PLAGGE MARS MAKELAARS O.G. NVM

## DORPERESCH 4 | WIERDEN

## € 650.000 k.k.




**STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!**

**WWW.PLAGGEMARSMAKELAARS.NL**

# WELKOM

Wij als team van Plaggemars Makelaars staan garant voor de kwaliteit van onze dienstverlening. Aangezien het kopen en verkopen van een woning een hele stap is, is het fijn om te weten dat u op onze zekerheid, deskundigheid en persoonlijke aandacht kunt rekenen. In ons team wordt jarenlange ervaring gecombineerd met jong enthousiasme en werken we op basis van gelijkheid aan één doel: het behartigen van uw belangen! Gedreven door passie en met optimale kennis van de woningmarkt staan wij graag voor u klaar. Graag ontmoeten we u binnenkort op ons kantoor om persoonlijk te bespreken wat we voor u kunnen betekenen.

**De betrouwbaarheid van een NVM-Makelaar**

Wij zijn aangesloten bij de NVM, de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen. Dit betekent dat wij over de kennis en de juiste middelen beschikken om u op een betrouwbare en efficiënte manier van dienst te zijn. Daarnaast kunnen wij door het uitgebreide NVM-netwerk u uitstekend op de hoogte houden van de ontwikkelingen op de woningmarkt. U kiest voor de kwaliteit waar het NVM-logo voor staat.

PLAGGEMARS MAKELAARS O.G. NVM



Ga naar onze website voor de virtuele tour, 360 graden foto’s en zonnegrens van de woning.

**WWW.PLAGGEMARSMAKELAARS.NL**

| | |
|---|---|
| **WOONOPPERVLAKTE** | **138 m²** |
| **INHOUD** | **687 m³** |
| **PERCEELOPPERVLAKTE** | **445 m²** |
| **KAMERS** | **4** |
| **SLAAPKAMERS** | **3** |
| **VRAAGPRIJS** | **€ 650.000 k.k.** |

## BESCHRIJVING

Vrijstaand wonen in de geliefde wijk 't Loo, met volop ruimte, een geïsoleerde garage en een zonnige tuin op het zuiden!

Op zoek naar een vrijstaande woning met een karakteristieke uitstraling, een praktische indeling en een heerlijke tuin? Aan de Dorperesch 4 in Wierden staat deze in boerderijstijl gebouwde woning uit 1992, gelegen op een perceel van circa 445 m². Met circa 138 m² woonoppervlakte, een ruime woonkamer, open keuken, drie slaapkamers, een aangebouwde garage en een tuin rondom biedt deze woning volop woonplezier.

De woning is gelegen aan een rustige straat in de geliefde woonwijk 't Loo. De karakteristieke bouwstijl, de ruime opzet en de uitbouw aan de zijkant zorgen voor een fijne combinatie van sfeer en comfort. Vooral de zonnige achtertuin op het zuiden maakt dit een heerlijke plek om te wonen.

Kenmerken
- Bouwjaar: 1992
- Woonoppervlakte: circa 138 m²
- Overige inpandige ruimte: circa 51 m²
- Inhoud: circa 687 m³
- Perceeloppervlakte: 445 m²
- Vrijstaande woning in karakteristieke stijl
- Gelegen aan een rustige straat in de geliefde wijk 't Loo
- Ruime L-vormige woonkamer met sfeervolle gashaard
- Open keuken met diverse inbouwapparatuur
- Uitbouw aan de zijkant gerealiseerd in 2014
- Drie ruime slaapkamers
- Badkamer met whirlpoolbad, douche, toilet en twee wastafels
- Praktische bijkeuken met wasmachineaansluiting
- Aangebouwde en geïsoleerde stenen garage met extra bergzolder
- Bergzolder bereikbaar via vlizotrap
- Tuin rondom met zonnige achtertuin op het zuiden
- Parkeergelegenheid op eigen terrein
- Energielabel: B

Aan deze aanbieding kunnen geen rechten worden ontleend.

## Indeling

### Begane grond

Via de entree kom je in de ruime hal met vide, garderobe, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping.

De L-vormige woonkamer biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellig eetgedeelte. De grote raampartijen zorgen voor prettig daglicht en de sfeervolle gashaard maakt het een fijne plek om samen te komen. De houten vloer geeft de ruimte een warme uitstraling.

De woonkamer staat in verbinding met de open keuken, die is voorzien van diverse inbouwapparatuur en voldoende werk- en bergruimte. Door de uitbouw aan de zijkant van de woning, gerealiseerd in 2014, is er extra leefruimte ontstaan.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met aansluitingen voor de wasmachine en droger en de opstelling van de cv-installatie. Vanuit hier is ook de aangebouwde geïsoleerde garage bereikbaar. De garage biedt ruimte voor het stallen van fietsen, gereedschap en andere spullen. Boven de garage bevindt zich bovendien een handige bergzolder.

### Eerste verdieping

Vanaf de overloop bereik je drie ruime slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers hebben prettige afmetingen en bieden voldoende mogelijkheden voor een gezin, thuiswerkplek of hobbykamer.

De badkamer is voorzien van een ligbad met whirlpoolfunctie, een separate douche, twee wastafels en een toilet.

### Tweede verdieping

Via een vlizotrap bereik je de bergzolder. Ideaal voor het opbergen van koffers, seizoensspullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.

## Buitenruimte

Rondom de woning ligt een verzorgde tuin met volop mogelijkheden om van het buitenleven te genieten. De achtertuin is gelegen op het zuiden, waardoor je hier heerlijk van de zon kunt genieten. Er is voldoende ruimte om gezellig buiten te eten, te ontspannen of lekker te tuinieren.

De vrijstaande ligging zorgt bovendien voor een prettig gevoel van ruimte rondom het huis.

Aan de voorzijde is parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig. Daarnaast beschikt de woning over een aangebouwde stenen garage met extra bergruimte op de verdieping.

## Ligging

De woning bevindt zich in de geliefde woonwijk 't Loo in Wierden. Een rustige en prettige woonomgeving met verschillende voorzieningen in de buurt. Het centrum van Wierden, scholen, winkels en sportvoorzieningen zijn goed bereikbaar.

Ook de uitvalswegen richting Almelo, Hengelo en Enschede zijn vanuit Wierden eenvoudig te bereiken. Zo geniet je van de rust van een woonwijk, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.










Artist impression






Artist impression










EXCLUSIV


EXCLUSIV
EXCLUSIV














Coca-Cola




























BERG







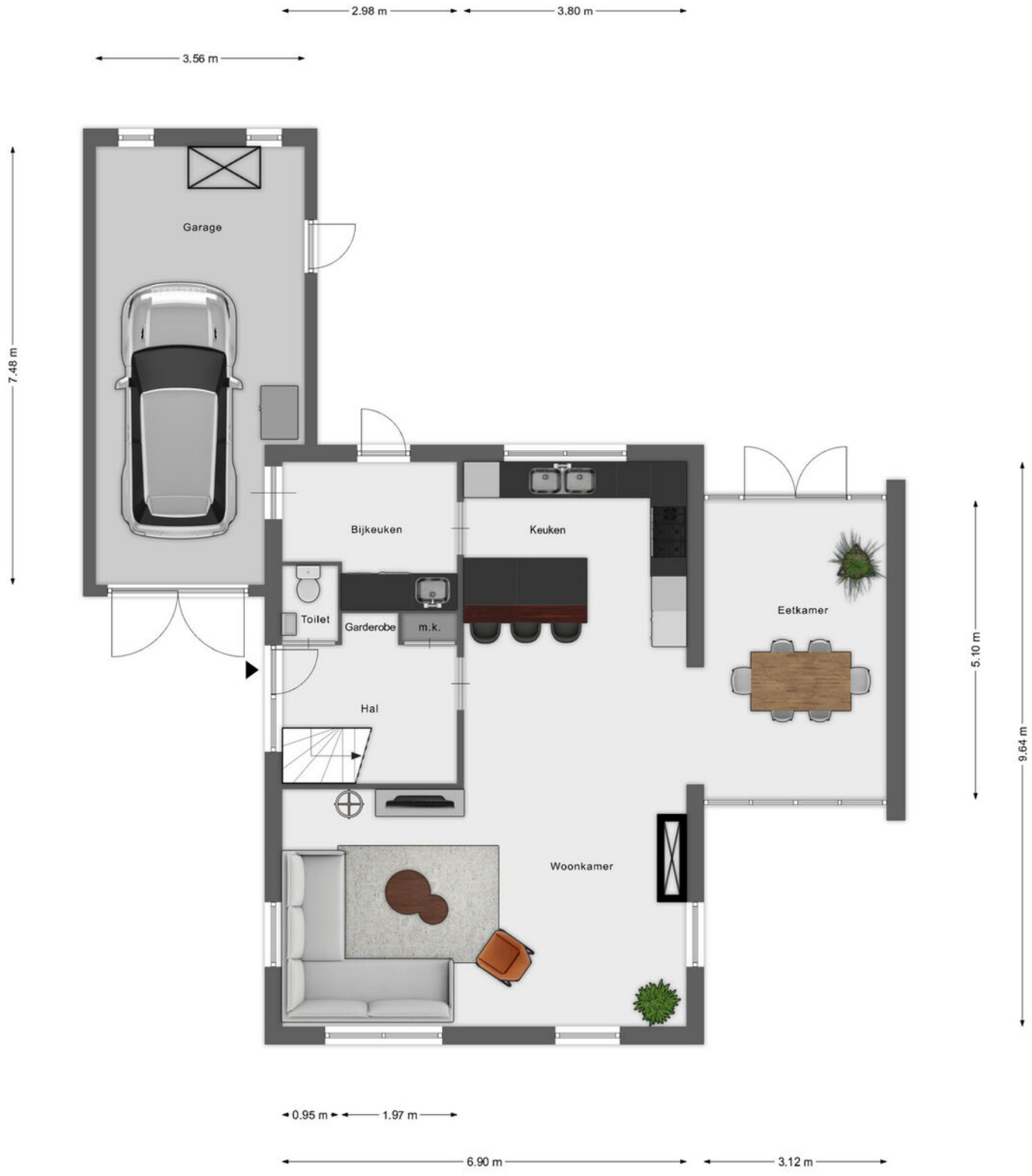






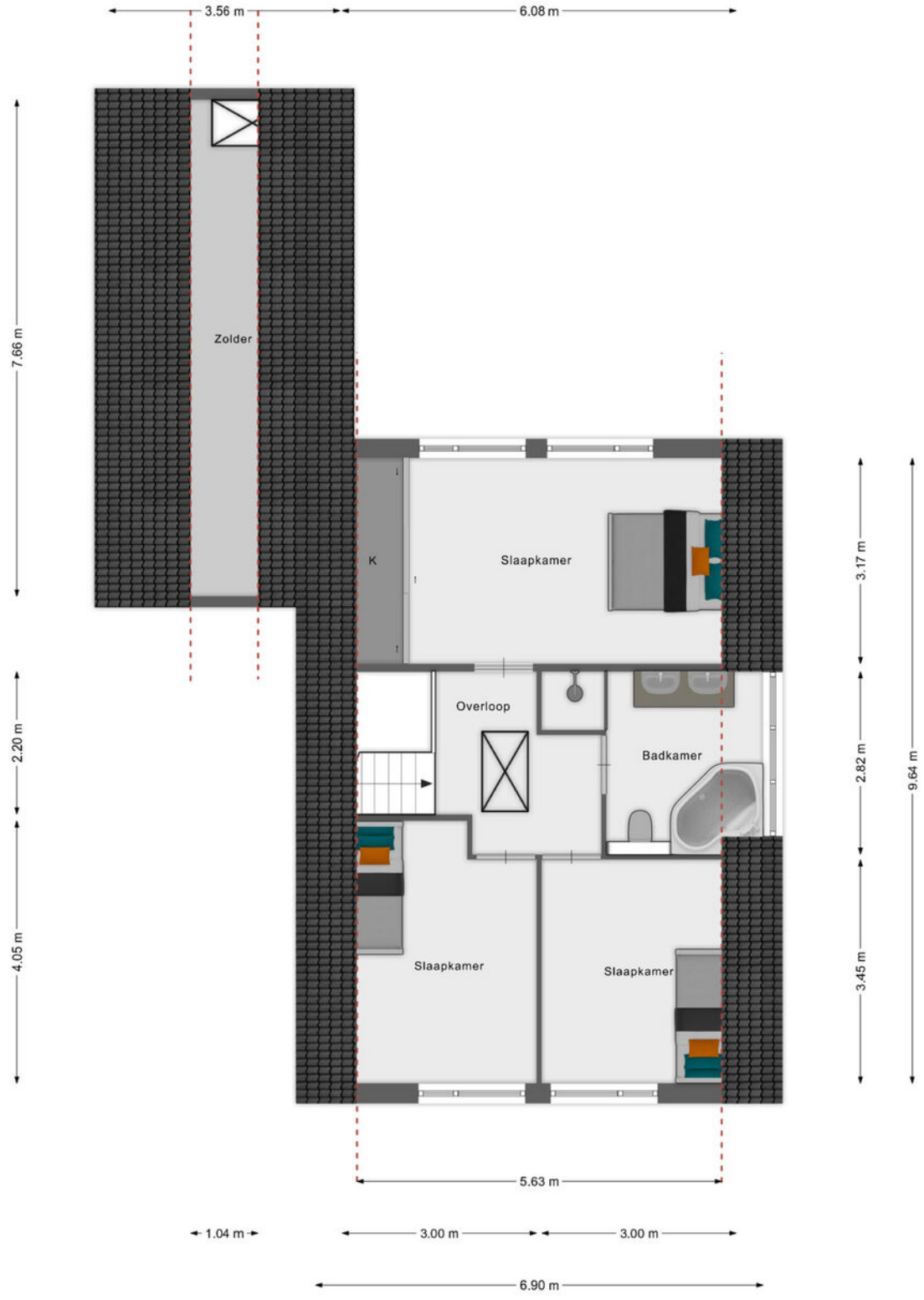


# PLATTEGROND



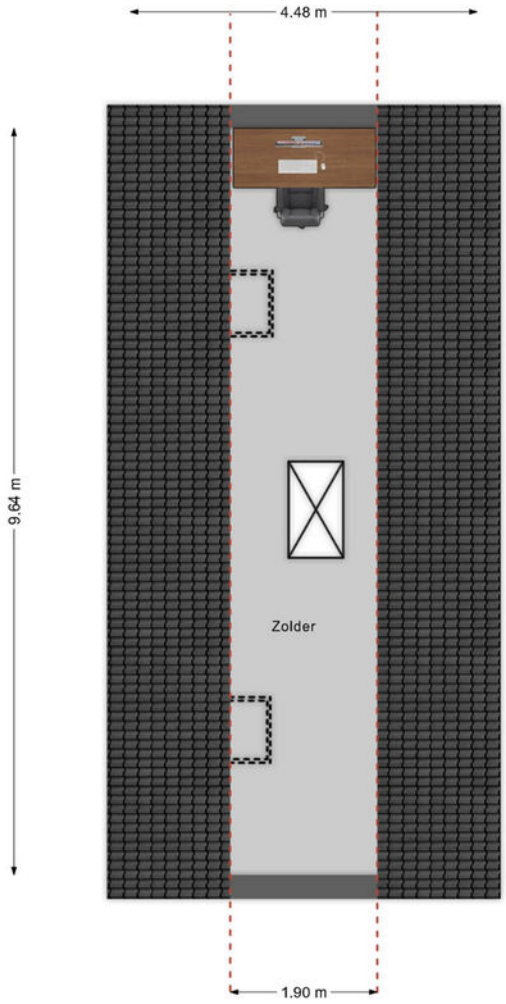

De tekeningen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend!
©Velding.nl www.velding.nl

# PLATTEGROND




De tekeningen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend!
©Velding.nl www.velding.nl

# PLATTEGROND




De tekeningen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend!
©Velding.nl www.velding.nl

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---




Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

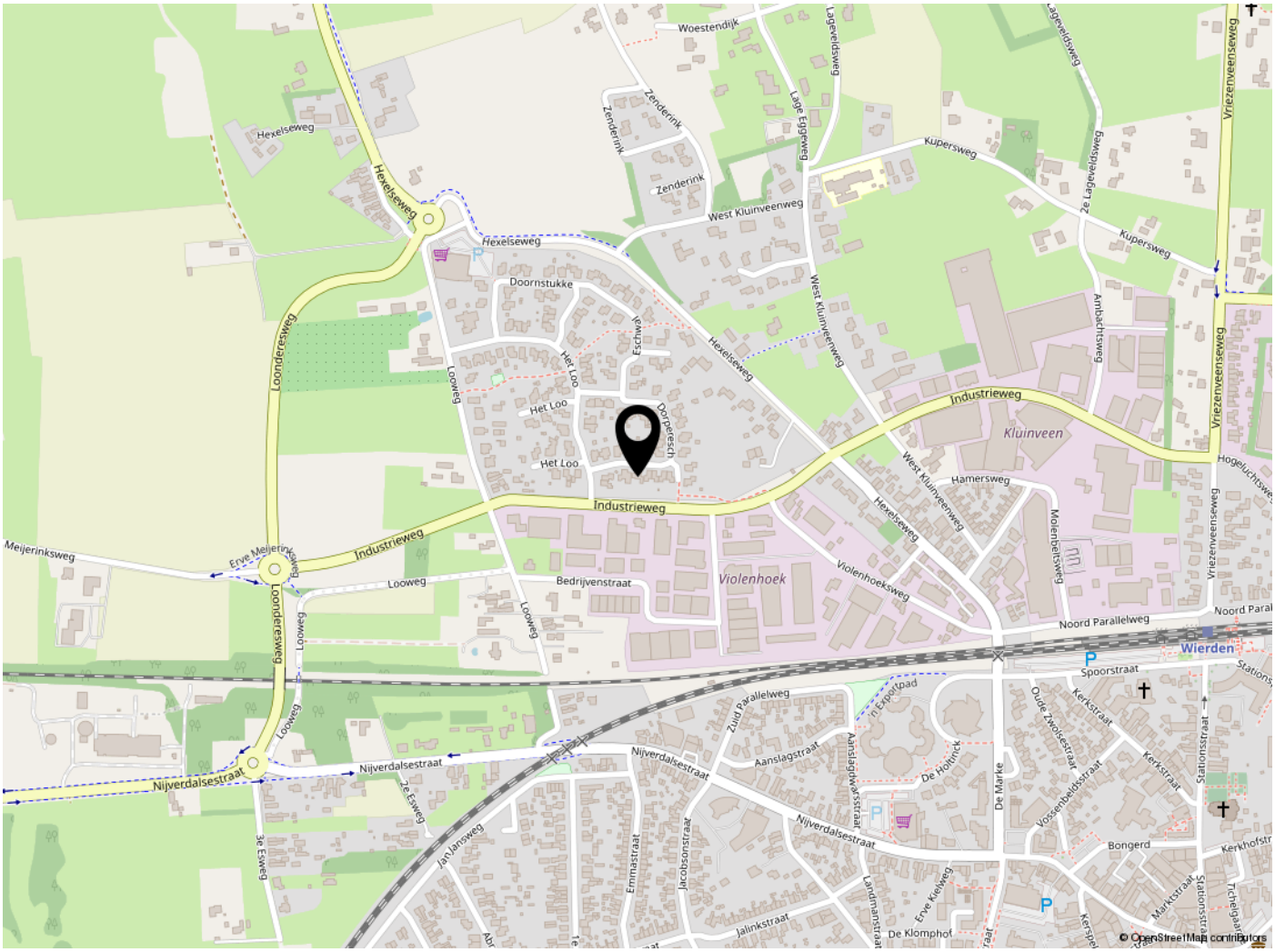
Schaal 1: 500

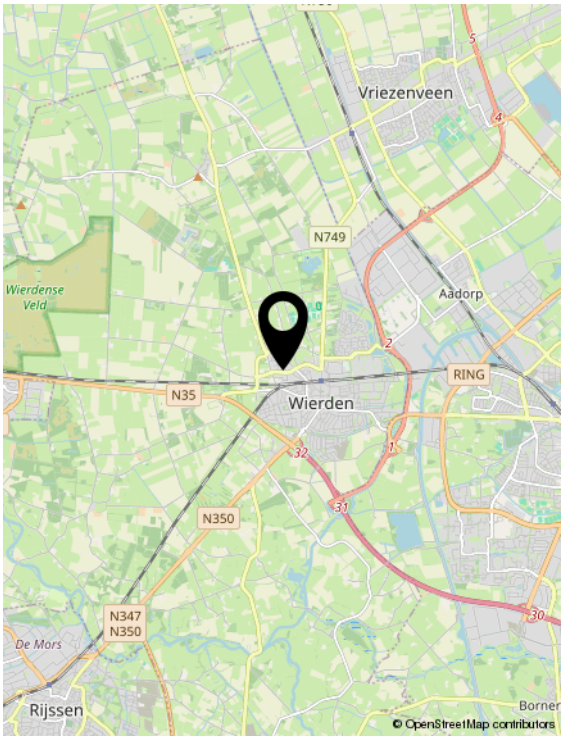
| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Wierden |
| Sectie | M |
| Perceel | 756 |

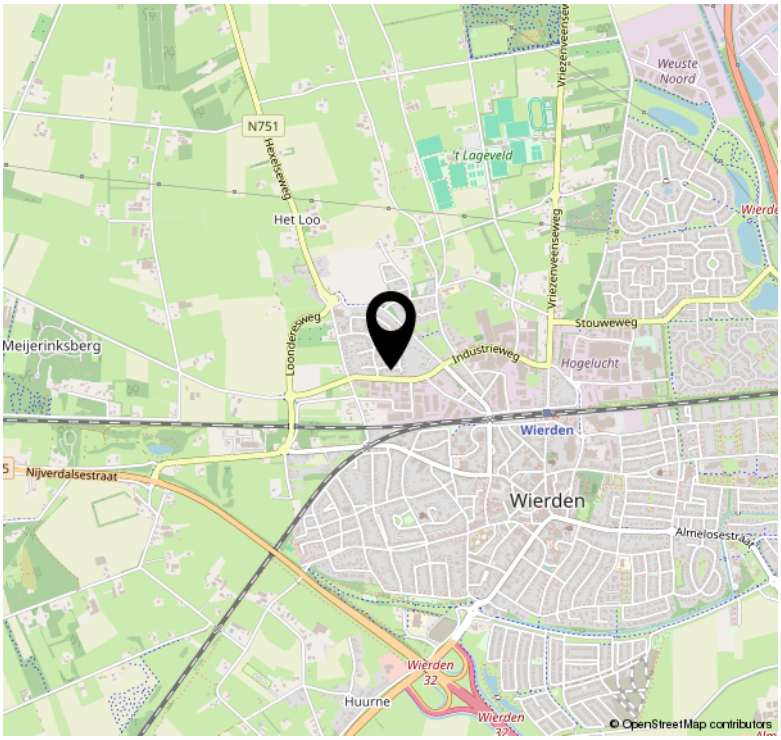
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

# LOCATIE OP DE KAART



# LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---|---|---|---|
| **Woning - Interieur** | | | | |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | X | | | |
| (Gas)kachels | X | | | |
| Designradiator(en) | X | | | |
| Verlichting, te weten | | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers | X | | | |
| - losse (hang)lampen | X | | | |
| - Leeslamp achter bank gaat mee. | | X | | |
| - Hanglamp gang/vide kan worden overgenomen. | X | | | |
| | | | | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | | |
| - Kasten garage, kast bijkeuken, hout/ stalen kast in woonkamer. Schuifkast kantoor. Witte draaibare kast gaat mee. | | X | | |
| - Tv-kast, kast gang/vide, blokkenkast aanbouw, blokkenkast kantoor, ladekast kantoor en witte kast kantoor ter overname | X | | | |
| | | | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | | |
| - gordijnrails | X | | | |
| - gordijnen | X | | | |
| - overgordijnen | X | | | |
| - vitrages | X | | | |
| - jaloezieën | X | | | |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | | |
| | | | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | | |
| - vloerbedekking | X | | | |
| - houten vloer(delen) | X | | | |
| - plavuizen | X | | | |
| | | | | |
| Overig, te weten | | | | |
| - spiegelwanden | X | | | |

# LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---|---|---|---|
| - Bank, salontafels, eettafel & stoelen, Barkrukken evt. ter overname. | X | | | |
| - Cognac kleurige stoel en bureau in aanbouw gaan mee | | X | | |
| - Kinderslaapkamer bed, kast en bureau evt. ter overname. Slaapkamer ouders Bed en nachtkastjes gaat mee | | X | | |
| | | | | |
| **Woning - Keuken** | | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | | |
| - kookplaat | X | | | |
| - (gas)fornuis | X | | | |
| - afzuigkap | X | | | |
| - combi-oven/combimagnetron | X | | | |
| - koelkast | X | | | |
| - koel-vriescombinatie | | X | | |
| - vaatwasser | X | | | |
| - koffiezetapparaat | | X | | |
| | | | | |
| **Woning - Sanitair/sauna** | | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | | |
| - toilet | X | | | |
| - toiletrolhouder | X | | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | | |
| - fontein | X | | | |
| | | | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | | |
| - jacuzzi/whirlpool | X | | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | | |
| - wastafel | X | | | |
| - wastafelmeubel | X | | | |
| - toiletkast | X | | | |
| - toilet | X | | | |
| - toiletrolhouder | X | | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | | |

# LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| **Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing** | | | | |
| Brievenbus | X | | | |
| Kluis | | X | | |
| (Voordeur)bel | X | | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X | | | |
| Rookmelders | X | | | |
| (Klok)thermostaat | X | | | |
| Zonwering buiten | X | | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | | |
| - CV-installatie | X | | | |
| - boiler | X | | | |
| | | | | |
| **Tuin - Inrichting** | | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | | |
| Beplanting | X | | | |
| | | | | |
| **Tuin - Verlichting/installaties** | | | | |
| Buitenverlichting | X | | | |
| Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder | X | | | |
| | | | | |
| **Tuin - Overig** | | | | |
| Overige tuin, te weten | | | | |
| - (sier)hek | X | | | |
| - Tuinmeubelset ter overname | X | | | |
| - Sierpotten kan worden overgenomen. | X | | | |

# WONEN IN WIERDEN



De gemeente Wierden is een moderne, sterke plattelandsgemeente met ruim 24.000 inwoners in het noordwesten van Twente in de provincie Overijssel. De gemeente Wierden omvat 9.580 hectare grond en bestaat uit de dorpen Wierden en Enter en de buurtschappen Hoge Hexel, Notter, Zuna, Rectum en Ypelo. De kern van het dorp Wierden is 250 hectare groot en de kern van het dorp Enter 125 hectare.

De gemeente Wierden is goed te bereiken door haar gunstige ligging ten opzichte van de autosnelweg A1 en A35 en de spoorlijnen Utrecht-Enschede en Almelo-Zwolle. Via het water te bereiken over het Twentekanaal, zijtak Almelo. Uiteraard zijn er ook busverbindingen tussen Wierden en de omliggende plaatsten.

In de dorpen Wierden en Enter vindt u de belangrijkste voorzieningen, zoals winkels, scholen, zwembaden, sporthallen en sportvelden, kerken, bibliotheken, manege en tennisbanen. Voorzieningen met een meer regionaal karakter (schouwburg, bioscoop, ziekenhuis) vindt u in Almelo.

Wierden kent de volgende woonwijken:
- Noord: De Stouwe, De Hooilanden, De Weuste, Hogelucht, Kluinveen, Violenhoek, Het Loo en Zenderink;
- Oost: (Plan) Oost en Centrum;
- Zuid: Grote Maat, Huurne en Zuidbroek
- West: West, Molukse wijk en Meijkerinksberg

De gemeente Wierden is allereerst een groene gemeente. De gemeente Wierden heeft een afwisselend landschap dat wandelaars en fietsers volop mogelijkheden biedt. Kanoërs komen onder ander op de Regge helemaal aan hun trekken. Andere plaatsen voor watersport zijn het nabijgelegen Twentekanaal, het recreatieproject ’ t Lageveld en camping de Tolplas.

Natuurliefhebbers kunnen genieten van waardevolle natuurgebieden als het Wierdense Veld, een veengebied met een oppervlakte van ongeveer 400 hectare. Op de heide loopt een schaapskudde en er komen veel zeldzame vogels voor. Het gebied is toegankelijk via openbare zandwegen.

Tijdens de jaarmarkten en tijdens het hoogseizoen worden in Enter demonstraties gegeven in het klompenmaken. De Enterse jaarmarkt, beter bekend als de Paarden- en ponymarkt, wordt ieder jaar op een donderdag in de zomer gehouden. De Wierdense jaarmarkt vindt plaats op de eerste maandag in november en stamt nog uit de tijd van de Middeleeuwen. Een ander voor de toerist aantrekkelijk evenement is het jaarlijks terugkerende Wierdense zomerfeest: het Wiezofeest, dat drie dagen duurt.

# DISCLAIMER

**Informatieplicht**
De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de ‘lijst van roerende zaken’.

**Onderzoeksplicht & meldingsplicht**
Deze uitgebreide brochure heeft niet tot doel u een lijst te geven van alle mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie is verkregen van de eigenaar/ verkoper alsmede uit eigen waarneming ter plaatse. Doel=> de koper zo goed mogelijk te informeren en te voldoen aan de op verkoper rustende meldingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek heeft de koper een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling van de woning en of de woning de eigenschappen bezit die hij redelijkerwijs mag verwachten. Wij adviseren u een (bouwkundig) deskundige in te schakelen/

**Financiering/hypotheek**
Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Plaggemars Makelaars kan u doorverwijzen naar financiële specialisten. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning.

**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 ontlenen. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

**Bouwkundige risico’s**
Indien de woning is gebouwd voor 1990 bestaat de kans dat er asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbest houdende materialen kan voortvloeien.

**Koopovereenkomst en waarborgsom/bankgarantie**
Inden 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. Er zal in de koopakte altijd een 10% waarborgsom of bankgarantie worden opgenomen. Iedere aspirant-koper dient zich hieraan te conformeren.

**Na de bezichtiging**
De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Wij kunnen bijvoorbeeld uw gegevens en wensen noteren in ons ‘zoekersbestand’ en u op de hoogte houden van ons nieuwe en gewijzigde woningaanbod. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

**Onderhandelen**
Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er ‘een bod op de woning ligt’. Als de partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

# DISCLAIMER FUNDERINGSRISICO

**a.Disclaimer: funderingsrisico-indicator wel beschikbaar**

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E)toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds enkan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerdop data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype,bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is eencommercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVMstaan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator isinformatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staatvan de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten wordenontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de funderingvoor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te(laten) verrichten.

**b. Disclaimer: funderingsrisico-indicator niet beschikbaar**

Aan deze woning is in de NVM-software geen funderingsrisico-indicator (A t/m E)toegekend. De funderingsrisico-indicator is is gebaseerd op data uit FunderMaps,waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- engrondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieeldataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet invoor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de gebruikte data van FunderMaps. Hetontbreken van een funderingsrisico-indicator sluit funderingsproblematiek niet uit envormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan het ontbreken van eenfunderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerdenwordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is,zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten."

PLAGGEMARS MAKELAARS O.G.

## STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!




**Plaggemars Makelaars**
Tolgaarde 1
7642 EZ Wierden
T (0546) 57 12 72
info@plaggemarsmakelaars.nl
www.plaggemarsmakelaars.nl