

STAMANSTRAAT 6 C | WIERDEN

€ 485.000 k.k.



**STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!**

**[WWW.PLAGGEMARSMAKELAARS.NL](http://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.



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

[WWW.PLAGGEMARSMAKELAARS.NL](http://WWW.PLAGGEMARSMAKELAARS.NL)

**WOONOPPERVLAKTE**

**140 m<sup>2</sup>**

**INHOUD**

**559 m<sup>3</sup>**

**PERCEELOPPERVLAKTE**

**296 m<sup>2</sup>**

**KAMERS**

**5**

**SLAAPKAMERS**

**4**

**VRAAGPRIJS**

**€ 485.000 k.k.**

## BESCHRIJVING

Welkom in deze prachtige 2-onder-1 kapwoning, ideaal gelegen aan een rustige inrichtingsweg aan de rand van het gezellige centrum van Wierden. Deze woning biedt u niet alleen de charme van een rustige woonomgeving, maar ook de gemakken van het de dorpskern en het buitengebied op korte afstand. Naast een gunstige ligging is de woning ook duurzaam. Met 14 zonnepanelen en volledige isolatie is deze woning niet alleen comfortabel, maar ook voorbereid op de toekomst.

Indeling van de woning:

Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in een ruime hal met toilet en trapopgang naar de 1e verdieping. Vanuit de hal komen we in de ruime woonkeuken. Deze uitgebouwde keuken is in 2022 vernieuwd. De keuken is modern en volledig uitgerust met inbouwapparatuur. De eetkamer is tuingericht en de bijkeuken is een ideale ruimte voor o.a. het doen van de was. Als extraatje gaat er een vaste trap naar de provisiekelder vanuit de bijkeuken.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een ruime badkamer. Deze is voorzien van een douche, ligbad, toilet en een wastafelmeubel.

De zolder is bereikbaar met een vaste trap en beschikt over een dakkapel, wat extra ruimte en lichtinval biedt. De zolder is afgewerkt met mooie vaste kasten. Tevens bevindt zich hier de cv-opstelling uit 2015. Deze ruimte kan ook dienen als extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Naast een mooie ruimte binnen biedt deze woning ook nog veel leefruimte buitenshuis. Een heerlijke tuin met een grote garage/schuur met kap, overkapping/carport en een tuinkamer!

Ligging:

De woning ligt aan een rustige inrichtingsweg, wat betekent dat u kunt genieten van weinig verkeer en een veilige woonomgeving. Toch bevindt u zich op slechts enkele minuten afstand van het centrum van Wierden met al zijn voorzieningen, winkels, scholen en openbaar vervoer.

## **BESCHRIJVING**

### **Kenmerken**

**Bouwjaar: 1999**

**Perceel: 296 m<sup>2</sup>**

**Woonoppervlak: 140 m<sup>2</sup>**

**Inhoud: 522 m<sup>3</sup>**

**Energielabel: A**

### **Bijzonderheden van de woning:**

- **De woning is solide gebouwd en sindsdien goed onderhouden.**
- **Deze woning is zorgvuldig uitgebouwd, waardoor er nu maar liefst 140 m<sup>2</sup> aan woonoppervlak beschikbaar is. Perfect voor een groeiend gezin of voor wie gewoon wat extra ruimte wenst.**
- **Keuken vernieuwd in 2022: de moderne, volledig uitgeruste keuken is ideaal voor de kookliefhebbers en biedt alle comfort en functionaliteit die u zich kunt wensen.**
- **Volledig geïsoleerd: energie-efficiëntie staat hier centraal. Dankzij de volledige isolatie en de 14 zonnepanelen geniet u van een duurzame en milieuvriendelijke woning.**
- **Ruime schuur met kap: ideaal voor opslag, hobbyruimte of als werkplaats. De mogelijkheden zijn eindeloos!**

**Laat u verrassen door de ruimte, het comfort en de ideale ligging van deze woning. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf waarom dit uw nieuwe droomhuis kan zijn!**





**STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!**







**STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!**







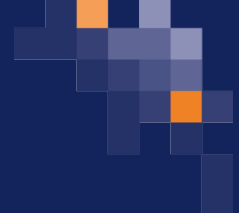


**STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!**









**STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!**





# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

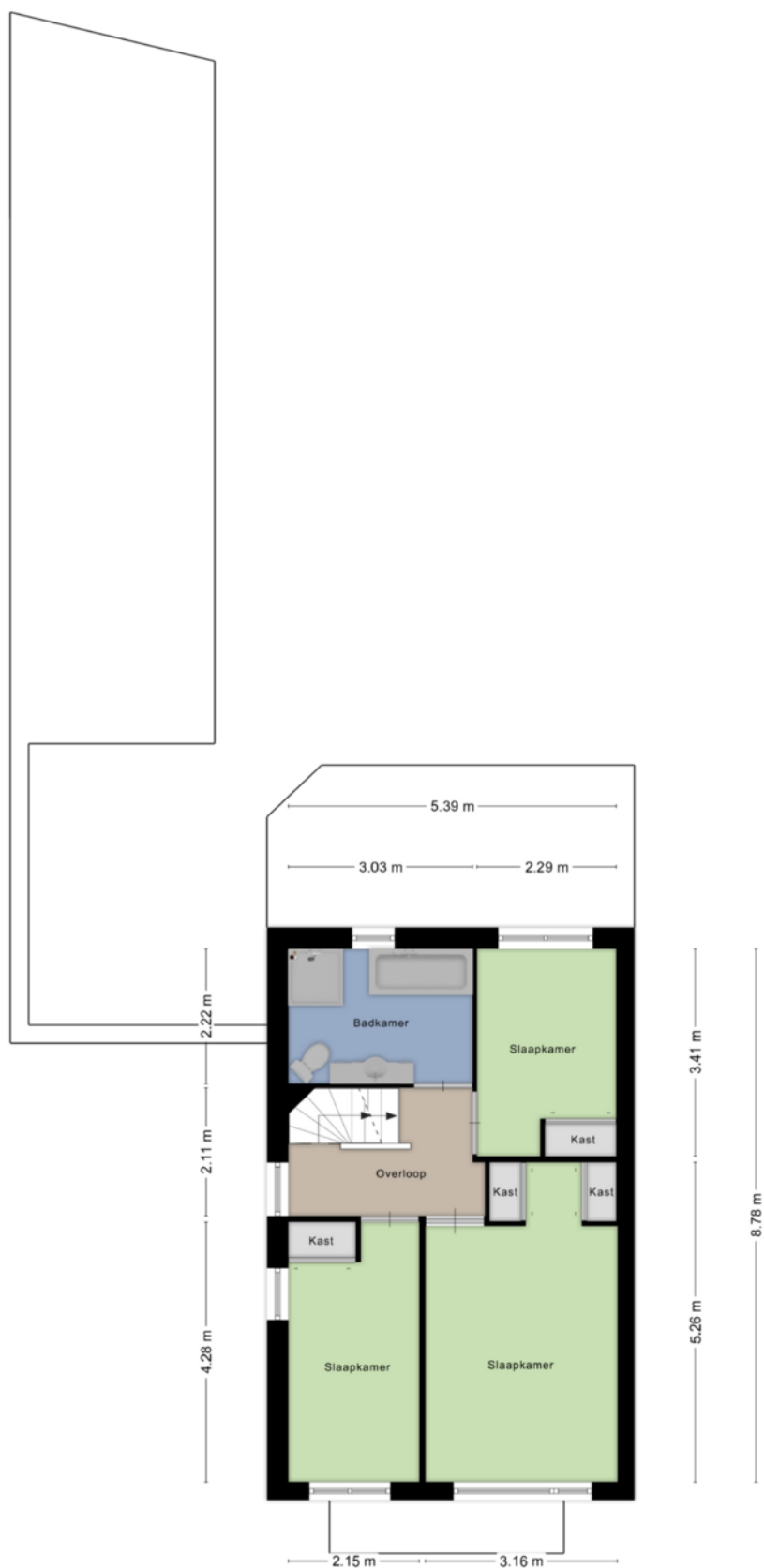
# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

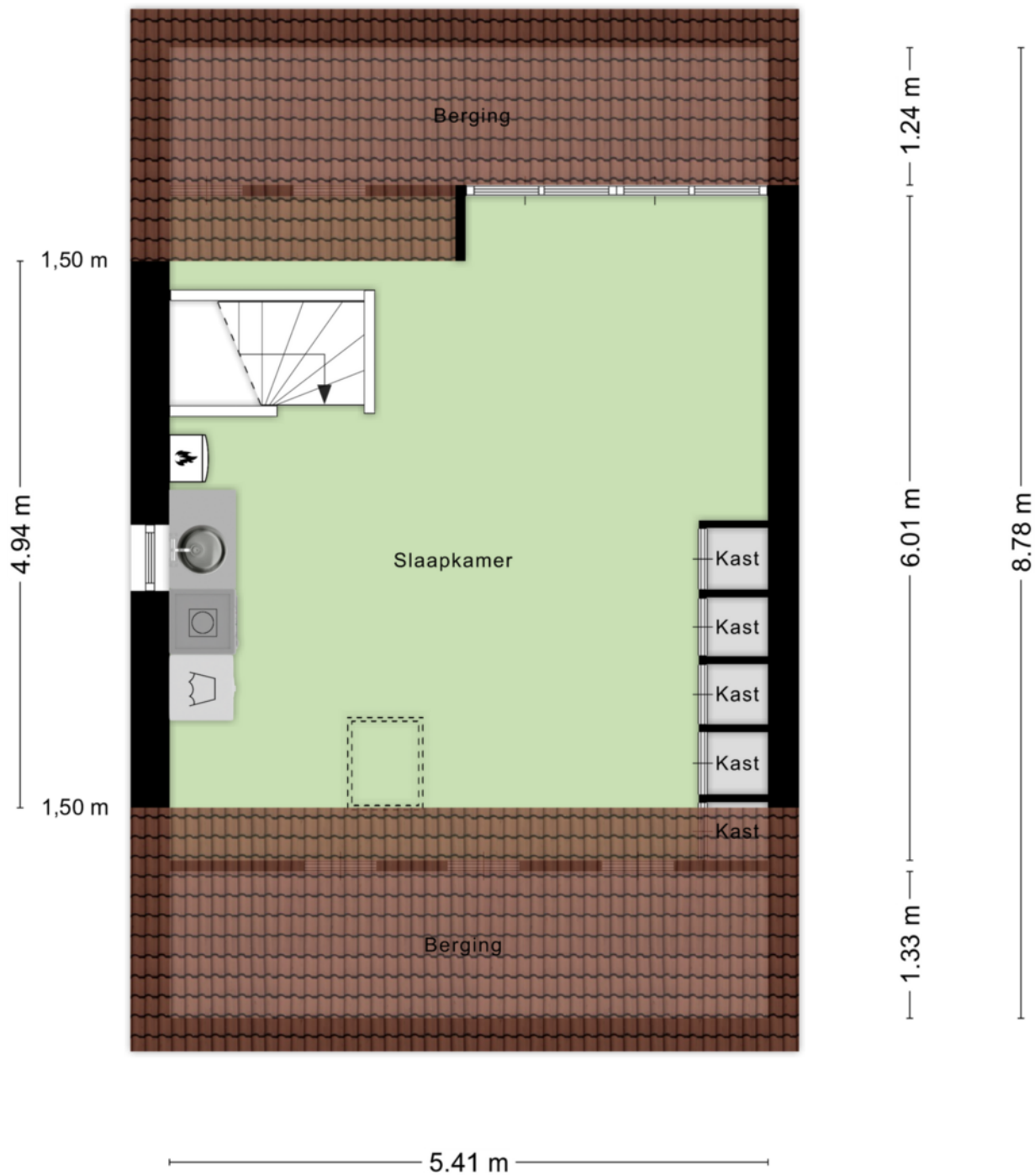


# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

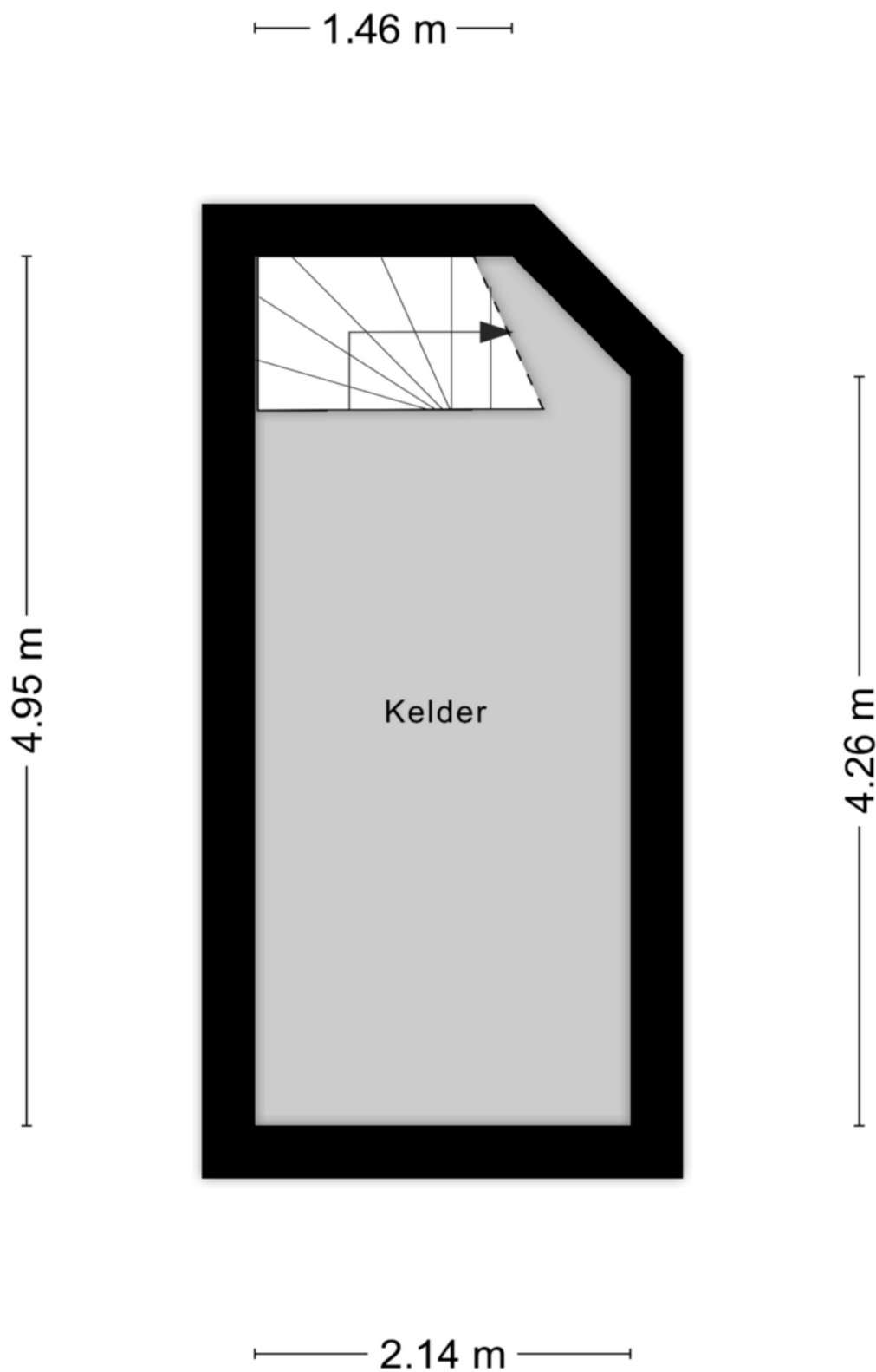
# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# PLATTEGROND




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

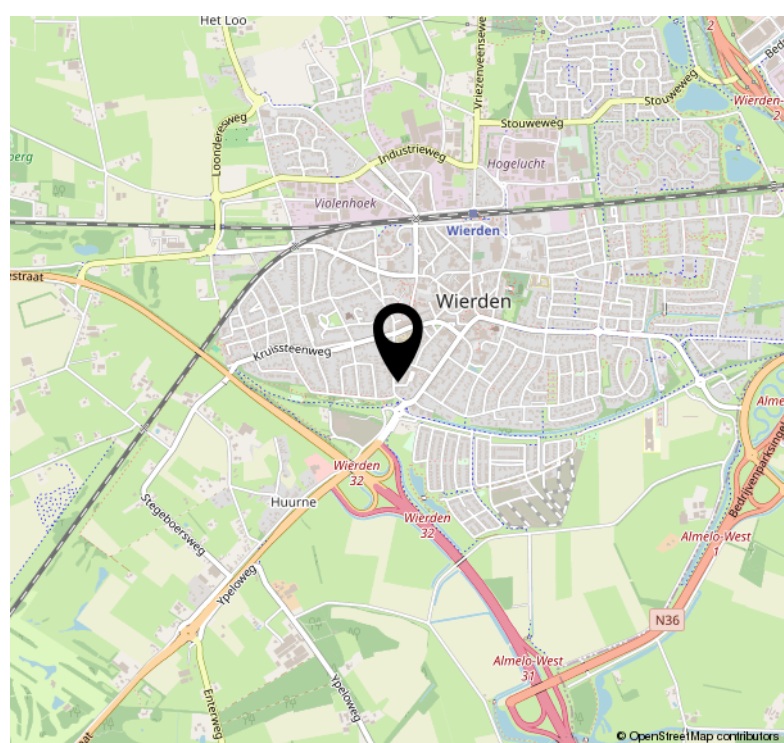
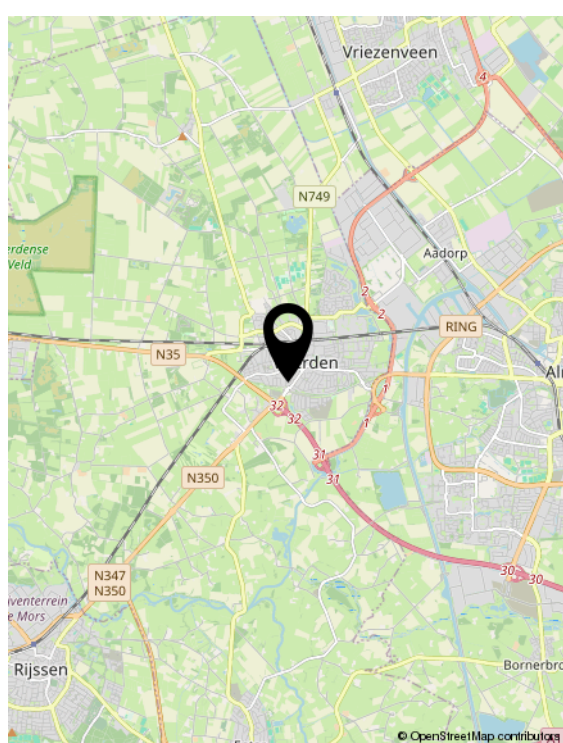
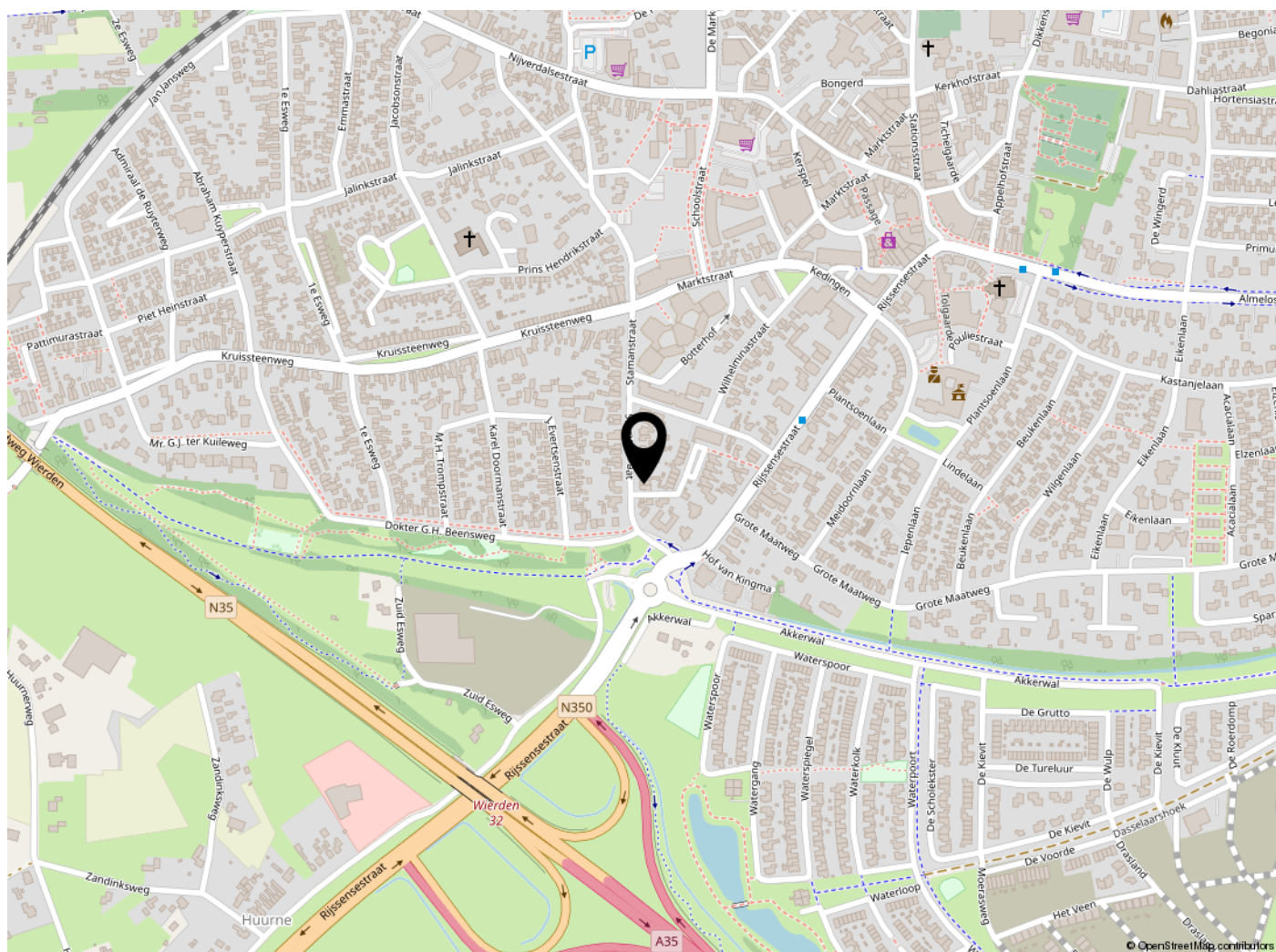
Uw referentie: ---



|   |                                  |                             |   |
|---|----------------------------------|-----------------------------|---|
| 12345   | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500               |    |
| 25  | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Wierden |   |
| —   | Huisnummer                       | Sectie B                    |   |
| —   | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 2415                |   |
| —   | Voorlopige kadastrale grens      |                             |   |
| —   | Administratieve kadastrale grens |                             |   |
| —   | Bebouwing                        |                             |   |
| <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 juni 2024<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> |                                  |                             | <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele<br/>eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |



# LOCATIE OP DE KAART

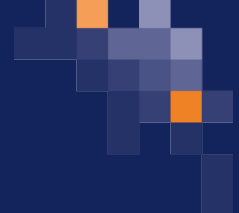


STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!

# LIJST VAN ZAKEN

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--|---------------|----------|--------------|-----|
| <b>Woning - Interieur</b>  |               |          |              |     |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren                                 | X             |          |              |     |
| (Gas)kachels   | X             |          |              |     |
| Verlichting, te weten  |               |          |              |     |
| - inbouwspots/dimmers  | X             |          |              |     |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                             |               | X        |              |     |
| - losse (hang)lampen   |               | X        |              |     |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten                                |               |          |              |     |
| -  |               | X        |              |     |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten                           |               |          |              |     |
| - gordijnrails   |               |          | X            |     |
| - gordijnen  |               | X        |              |     |
| - overgordijnen  |               | X        |              |     |
| - vitrages   |               | X        |              |     |
| - rolgordijnen   |               | X        |              |     |
| - (losse) horren/rolhorren   |               | X        |              |     |
| Vloerdecoratie, te weten   |               |          |              |     |
| - vloerbedekking   | X             |          |              |     |
| Overig, te weten   |               |          |              |     |
| - spiegelwanden  | X             |          |              |     |
| <b>Woning - Keuken</b>   |               |          |              |     |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                                |               |          |              |     |
| - koffiezetapparaat  |               | X        |              |     |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |     |
| Rookmelders  |               | X        |              |     |
| Zonnepanelen   | X             |          |              |     |
| <b>Overig - Contracten</b>   |               |          |              |     |

# LIJST VAN ZAKEN



**Blijft  
achter**

**Gaat  
mee**

**Ter  
overname**

**NVT**

Boiler: Gaat mee

Zonnepanelen: Moet worden overgenomen



# 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.

Natuurlijkhebbers 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 erfdiensbaarheden, 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 ontnemen. 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**

Indien 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.



**STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!**



**Plaggemars Makelaars**

Tolgaarde 1

7642 EZ Wierden

T (0546) 57 12 72

[info@plaggemarsmakelaars.nl](mailto:info@plaggemarsmakelaars.nl)

[www.plaggemarsmakelaars.nl](http://www.plaggemarsmakelaars.nl)

