

VERKOOPBROCHURE

Bosweg 5b,

7681 GJ Vroomshoop

€ 885.000,-- k.k.

perceel 1.130m²

woonoppervlak 223m²



Omschrijving:

Aan de Bosweg 5b tegen het Zandstuvebos in Vroomshoop (Overijssel) wordt deze in 2010 volumineuze onder architectuur van Eve Architecten gebouwd woonhuis aangeboden met slapen op de begane grond.

De locatie ligt dichtbij sportaccommodaties zoals voetbalvelden, tennisvelden, openlucht zwembad en ijsbaan maar ook nabij het centrum van Vroomshoop met een divers winkelbestand waaronder; Jumbo, Lidl, Aldi, Coop, Scapino, Hema, Action en Kruidvat.

Qua natuur ligt Vroomshoop tussen de natuurgebieden de Sallandse Heuvelrug, het Eerder Bos, Junne en Beerze in het westen en de aan Duitsland grenzende Engbertsdijkvenen in het oosten. Wilt u dichtbij een blokje om in de natuur dan kan dit in het Zandstuvebos gelegen direct aan het woonhuis.

Het architectonische woonhuis is opgetrokken uit eersteklas bouwmaterialen; gebakken gevelstenen met smalle lintvoegen, hardhouten gevelkozijnen (Hebo), ps combinatievloer begane grond, betonschilvloeren verdieping en blauwe edelengobe pannen. Verder is de installatie van de woning voorzien van een hr cv ketel op gas (2019) in combinatie met een WTW ventilatiesysteem. Op het dak zijn 2 gemetselde schoorstenen gemaakt t.b.v. de cv- en wtw installatie.

Via de voordeur kom je in een royale hoge centrale hal met vide, de hal biedt toegang tot de keuken, woonkamer met serre, slaapkamer begane grond in combinatie met een badkamer, toilet, meterkast en de trap naar de verdieping. De verdieping is voorzien van 3 grote slaapkamers, inloopkast met centraal een badkamer. Lichtinval in de vertrekken op de verdieping is middels dakkapellen met zadeldak, waarvan de zijwangen zijn voorzien van onderhoudsvrije volkernplaten. Tussen de keuken en geïsoleerde en verwarmde garage/ berging ligt een bijkeuken. Aan de achterzijde van het woonhuis is een royale overkapping gemaakt.

De kavel met fraai aangelegde tuin beslaat 1.130m² grond, voor en naast de garage/berging is er voldoende parkeerruimte voor meer voertuigen. De voorzijde is voorzien van een mooi aangelegde tuin, de gemeentegrond loopt hier over in eigen grond in lijn van de gemetselde entreepoeren. Achter de woning is een overdekt terras met gazon en een mooie houten overkapping met berging gemaakt. Hemelwater wordt middels een infiltratiesysteem geïnfiltreerd op eigen grond.

Is uw interesse gewekt ?

Neem dan contact met ons op, om deze verrassende woning te komen bezichtigen.

Indeling begane grond:

Entree/hal, toilet, meterkast, woonkamer met erker, keuken/ eetkamer met diverse inbouwapparatuur, bijkeuken en doorgang naar verwarmde berging/ garage, slaapkamer met badkamer, terrasoverkapping achter het huis.

Indeling eerste verdieping:

Overloop, 3 ruime slaapkamers, badkamer voorzien van ligbad en toilet.

Tweede verdieping:

Zoldervloer voor opslag bereikbaar middels vlizotrap.

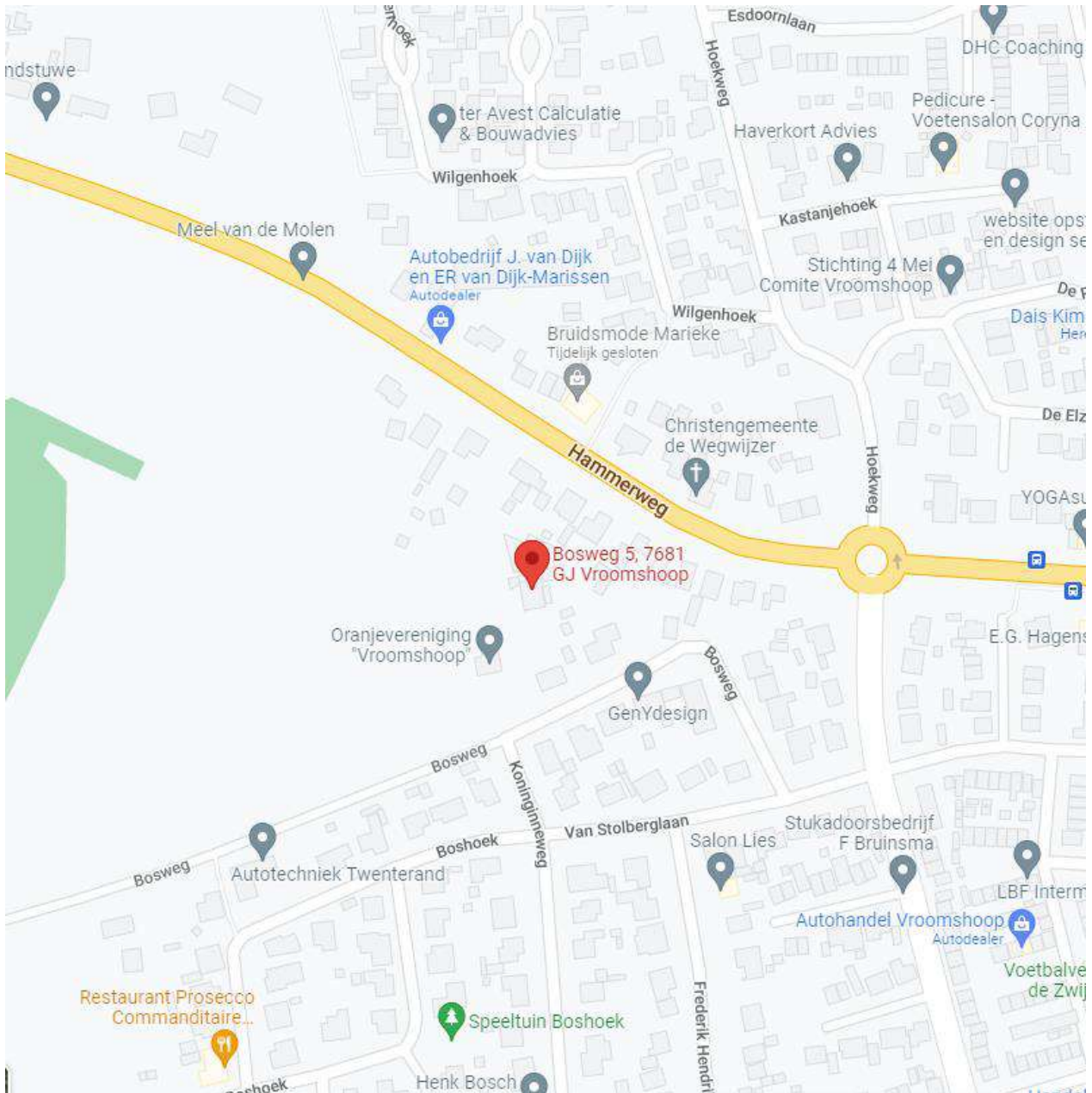
Enkele wetenswaardigheden:

- Energielabel A;
- Bouwjaar 2010;
- Woning heeft maar liefst 223 m² woonoppervlak;
- Groot perceel 1.130m²;
- Gelegen midden in Overijssel;
- Onder architectuur gebouwd;
- Gehele woning is in 2019 geschilderd (buiten);
- Gehele woning voorzien van dubbel glas;
- Gehele woning is geïsoleerd;
- Tuin voorzien van een mooie terrasoverkapping;
- Woning ligt in een rustige woonwijk.

Kenmerken:

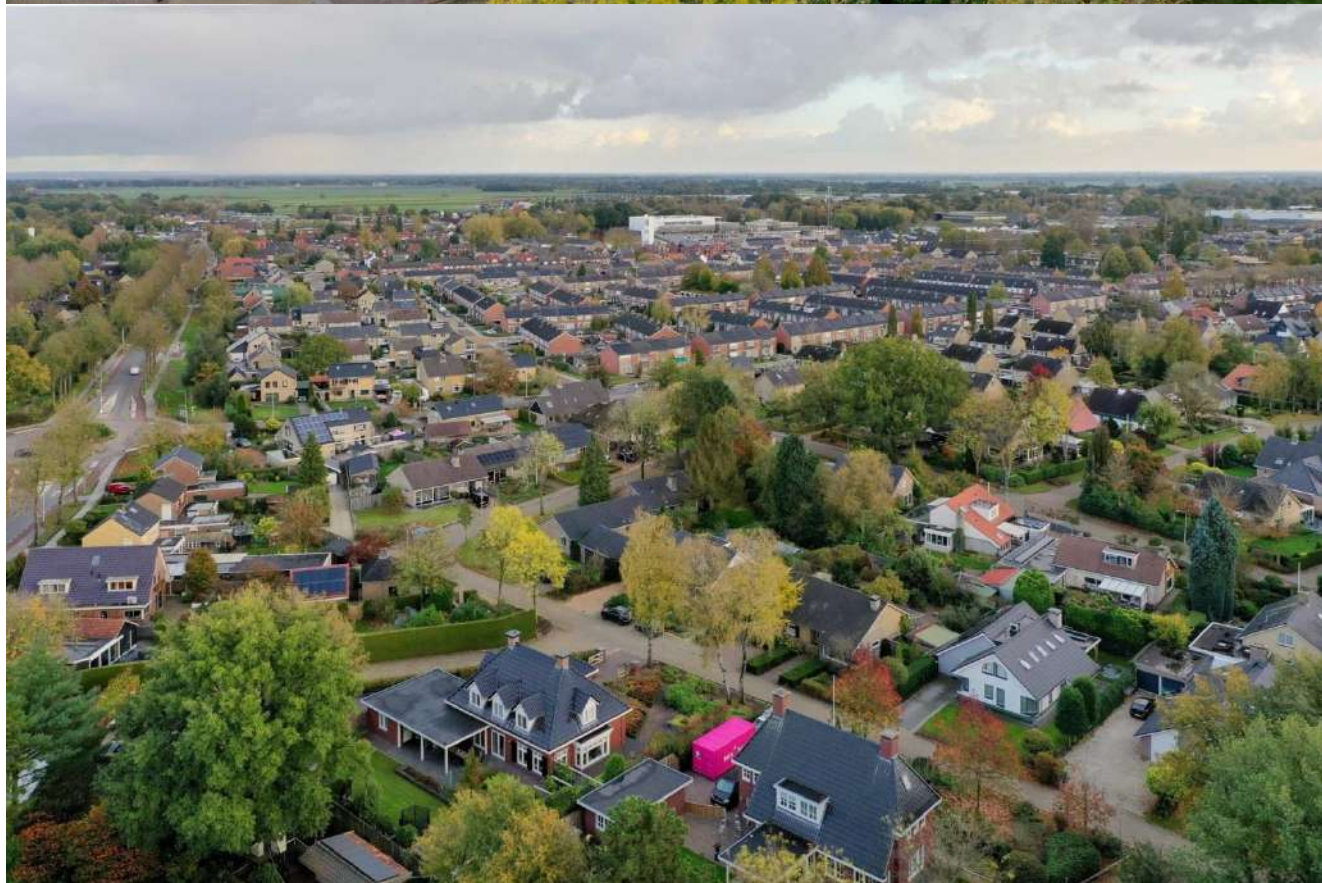
Soort woonhuis:	vrijstaande woning
Bouwjaar:	2010
Aantal slaapkamers:	4
Woonoppervlak:	223 m ²
Inhoud woning:	888 m ³
Kadastraal:	Den Ham, sectie G nummer 3574
Perceeloppervlak:	1.130 m ²
Onderhoud binnen:	goed
Onderhoud buiten:	goed
CV ketel:	2019

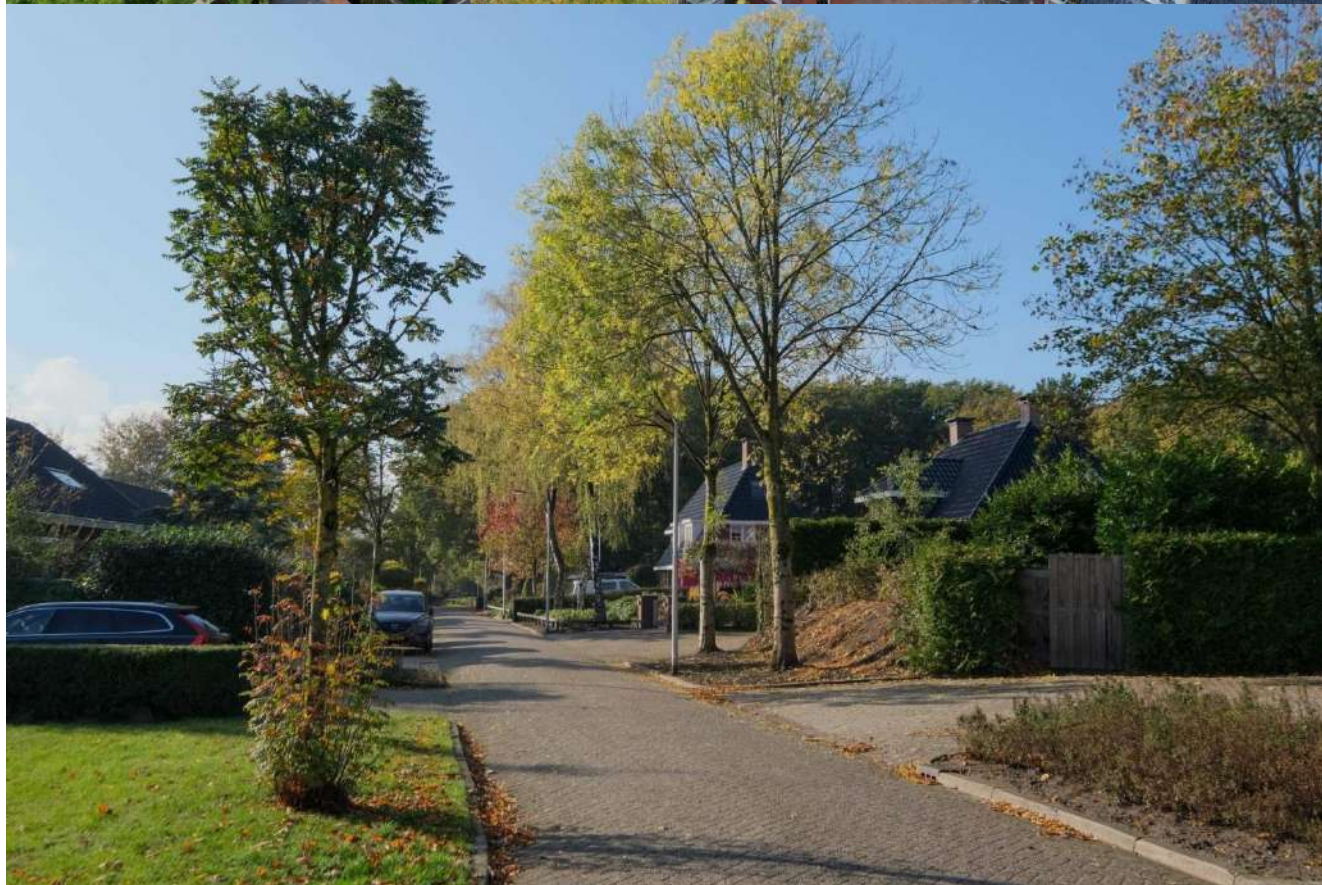
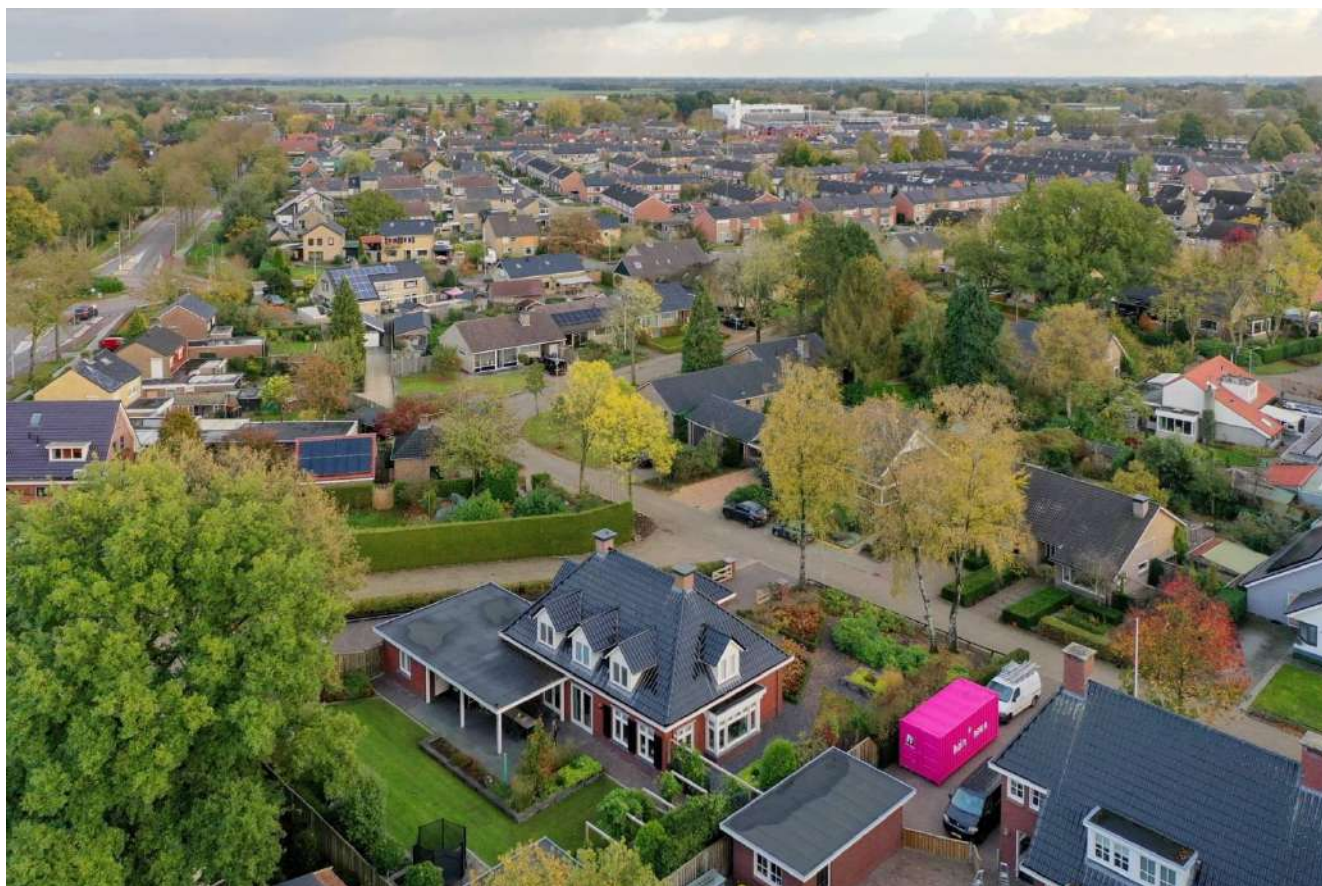
Locatie:



Foto's:

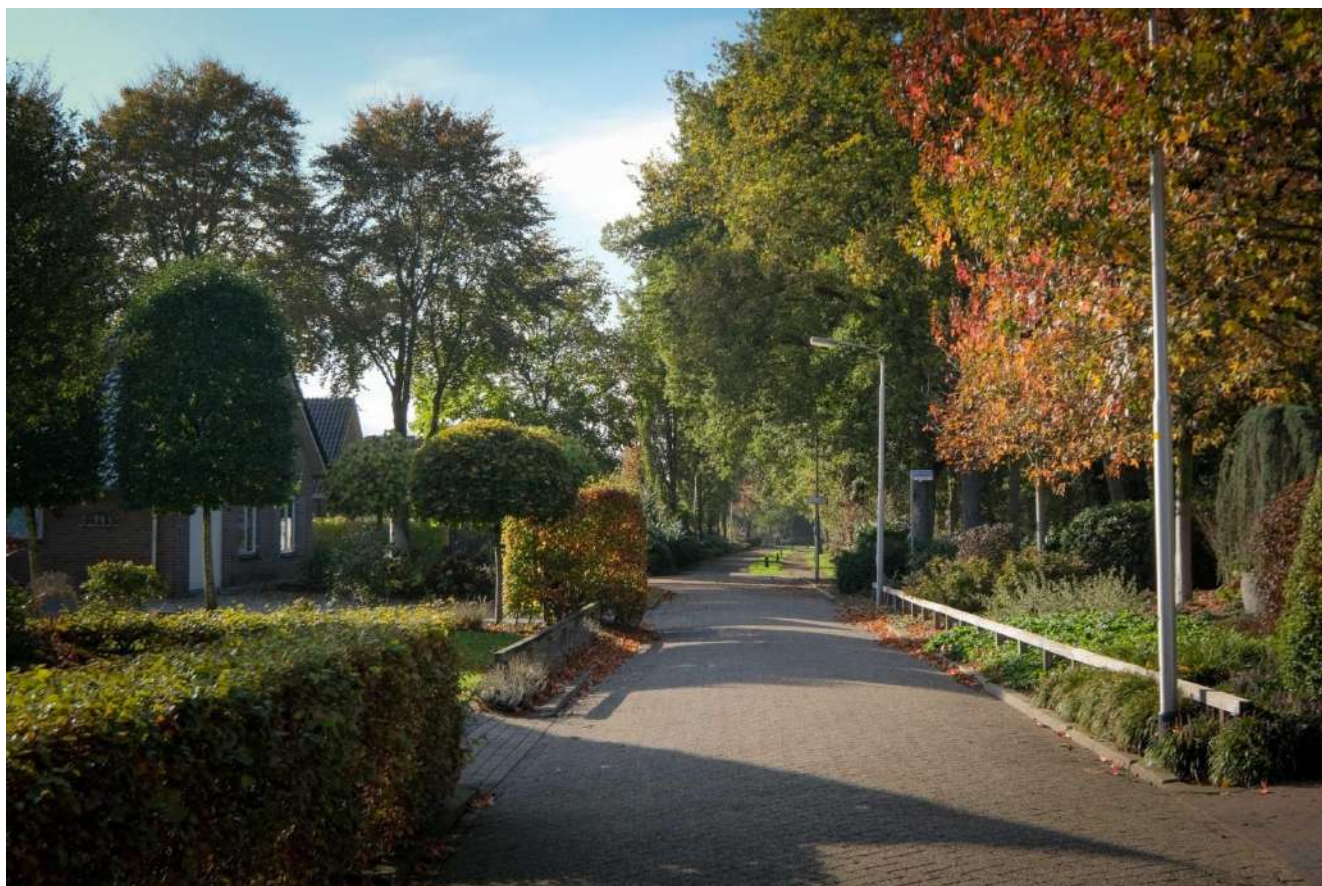




































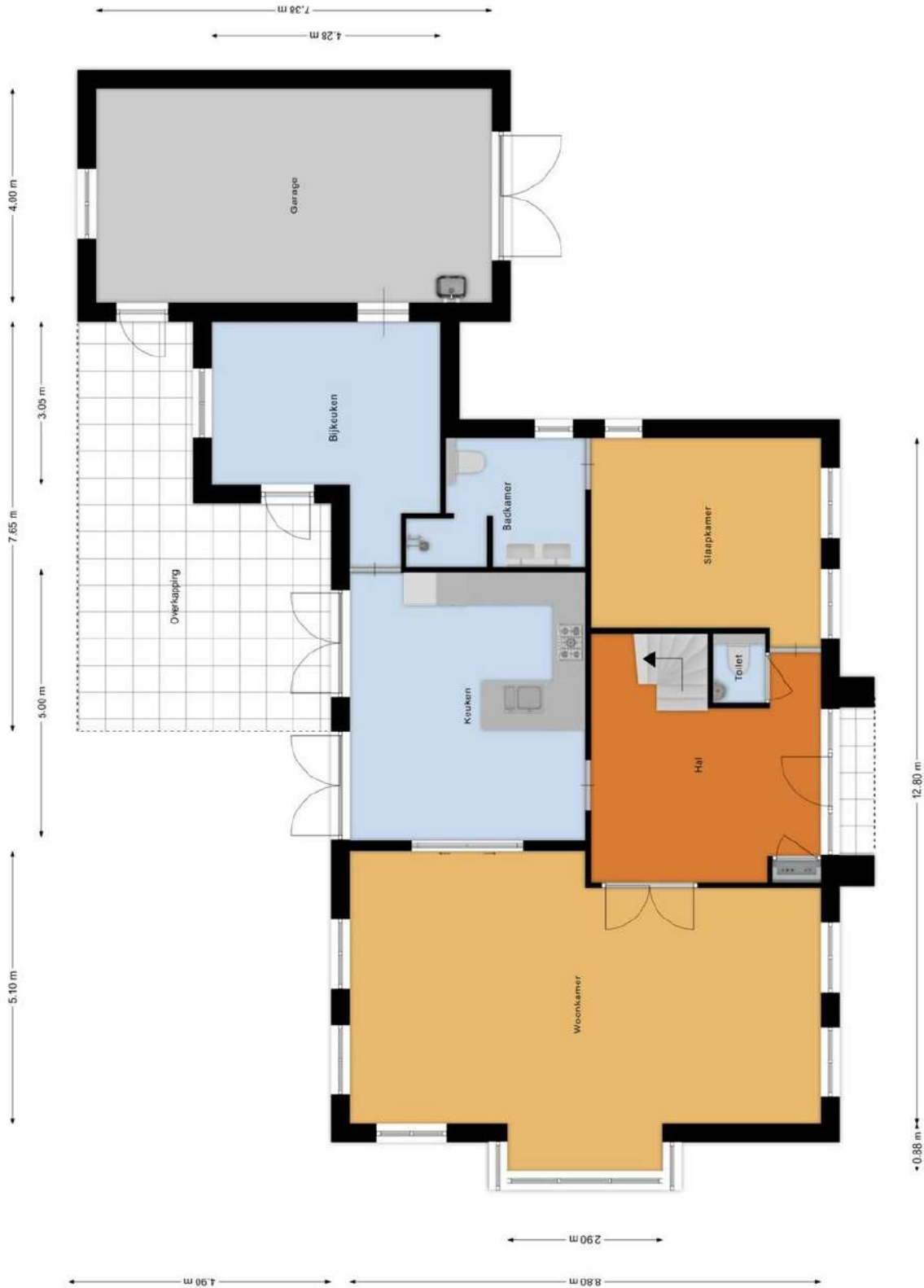




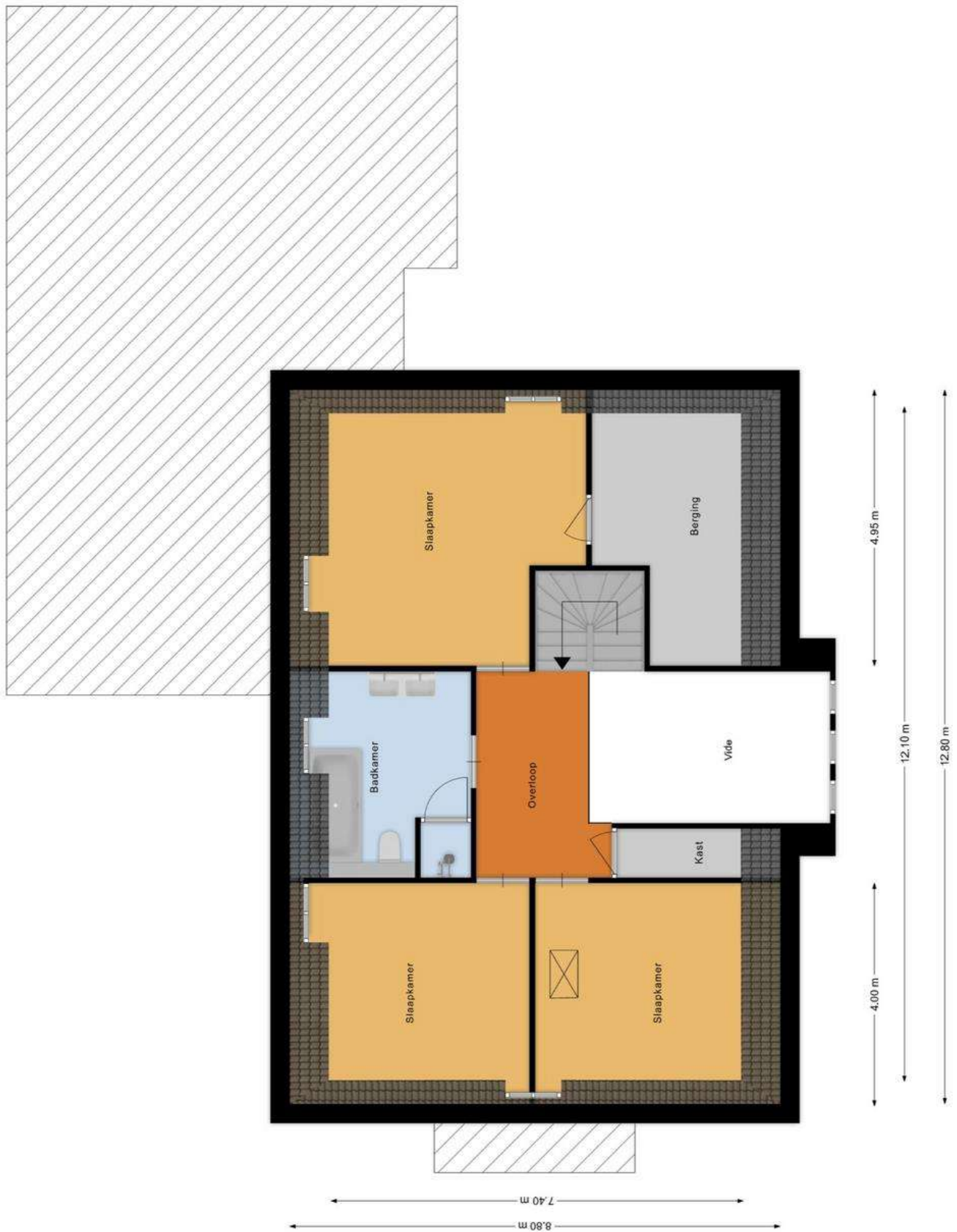


Plattegrond/ indeling

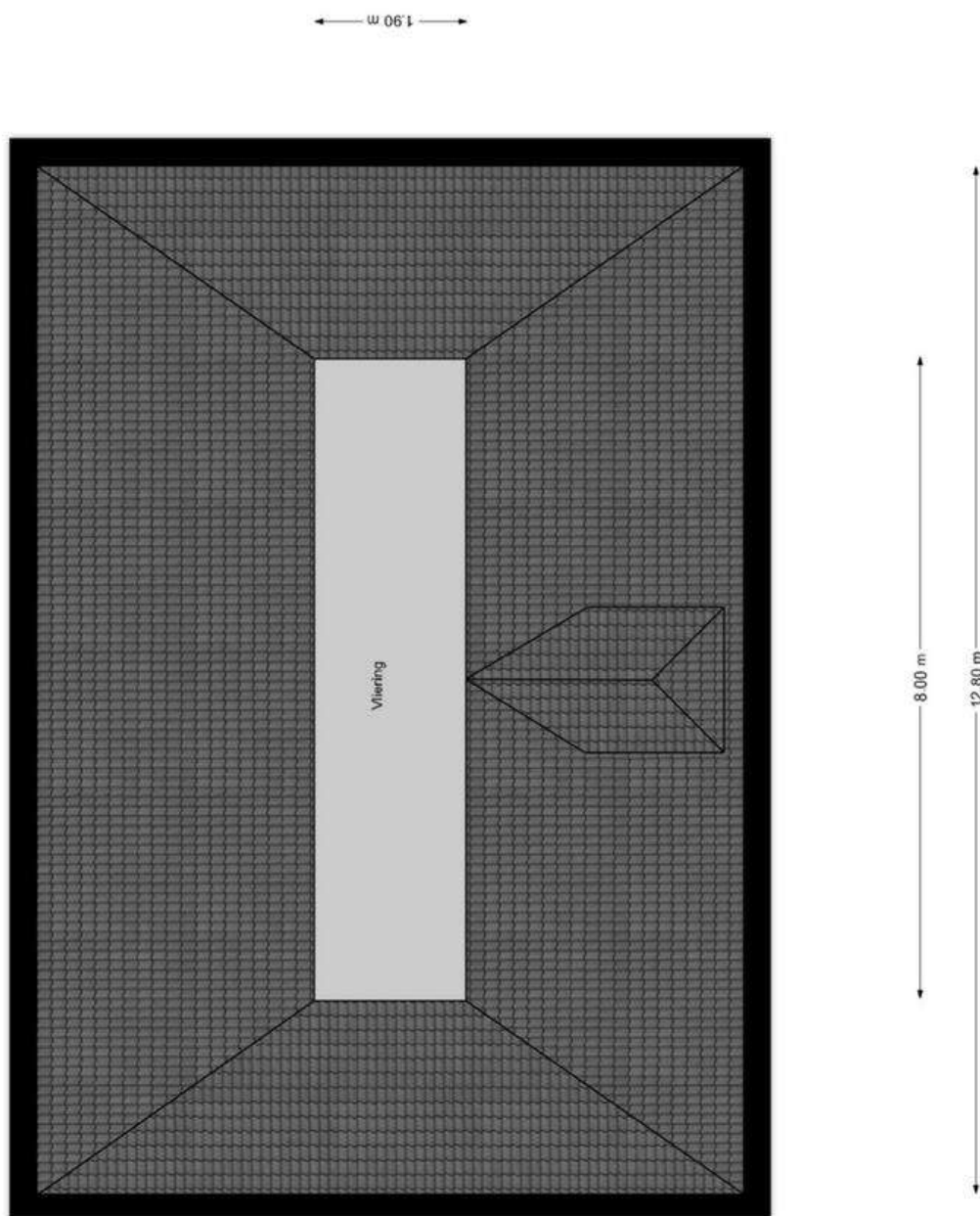
begane grond:



verdieping:



zolder:



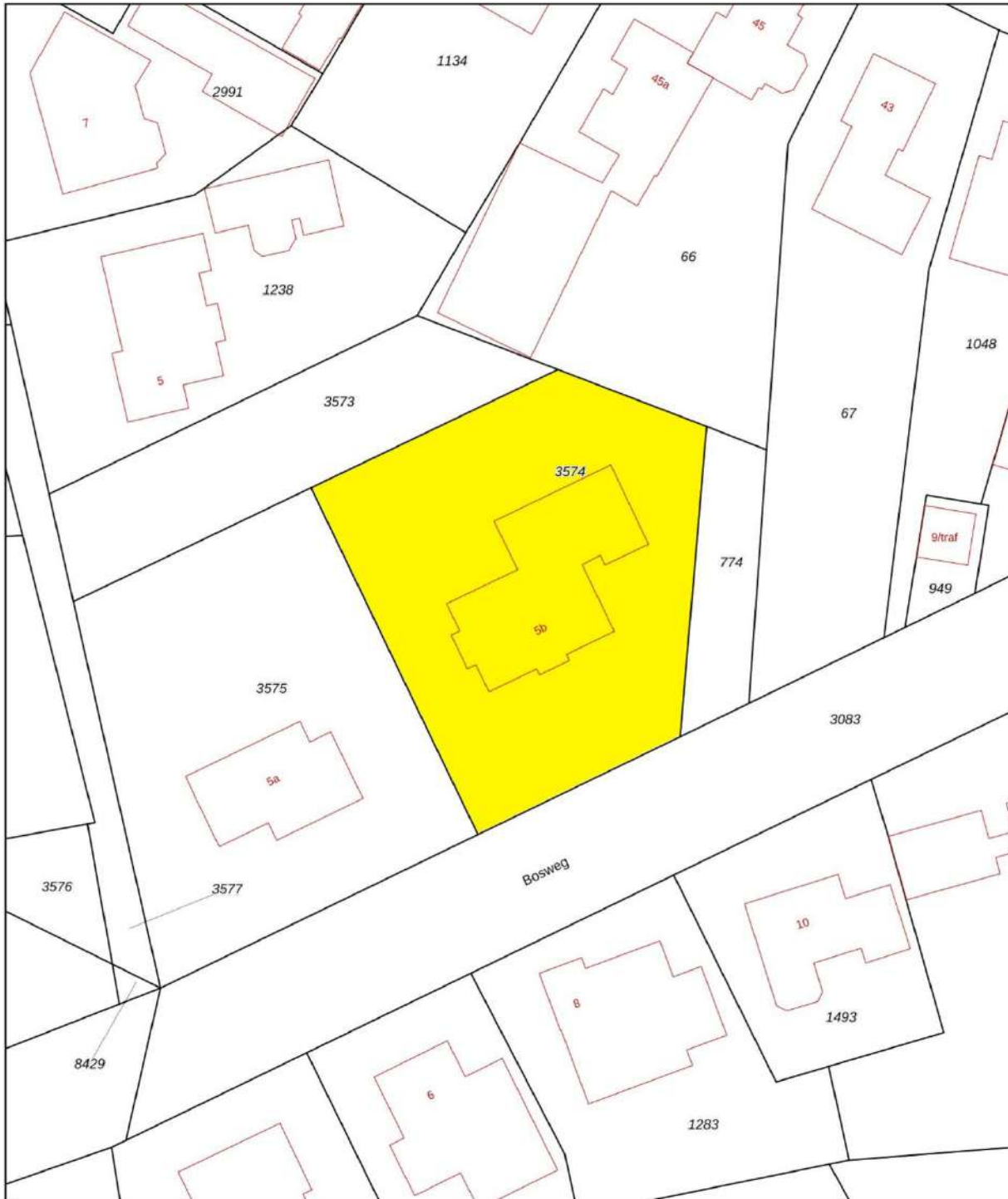
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. ©moiefoto.nl

Een eventuele koper wordt in de gelegenheid gesteld de ruimtes na te meten aan de hand van de bouwkundige tekening welke is gebruikt voor de vergunningsaanvraag. Verschil van afmeting op de tekening en de werkelijkheid is voor rekening van koper. Alle stukken die in het bezit zijn van de eigenaar m.b.t. de vergunningaanvraag kunnen op aanvraag beschikbaar worden gesteld aan koper.


KADASTRALE TEKENING:

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bosweg 5b Vroomshoop



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente den Ham	
—	Huisnummer	Sectie G	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3574	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 november 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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 erfdienstbaarheden, 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 te 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, dakbeschot, 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.

Hypotheken:

Wij werken samen met de RegioBank gelegen aan de Stationsstraat 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