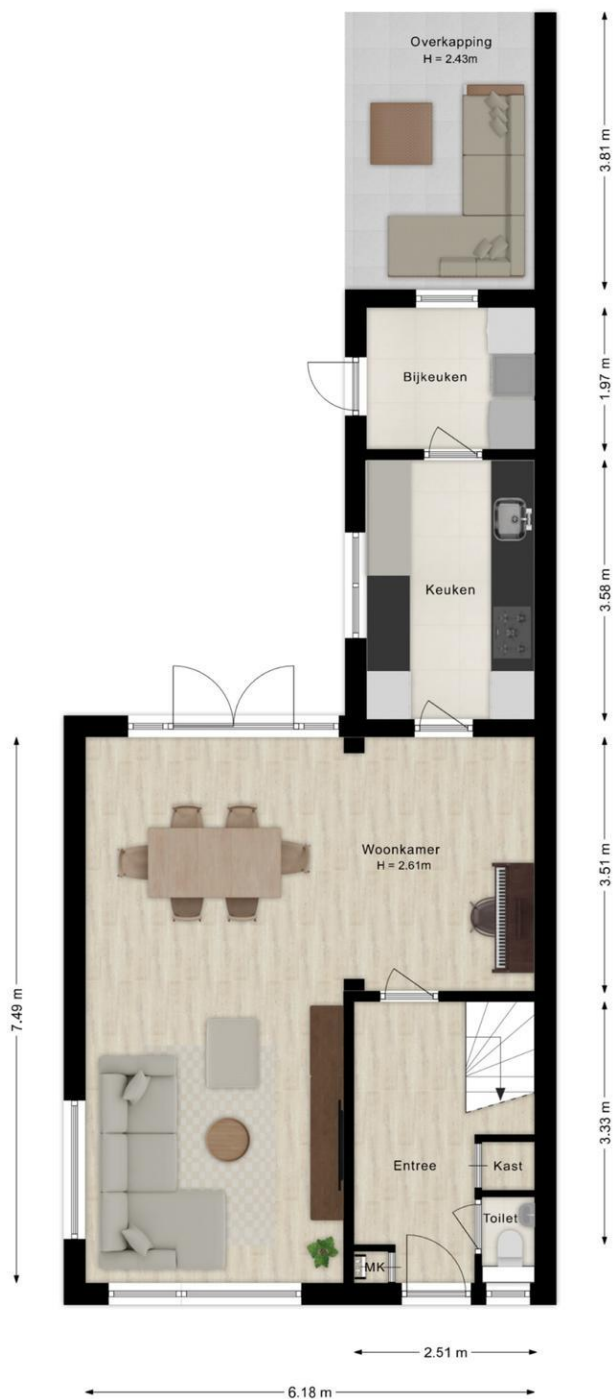




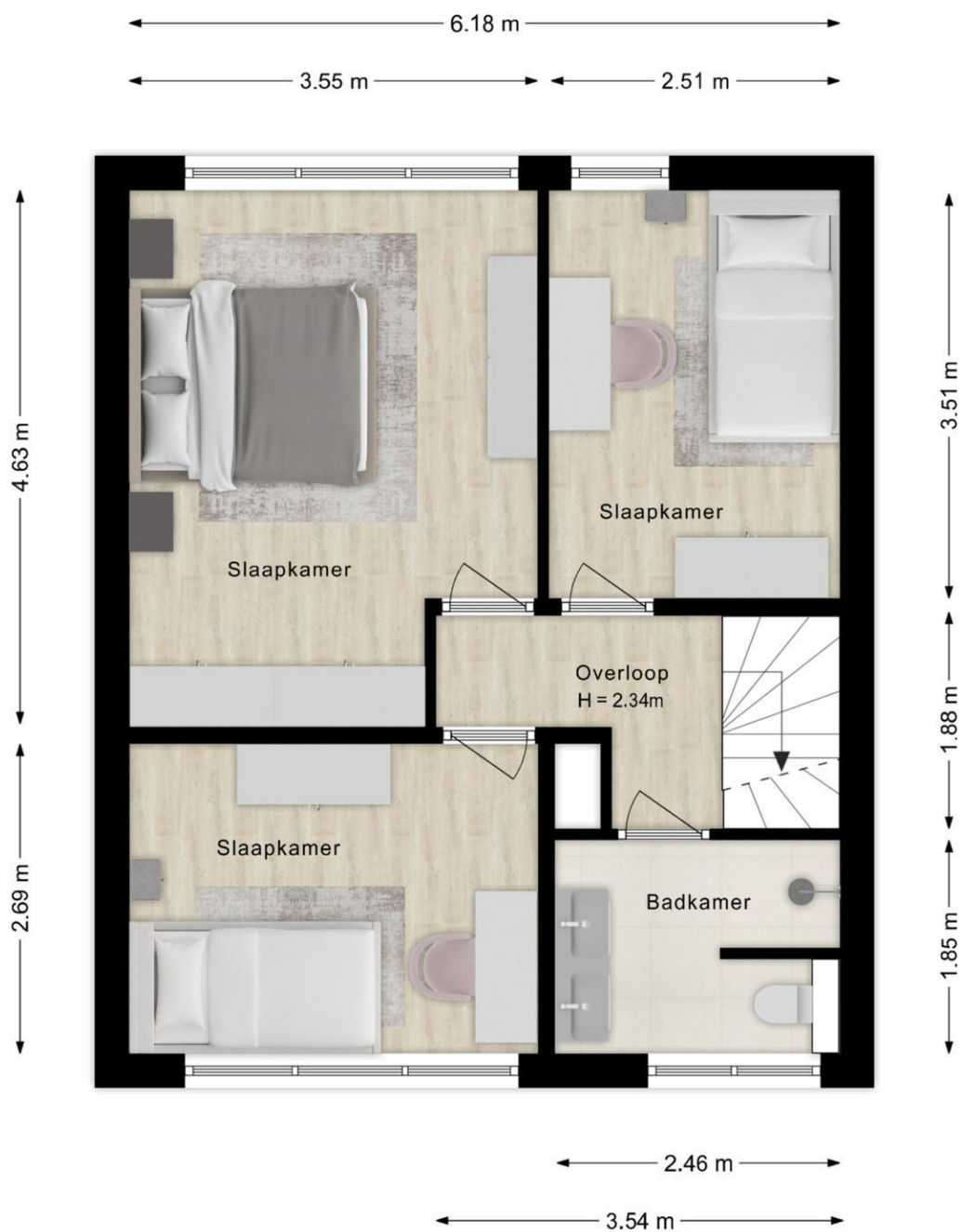




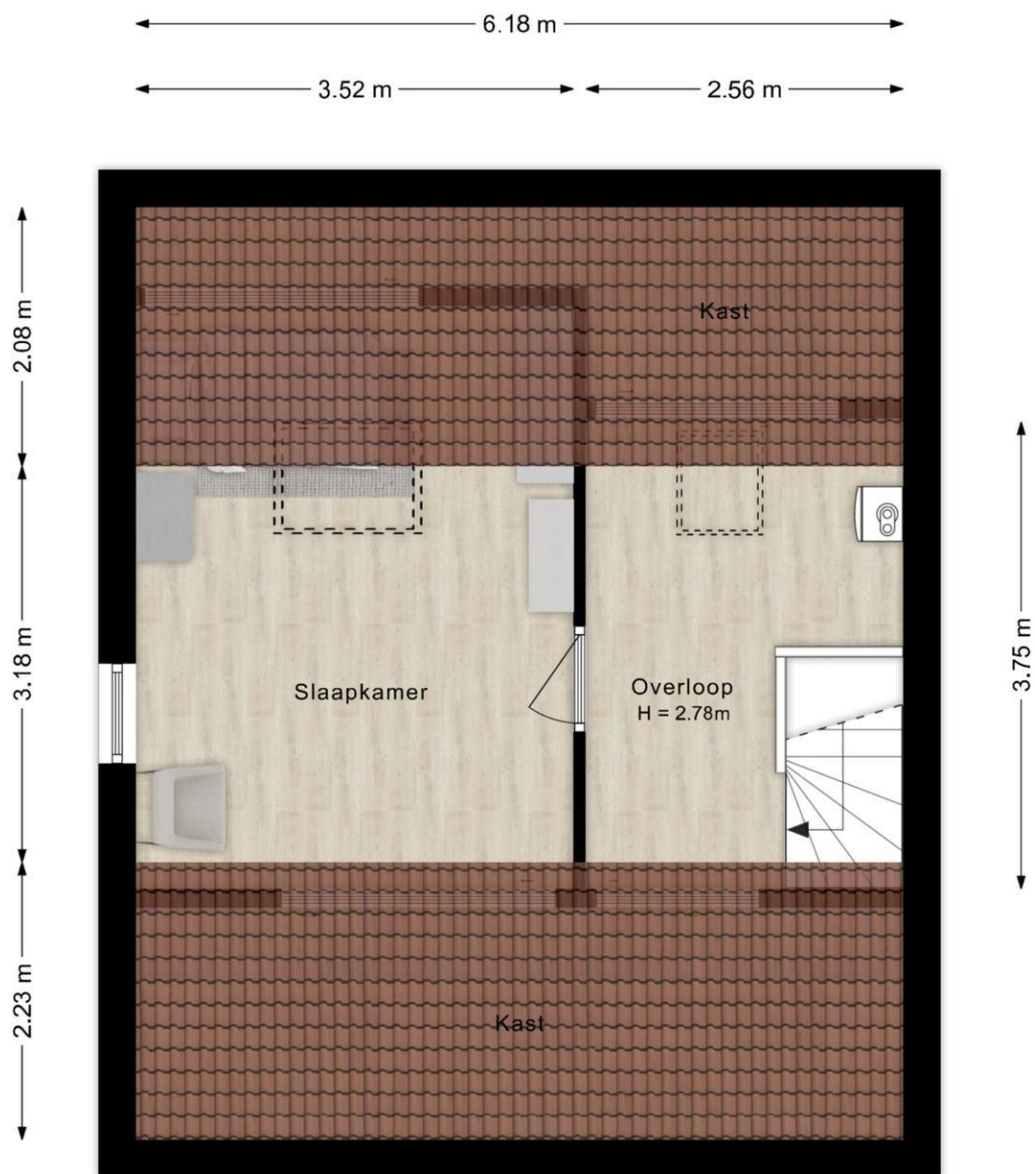




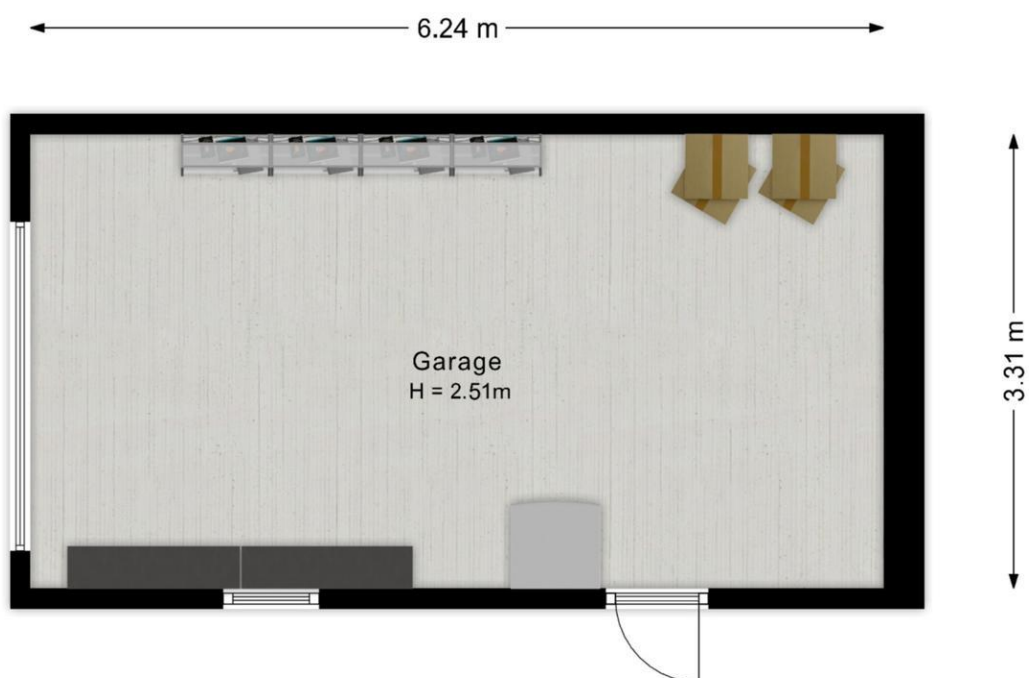
Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Homevisuals



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



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



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



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

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	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Kast ouder slaapkamer	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen in de woonkamer gaan mee	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
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	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

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	☐	☒	☐	☐
- Losse koelkast garage	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒

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	☒	☐	☐	☐
- Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
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	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Water slang	☐	☒	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
- Trampoline	☐	☒	☐	☐
- Paal voor lampjes	☐	☒	☐	☐
<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 ontleen.

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