

# VERKOOPBROCHURE

**Boekweitakkers 29,  
7681 LM Vroomshoop**

**€ 259.000,-- k.k.**

**perceel 230m<sup>2</sup>**

**woonoppervlak 177m<sup>2</sup>**



## Omschrijving:

### *Algemeen/ ligging:*

In een rustige woonwijk aan de rand van Vroomshoop ligt dit woonhuis op 230m<sup>2</sup> eigen grond met maar liefst 177m<sup>2</sup> ! woonoppervlakte en totaal 9 slaapkamers. Het woonhuis is gebouwd in 1993 en is goed onderhouden, het buitenschilderwerk is in 2019 uitgevoerd en de CV ketel dateert uit 2014. Parkeren kan op eigen erf, aan de weg en aan het eind van de straat bevindt zich een ruime parkeerplaats.

Vroomshoop is een rustige plaats in het oosten van Overijssel niet ver van de Duitse grens. De plaats heeft een ruim winkelbestand zoals; Coop, Lidl, Hema, Action, Blokker, Jumbo, Kruidvat, ter Stal, Schuurman Schoenen, Eye Wish Opticiens, Rabobank, Bruna en een groot aantal particuliere winkels in kleding, speelgoed en horeca. In het Zandstuve bos bevindt zich een fraai buitenbad waar in de zomer volop gebruik van wordt gemaakt. Gesport kan er worden in de nieuwe sporthal Het Punt of op het sportpark de Bosrand.

Vroomshoop heeft een treinstation met een directe verbinding naar Hardenberg en Almelo.

### *begane grond:*

De ingang van de woning is gecombineerd met de ingang van de berging/ schuur en wordt overkapt door de uitkragende bovenverdieping van de bovenbouw, zodat je bij binnenkomst lekker droog kunt staan. De binnenkomst in de hal is ruim doordat deze buiten de woning is geplaatst in de bijbouw. De woonkamer is ruim en licht door de aanbouw van een erker. Achter de keuken bevindt zich een bijkeuken en kantoor/ speelruimte voorzien van voldoende daglicht. In de berging/ schuur is er ruimte om je fietsen en andere spullen op te slaan. Achter het woonhuis bevindt zich een glazen aluminium overkapping waarbij je al vroeg in het jaar kunt genieten van de zon en je kussen niet direct hoeft op te ruimen bij een bui. De buitenruimte achter is bestraat en voorziet nog in een houten schuurtje voor het opbergen van je tuinspullen en speelgoed.

### *verdieping:*

De toegang tot de verdieping, de overloop, is groot doordat deze is gecombineerd met een grote ruimte in de bijbouw. Vanaf deze overloop zijn de 6 slaapkamers en badkamer bereikbaar. De slaapkamers voelen allemaal ruim en, door de grote Velux dakramen en dakkapel, licht aan. Door de lichte scheidingswanden kunnen slaapkamer makkelijk gecombineerd worden tot een aantal grotere slaapkamers. De badkamer is voorzien van een bad, 2 wastafels en een toilet.

### *zolder:*

De zolder is voorzien van 3 slaapkamers en een kleine bergruimte met op de achtergevel een dakkapel.

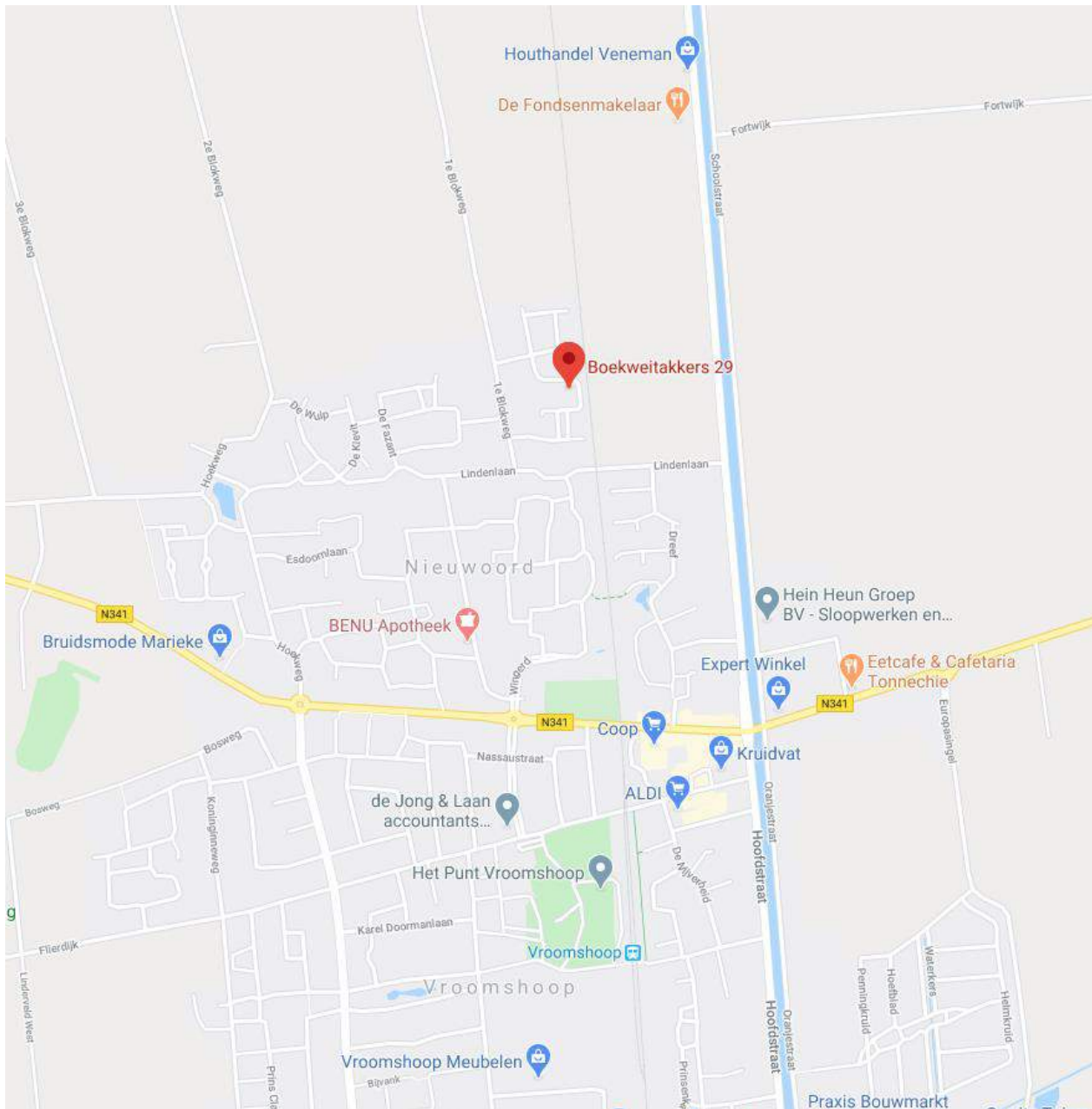
### *Resumé:*

Een leuke frisse woning met enorm veel ruimte binnen in een rustige buurt. De woning heeft nu veel slaapkamers, een mogelijk toekomstig gebruik zou kunnen zijn om de verdieping te gebruiken als slaapgedeelte en de zolderverdieping als gameroom, kantoorruimte of bergruimte. In de brochure is een alternatieve plattegrond opgenomen met 5 slaapkamers op de verdieping.

## Kenmerken:

Soort woonhuis:	twee onder één kap woning
Bouwjaar:	1993
Verbouw:	2004
Aantal slaapkamers:	9
Woonoppervlak:	177 m <sup>2</sup>
Inhoud woning:	593 m <sup>3</sup>
Kadastraal:	Den Ham, sectie L nummer 889
Perceeloppervlak:	230 m <sup>2</sup>
Onderhoud binnen:	goed
Onderhoud buiten:	goed
CV ketel:	2014

## Locatie:



Foto's:











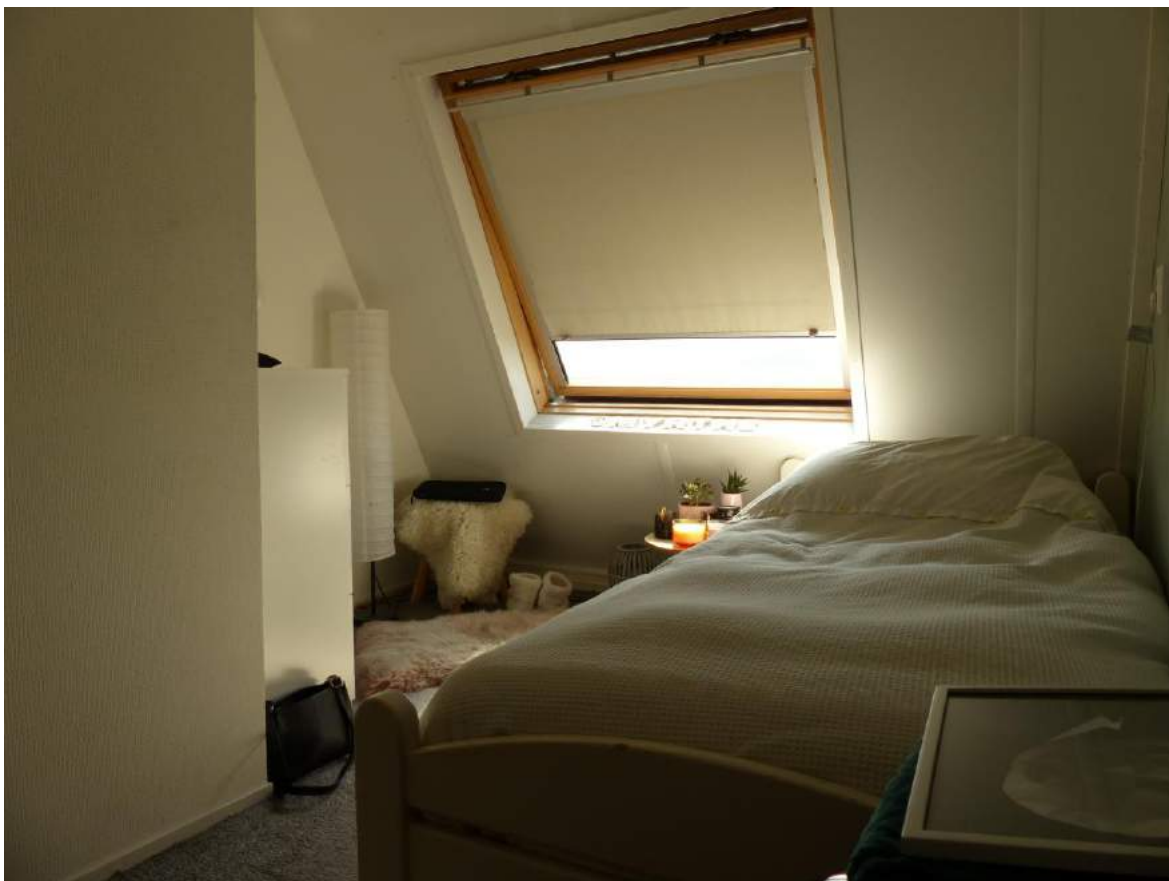


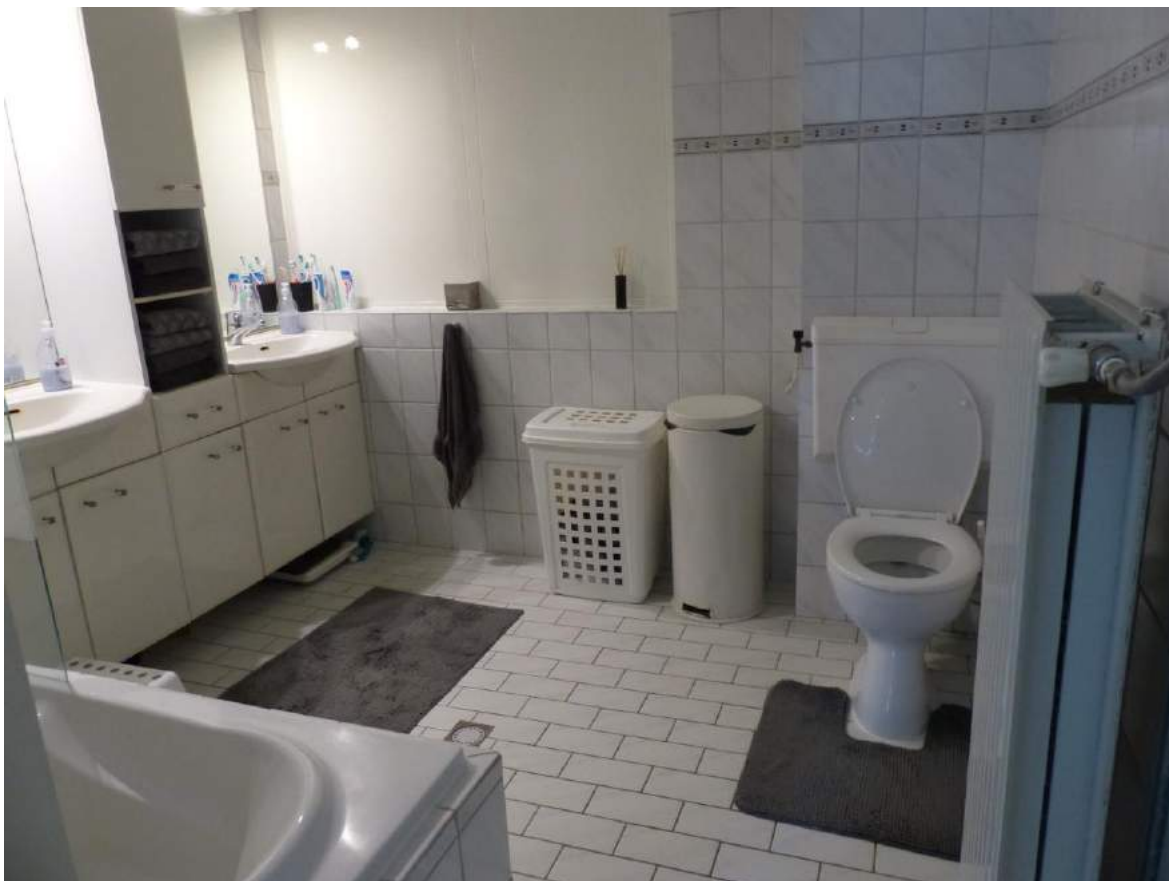




























**Plattegronden/ indeling:**



Boekweitakkers 29  
7681 LM Vroomshoop

## Alternatieve indeling:





**KADASTRALE TEKENING:**



### **Belangrijke verkoop/aankoop informatie:**

Onderstaand treft u informatie aan over zaken welke betrekking hebben op de verkoop/aankoop van een onroerende zaak en bepalingen welke in een koopovereenkomst kunnen worden opgenomen.

Wanneer u een bieding uitbrengt op een object, gaan wij ervan uit dat u volledig op de hoogte bent met deze informatie c.q. bepalingen.

### **Informatieplicht:**

De verkoper van de onroerende zaak 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. Door ons kantoor is een vragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het wellicht verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als bijvoorbeeld erfdiensbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Verder is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in de roerende zaken die wel of niet bij het object horen dan wel eventueel kunnen worden overgenomen. Deze lijst van roerende zaken en de eerder genoemde vragenlijst worden verstrekt op aanvraag bij serieuze belangstelling.

### **Onderzoeksplicht:**

De hierboven genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de aspirant-koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Verder zal de aspirant-koper duidelijk aan moeten geven wat zijn eventuele speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Als de aspirant-koper verbouwingsplannen heeft, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de aspirant-koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente dan wel andere openbare diensten zoals bijvoorbeeld het Kadaster en de Provincie.

Daarom is het verstandig voor een aspirant-koper om zich bij te laten bijstaan door een eigen aankoop makelaar'. Dit is een makelaar die de belangen van u als aspirant-koper behartigt. De aspirant-koper is ten allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te krijgen in de staat van onderhoud. Tevens dient de aspirant-koper in principe zelf na te gaan welke publiekrechtelijke belemmeringen er op het object rusten zoals bijvoorbeeld het bestemmingsplan en eventuele (nieuwbouw)ontwikkelingen in de directe nabijheid.

### **Onderhoud:**

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de aspirant-koper.

### **Waarborgsom:**

Indien volledige overeenstemming is bereikt en de koopovereenkomst wordt opgesteld, nemen wij in deze koopovereenkomst standaard een waarborgsom of bankgarantie op voor een bedrag van 10% van de koopsom. Iedere aspirant-koper dient zich hieraan te conformeren. Wij maken

gebruik van het laatste model koopovereenkomst van de branchevereniging NVM-, Vastgoepro-, VBO-Makelaars, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

### **3-dagen bedenktijd:**

Als alle handtekeningen zijn gezet en de koper een door beide partijen getekende koopovereenkomst overhandigd heeft gekregen, gaat de wettelijke bedenktijd van 3 werkdagen in. In deze 3 werkdagen heeft de koper alsnog het recht om zonder opgave van redenen van de koop af te zien.

### **Financiering/hypotheek/ontbinding:**

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een object, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop.

De termijn die in de regel wordt opgenomen voor een ontbindende voorwaarde voor wat betreft de financiering bedraagt ca. 3 weken na het sluiten van overeenstemming. Eventuele ontbinding dient te geschieden zoals is overeengekomen in de koopovereenkomst.

### **Inschrijving koopakte bij het Kadaster:**

De koper heeft de mogelijkheid om de gesloten koopovereenkomst in te schrijven bij het Kadaster.

Voordeel hiervan is dat u als koper maximaal 6 maanden wordt beschermd tegen:

- Eventueel faillissement van verkoper;
  - Beslaglegging in deze periode op het onroerend goed;
  - Dubbele verkoop door verkoper;
  - Handelingsonbekwaamheid of onder bewindstelling van verkoper;
  - Inschrijving door gemeente van een voorkeursrecht op het onroerend goed op basis van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
  - Door inschrijving kan de koper zijn recht tegenover een derde, zoals een huurder laten gelden.
- Inschrijving van de koopakte bij het kadaster dient verzorgd te worden door een notaris en is niet kosteloos. Neem hierover contact op met de desbetreffende notaris.

### **Reactie na bezichtiging:**

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen 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 uw gegevens en wensen noteren in ons 'zoekersbestand' en u op de hoogte houden van ons nieuwe en gewijzigde woningaanbod. Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken dan verzoeken wij u contact met ons op te nemen.

### **Clausules welke evt. worden opgenomen in de koopovereenkomst:**

#### **Ouderdomsclausule (bij een woning ouder dan 10 jaar):**

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en de bijgebouwen) meer dan 10 jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan die voor nieuwere woningen. Verkoper staat niet in voor fundering, vloeren, leidingen van elektriciteit, water en gas, riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht.

Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 5 (van de koopakte) omschreven (woon)gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart de koper de verkoper voor bekende en zichtbare gebreken.

#### **Asbestclausule (indien aanwezig of vermoeden daartoe):**

In het registergoed kunnen mogelijk asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Asbesthoudende stoffen kunnen verwerkt zijn in diverse producten zoals vloerafwerking, rookkanalen, dakbeschoot, afvoerpijpen, golfplaten etc. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aanspraken die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

#### **Verkoop:**

Met ruim 30 jaar ervaring in het onroerend goed is Makelaardij Jos Bloemendal een vertrouwde partner in Wierden en omgeving. Met onze bouwtechnische en economische achtergrond verzorgen wij als makelaar het verkooptraject in overleg met u als opdrachtgever. Unieke fraai vormgegeven brochures en internet presentatie met duidelijke plattegronden, teksten, foto's en films. Door onze kennis van de markt, vraag en aanbod, zijn wij in staat een goed verkoopresultaat te realiseren.

#### **Aankoop:**

Door onze bouwkundige kennis en kennis van de markt met haar prijzen kunnen wij u hier goed begeleiden. Indien gewenst kunnen wij een bouwtechnische rapportage voor u maken. Hierin worden alle zichtbare gebreken geregistreerd inclusief een calculatie om deze te verhelpen. Dit document verschaft u de zekerheid van een juiste keuze voor uw onroerend goed. Verder kunt u gebruik maken van onze ervaring in het onderhandelen in het onroerend goed.

#### **Taxaties:**

Wij kunnen taxaties verzorgen voor al het onroerend goed. De fraai vormgegeven rapporten zijn voorzien van een uitgebreide omschrijving, toelichting, plattegrond, kadastrale informatie en foto's. Deze taxaties kunnen worden uitgevoerd voor hypotheekverstrekking, successie, fiscale aard, WOZ en voor het verkrijgen van waarde-inzicht.

#### **Hypotheeken:**

Wij werken veel samen met de RegioBank gelegen aan de Stationsstraat 16a in Wierden. Zij is in staat uw situatie in beeld te brengen en door haar onafhankelijke positie kan zij diverse hypotheekaanbieders met elkaar vergelijken en toelichten. De keuze voor een hypotheek is financieel belangrijk door de duur van de hypotheek en het grote bedrag welke hiermee is gemoeid.

Deze brochure is met zorg samengesteld door Makelaardij Jos Bloemendal. Op al onze werkzaamheden en diensten zijn de algemene voorwaarden van Makelaardij Jos Bloemendal van toepassing en kunnen gedownload worden van onze website [www.makelaardijjosbloemendal.nl](http://www.makelaardijjosbloemendal.nl)