

BORNERBROEKSESTRAAT 457 F | ALMELO

€ 675.000 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.



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

WWW.PLAGGEMARSMAKELAARS.NL

WOONOPPERVLAKTE

184 m²

INHOUD

920 m³

PERCEELOPPERVLAKE

1415 m²

KAMERS

5

SLAAPKAMERS

4

VRAAGPRIJS

€ 675.000 k.k.

BESCHRIJVING

Verrassend ruime en vrijstaande bungalow omgeven door groen op maar liefst 1415 m² eigen grond!

Namens onze opdrachtgevers mogen wij u deze zeer goed onderhouden volumineuze (bedrijfs)bungalow gelegen aan de Bornerbroeksestraat 457F in Almelo aanbieden. Ideaal voor de zzp'er of voor eigen praktijkruimte/kantoor aan huis.

De bungalow kenmerkt zich door de enorme ruimtes en is gesitueerd op een kavel van maar liefst 1415 m² met een woonoppervlakte van 184 m². De ruime (woon)keuken, inpandige dubbele garage, gezellige woonkamer met zicht op de tuin, 4 slaapkamers en de fraaie tuin laten we graag zien, kijkt u mee?

Deze woning valt op door de enorme hoeveelheid leefruimte: een woonoppervlakte van circa 184 m², een inpandige garage voor drie auto's, een ruime (woon)keuken, een lichte woonkamer met uitzicht op de tuin en maar liefst vier slaapkamers. En dat alles op een prachtig perceel met volop privacy!

De ligging is ideaal: aan de rand van Almelo, omringd door groen en toch met voorzieningen binnen handbereik. Het centrum, de supermarkt en het treinstation bereikt u binnen enkele

minuten fietsen, terwijl de dichtstbijzijnde uitvalsweg slechts 2 minuten rijden is.

Bent u op zoek naar comfortabel gelijkvloers wonen op een schitterende plek, met alle ruimte om de woning naar eigen smaak te moderniseren of verder uit te bouwen? Dan is dit dé kans. We laten u deze bijzondere bungalow graag zien.

Indeling

Begane grond

Via de carport/entree bereikt u de hal met toegang tot het toilet, de meterkast, de bijkeuken, de grote garage, gang naar de slaap-/werkkamers en de eet-/woonkamer. Vanuit de bijkeuken is de kelder bereikbaar, de achtertuin en berg-/techniek ruimte.

De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en staat middels een gedeeltelijke scheidingswand in verbinding met de woonkamer.

De woonkamer en eetkamer bieden een mooi uitzicht op de voor- en achtertuin en toegang tot het half overdekte terras. De scheidingswand bevat een sfeervolle gasgestookte open haard, waardoor u hier een warme en rustige leefomgeving ervaart. De woonkamer/eetkamer is daarnaast voorzien van airconditioning.

Via de lange hal (ruim 12 meter) bereikt u vier slaapkamers (welke ook gebruikt kunnen worden als kantoor/werk en/of hobbykamer) en de badkamer. De hoofdslaapkamer biedt directe toegang de badkamer en de royale tuin. De woning is volledig voorzien van vloerverwarming, met uitzondering van de slaapkamers.

Buiten

De woning wordt omringd door een groene tuin aan zowel de voor- als achterzijde. De achtertuin beschikt over een (overdekt) terras, een gazon, diverse beplanting en een extra schuurtje voor bergruimte. Daarnaast is er een brede groenstrook achter het perceel, waardoor u hier volop privacy ervaart.

Parkeren kan op eigen terrein of in de zeer ruime inpandige garage, geschikt voor 2 auto's.

Bijzonderheden

- *Bouwjaar: 1990;
- *Woonoppervlakte: ca. 184 m²;
- *Perceeloppervlakte: 1.415 m²;
- *Inhoud: ca. 920 m³;
- *Vloerverwarming aanwezig (m.u.v. de slaapkamers);
- *CV-ketel met circulatiepomp voor direct warm water;
- *Inpandige garage voor 2 auto's;
- *Energie label B;
- *Betreft een bedrijfswoning;
- *Bestemming Enkelbestemming Gemengd 2;
- *Aanvaarding in overleg.







STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!









STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!





STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!



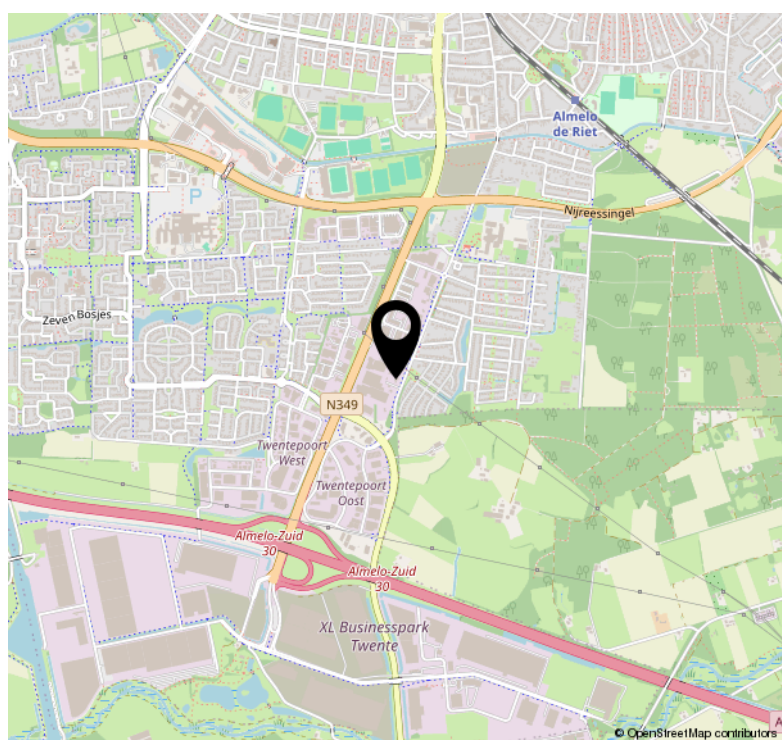
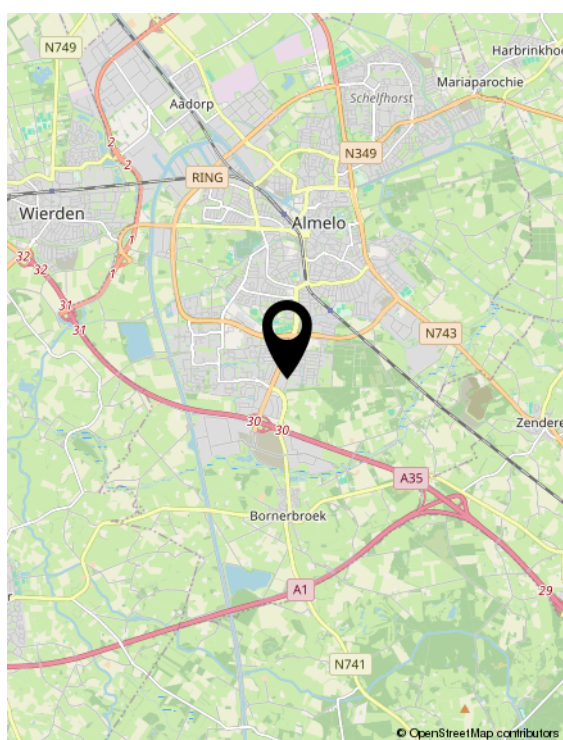
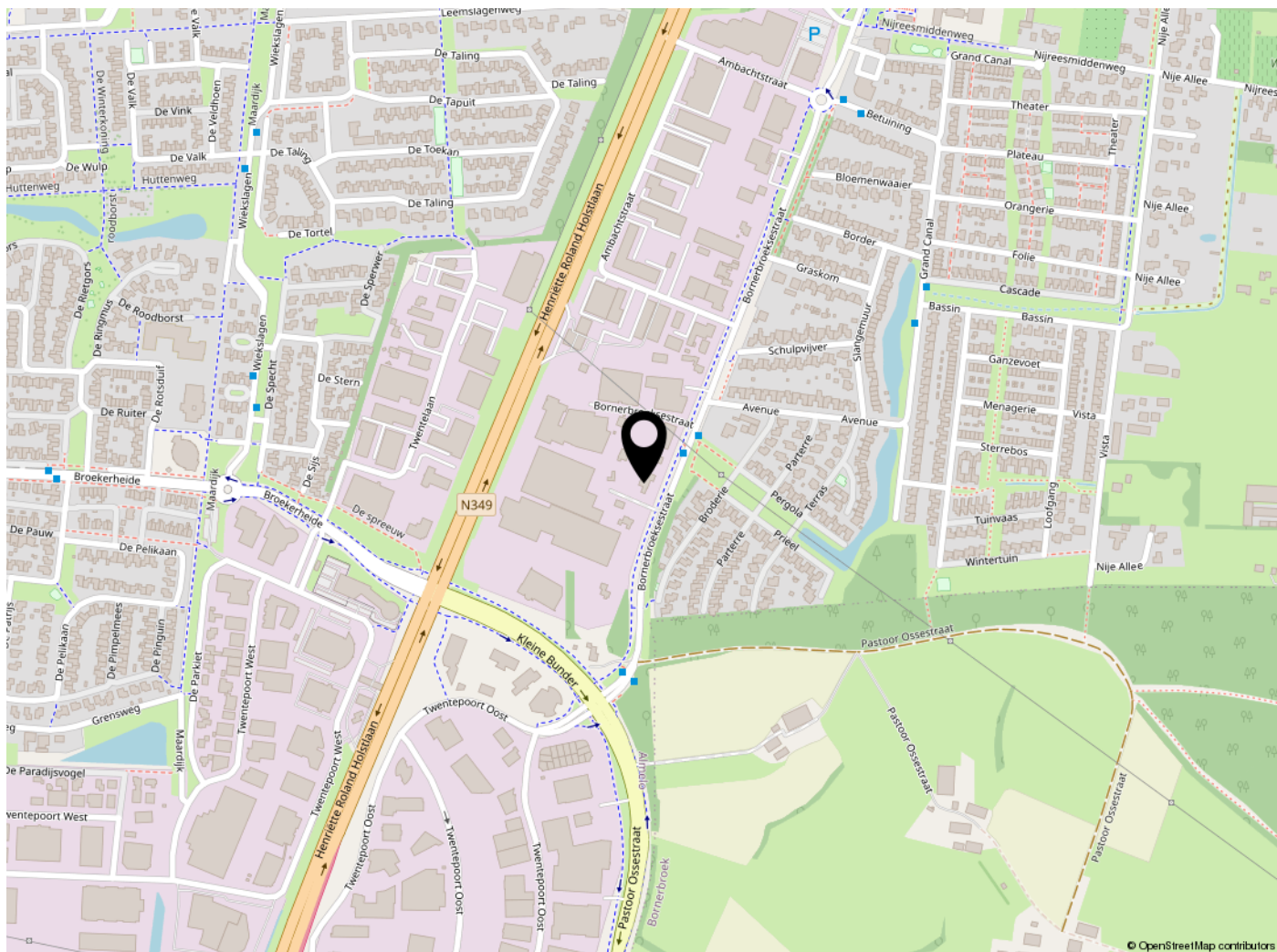


PLATTEGROND

KADASTRALE KAART



LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Designradiator(en)	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- kast in bijkeuken, 2 kasten in de kelder en stelling met legplanken in de garage.	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- lamellen	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- afzuigkap	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- vaatwasser	X			
- Warmhoudlade Bora (nog aansluiten op elektra)	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- douche (cabine/scherf)	X			
- wastafel	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Brievenbus	X			
Kluis	X			
(Voordeur)bel	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- reserve tegels en bestrating voor tuin en terras	X			
- tweetal composthopen	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.

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 ontleen. 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

www.plaggemarsmakelaars.nl

