

Nieuw
in de
verkoop!



Esweg 9

Den Ham

Vraagprijs € 475.000,- k.k.

Wonen en werken
op één locatie

Royale bovenwoning met
5 slaapkamers aanwezig

Ideaal gelegen, aan de voet van
wandelgebied 'de Mageler Es'

Maak kennis met het pand en de makelaar



Jan Huisjes,
Makelaar en Hypothecair planner

Kenmerken

Type woning	voormalig horecapand
Bestemming	bedrijfsmatig, wonen en werken op dezelfde locatie, herontwikkeling
Bouwjaar	1967
Woonoppervlakte	169 m2 (appartement)
Vloeroppervlak beneden	392 m2 (Bruto)
Perceeloppervlakte	schatting 600 m ²
Energie label	C en D
Ligging	Centrumlocatie

“Dat ik mensen van A tot Z mag begeleiden bij hun vragen over vastgoed en hypotheek vind ik het mooiste aan mijn vak.”



←
Bekijk hier
online



Wonen en werken op één locatie!

Wonen en werken op één locatie met volop mogelijkheden

Op een zichtlocatie aan de doorgaande weg, direct aan de rand van het centrum van Den Ham, staat dit voormalige horecapand met een verrassend ruime bovenwoning. Dankzij de bestemming Centrumdoeleinden biedt het object uitstekende mogelijkheden voor een combinatie van wonen en werken, bijvoorbeeld als kantoor, praktijkruimte, winkel of showroom met een royale privéwoning op de verdieping.

Het pand is gelegen op een perceel van circa 600 m² en verkeert in gedateerde staat. Een grondige renovatie, transformatie of herontwikkeling biedt hier volop kansen om het object geheel naar eigen wens in te richten.

Ruime bovenwoning

Boven de bedrijfsruimte bevindt zich een royale woning met een groot privéterras. De woning beschikt over een woonkamer, keuken, badkamer, vijf slaapkamers, een wasruimte en een praktische bergzolder die bereikbaar is via een vlizotrap. Op het dak zijn maar liefst 68 zonnepanelen geplaatst, wat bijdraagt aan lage energiekosten.

Ontwikkelingsmogelijkheden

Naast gebruik als woon-/werkobject biedt deze locatie ook interessante ontwikkelingskansen. De gemeente Twenterand heeft zich positief opgesteld ten aanzien van een functiewijziging naar wonen. Voor de locatie zijn reeds schetsmatige plannen opgesteld voor de realisatie van drie nieuwbouwappartementen. Daarmee ligt er een concreet en onderbouwd ontwikkelingsscenario voor toekomstige herontwikkeling.

Bestemmingsplan

Het pand valt binnen het bestemmingsplan 'Den Ham' en heeft de bestemming Centrumdoeleinden. Deze bestemming biedt diverse gebruiksmogelijkheden, waaronder detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke functies. Voor de volledige bestemmingsomschrijving wordt verwezen naar het geldende bestemmingsplan.

Daarnaast heeft de gemeente Twenterand aangegeven positief te staan tegenover een functiewijziging naar wonen. Voor de locatie zijn reeds schetsmatige plannen uitgewerkt voor de realisatie van drie nieuwbouwappartementen, waarmee ook herontwikkeling tot de mogelijkheden behoort.



Projectkenmerken

- **Bestemming Centrumdoeleinden met mogelijkheden voor onder andere kantoor, winkel, praktijkruimte of dienstverlening;**
- **Ideale combinatie van wonen en werken op één locatie;**
- **Royale bovenwoning met vijf slaapkamers en een groot privéterras;**
- **68 zonnepanelen aanwezig, wat zorgt voor lage energiekosten;**
- **Perceel van circa 600 m² (kadastrale uitmeting dient nog plaats te vinden);**
- **Gemeente Twenterand staat positief tegenover de realisatie van drie appartementen;**
- **Ideaal gelegen, aan de voet van het wandelgebied 'de Mageler Es';**
- **Het centrum van Den Ham en vele voorzieningen zijn op loopafstand te bereiken.**

"Gunstig gelegen op loopafstand van het centrum en natuur"

Ligging

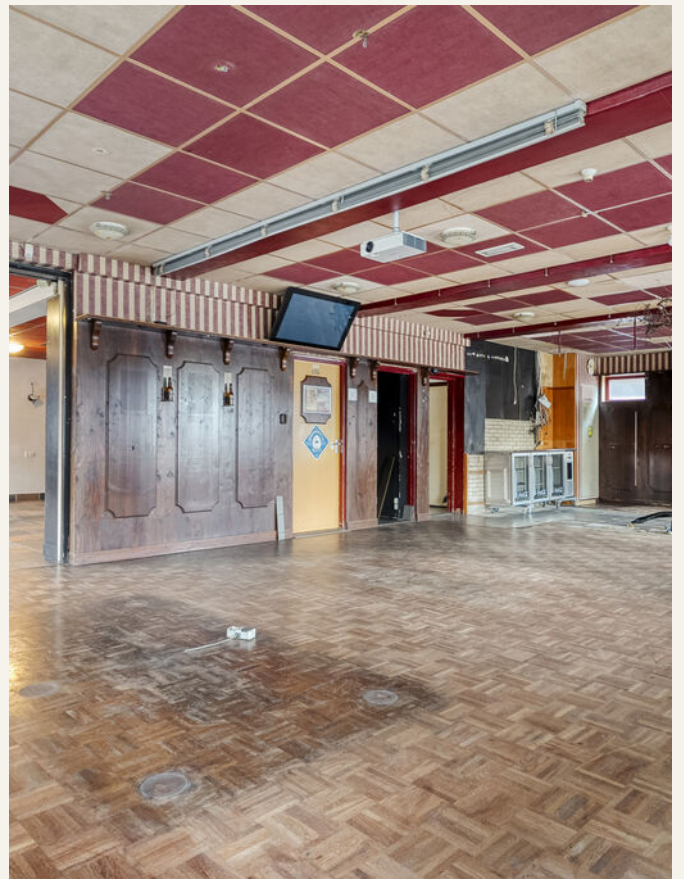
Ideaal gelegen, aan de voet van het wandelgebied 'de Mageler Es' en op loopafstand van het centrum van Den Ham en vele voorzieningen.

Den Ham is centraal gelegen in de driehoek Almelo, Zwolle en Hoogeveen en ligt aan de doorgaande route richting Zwolle, Ommen en Vroomshoop.

De uitstekende bereikbaarheid en de zichtlocatie maken dit object aantrekkelijk voor ondernemers die wonen en werken willen combineren.

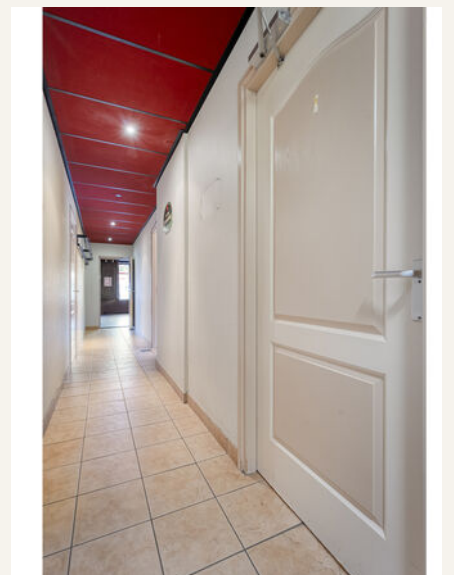










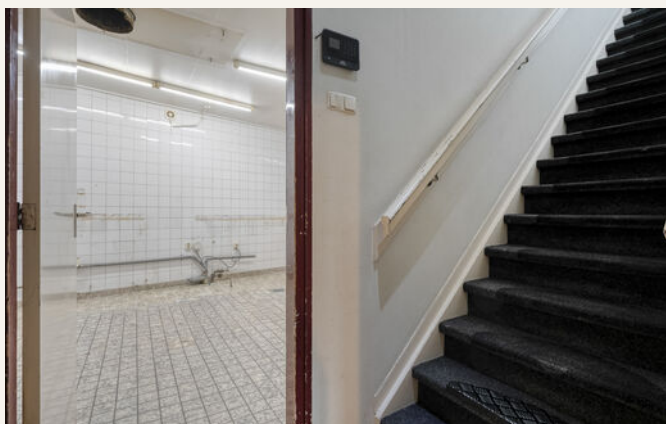




'De huidige situatie als voormalig horecapand'



'Appartement / bovenwoning in de huidige situatie'













Begane grond - huidig



De plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Begane grond (na sloop)



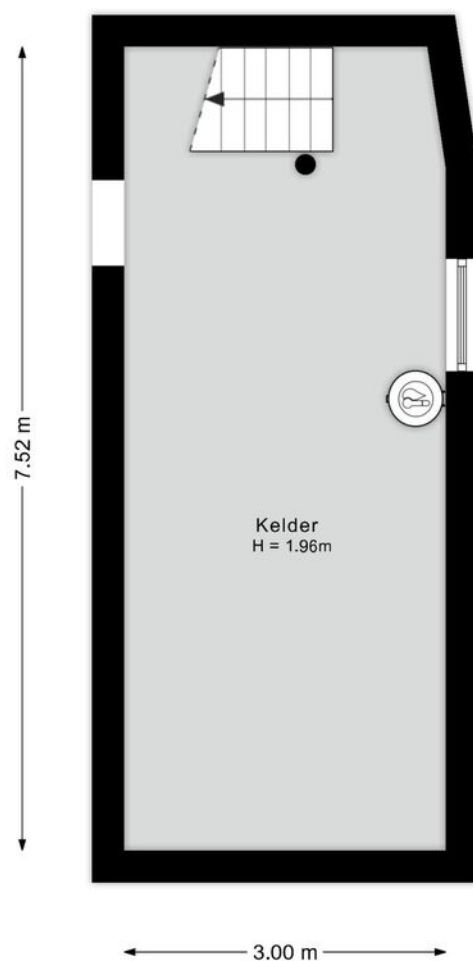
De plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Verdieping - huidig



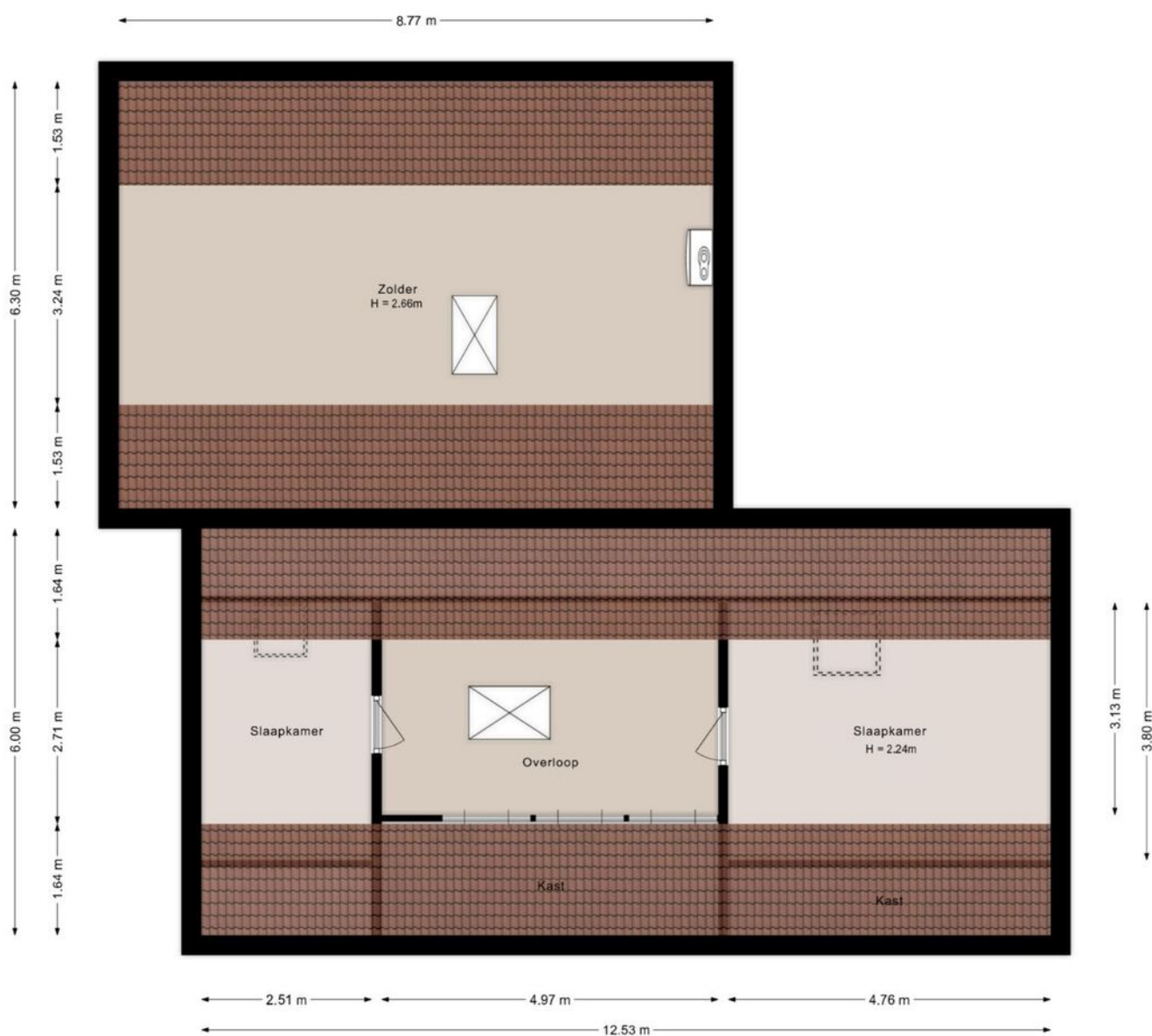
De plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Kelder - huidig



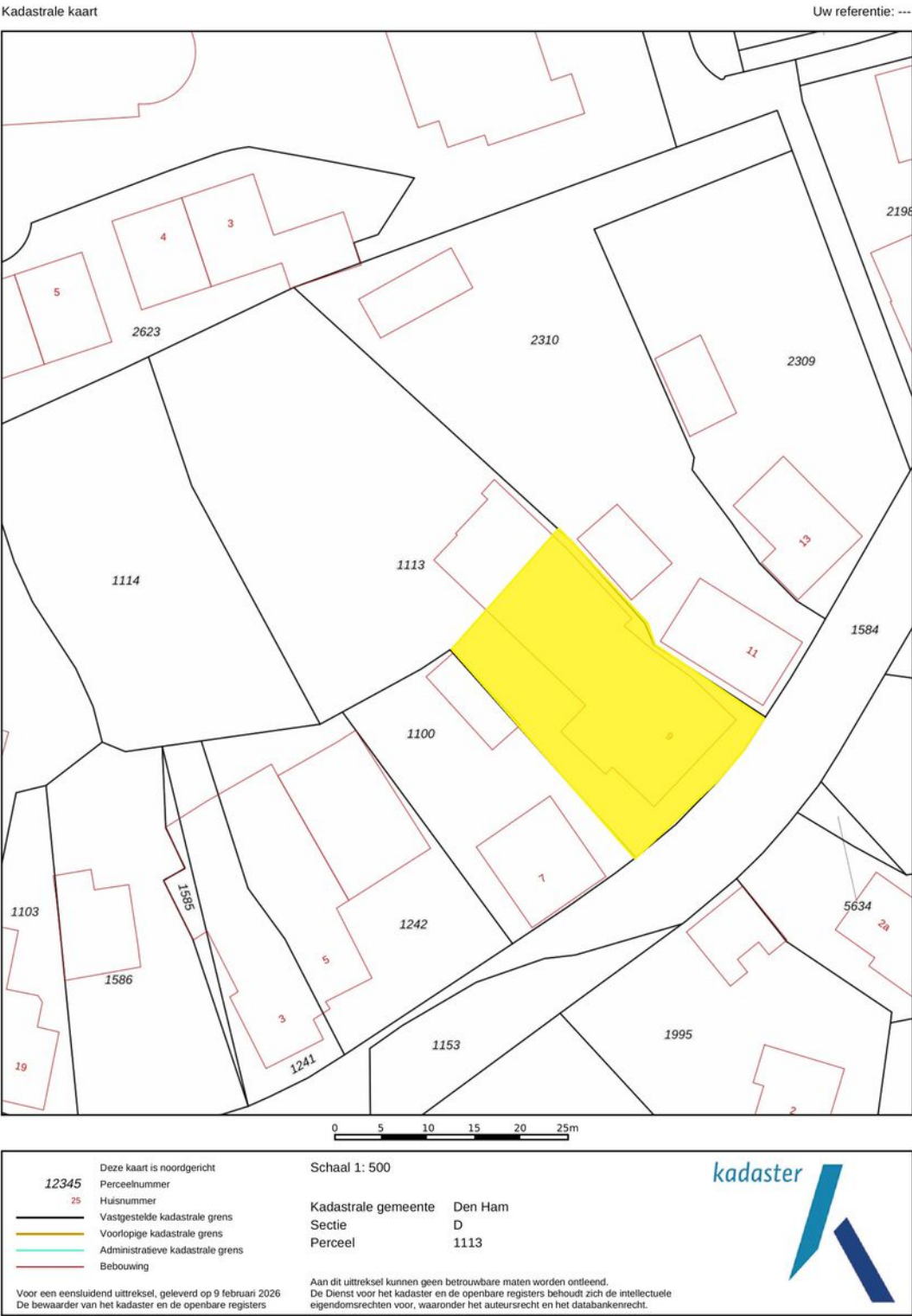
De plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping - huidig



De plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart





Het "Historisch Centrum" van Den Ham wordt gekenmerkt door de eeuwenoude Brink met daarop de muziektent.



De Mageler Es, een prachtig mooi landschap om te wandelen. Het gebied kenmerkt zich door een krans van boerderijen die rondom de Es staan.

Wonen in Twenterand

Twenterand, ook wel 't Gouden randje van Twente genoemd is een heerlijke plek om te wonen als je van rust en ruimte houdt. Op de rand van Twente vind je nuchtere hardwerkende mensen die op hun eigen manier wonen, werken, winkelen en recreëren. De rust en ruimte van het platteland wordt afgewisseld met veel natuur en rijke historie rondom de vier gezellige plaatsen.

Twenterand heeft een rijke geschiedenis. Zo vind je er de Engbertsdijkvenen. Een prachtig natuurgebied en Staatsnatuurmonument, dat een restant is van het vervenen in de 19e en 20e eeuw. Voor vogelliefhebbers, natuurliefhebbers en wandelaars is het hier geweldig. Een ander mooi stuk landschap van Twenterand is de Mageler Es. Dit is een licht glooiend gebied met als markant punt de Joodse begraafplaats midden op de Es.

De vier plaatsen Den Ham, Vroomshoop, Vriezenveen en Westerhaar in Twenterand hebben elk hun eigen prettige kenmerken. Zo ligt Den Ham in het waardevolle cultuurlandschap Vecht en Regge.

Aan de noordkant grenst het dorp aan het bijzondere eeuwenoude natuurgebied Eerder Achterbroek. Al wandelend of fietsend ontdek je bossen, heide, waterpartijen en zandverstuivingen. Op fietsafstand vind je Ommen, hart van het Vechtdal. Het dorp Vroomshoop, ook wel het Kanaaldorp, biedt het winkelhart van Twenterand en aan de westkant ligt het natuurgebied De Zandstuve.

Vriezenveen dankt haar naam het hoogveencomplex Engbertsdijkvenen. Het bijzondere natuurgebied bestaat uit veengebieden en heidevelden. Hier ligt veel historie die uitgebreid te ontdekken valt in het veenmuseum. Het centrum biedt een royaal winkelaanbod en gezellige terrasjes. Het Twentse dorp Westerhaar-Vriezenveensewijk draagt de titel langste plaatsnaam van Nederland. Dit typisch Twentse dorp deelt haar veengeschiedenis met Vriezenveen.



Scan de QR-code Wil je meer weten over deze heerlijke woonomgeving? Scan dan deze QR-code!



Wij zijn Bloemendal Makelaardij

Een team ervaren makelaars die alles weten over de woningmarkt in de regio Vechtdal en Twenterand. De cultuur van de dorpen in deze regio's vind je ook terug op ons kantoor. Een mix van professionaliteit, een gedegen en nuchtere aanpak en échte aandacht voor jou.

Bij Bloemendal staat het menselijke aspect bij de koop en verkoop van woningen altijd centraal. Iedere klant heeft zijn of haar eigen wensen en wij passen onze werkzaamheden daarop aan. Goed luisteren naar wat jij nodig hebt en daarop acteren, dat is onze kracht.

Ons team is zeer ervaren en goed op elkaar ingespeeld. De makelaars en de medewerkers in de binnendienst zorgen er bij ons samen voor dat een verkoop- of kooptraject soepel verloopt. Wij zetten net dat stapje extra in de begeleiding van het aankoop of verkooptraject. Stuk voor stuk gaan we allemaal voor een blije klant.

**Bloemendal is persoonlijk *Betrokken*,
altijd in de *Buurt* en we *Bewegen* mee
met jouw woonwensen.**



Wij zijn Bloemendal Hypotheeken

Droomhuis gevonden? Wij helpen met je hypotheek

Het financieren van je droomhuis voelt vaak ingewikkeld: welke hypotheek past het best? Hoe ga je om met eigen geld? Geen zorgen, Bloemendal Hypotheken helpt je.

Of je nu je eerste of achtste huis koopt, het financieren blijft lastig. Hoe weet je dat je de juiste keuze maakt? Daarom ga je op zoek naar informatie, maar je ziet door het bomen het bos niet meer. Jouw situatie is namelijk net anders dan al het advies dat je online vindt. Wij helpen je.

Als een onafhankelijke hypotheekadviseur leven en bewegen we met je mee. We verdiepen ons in jouw persoonlijke situatie en zorgen dat je niet alleen je hypotheek nú kunt betalen, maar ook in de toekomst. Dat geeft rust en zekerheid. We gaan graag met je in gesprek om jouw persoonlijke situatie te bespreken.

Maak vandaag nog een vrijblijvende afspraak!

***Bel* (0546) 67 10 75**

***Mail* info@bloemendalhypotheeken.nl**

Overige informatie

Onderstaand vindt u informatie over enkele belangrijke zaken die bij een mogelijke (ver)koop aan de orde komen. Wanneer u een bod uitbrengt op dit object gaan wij ervan uit dat u bekend bent met de inhoud van deze zaken.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens het vigerende Vastgoed Nederland model.

Ouderdomsclausule

De koper verklaart ermee bekend te zijn dat het onderhavige perceel langer dan tien jaren geleden gebouwd is en is bekend met de dienovereenkomstige staat van het pand, wat tevens inhoudt dat de eisen van de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan die voor nieuwere woningen. Hij aanvaardt alle in verband daarmee voorzienbare of te verwachten tekortkomingen van het perceel. De overeengekomen koopsom is het resultaat van de onderhandelingen tussen partijen waarbij met het bovenstaande rekening is gehouden. Koper is bekend met de onderhouds-/bouwkundige toestand van het verkochte. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel zes (van de koopovereenkomst) omschreven woongebruik en met ingang van de datum van eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en zichtbare gebreken. Verkoper heeft koper voldoende in de gelegenheid gesteld zich van deze situatie te kunnen vergewissen dan wel zich te laten adviseren/bijstaan door een deskundige derde.

Onderhoud

De staat van het onderhoud en de 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 tot de onderzoeksplicht van kandidaat-koper(s). De kandidaat-koper(s) is (zijn) te alle tijde gerechtigd voor eigen rekeningen een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplagen ten einde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud. Tevens moet(en) de kandidaat-koper(s) zelf nagaan welke publiekrechtelijke belemmeringen op het pand rusten (b.v. bestemmingsplan en ontwikkelingen).

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (t.b.v. financiering) is in de regel circa vier tot zes weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst. Een ontbinding is een recht en geen plicht en dient derhalve te worden ingeroepen conform de koopovereenkomst.

Koopovereenkomst en waarborgsom/bankgarantie

Indien via onze bemiddeling een koopovereenkomst tot stand komt tussen de verkopende en de kopende partij, zal ons kantoor zorg dragen voor het opmaken van de koopovereenkomst volgens het laatste model vastgesteld door Vastgoed Nederland. In de koopovereenkomst zal altijd een waarborgsom of bankgarantie worden opgenomen. Iedere aspirant koper dient zich hieraan te conformeren.

Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van de kopende partij vanaf datum feitelijke levering. De lopende baten en lasten zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Toelichting NEN2580

De genoemde oppervlaktes in deze brochure zijn gebaseerd op de meetinstructie NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte(s). De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Kosten Koper (k.k)

Kosten Koper zijn de kosten die koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder deze kosten vallen overdrachtsbelasting, kosten akte van levering, kadasterkosten en eventuele overige notariskosten. Naast deze kosten dient u als koper ook rekening te houden met eventuele kosten voor hypotheekadvies, een aankoopmakelaar, energie-/duurzaamheidsadvies, taxatiekosten en notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte. Kosten voor de verkoop van de woning, zijn voor rekening van verkoper.

Inschrijving koopakte bij het Kadaster

U als koper wordt de mogelijkheid geboden de koopovereenkomst in te schrijven bij het Kadaster. Door dit te doen wordt u zes maanden beschermd tegen een mogelijke faillissement of andere vorm van beslaglegging op het object ten laste van verkoper. Voor de inschrijving van een koopovereenkomst in de hiervoor bestemde registers is de tussenkomst van een notaris vereist.

Ook jouw woning via ons verkopen?

Neem contact met ons op
en wij helpen je graag!

- ☎ 0546 67 10 75
- ✉ info@bloemendalmakelaardij.nl
- 🌐 www.bloemendalmakelaardij.nl



Maak eenvoudig
online een afspraak.



Meerdere locaties bij jou in de buurt:

Den Ham

Dorpsstraat 43
7683 BH Den Ham

Vriezenveen

Koningsweg 6
7672 GD Vriezenveen

Hardenberg

Lage Gaardenstraat 98
7772 CN Hardenberg

Ommen

Kruisstraat 2
7731 CR Ommen