Oosterhave
makelaars & financiële dienstverlening
Powered by ten Hag

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

Te koop



Westerhaar-Vriezenveensewijk
Valeriaan 17

VRAAGPRIJS € 409.000,-- K.K.

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

Oosterhave
makelaars & financiële dienstverlening
Powered by ten Hag





KENMERKEN

BOUWJAAR
2003

WOONOPPERVLAKTE
133 m²

INHOUD
531 m³

PERCEELOPPERVLAKTE
274 m²

OMSCHRIJVING

Keurig onderhouden, riante en bijzonder compleet uitgevoerde twee-onder-een-kapwoning, gelegen in de jonge en kindvriendelijke woonwijk De Kruidenwijk. Deze comfortabele gezinswoning is gebouwd in 2003 en beschikt over een aantrekkelijke erker, een dakkapel op de tweede verdieping, een aangebouwde en geïsoleerde bijkeuken én een garage met carport. Een woning waar ruimte, comfort en praktische voorzieningen op een prettige manier samenkomen!

Ook op het gebied van duurzaamheid is deze woning goed uitgerust. Het huis is volledig geïsoleerd en in 2023 voorzien van maar liefst 11 zonnepanelen. Mede hierdoor beschikt de woning over energielabel A. Daarnaast zijn diverse ramen uitgerust met screens of kunststof rolluiken, wat bijdraagt aan extra comfort en privacy.

De Kruidenwijk kenmerkt zich door de groene opzet met diverse plantsoenen en speelgelegenheden, waar kinderen heerlijk buiten kunnen spelen. Bovendien bevinden de dagelijkse voorzieningen zich op korte loopafstand. Denk hierbij aan de winkels, basisschool, het busstation (met overstapmogelijkheden richting Almelo, Ommen en Hoogeveen) en het Kulturhus met medisch centrum. Ook de bereikbaarheid is uitstekend: binnen circa 4 autominuten bereikt u de op- en afrit van de N36 richting Almelo en Hardenberg.
Met maar liefst vier slaapkamers, waarvan één op de tweede verdieping, biedt deze woning volop ruimte voor het hele gezin.

Dit woonhuis kent de volgende indeling:
Begane grond: entrée/hal met meterkast, modern toilet en trapopgang naar de 1e verdieping; ruime en lichte woonkamer voorzien erker; gesloten woonkeuken voorzien van openslaande deuren naar het terras en een lichte hoekopgestelde inbouwkeuken; geïsoleerde bijkeuken met binnendoor naar de garage; geïsoleerde garage met carport.
1e verdieping: ruime overloop voorzien van trapopgang naar naar de 2e verdieping; 3 ruime en lichte slaapkamers, waarvan 1 voorzien van een inloopkast; moderne en complete badkamer.
2e verdieping: bergruimte met c.v. opstelling en 4e slaapkamer voorzien van dakkapel.

AANTAL SLAAPKAMERS
4

ENERGIELABEL
A

EXTERNE BERGRUIMTE
10 m²

WOONLAGEN
3

VALERIAAN 17

De gesloten woonkeuken is voorzien van hoekopgestelde inbouwkeuken met daarin een keramische kookplaat, combi- magnetron, rvs afzuigkap, koelkast en vaatwasser.
Toiletruimte: voorzien van hangtoilet en fontein.
Badkamer: de ruime en lichte badkamer is voorzien van een inloopdouche met glaswanden, ligbad, wastafelmeubel, designradiator en hangtoilet.

Algemeen:
-dit huis is gebouwd 2003
-de warmwater- en verwarmingsvoorziening geschiedt middels een gasgestookte c.v.-installatie met Atag HR combi-ketel, geïnstalleerd in 2021
-de woning is voorzien van spouw-, vloer-, dak en glasisolatie
 -in 2023 zijn er 11 zonnepanelen geïnstalleerd
-het huis beschikt over energielabel A (de 11 zonnepanelen zijn hierin nog niet meegenomen)
-in 2023 is de slaapkamer op de 2e verdieping gerealiseerd
-in 2025 is de meterkast vernieuwd
-gelegen op slechts enkele loop- of fietsminuten van de belangrijke voorzieningen die het dorp te bieden heeft (o.a. busstation, winkels, activiteitencentrum en sport accommodaties)
-funderingsrisico: de woning kent geen verhoogd funderingsrisico en is geclassificeerd als C
-bij koop wordt een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom van de koper verlangd

Resumerend: een complete en comfortabele gezinswoning op een aantrekkelijke locatie!

HYPOTHEEK NODIG?
Ook dat kunnen wij voor u regelen! Onze collega's Simone Woldendorp en Bart Oude Groeniger van HypotheekNet - ten Hag geven u graag vrijblijvend en deskundig hypotheekadvies.
Maak een afspraak via 0546 - 641234 Minder weergeven

Oosterhave
makelaars & financiële dienstverlening
Powered by ten Hag






17







Oosterhave
makelaars & financiële dienstverlening
Powered by ten Hag













































Oosterhave
makelaars & financiële dienstverlening
Powered by ten Hag









Oosterhave
makelaars & financiële dienstverlening
Powered by ten Hag





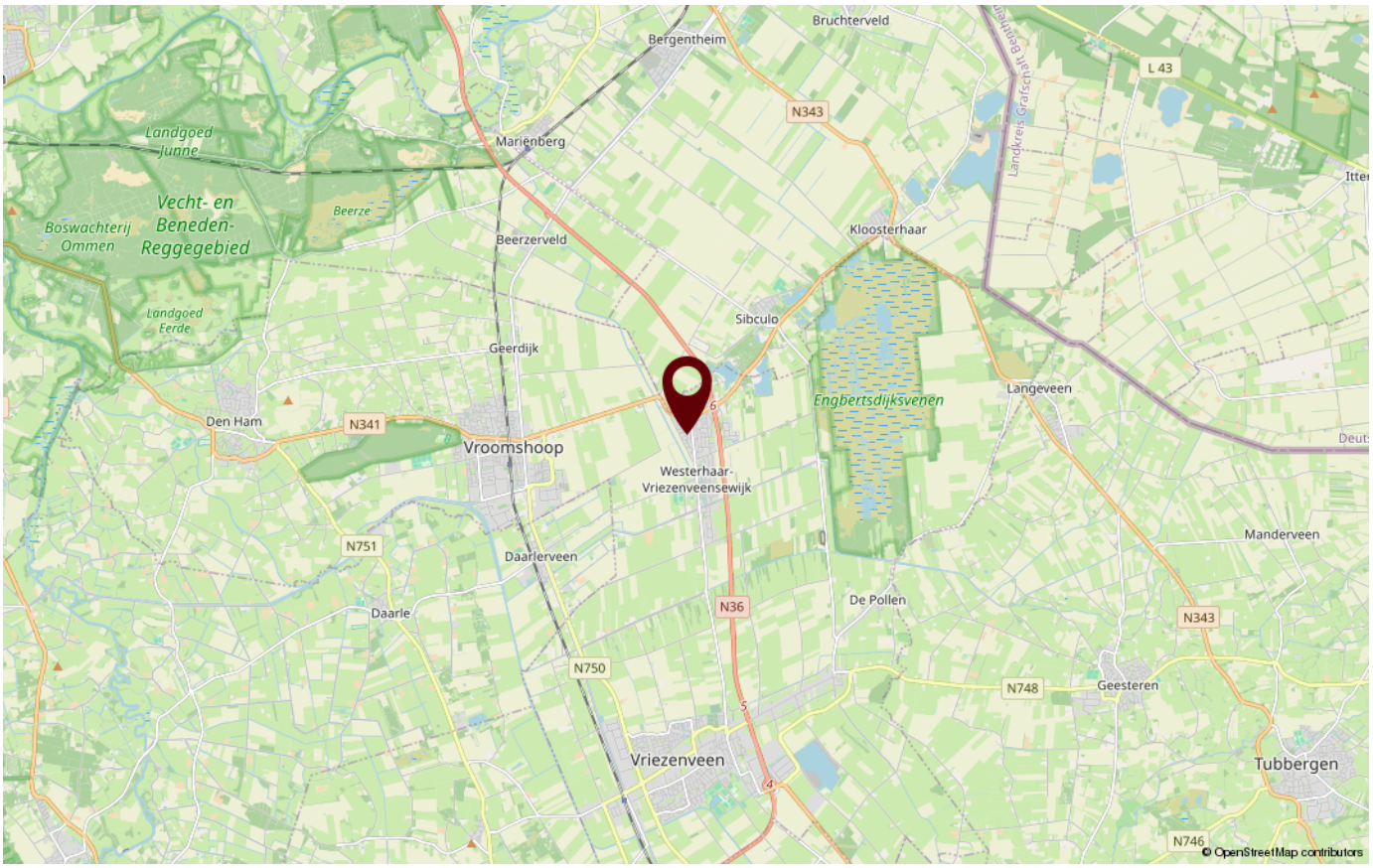
Oosterhave
makelaars & financiële dienstverlening
Powered by ten Hag

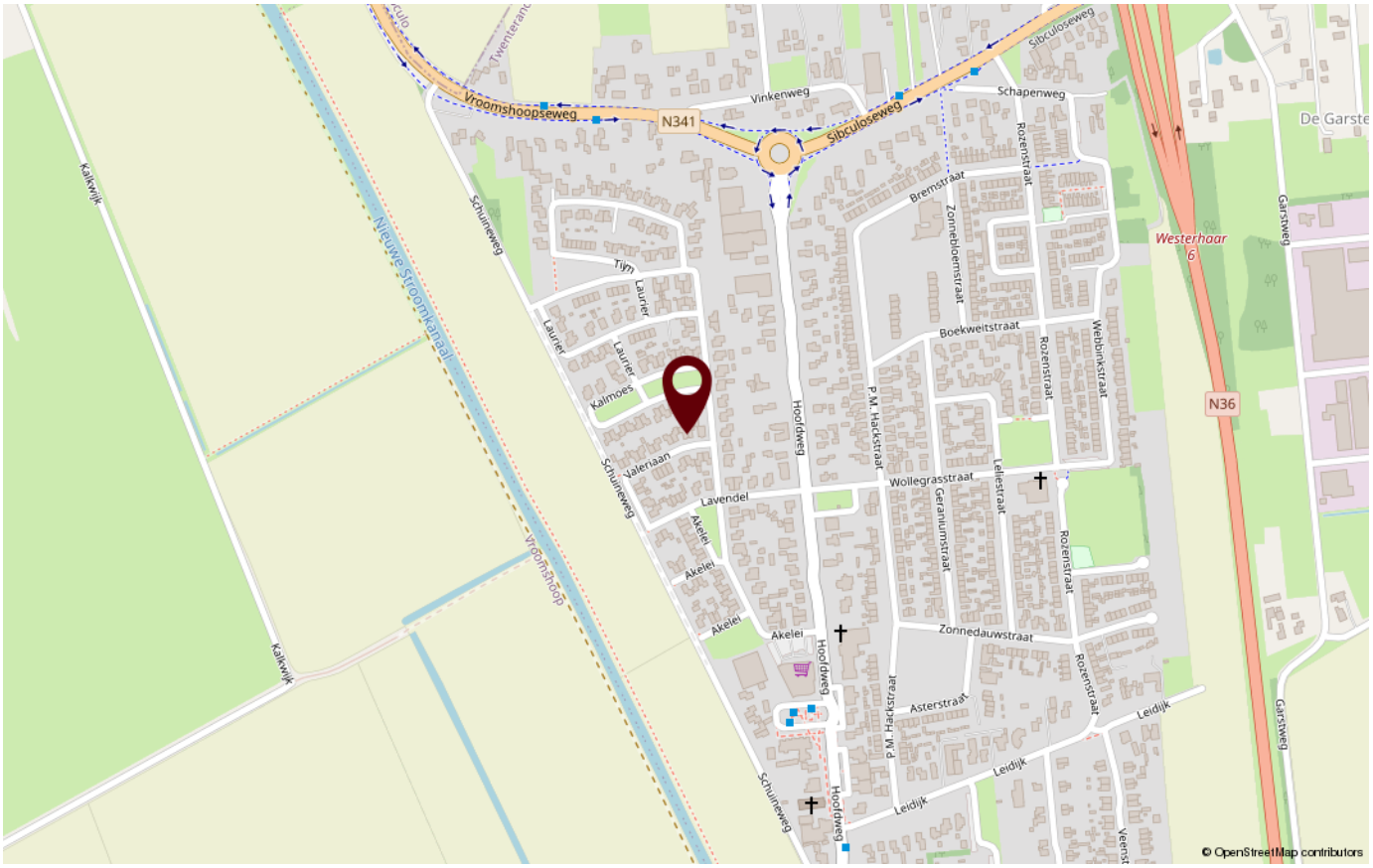




Oosterhave
makelaars & financiële dienstverlening
Powered by ten Hag

LOCATIE OP DE KAART





PLATTEGRONDEN



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

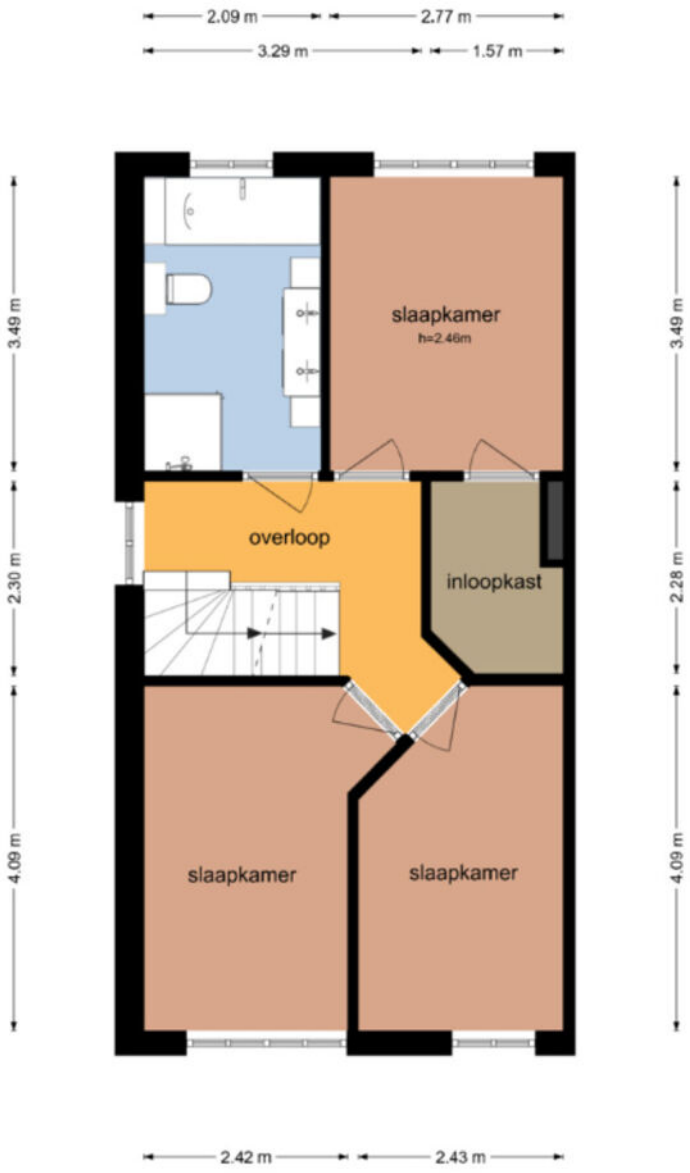
Oosterhave
makelaars & financiële dienstverlening
Powered by ten Hag

PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN

Valeriaan 17 - Westerhaar-Vriezenveensewijk
Eerste Verdieping



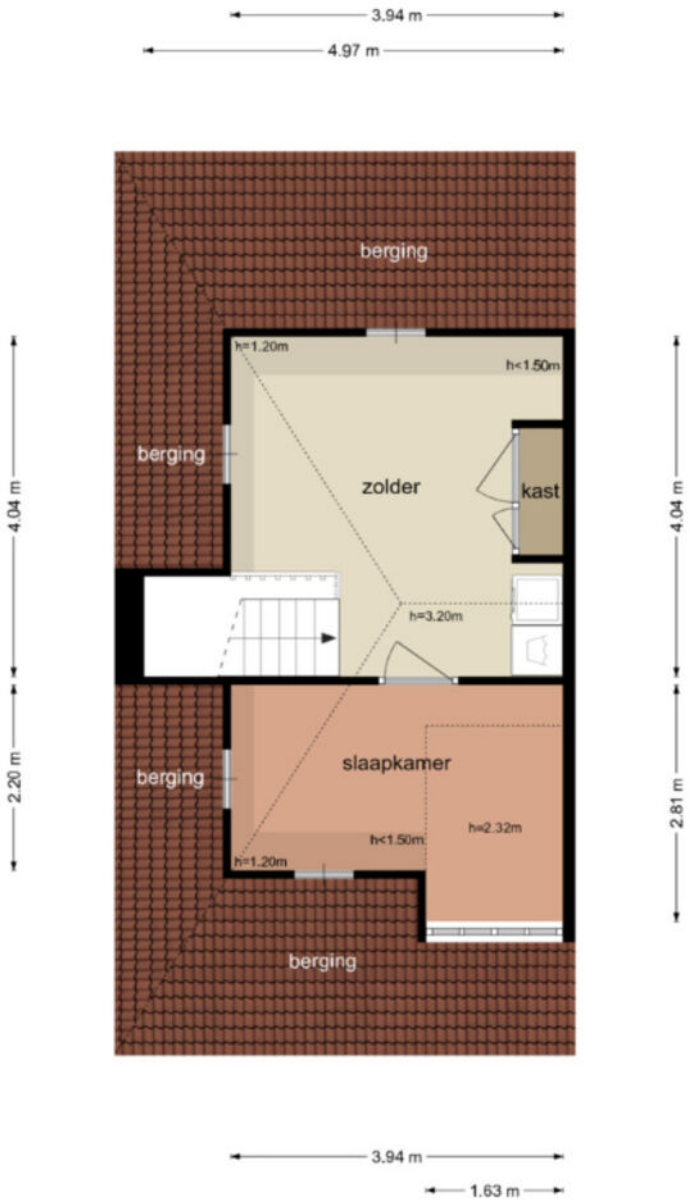
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN

Valeriaan 17 - Westerhaar-Vriezenveensewijk
Tweede Verdieping



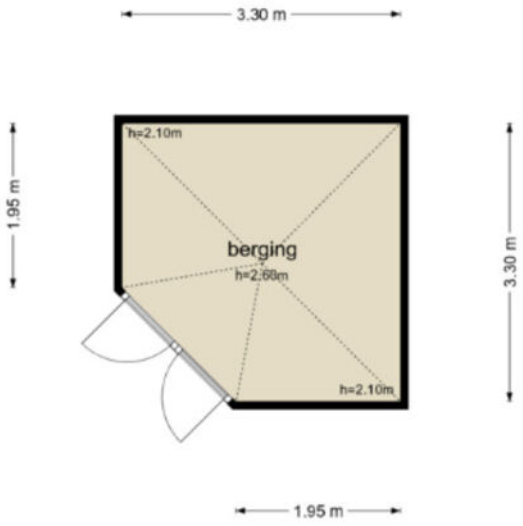
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN

Valeriaan 17 - Westerhaar-Vriezenveensewijk
Berging



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

Oosterhave
makelaars & financiële dienstverlening
Powered by ten Have

PLATTEGRONDEN



Oosterhave
makelaars & financiële dienstverlening
Powered by ten Hag

GEO KAART



Oosterhave
makelaars & financiële dienstverlening
Powered by ten Hag

KADASTER KAART



MEETRAPPORT

Object&co

Meetcertificaat

NEN 2580 - MEETSTAAT

Object&co

© 2026 - Object&co Nederland BV
www.objectenco.nl

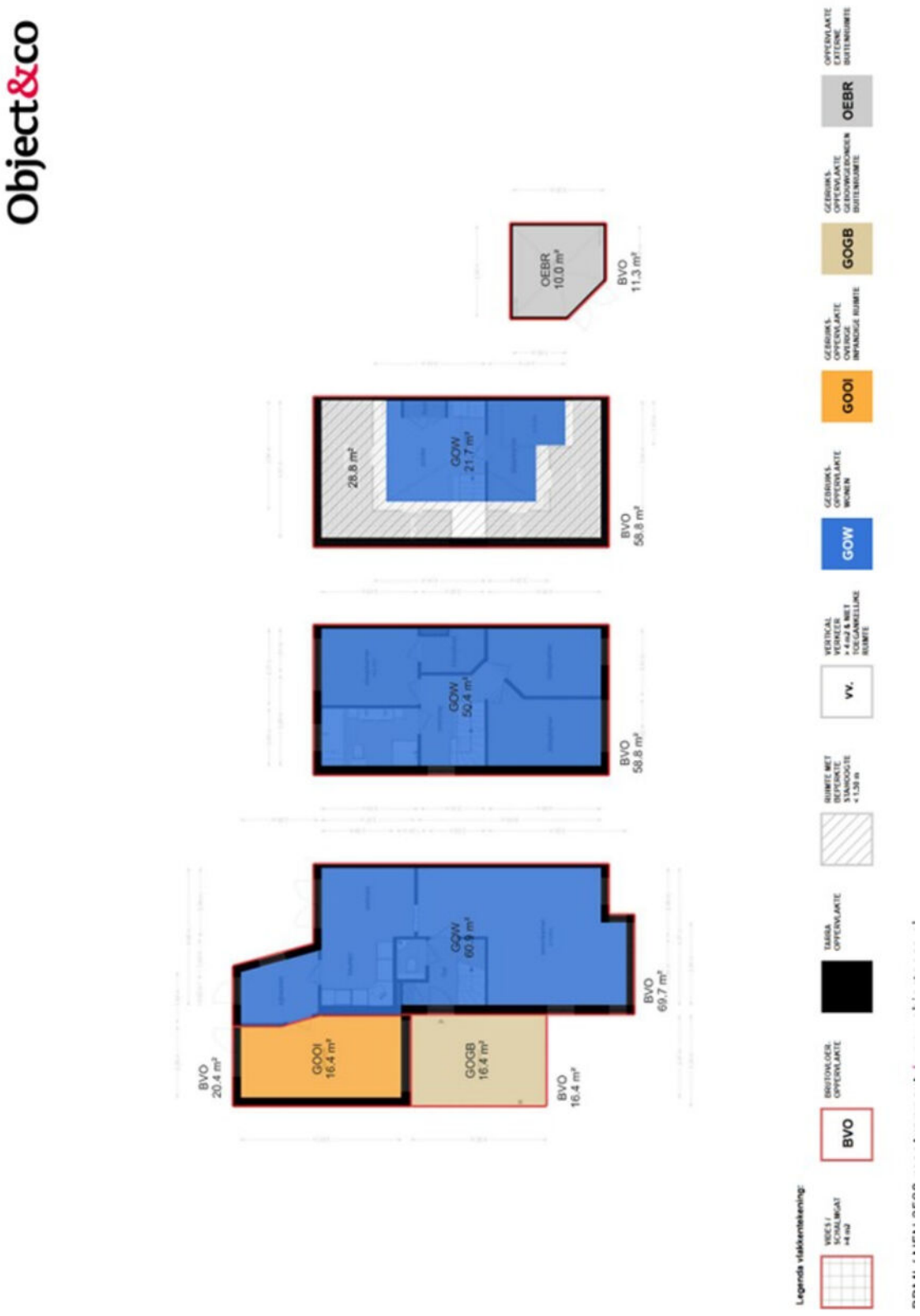
Datum Meetopname	03-11-2026	**Meetbedrijf**	Object&co Nederland BV
Datum Meetrapport	04-11-2026	**Opsteller**	M. van Essen
Meetrapportnr	OC-2026-159535	**Opnemer**	Edwin Nieuwenhuis
Meetcertificaat Type A	Op locatie gecontroleerd en ingemeten	**Status**	Definitief
Object type	Woning	**Verklaring Meetcertificaat:**	
Adres	Valeriaan 17	Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.	
Postcode/Plaats	7676DE Westerhaar-Vriezenveensewijk		
Opdrachtgever	Oosterhave Makelaars	Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008" in combinatie met de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN 2580" in de 2016 versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.		
Adres	Julianaplein 1		
Postcode/Plaats	7681 AX Vroomshoop		

		PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN			OPPERVLAKTE	INHOUD
		Vides en schalmgaten > 4 m²	Bruto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m²)	Terra oppervlakte (BVO-NVO)	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Verkoast Verkeer > 4 m² & niet toegankelijke ruimten	Woon ruimte	Overige ingeridge ruimte	Gebouw gebonden buiten ruimte	Externe bergruimte	Bruto inhoud m³
		VI	BVO	TO	H150	VV	GOW	GOOI	GOGB	OEBR	BI
00	BEGANE GROND	-	106,50	12,80	-	-	60,90	16,40	16,40	-	328,92
	Woon-/werkruimte	-	69,70	8,80	-	-	60,90	-	-	-	219,56
	Garage	-	20,40	4,00	-	-	-	16,40	-	-	64,26
	Carport	-	16,40	-	-	-	-	-	16,40	-	45,10
01	EERSTE VERDIEPING	-	58,80	8,40	-	-	50,40	-	-	-	162,29
	Woon-/werkruimte	-	58,80	8,40	-	-	50,40	-	-	-	162,29
02	TWEEDE VERDIEPING	-	58,80	8,30	28,80	-	21,70	-	-	-	85,03
	Woon-/werkruimte	-	58,80	8,30	28,80	-	21,70	-	-	-	85,03
EX	EXTRA	-	11,30	1,30	-	-	-	-	-	10,00	29,00
	Berging	-	11,30	1,30	-	-	-	-	-	10,00	29,00
TOP	Totalen geheel Perceel	-	235,40	30,80	28,80	-	133,00	16,40	16,40	10,00	605,23
TW	Totalen Woning		207,70				133,00	16,40	16,40	-	531,13

Oosterhave
makelaars & financiële dienstverlening
Powered by tovt.bg

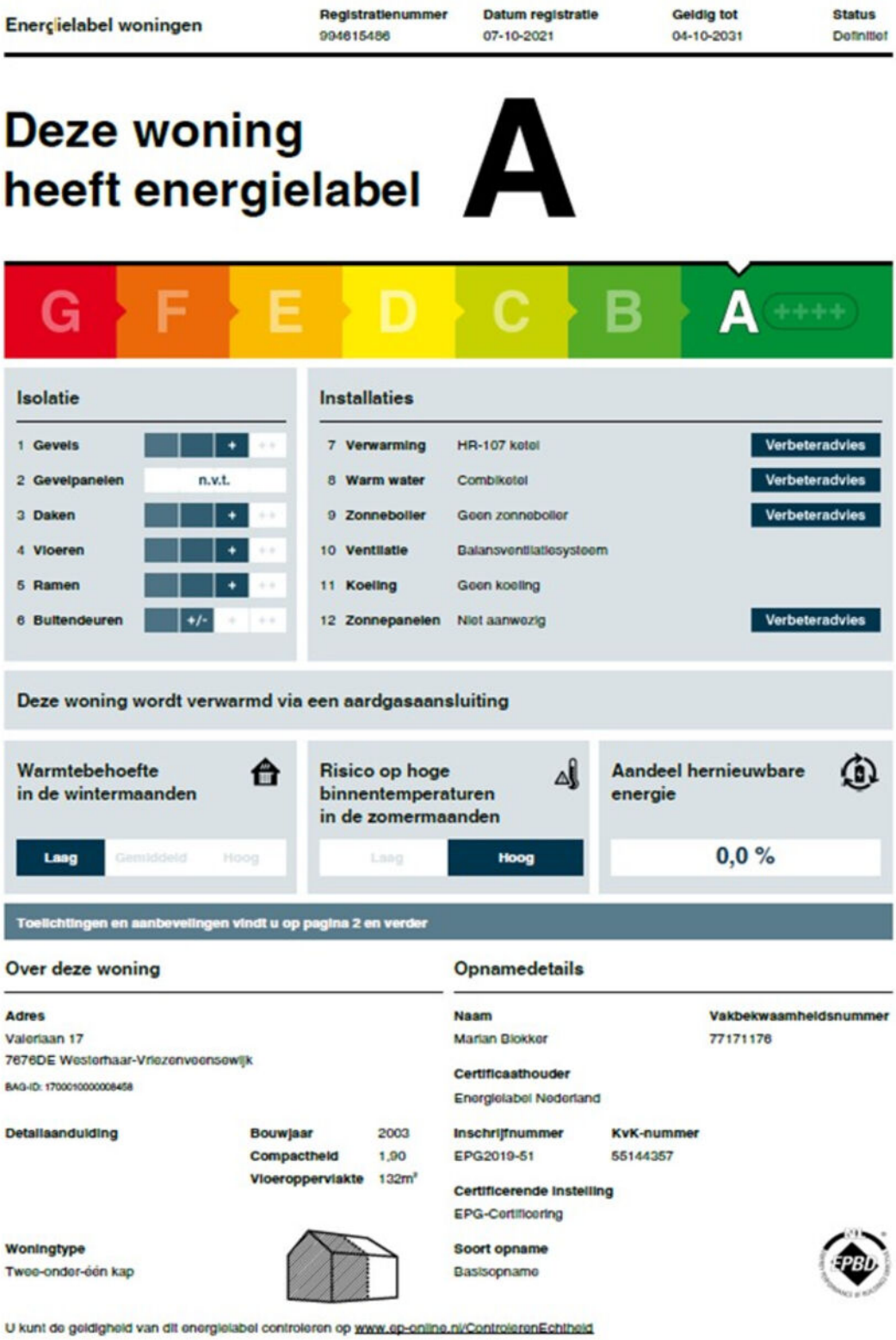
Oosterhave
makelaars & financiële dienstverlening
Powered by ten Hag

MEETRAPPORT



Oosterhave
makelaars & financiële dienstverlening
Powered by ten Hag

ENERGIELABEL



Energielabel woningen

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
994615486	07-10-2021	04-10-2031	Definitief

Deze woning heeft energielabel A

G F E D C B A ++++

Isolatie

1	Gevels	+
2	Gevelpanelen	n.v.t.
3	Daken	+
4	Vloeren	+
5	Ramen	+
6	Buitendeuren	+/-

Installaties

7	Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8	Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9	Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10	Ventilatie	Balansventilatiesysteem	
11	Koeling	Geen koeling	
12	Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden
Laag | Gemiddeld | Hoog

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden
Laag | Hoog

Aandeel hernieuwbare energie
0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Valeriaan 17
7676DE Westerhaar-Vriezenveensewijk
BAG-ID: 1700010000008458

Detailaanduiding

Bouwjaar	2003
Compactheid	1,90
Vloeroppervlakte	132m²

Woningtype
Twee-onder-één kap

Opnamedetails

Naam
Marian Blokker

Vakbekwaamheidsnummer
77171176

Certificaathouder
Energielabel Nederland

Inschrijfnummer
EPG2019-51

KvK-nummer
55144357

Certificerende instelling
EPG-Certificering

Soort opname
Basisopname

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

BESTEMMING


Omgevingsloket
Regels op de kaart
Locatie zoeken
Valeriaan 17, 7676DE Westerhaar-Vriezenveensewijk
Toon documenten op gekozen locatie
Legenda
Kaartlagen
Legenda
Gekozen locatie
Bestemmingsplan
Geselecteerde kenmerken
Plankaart
Valeriaan 17, 7676DE Westerhaar-Vriezenveensewijk
Westerhaar-Vriezenveensewijk 2015
bestemmingsplan · Gemeente Twenterand
meer documentkenmerken
vastgesteld 14-09-2017 - geheel onherroepelijk in werking
Pinkeln
Overzicht
Regels
Bijlagen bij de regels
Bijlagen bij de
Geraadpleegd
Overig
Toelichting
Beheermingen (2)
Waarde - Archeologie lage verwachting >
Woongebied >

HypotheekNet
Dé onafhankelijke specialisten



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

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 verkoopvoor-waarden 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 materia- len 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 ontbin- den. Deze bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen onder- tekende 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 aankoop-makelaar verdient zich zonder meer terug, hij of zij zal voor u de meest voor- delige aankoopprijs realiseren.
U koopt zekerheid én het bespaart u tijd en geld. De makelaars van ten Hag Makelaarsgroep bemiddelen ook graag voor úw aankoop wanneer u voor een woning kiest, die niet in onze portefeuille zit.

Oosterhave
makelaars & financiële dienstverlening
Powered by ten Hag

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, gerichter 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

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!