Oosterhave
makelaars & financiële dienstverlening
Powered by ten Hag

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

Te koop



Vroomshoop
Koninginneweg 22

VRAAGPRIJS € 569.000,-- K.K.

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

Oosterhave
makelaars & financiële dienstverlening
Powered by ten Hag





KENMERKEN

BOUWJAAR
1996

WOONOPPERVLAKTE
174 m²

INHOUD
813 m³

PERCEELOPPERVLAKTE
594 m²

OMSCHRIJVING

Prachtige, uitstekend onderhouden en bijzonder compleet uitgevoerde vrijstaande woning, gelegen op een toplocatie aan de groene buitenrand van de geliefde woonwijk De Boshoek. De woning beschikt onder meer over een geïsoleerde inpandige bijkeuken, een garage met carport, een heerlijke serre en een houten berging met sfeervolle overkapping. Kortom, aan ruimte en comfort geen gebrek! Het huis is gebouwd in 1995, volledig geïsoleerd en in 2013 voorzien van maar liefst 11 zonnepanelen. Hierdoor beschikt het energielabel A.

Aan de voorzijde bevindt zich de ruime, lichte woonkeuken, terwijl aan de achterzijde de sfeervolle woonkamer met gashaard uitnodigt tot heerlijk ontspannen. Vanuit de woonkamer loopt u zo de comfortabele serre in. Een heerlijke plek om het hele jaar door te genieten van het uitzicht over de diepe, op het westen gelegen achtertuin!

Op slechts circa 300 meter loopafstand ligt het prachtige Zandstuve-bos, ideaal voor een heerlijke wandeling of om even lekker de natuur in te trekken. De Boshoek is een geliefde, groene en ruim opgezette woonwijk met uitsluitend luxe vrijstaande koopwoningen. Daarnaast bevinden alle belangrijke dorpsvoorzieningen zich binnen handbereik. Binnen ca. vier fietsminuten bereikt u onder andere de winkels, het NS-station, het medisch centrum en activiteitencentrum 'Het Punt'. Ook het openluchtzwembad De Zandstuve, de voetbalvelden van De Vroomshoopse Boys en Sportlust en de tennisbanen van De Bosbaan liggen op korte loop- of fietsafstand.

Dit ruime woonhuis kent de volgende indeling:
Begane grond: entrée/hal met meterkast, modern toilet, binnendoor naar inpandige bijkeuken en trapopgang naar de 1e verdieping; ruime woonkeuken voorzien van moderne hoekopgestelde inbouwkeuken; zeer ruime en lichte l-vormige woonkamer voorzien van gashaard, plavuizenvloer en schuifpui die toegang biedt tot de comfortabele serre; serre voorzien van openslaande deuren naar de tuin; inpandige geïsoleerde bijkeuken met binnendoor naar de garage; geïsoleerde en inpandige garage met carport.
1e verdieping: ruime overloop voorzien van vlizotrap naar de 2e verdieping; 4 ruime en lichte slaapkamers, waarvan 1 voorzien van een ingebouwde kastenwand; lichte en complete badkamer.
2e verdieping: bergzolder.

AANTAL SLAAPKAMERS
4

ENERGIELABEL
B

WOONLAGEN
2

KONINGINNEWEG 22

Woonkeuken: de keuken is voorzien van een moderne en hoekopgestelde inbouwkeuken (2013) met daarin een inductieplaat, combi- magnetron, afzuigkap, koelkast en vaatwasser.
Toiletruimte: voorzien van hangtoilet en fontein.
Badkamer: de ruime en lichte badkamer is voorzien van een inloopdouche, ligbad, wastafelmeubel, radiator en hangtoilet.

Algemeen:
-dit huis is gebouwd 1996
-de warmwater- en verwarmingsvoorziening geschiedt middels een gasgestookte c.v.-installatie met Intergas HRE combi-ketel, geïnstalleerd in 2026
-de woning is voorzien van spouw-, vloer-, dak- en glasisolatie
-omstreeks 2013 voorzien van 11 zonnepanelen
-het huis beschikt over energielabel B
-in 2019 is de schuur met overkapping gerealiseerd
-in 2020 is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd
-in 2021 is de carport gerealiseerd
-gelegen op slechts 10 fietsminuten van alle belangrijke voorzieningen die het dorp te bieden heeft (NS station, winkels, activiteitencentrum, 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 heerlijk compleet en comfortabel familiehuis op een fantastische locatie aan de rand van het Zandstuve-bos.

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.

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





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





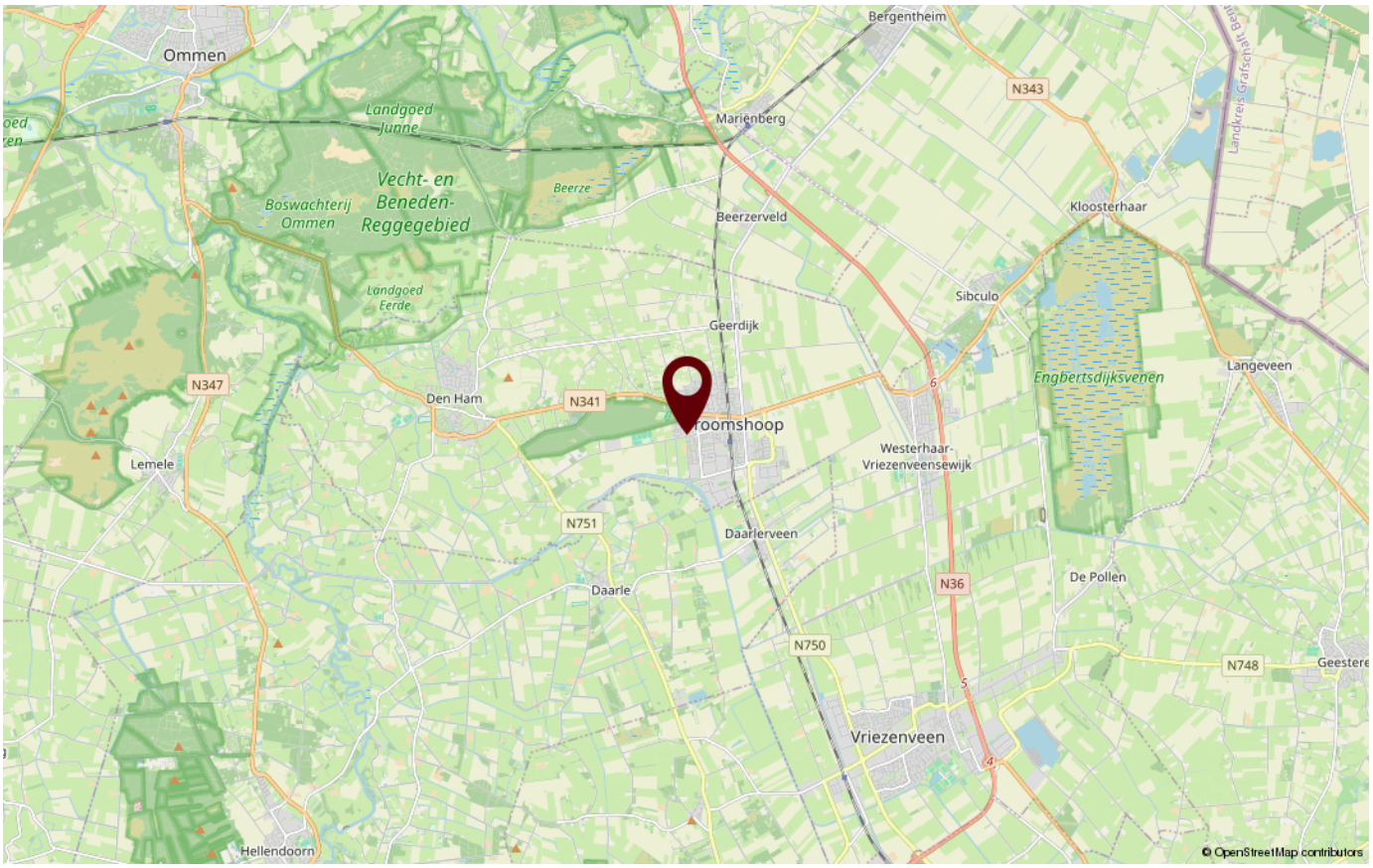
Oosterhave
makelaars & financiële dienstverlening
Powered by ten Hag

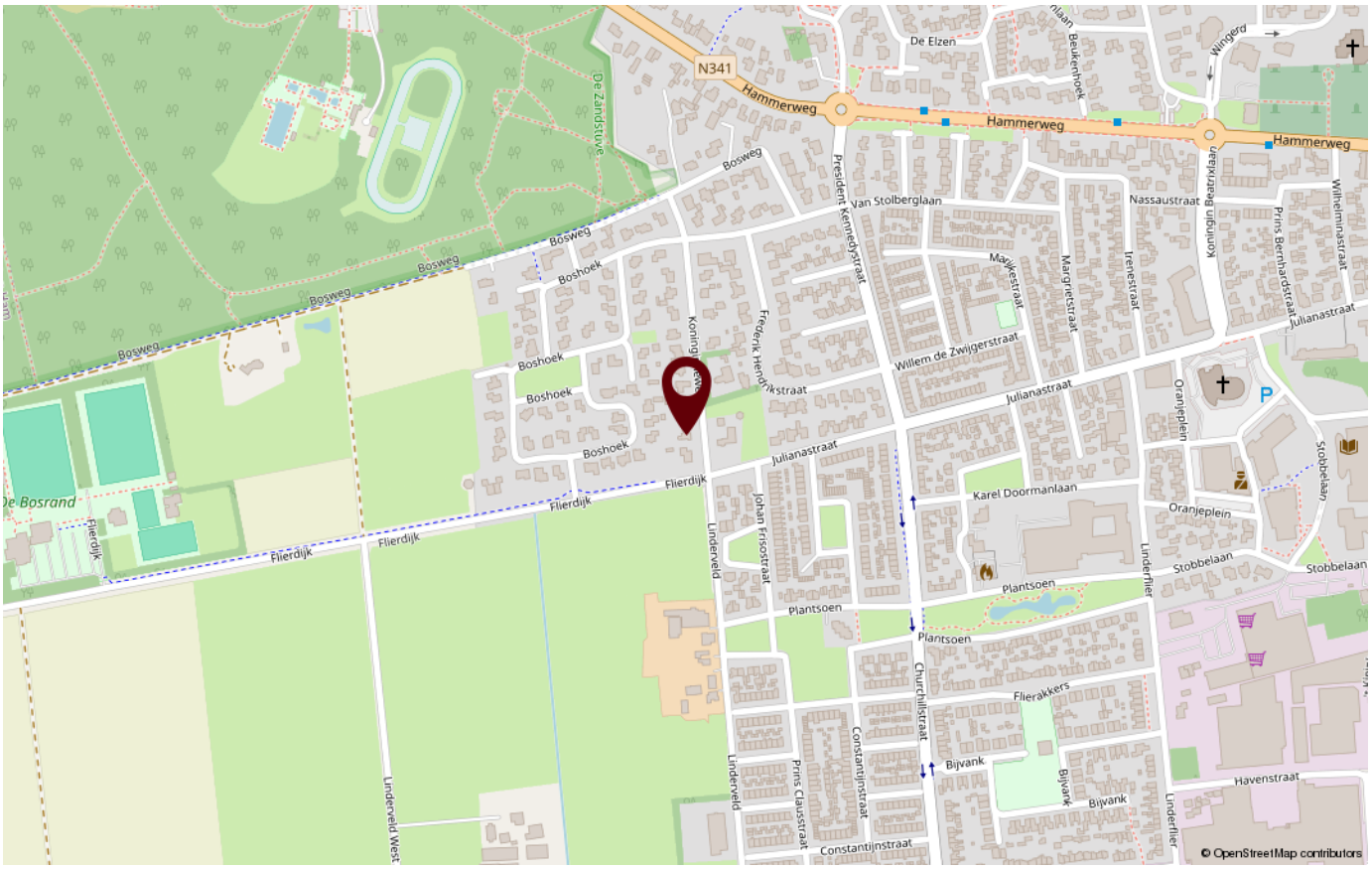




Oosterhave
makelaars & financiële dienstverlening
Powered by ten Hag

LOCATIE OP DE KAART





PLATTEGRONDEN



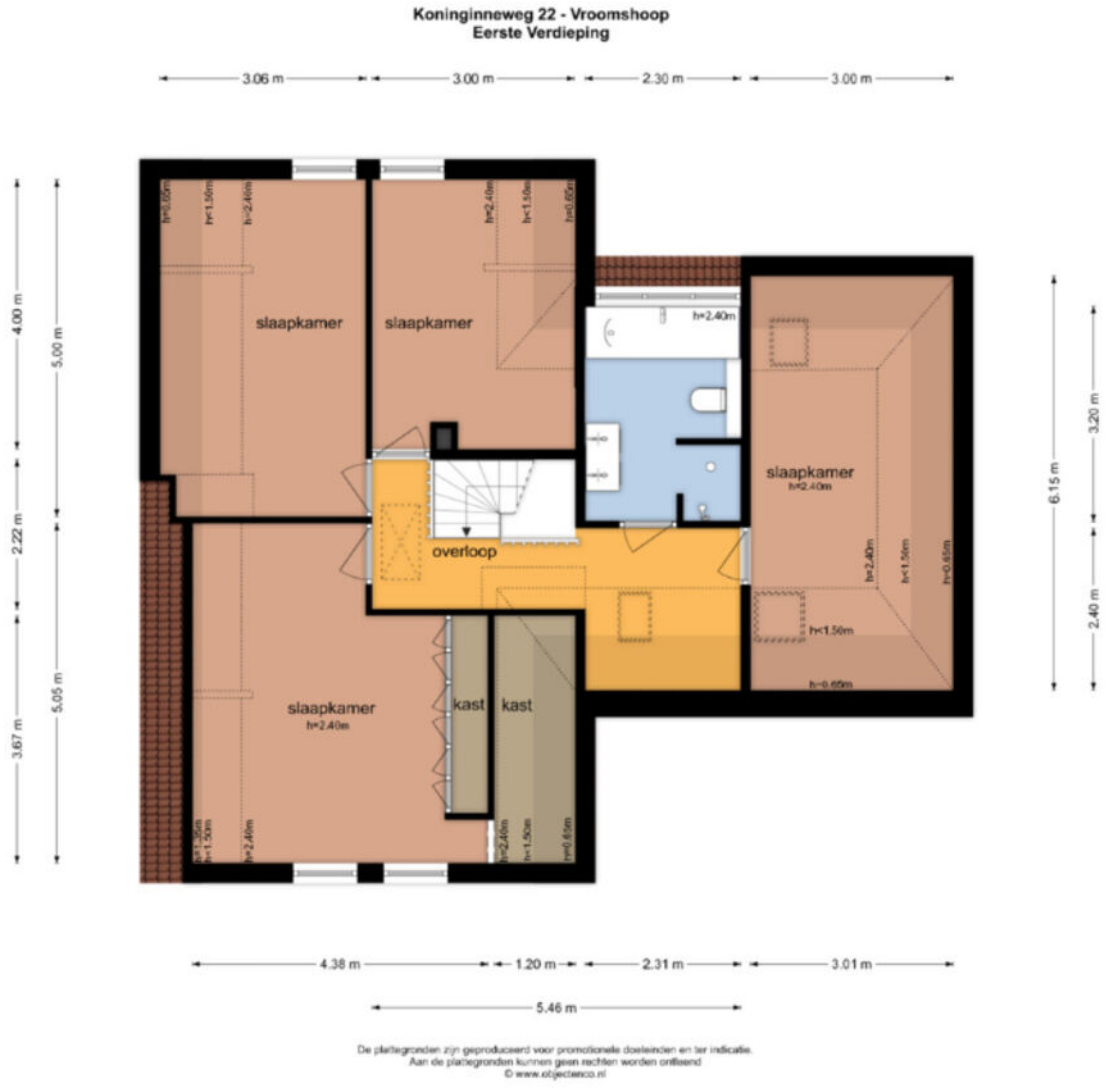
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Oosterhave
makelaars & financiële dienstverlening
Powered by ten Hag

PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



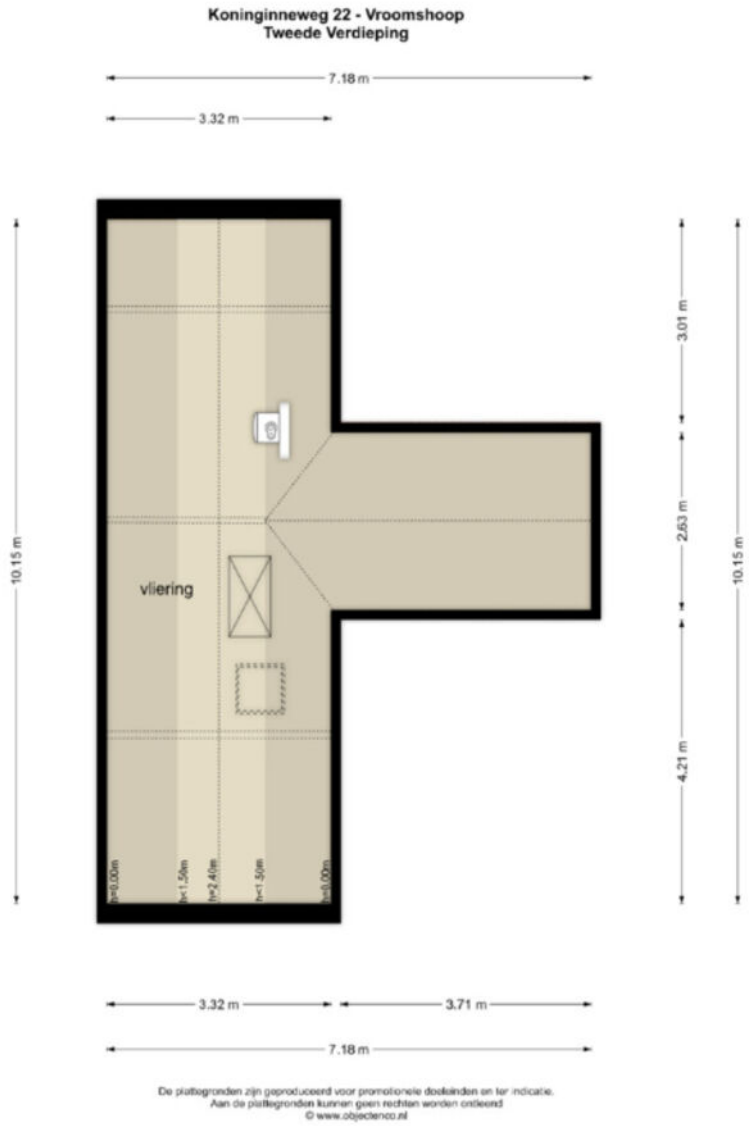
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Oosterhave
makelaars & financiële dienstverlening
Powered by ten Hag

PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



Oosterhave
makelaars & financiële dienstverlening
Powered by ten Hag

PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



Oosterhave
makelaars & financiële dienstverlening
Powered by ten Hag

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	28-10-2026	Meetbedrijf	Object&co Nederland BV
Datum Meetrapport	29-10-2026	Opsteller	M. van Essen
Meetrapportnr	OC-2026-159314	Opnemer	Edwin Nieuwenhuis
Meetcertificaat Type A	Op locatie gecontroleerd en ingemeten	Status	Definitief

Object type	Woning
Adres	Koninginneweg 22
Postcode/Plaats	7681GH Vroomshoop

Verklaring Meetcertificaat:
Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.

Opdrachtgever	Oosterhave Makelaars
Adres	Julianaplein 1
Postcode/Plaats	7681 AX Vroomshoop

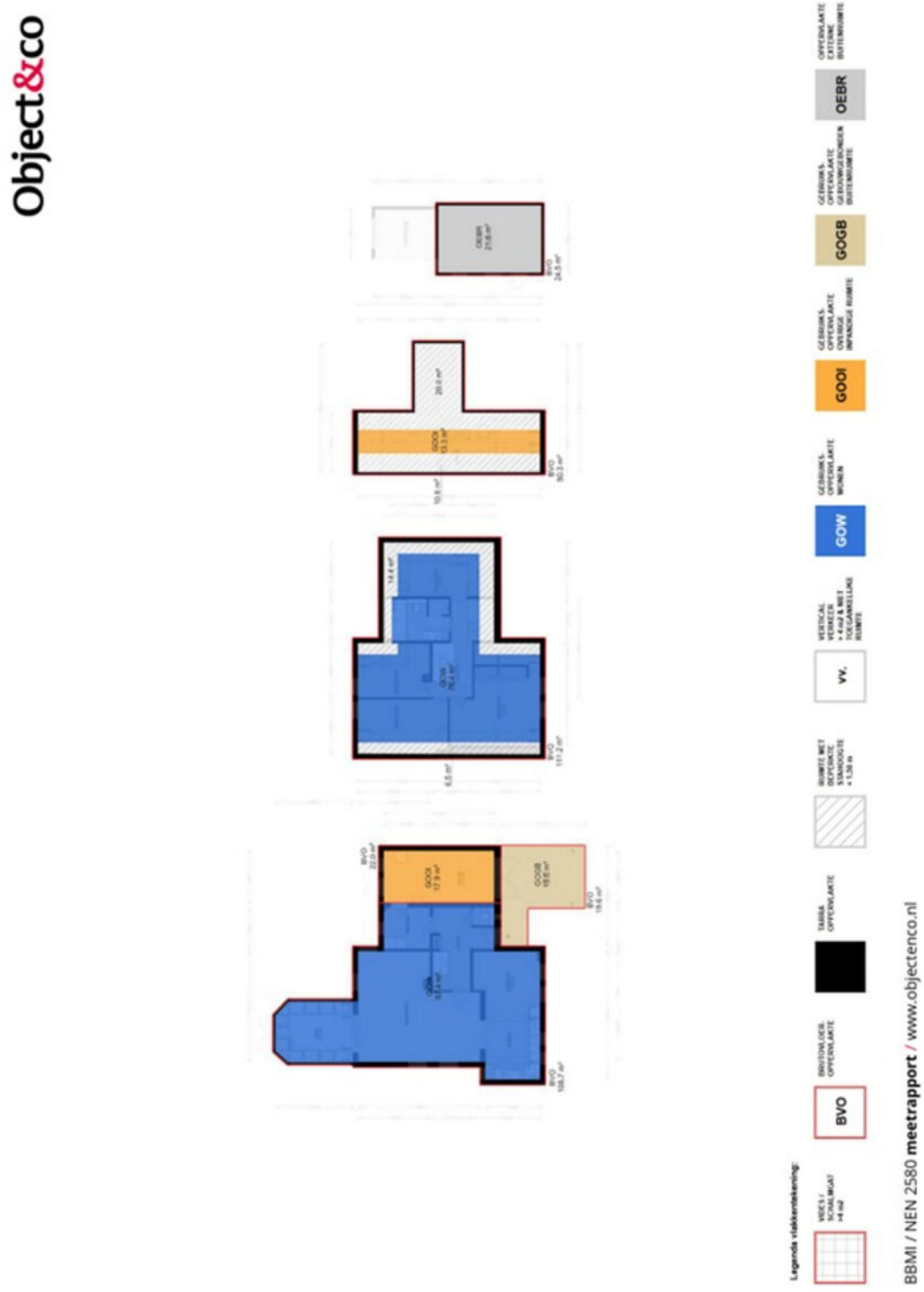
Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1 2008" in combinatie met de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN 2580" in de 2016 versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

		PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN			OPPERVLAKTE	INHOUD
		Vides en schelmgaten > 4 m²	Bruto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m²)	Terra oppervlakte (BVO-NVO)	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Verticaal Verkeer > 4 m² & niet toegankelijke ruimten	Woon ruimte	Overige inpandige ruimte	Gebouw gebonden buiten ruimte	Externe bergruimte	Bruto inhoud m³
		VI	BVO	TO	H150	VV	GOW	GOOI	GOGB	OEBR	BI
BG	BEGANE GROND	-	150,30	15,40	-	-	97,40	17,90	19,60	-	478,26
	Woon-/werkruimte	-	108,70	11,30	-	-	97,40	-	-	-	345,14
	Garage	-	22,00	4,10	-	-	-	17,90	-	-	70,40
	Carport	-	19,60	-	-	-	-	-	19,60	-	62,72
E1	EERSTE VERDIEPING	-	111,20	13,90	20,90	-	76,40	-	-	-	257,13
	Woon-/werkruimte	-	111,20	13,90	20,90	-	76,40	-	-	-	257,13
E2	TWEEDE VERDIEPING	-	50,30	6,40	30,60	-	-	13,30	-	-	64,35
	Vliering	-	50,30	6,40	30,60	-	-	13,30	-	-	64,35
SC	SCHUUR	-	24,50	2,90	-	-	-	21,60	-	-	75,95
	Zolder	-	24,50	2,90	-	-	-	21,60	-	-	75,95
TGP	Totalen geheel Perceel	-	336,30	38,60	51,50	-	173,80	52,80	19,60	-	875,69
TW	Totalen Woning		316,70				173,80	52,80	19,60	-	812,97

Oosterhave
makelaars & financiële dienstverlening
Powered by Object&co

Oosterhave
makelaars & financiële dienstverlening
Powered by ten Hag

MEETRAPPORT



Oosterhave
makelaars & financiële dienstverlening
Powered by ten Hag

ENERGIE LABEL

Energielabel woningen

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot
453942921	26-10-2026	23-10-2036

Deze woning heeft energielabel B

162,39 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



Isolatie van uw woning

Gevels	
Daken	
Vloeren	
Ramen	
Buitendeuren	
Gevelpanelen	Niet van toepassing

Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	2.888 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies



CO_2-uitstoot [kg CO_2 eq/m²]	35,44
Aandeel hernieuwbare energie [%]	11,6
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Koninginneweg 22
7681GH Vroomshoop

Bouwjaar
1996

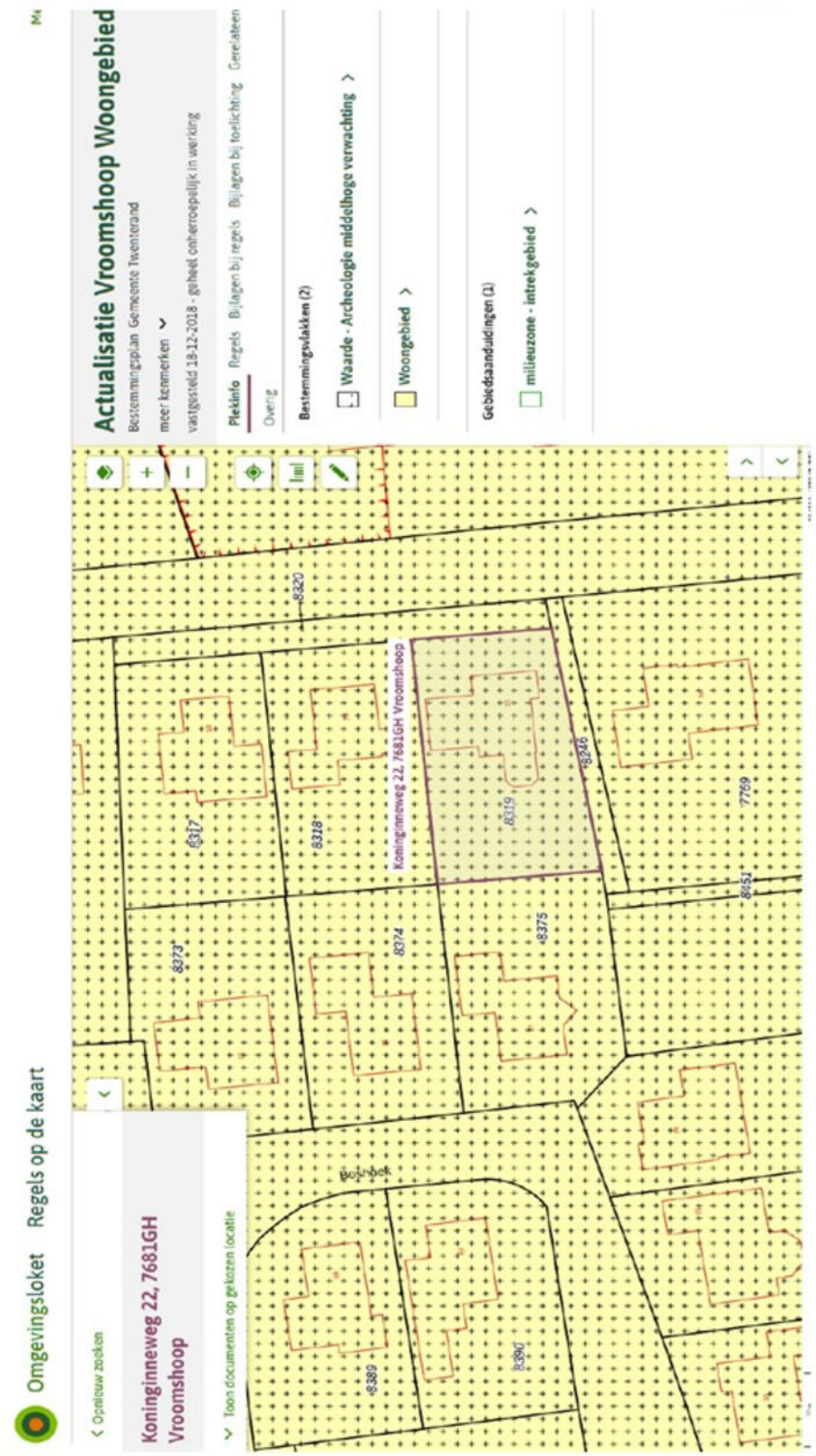
Woningtype
Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte
169 m²



Energieadviseur
H.F. Rozemuller

BESTEMMING


Omgevingsloket Regels op de kaart
Opnieuw zoeken
Koninginneweg 22, 7681GH Vroomshoop
Toon documenten op gekozen locatie
Actualisatie Vroomshoop Woongebied
Bestemmingsplan Gemeente Twenterand
meer kenmerken
vastgesteld 18-12-2018 - geheel onherroepelijk in werking
Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Geraadpleegde Overig
Bestemmingsvlakken (2)
Waarde - Archeologie middelhoge verwachting
Woongebied
Gebiedsaanduidingen (1)
milieuzone - intrekgebied
Koninginneweg 22, 7681GH Vroomshoop
8320
8317
8373
8328
8374
8319
8346
8375
7769
8451
8389
8390

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.

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!