Oosterhave
makelaars & financiële dienstverlening
Powered by ten Hag

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

Te koop



Vriezenveen
De Koolmees 11

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
1978

WOONOPPERVLAKTE
137 m²

INHOUD
495 m³

PERCEELOPPERVLAKTE
311 m²

OMSCHRIJVING

Keurig onderhouden, gemoderniseerde én uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning, gelegen op een royaal perceel van maar liefst 311 m² in de geliefde woonwijk 'Elzenhoek'.
De huidige eigenaren hebben de woning met veel zorg en aandacht aan de binnenzijde vrijwel volledig vernieuwd (met uitzondering van de badkamer). Hierdoor is een sfeervolle, eigentijdse en comfortabele gezinswoning ontstaan waar je je direct thuis voelt. Ook op het gebied van duurzaamheid zijn belangrijke stappen gezet. Zo is de woning voorzien van kunststof kozijnen met HR ++ beglazing en maar liefst 16 zonnepanelen. Het resultaat? Een aantrekkelijk energielabel A!

Buiten is het eveneens volop genieten. De diepe achtertuin biedt volop privacy en is fraai ingericht met een prachtige tuinkamer en een vrijstaande berging. Ook aan de voorzijde biedt het ruime perceel praktische mogelijkheden voor het eenvoudig parkeren van wel twee of drie auto's op eigen terrein. De ligging maakt het geheel compleet! Diverse belangrijke voorzieningen, waaronder basisscholen, scholengemeenschap Het Noordik, winkels en sportvoorzieningen, bevinden zich op korte loop- en fietsafstand.

Dit woonhuis kent de volgende indeling:
Begane grond: entrée/hal met meterkast, moderne toiletruimte en trapopgang naar de 1e verdieping; ruime comfortabele woonkeuken voorzien van moderne hoekopgestelde inbouwkeuken; doormiddel van suitedeuren af te sluiten moderne zitkamer voorzien van openslaande deuren naar het terras; geïsoleerde bijkeuken met ingebouwde kastenwand, achteringang en binnendoor naar de comfortabele tuinkamer; tuinkamer voorzien van glaswanden en geïsoleerd dak..
1e verdieping: overloop voorzien van trapopgang naar de 2e verdieping; 3 moderne slaapkamers; lichte badkamer.
2e verdieping: ruime overloop voorzien van wasruimte; ruime 4e slaapkamer voorzien van kastenwand.

AANTAL SLAAPKAMERS
4

ENERGIELABEL
A

EXTERNE BERGRUIMTE
11 m²

WOONLAGEN
3

DE KOOLMEES 11

Woonkeuken: de keuken is voorzien van een moderne en hoekopgestelde inbouw keuken (2016) met daarin een gaskookplaat, RVS afzuigkap, koelkast, vrieskast, vaatwasser en combimagnetron.
Toiletruimte: de moderne toiletruimte is voorzien van een hangcloset, fontein en radiator.
Badkamer: de lichte badkamer is voorzien van een ligbad met douchecombinatie, wastafel, radiator en toilet.

Algemeen:
-dit huis is gebouwd 1978
-de warmwater- en verwarmingsvoorziening geschiedt middels een gasgestookte c.v.-installatie met Nefit combi-ketel, geïnstalleerd in 2024, waarbij de begane grond (m.u.v. hal en toilet) is voorzien van comfortabele vloerverwarming
-de woning is voorzien van spouw-, vloer-, dak- en glasisolatie (deels HR++ en HR+++)
-in 2021 is de woning aan de achterzijde uitgebouw met een woonkamer en is tevens de meterkast vernieuwd
-in 2021 is de woning voorzien van kunststofkozijnen (m.u.v. het toiletraam)
-in 2024 zijn er 16 zonnepanelen geïnstalleerd
-in 2025 is de airco in de woonkeuken geïnstalleerd en in 2026 op de 1e verdieping
-in 2026 zijn de tuinkamer en houten berging in de achtertuin gerealiseerd
-het huis beschikt over energielabel A
-gelegen op slechts 10 fietsminuten van alle belangrijke voorzieningen die het dorp te bieden heeft (NS station, winkels, activiteitencentrum, sport accommodaties)
-bij koop wordt een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom van de koper verlangd
-funderingsrisico: de woning kent geen verhoogd funderingsrisico en is geclassificeerd als B.

Kortom: een heerlijke, instapklare gezinswoning met volop leefruimte, een verrassend diepe tuin, een sfeervolle tuinkamer en een uitstekend duurzaamheidsniveau. Dit alles op een royaal perceel en op een aantrekkelijke locatie in de geliefde wijk ‘Elzenhoek’ .

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





Oosterhave
makelaars & financiële dienstverlening
Powered by ten Hag






































MATISSE
ART BOTANIQUE







Oosterhave
makelaars & financiële dienstverlening
Powered by ten Hag





























Oosterhave
makelaars & financiële dienstverlening
Powered by ten Hag









Oosterhave
makelaars & financiële dienstverlening
Powered by ten Hag





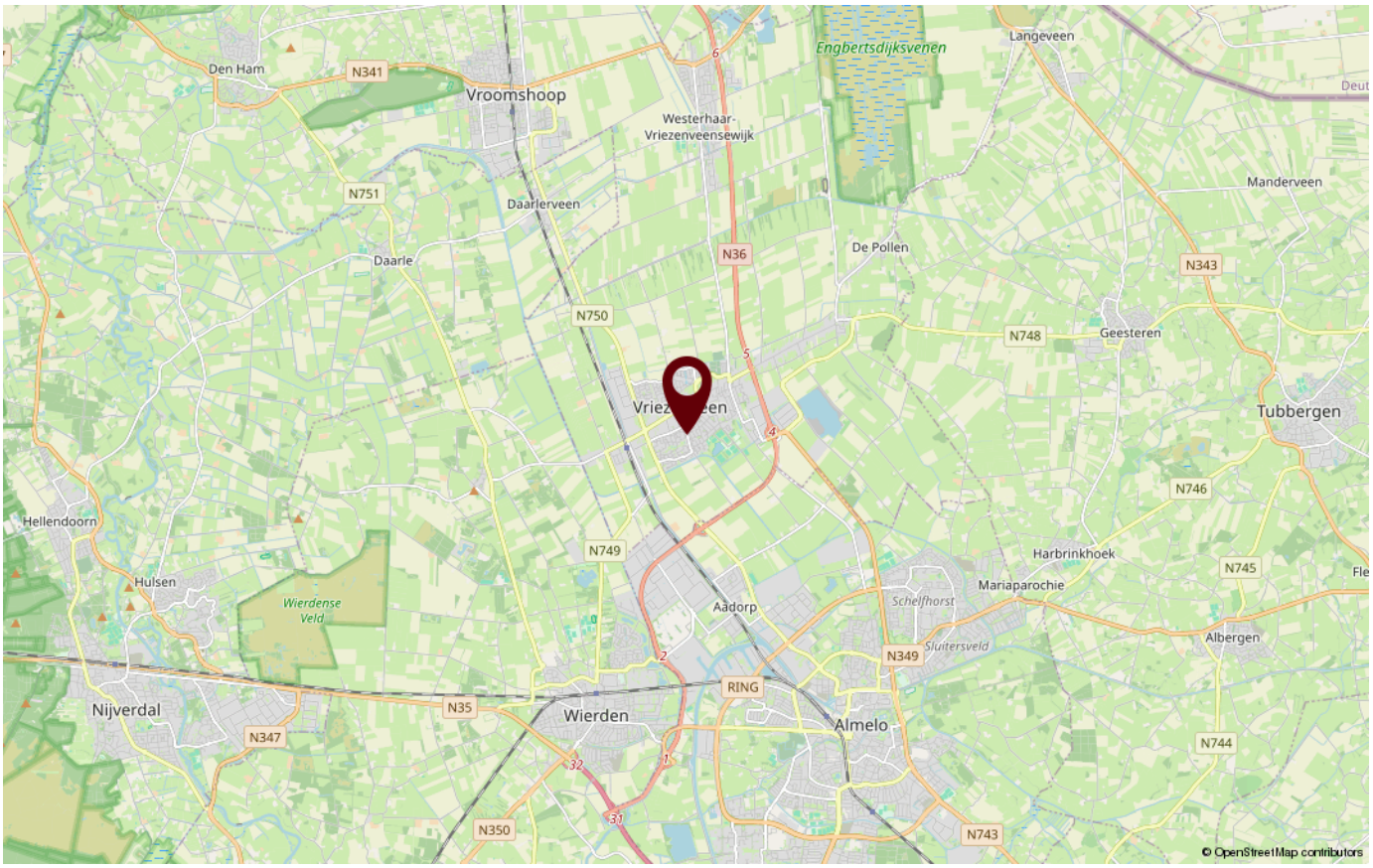
Oosterhave
makelaars & financiële dienstverlening
Powered by ten Hag

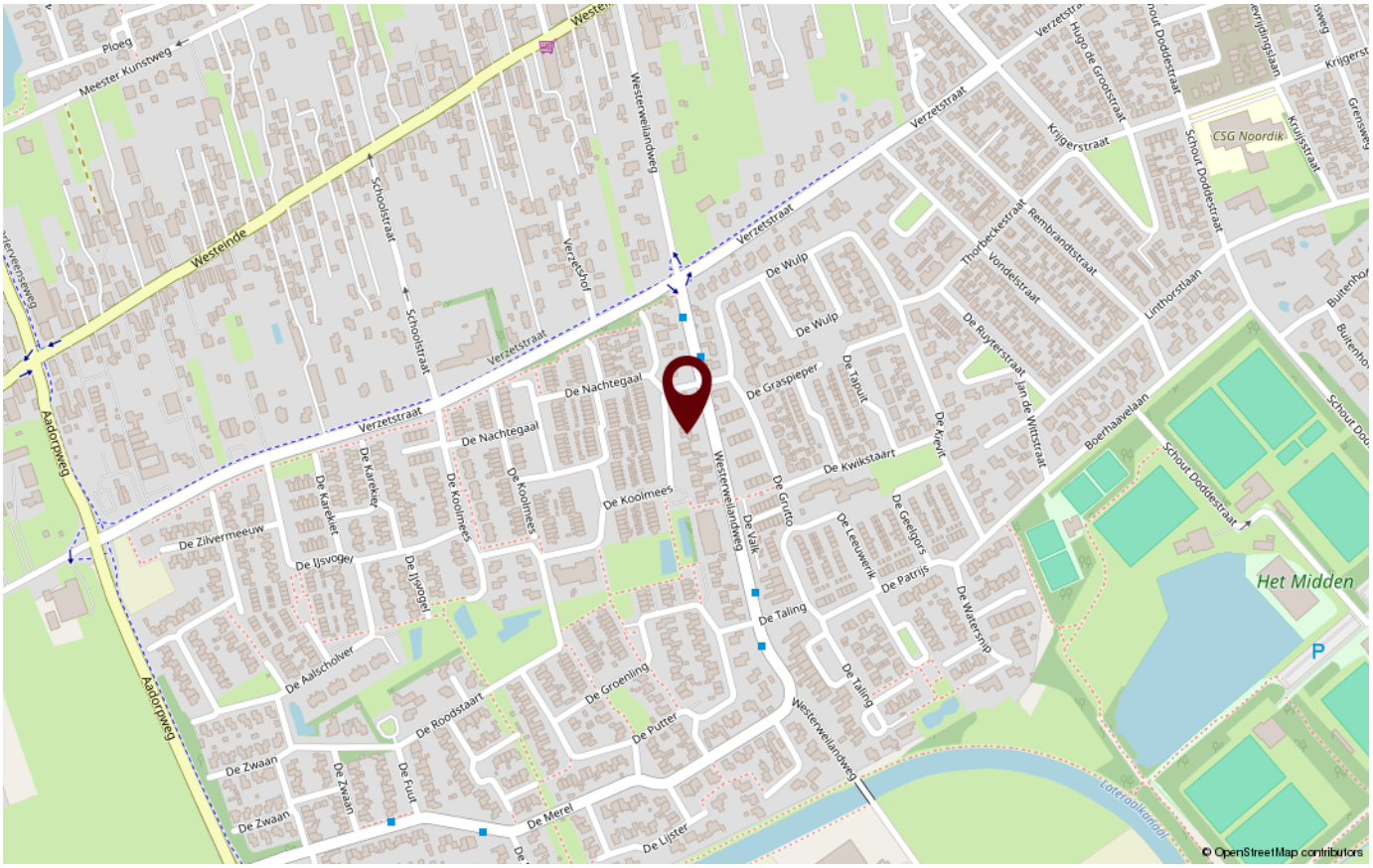




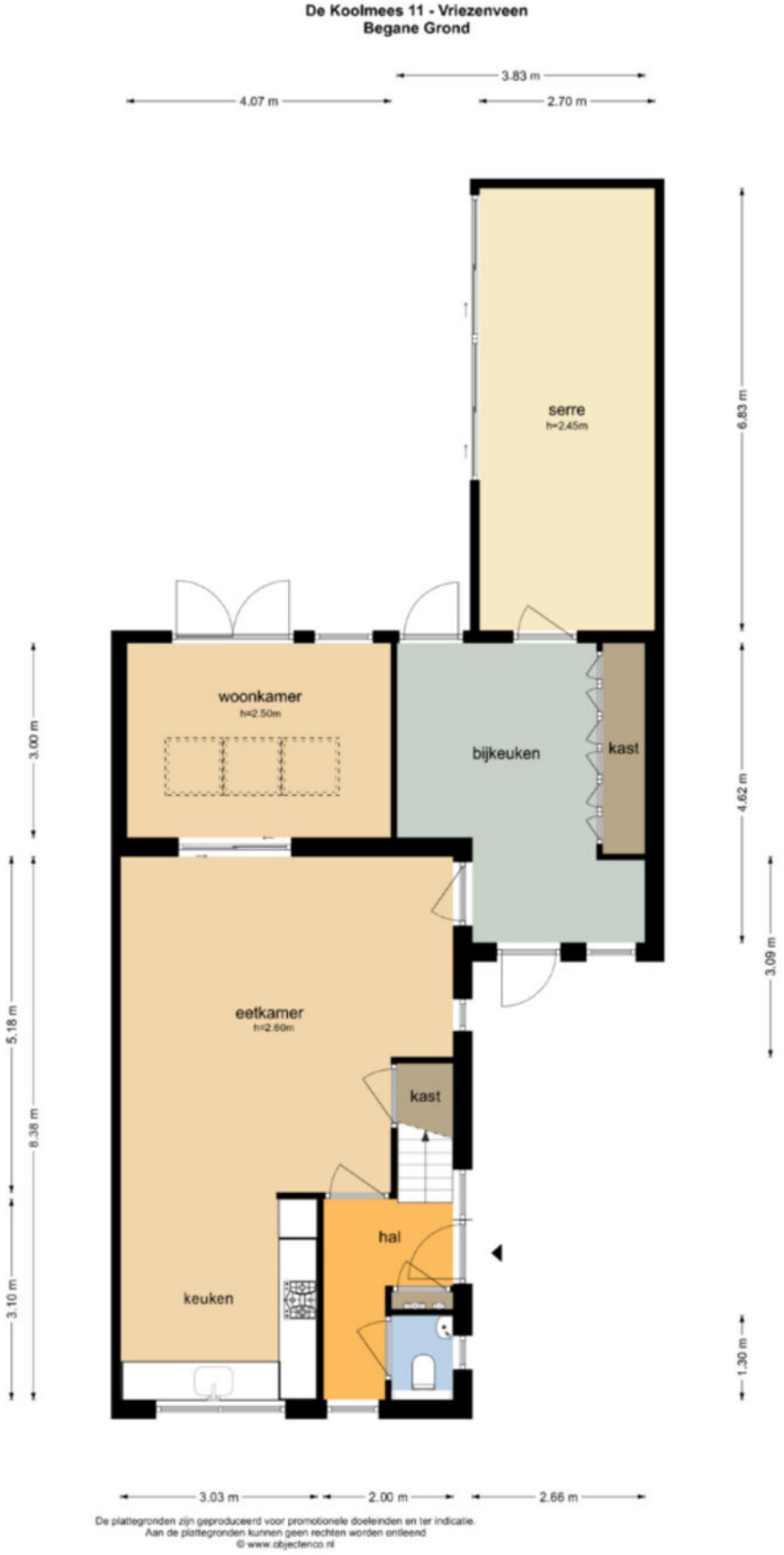
Oosterhave
makelaars & financiële dienstverlening
Powered by ten Hag

LOCATIE OP DE KAART





PLATTEGRONDEN



Oosterhave
makelaars & financiële dienstverlening
Powered by ten Hag

PLATTEGRONDEN



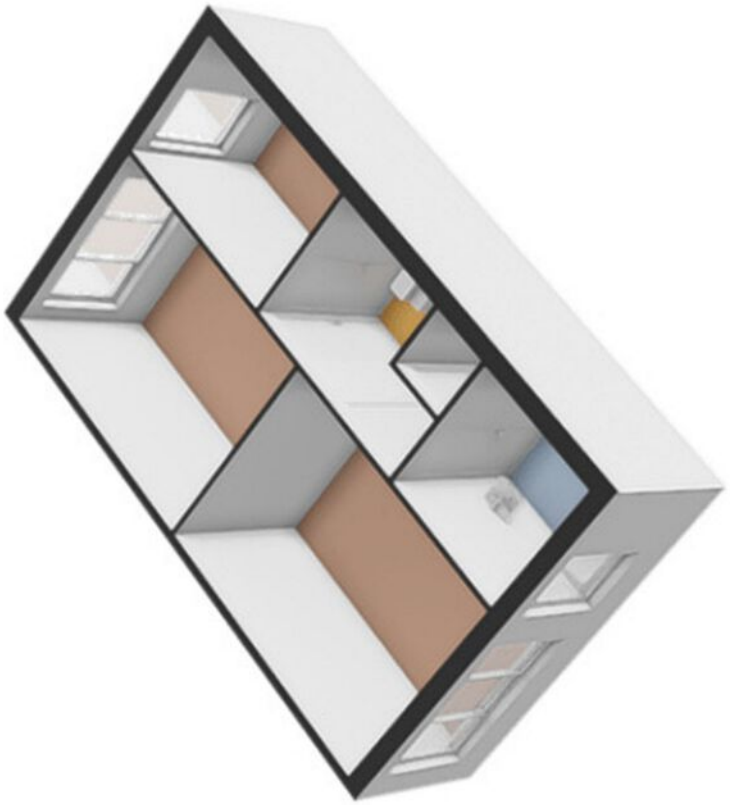
Oosterhave
makelaars & financiële dienstverlening
Powered by ten Hag

PLATTEGRONDEN

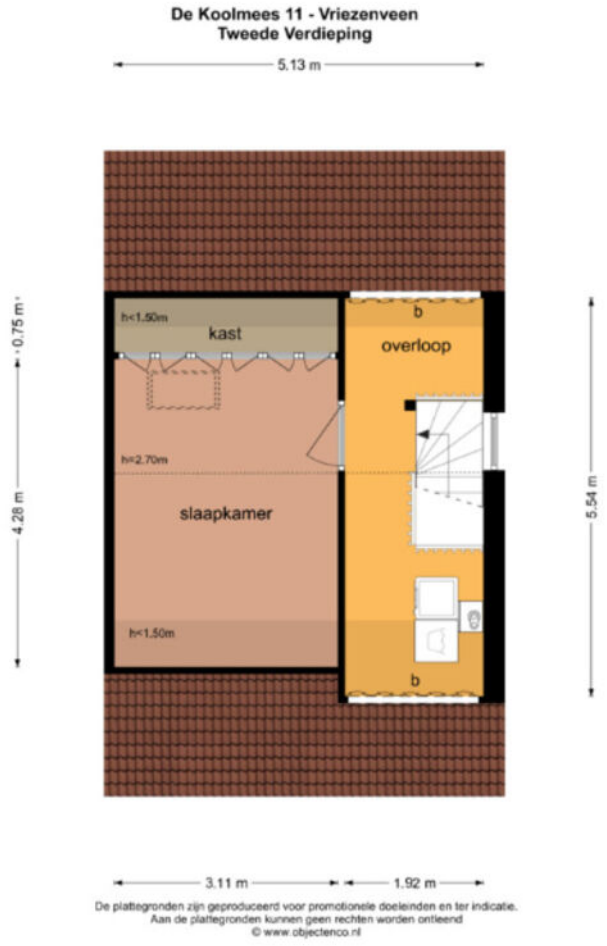


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

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



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



de Koolmees 11
Vriezenveen

Auteur: Oosterhave makelaars
Datum: 18-11-2026

Schaal: 1: 505

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.



Oosterhave
makelaars & financiële dienstverlening
Powered by ten Hag

KADASTER



MEETRAPPORT

NEN 2580 - MEETSTAAT

Object&co

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

Datum Meetopname	06-11-2026	Meetbedrijf	Object&co Nederland BV
Datum Meetrapport	07-11-2026	Opsteller	M. van Essen
Meetrapportnr	OC-2026-159665	Opnemer	Edwin Nieuwenhuis
Meetrcertificaat Type A	Op locatie gecontroleerd en ingemeten	Status	Definitief

Object type	Woning
Adres	De Koolmees 11
Postcode/Plaats	7671VV Vriezenveen

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

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

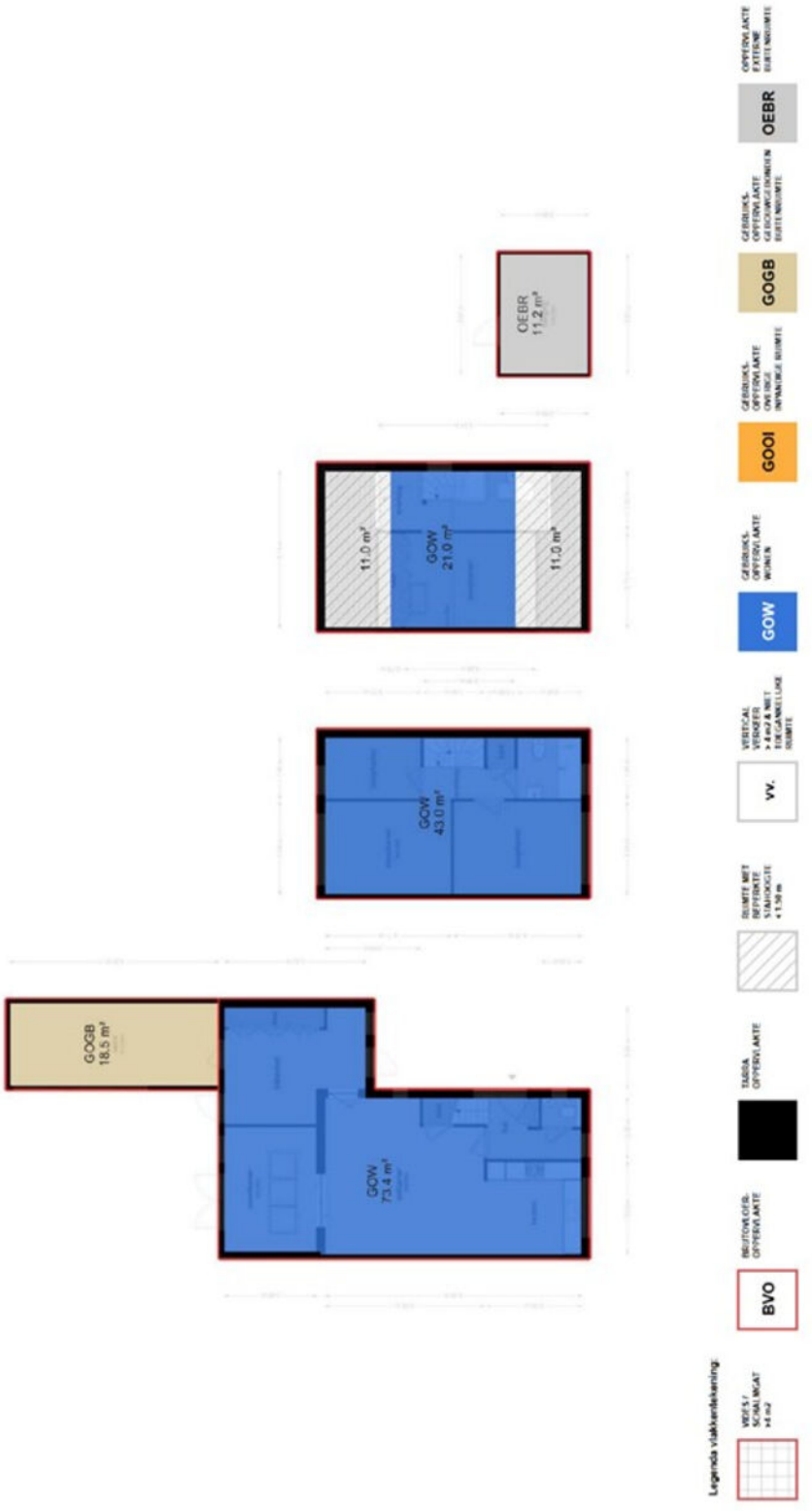
Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008" in combinatie met de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen 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 schalmgaten > 4 m²	Bruto vloeroppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m²)	Tarra 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
00 BEGANE GROND	-	104,20	12,30	-	-	73,40	-	18,50	-	340,71
Woon-/werkruimte	-	83,20	9,80	-	-	73,40	-	-	-	274,56
Serre	-	21,00	2,50	-	-	-	-	18,50	-	66,15
01 EERSTE VERDIEPING	-	50,10	7,10	-	-	43,00	-	-	-	137,78
Woon-/werkruimte	-	50,10	7,10	-	-	43,00	-	-	-	137,78
02 TWEEDE VERDIEPING	-	50,10	7,10	22,00	-	21,00	-	-	-	82,67
Woon-/werkruimte	-	50,10	7,10	22,00	-	21,00	-	-	-	82,67
EX EXTRA	-	12,60	1,40	-	-	-	-	-	11,20	33,39
Berging	-	12,60	1,40	-	-	-	-	-	11,20	33,39
TGP Totalen geheel Perceel	-	217,00	27,90	22,00	-	137,40	-	18,50	11,20	594,54
TW Totalen Woning		183,40				137,40	-	18,50	-	495,00

Oosterhave
makelaars & financiële dienstverlening
Powered by tov-hog

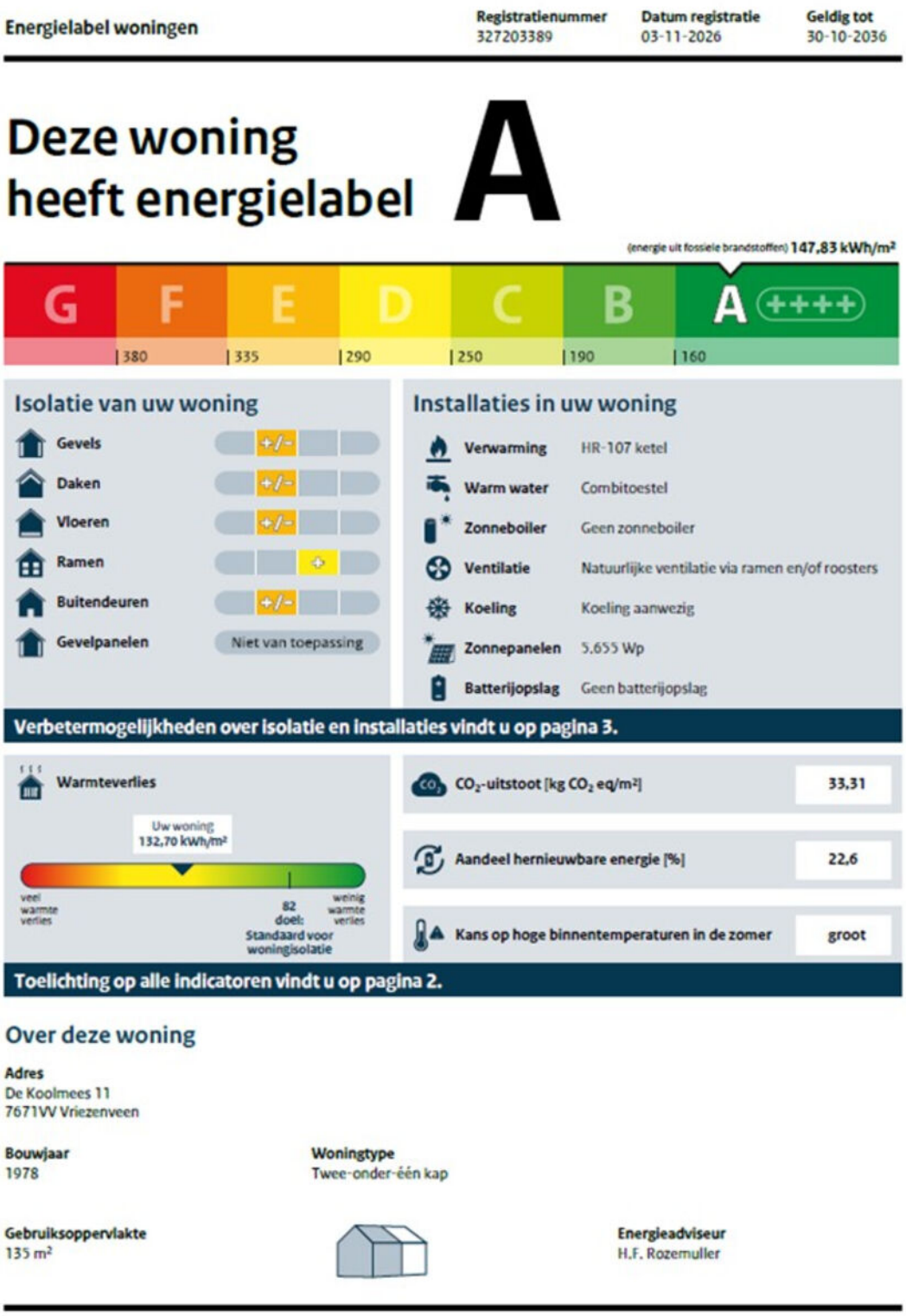
Oosterhave
makelaars & financiële dienstverlening
Powered by ten Hag

MEETRAPPORT



Oosterhave
makelaars & financiële dienstverlening
Powered by ten Hag

ENERGIELABEL



Energielabel woningen

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot
327203389	03-11-2026	30-10-2036

Deze woning heeft energielabel A

(energie uit fossiele brandstoffen) 147,83 kWh/m²

G | F | E | D | C | B | A ++++

380 | 335 | 290 | 250 | 190 | 160

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 ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Koeling aanwezig
Zonnepanelen	5.655 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies

Uw woning 132,70 kWh/m²

veel warmte verlies — 82 doel: Standaard voor woningisolatie — weinig warmte verlies

CO_2-uitstoot [kg CO_2 eq/m²]	33,31
Aandeel hernieuwbare energie [%]	22,6
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
De Koolmees 11
7671VV Vriezenveen

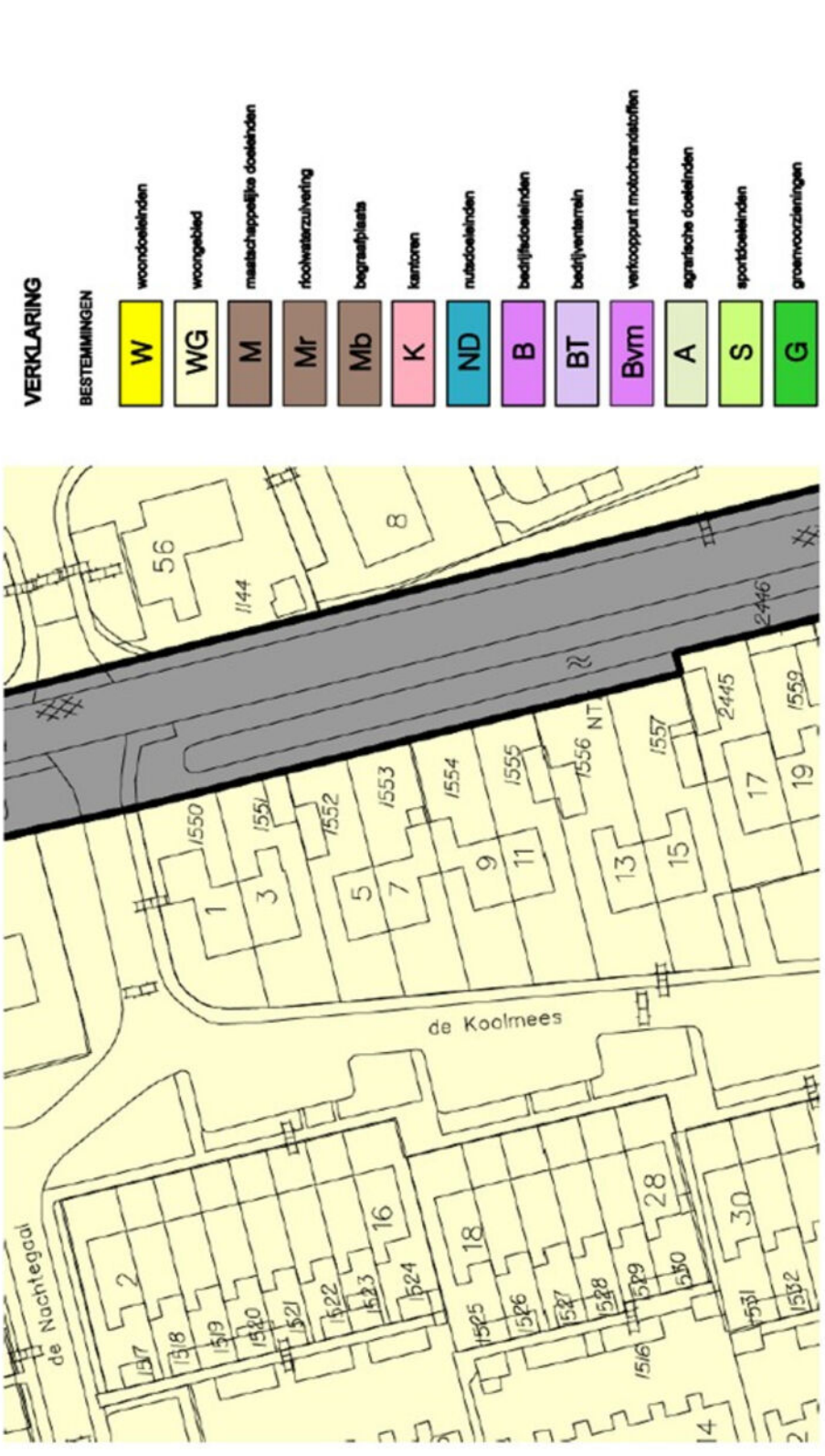
Bouwjaar
1978

Woningtype
Twee-onder-één kap

Gebruiksoppervlakte
135 m²

Energieadviseur
H.F. Rozemuller

BESTEMMING


VERKLARING
BESTEMMINGEN
W woondoeleinden
WG woongebied
M maatschappelijke doeleinden
Mr rioolwaterzuivering
Mb begraafplaats
K kantoren
ND nutsdoeleinden
B bedrijfsdoeleinden
BT bedrijventerrein
Bvm verkooppunt motorbrandstoffen
A agrarische doeleinden
S sportdoeleinden
G groenvoorzieningen
de Koolmees
de Nachtegaal

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!