



OOTMARSUMSESTRAAT 100

ALMELO

VRAAGPRIJS € 1.095.000,-- k.k.

“ ten Hag Makelaars en Financiële dienstverlening
Full service, met typisch oosterse nuchterheid ”



KENMERKEN



BOUWJAAR
1925



WOONOPPERVLAKTE
420 m²



ENERGIELABEL
A en D



INHOUD
1682 m³



PERCELOPPERVLAKE
2595 m²



WOONLAGEN
3



OMSCHRIJVING

Gastvrij wonen in de groenste stad van Overijssel.

'Roggewoning' leest u op het tuinhek. De naam is, net als het ornament op de gevel, een verwijzing naar de roggevelden van weleer op deze plek. De kracht van architect Th. J. Elsberg was dat hij zich goed kon inleven in de wensen van de bewoners. En dat voelt u - bijna 100 jaar na de bouw - nog steeds. Aan de gastvrije entree bijvoorbeeld net als aan de royaal aanwezige raampartijen en de (openslaande) deuren naar de terrassen.

Anders wonen

De stijlvolle plek biedt ruimte aan bijna al uw toekomstwensen. Wonen gaat er moeiteloos samen met werken. Het ruime kantoor of de praktijk is van binnenuit, en dus droog, bereikbaar. En dan nog blijft er ruimte over voor een groot (samengesteld) gezin, om gasten te ontvangen of om de woning te delen met andere bewoners. Ook in de tuin rondom de unieke villa is nog van alles mogelijk: Of u nu wilt relaxen of ravotten. Of u van rust of reuring, van planten of van dieren houdt.

Ultiem gastvrij

De stijlvolle hal met open haard leidt onder andere naar een ruime living die met suitedeuren verbonden is met de eetkamer. Openslaande deuren verbinden de eetkamer met een terras. De luxe, lichte woonkeuken - met uitnodigend ontbijt- of wijnbarretje - is voorzien van alleen maar Miele apparatuur. Vanuit de hal leidt een authentieke bordestrap naar de eerste verdieping. Daar vindt u maar liefst vier slaapkamers en twee eigentijdse badkamers. Op de tweede verdieping zijn nog eens drie ruimtes beschikbaar. Om te sporten, te relaxen of te slapen.

Weldadig genieten

Het bijzondere rieten dak en speelse erkers maken 'De Roggewoning'



AANTAL SLAAPKAMERS
6



EXTERNE BERGRUIMTE
17 m²



OOTMARSUMSESTRAAT 100

tot een uitnodigend geheel. Uw gasten zullen direct gecharmeerd zijn van de sfeervolle entree. De fijne veranda, eventueel gecombineerd met een buitenkeuken en/of hottub, is perfect voor lange zomeravonden. De tuin biedt volop privacy en is - dankzij de volwassen bomen – aangenaam lommerrijk. Een stijlvol aangelegd pad leidt naar de strakke vijver. Helemaal achterin, verstopt achter een groene haag, is ruimte om te voetballen, voor dieren of misschien wel een boomgaard of moestuin. Uw auto's parkeert u onder en rondom de carport.

Leven zoals u dat wilt

Het multifunctionele bijgebouw wordt nu gebruikt als kantoor. Maar als u wilt, tovert u het om in een fijne woning voor een inwonend kind of ouder. Een atelier of een Bed & Breakfast behoort ook tot de mogelijkheden. Met de extra verdieping en het verrassende souterrain met pantry creëert u een bijzondere plek die helemaal past bij uw woon- of werkwensen.

Almelo

Een heerlijke plek om te wonen. Gemakkelijk bereikbaar en overal dichtbij. Bij het centrum en de winkels maar ook bij Landgoed Almelo en het Schelfhorstpark. Behalve de groenste stad van Overijssel is Almelo ook een echte waterstad. Zo zijn er vlonderterrassen aan de kades en varen er bootjes tot in het centrum. Er is keuze uit meerdere scholen en sportverenigingen. De oprit naar de A35/A1 richting Zwolle en Amsterdam ligt op 15 minuten.

Indeling:

Onderverdieping

Provisiekelder.

Begane grond

Via een fraaie entree met luifel en authentieke voordeur bereikt men de vestibule met een smaakvolle tegelvloer; De authentieke oogstrelende trappartij in de hal wordt omgeven door een originele parketvloer en de ruimte is voorzien van een open haard. Toiletruimte v.v.. hangcloset en fonteintje; De ruime living is licht en is o.a. voorzien van een parketvloer, natuurstenen schouw met open haard, een erkerraam en een hoog en mooi afgewerkt plafond.

De aan de living grenzende werkkamer is net als de woonkamer voorzien van een parketvloer. De door suite-deuren van de living gescheiden eetkamer is voorzien van openslaande deuren naar het terras met zonnenscherm en uitzicht over de fraai aangelegde tuin. Ook hier ligt weer de mooie parketvloer.

De landelijk ingerichte keuken met een gezellige eetbar is voorzien van een exclusieve Italiaanse tegelvloer, een (schier)kookeiland met gas-op-glas-kookplaat, diverse inbouwapparatuur o.a. vaatwasser, koffiezetapparaat, oven en combi magnetron. Het aanrechtblad is van antracietkleurig natuursteen. De bijkeuken biedt ruimte aan wasmachine en droger en er is kastruimte voor de voorraad en een deur naar de tuin. Vanuit de keuken is de provisie-kelder bereikbaar.

OOTMARSUMSESTRAAT 100

1e verdieping

Via de fraaie bordestrap bereikt men een ruime overloop met toegang tot vier slaapkamers -met originele houten vloeren- waarvan drie met een vaste kast. Verder is er een riante volledig ingerichte kleedruimte en een badkamer met dubbele wastafel, ligbad, separate douche en een hangcloset. De tweede badkamer grenst aan de masterbedroom en is voorzien van een vaste wastafel, douche, hangcloset en een vaste kast. Een van de slaapkamers is ook te gebruiken als masterbedroom met open haard en balkon.

2e verdieping

Op deze, via een vaste trap bereikbare verdieping, bevinden zich drie ruimten. Een is er thans in gebruik als slaapkamer, een als inloopkast en de derde als fitnessruimte.

Bijgebouw

Dit gedeelte is thans in gebruik als kantoor maar ook eenvoudig samen te voegen met het woonhuis. Maar denk ook aan living apart & together. Het gebouw bestaat op de begane grond uit een entree, toiletruimte, royale kantoorruimte met erker en op de verdieping uit nog een grote kantoorruimte. In het souterrain bevindt zich een ruimte met keukenblok en ontspanningsruimte (bioscoop en biljard).

Tuin

De fraai aangelegde volwassen tuin biedt veel privacy, zon- en schaduwplekken en een fijne overkapping. Een zee aan speel- en zitruimte, klinkerpaden, een strakke vijver met loungeplek en veel groen zorgen voor een ultiem vakantiegevoel.

Bijzonderheden

Het ornament in de voorgevel (korenschoven en sikkels) verwijst naar de periode waarin het huis gebouwd is. De woning heeft een bijzondere kapconstructie die op de 2e verdieping goed zichtbaar is. Er is voldoende parkeerruimte op eigen terrein en er is een carport ten behoeve van meerdere voertuigen. Op deze carport liggen 24 zonnepanelen (2021) Het kantoorgedeelte is volledig voorzien van dubbel glas, het woonhuis grotendeels.

Bijzonderheden koopovereenkomst

- Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend (schriftelijkheidsvereiste).
- Er zal ten behoeve en op verzoek van verkoper een bankgarantie/waarborgsom van 10% van de koopsom worden opgenomen
- Er zal een ouderdomsclausule in de te sluiten koopovereenkomst worden opgenomen.
- Er zal een niet-zelfbewoningsclausule in de te sluiten koopovereenkomst zal worden opgenomen.

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd.

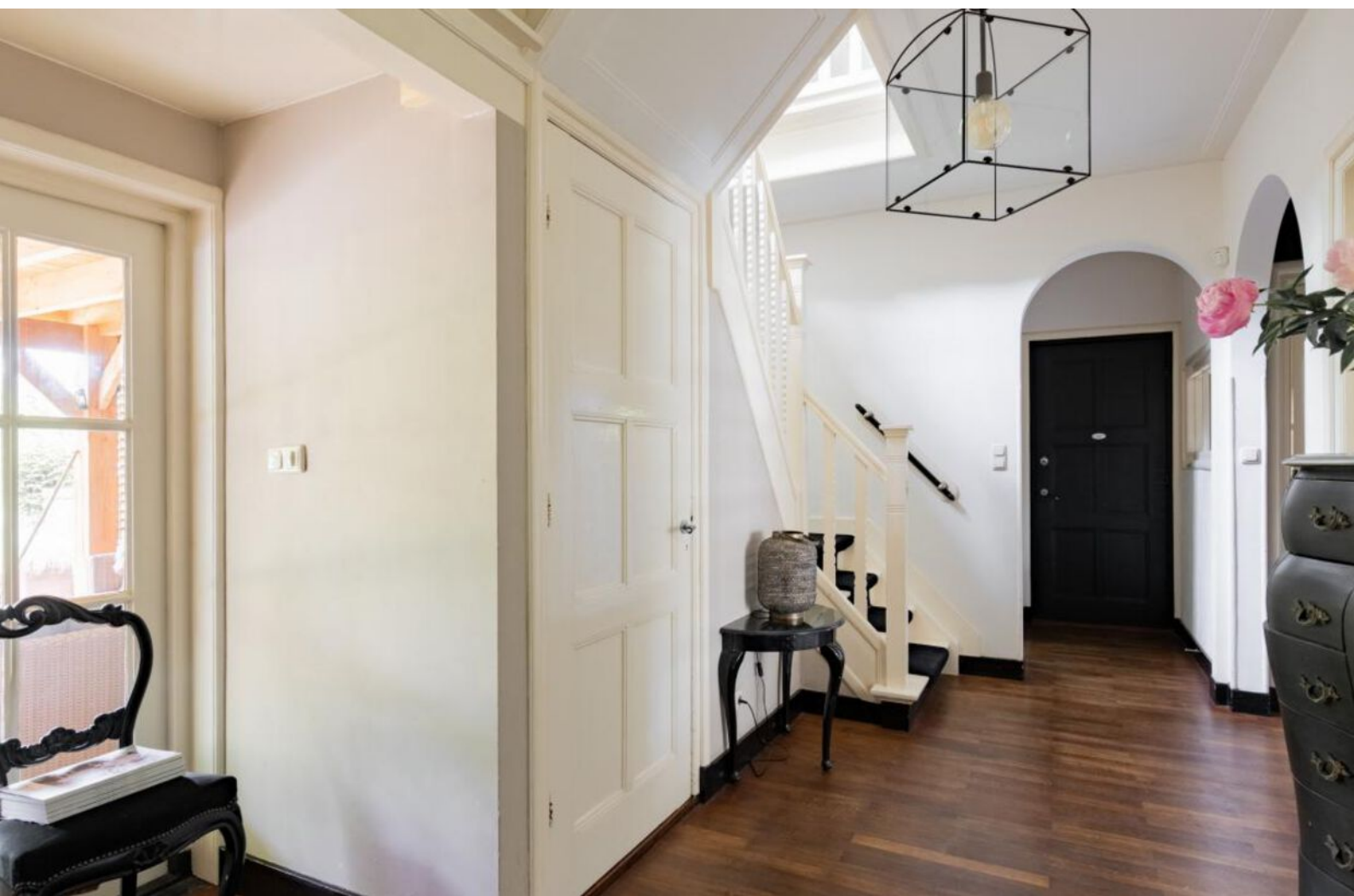










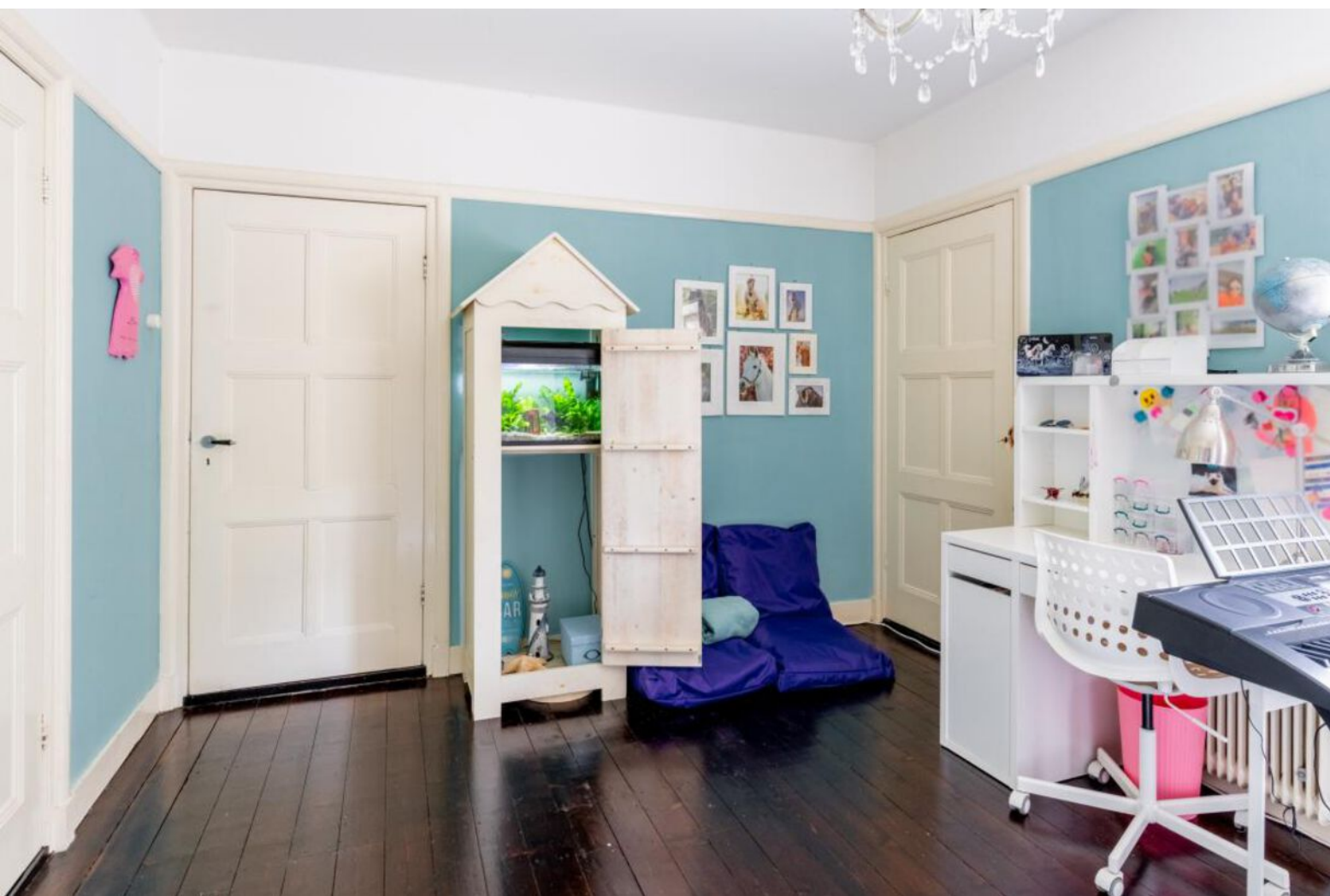














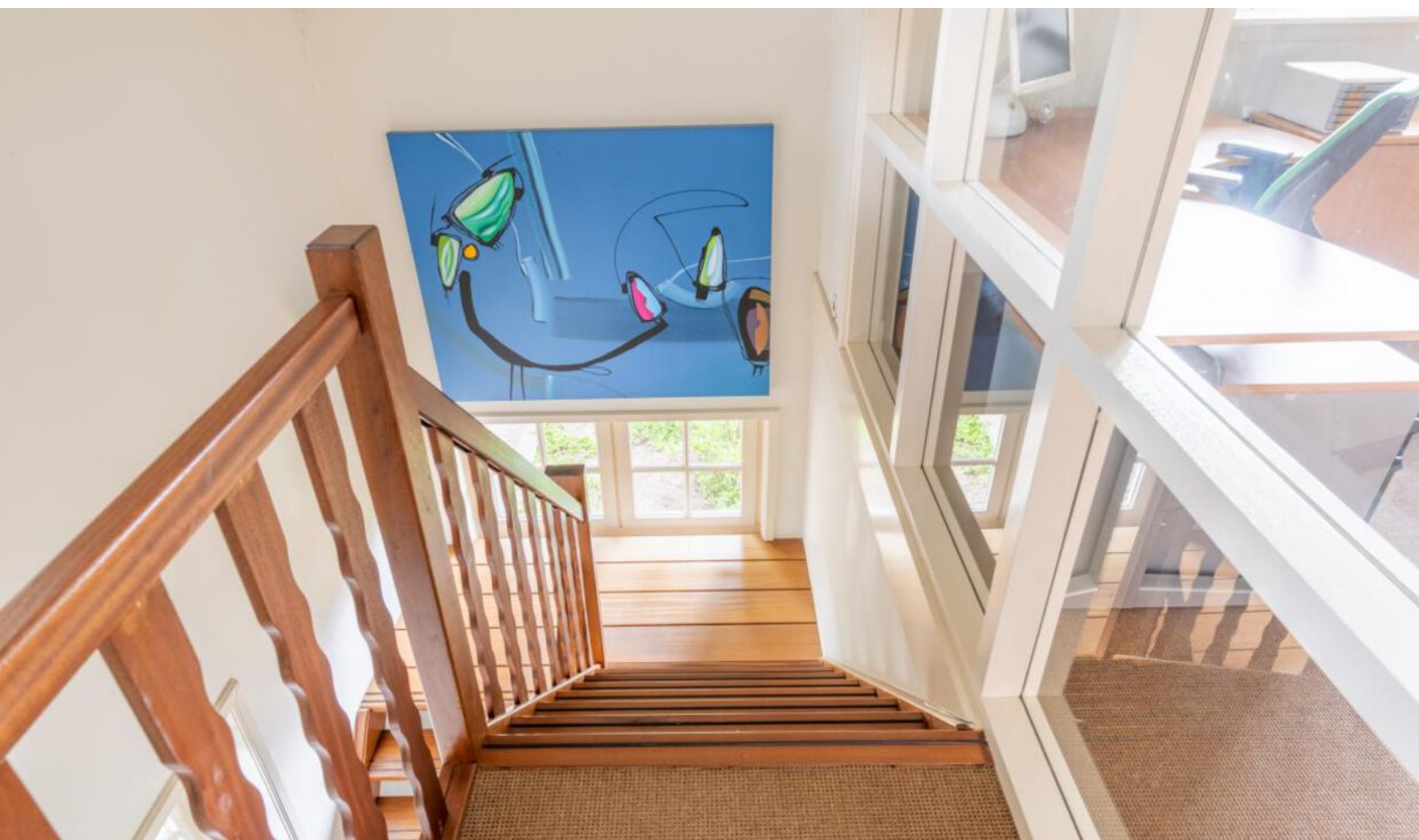
















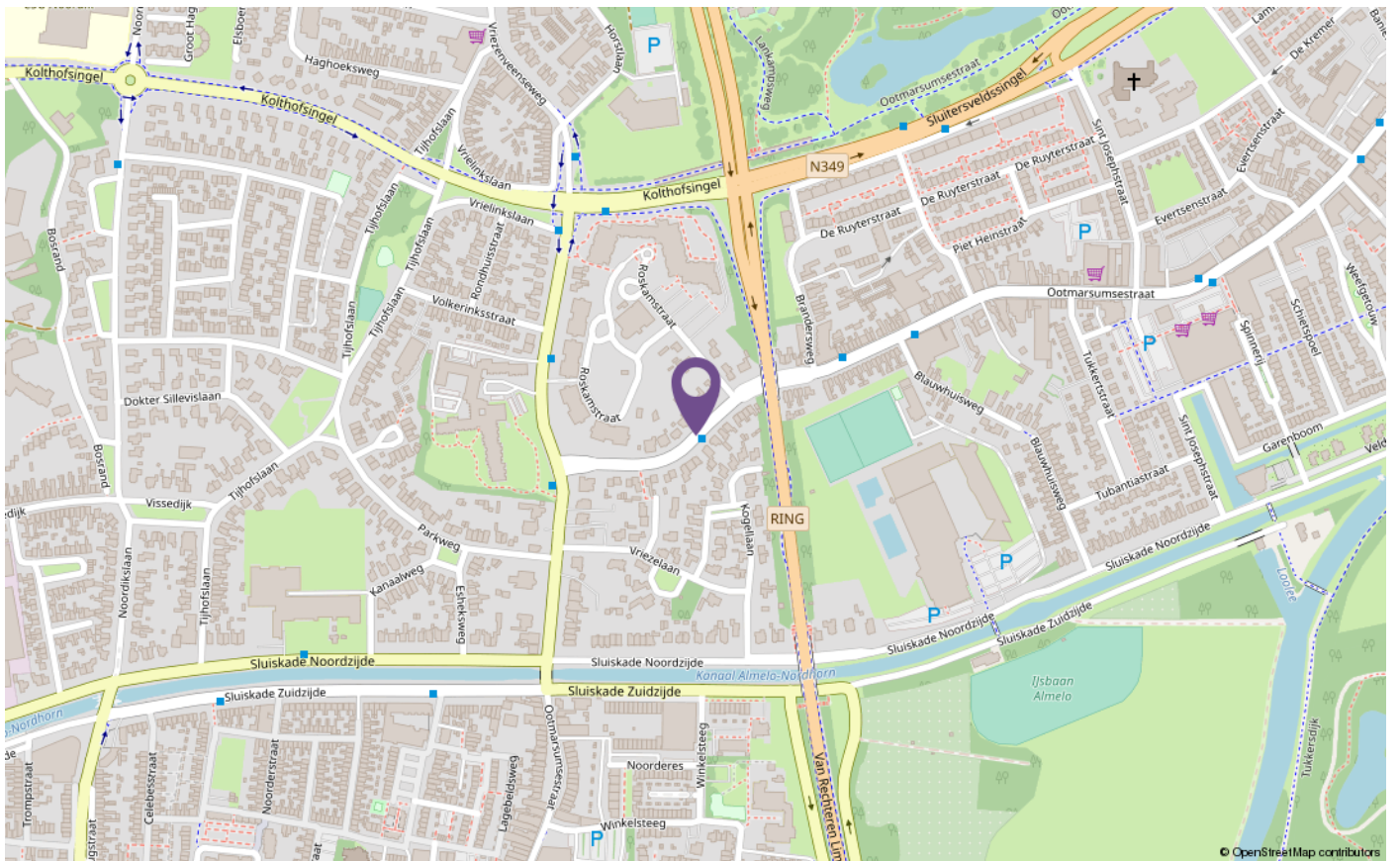








The map shows the Almelo region in the Netherlands. A purple pin marks the location of Almelo station. Major roads are labeled with numbers in orange boxes (N35, N36, N343, N347, N350, N349, N749, N748, N746, N745, N744, N743, A35, A1). A red line indicates the railway route. Surrounding areas include Wierden, Vriezenveen, Tubbergen, Rijssen, and Borne. The map also shows the Wierdense Veld and various smaller settlements like Aadorp, Windmolenbroek, Zenderen, Hertme, and Deurningen.



PLATTEGRONDEN



Begane grond

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

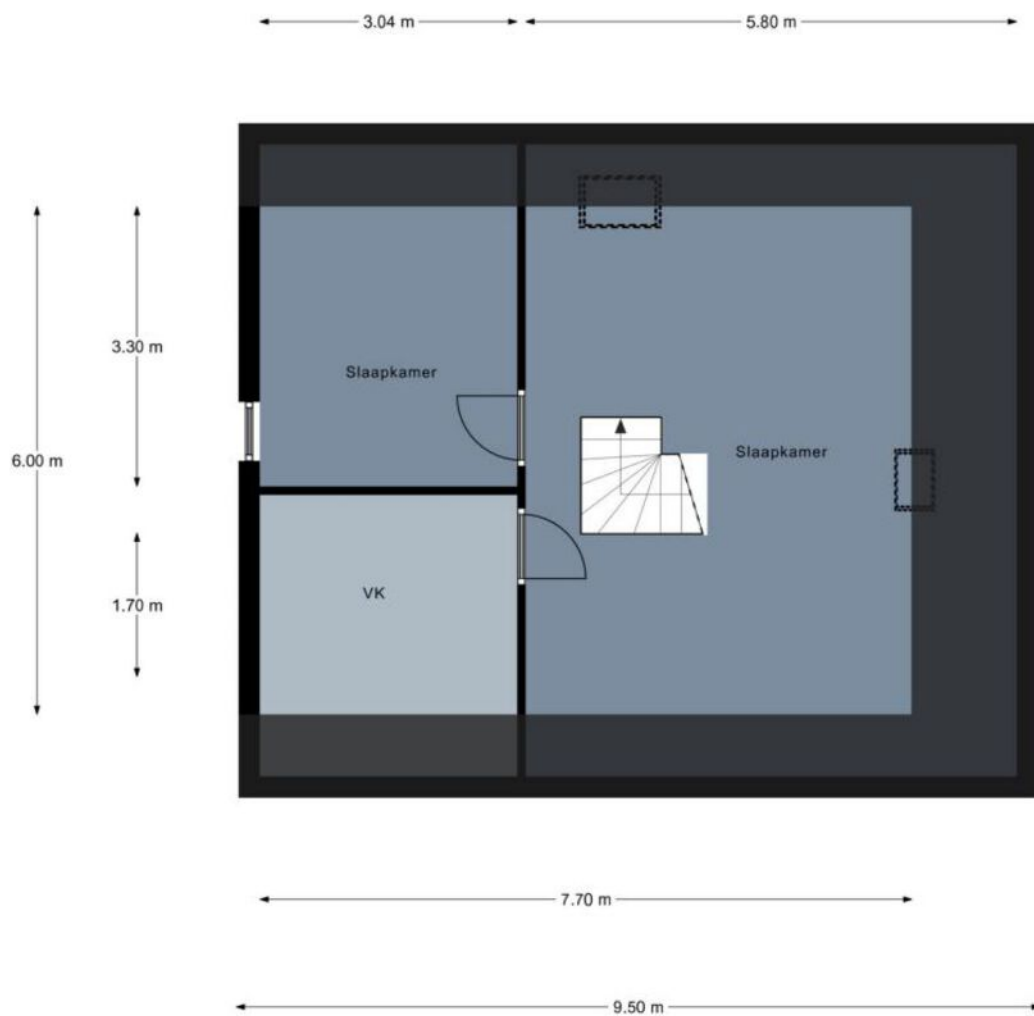
PLATTEGRONDEN



Verdieping 1

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

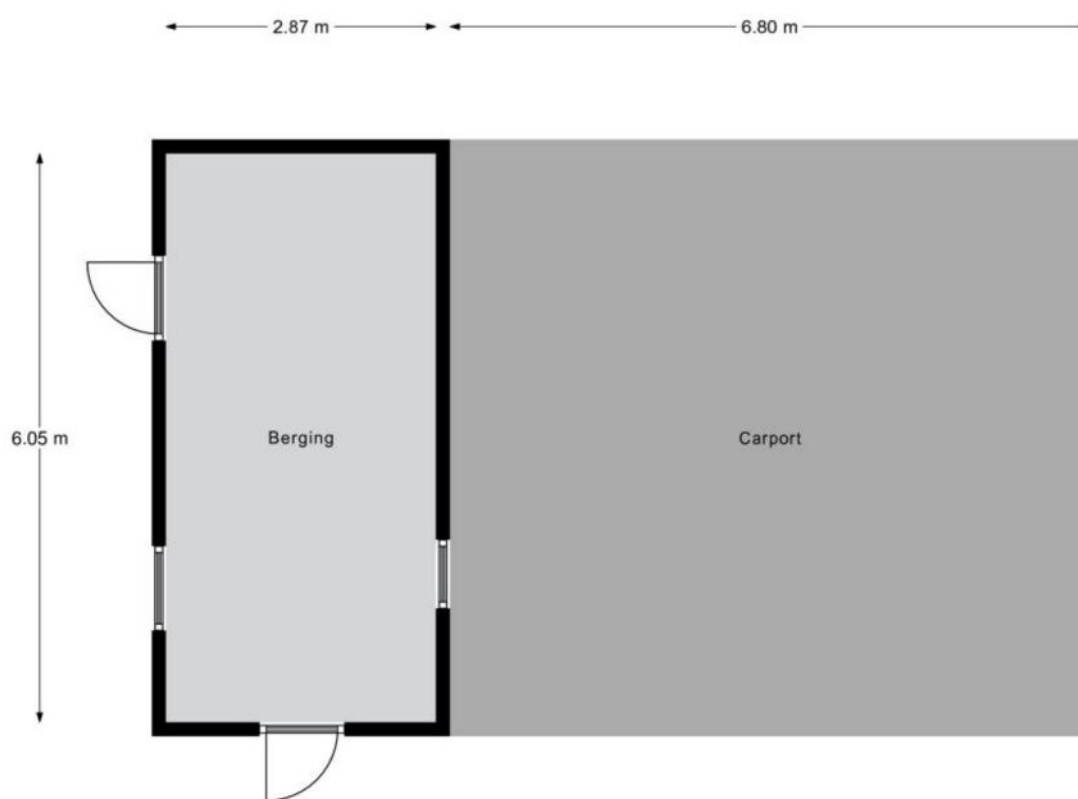
PLATTEGRONDEN



Verdieping 2

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

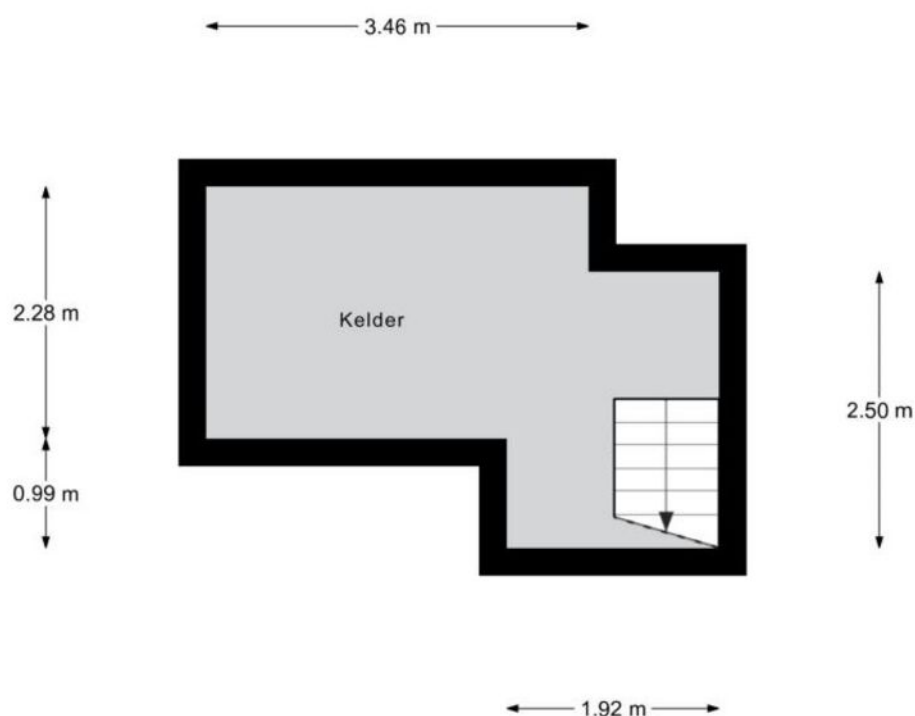
PLATTEGRONDEN



Berging

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

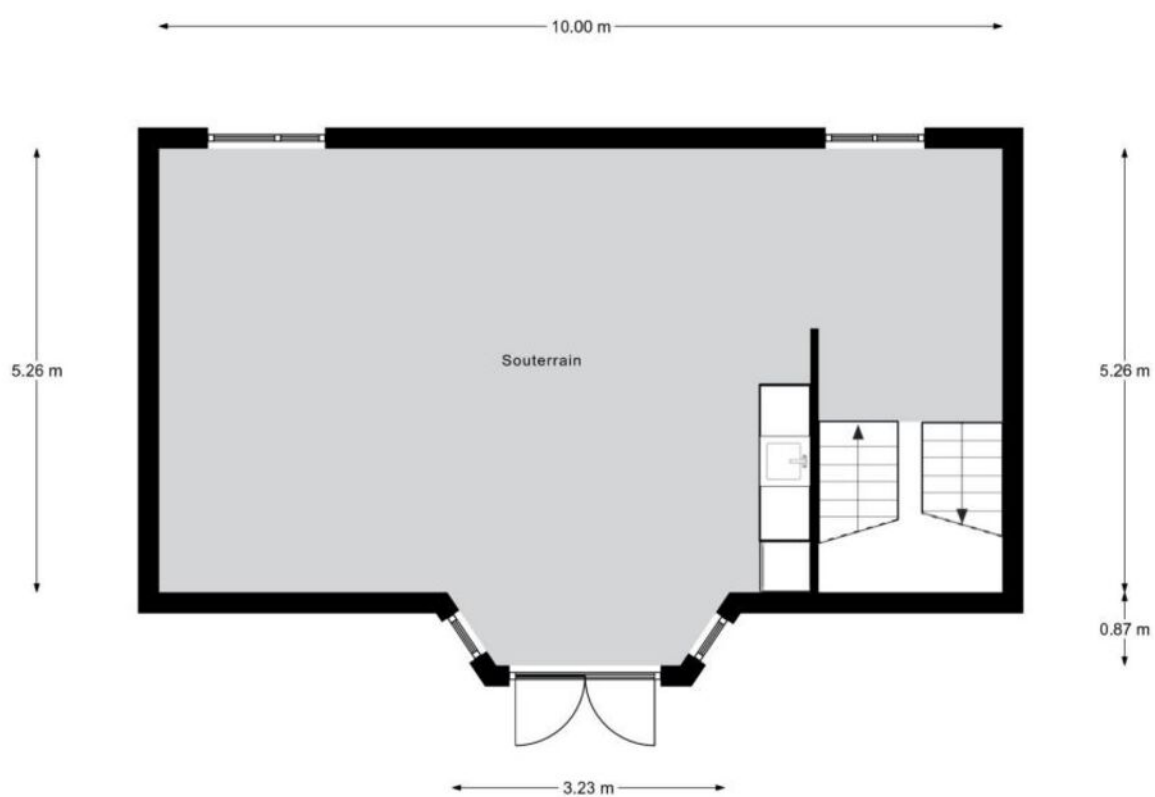
PLATTEGRONDEN



Kelder

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

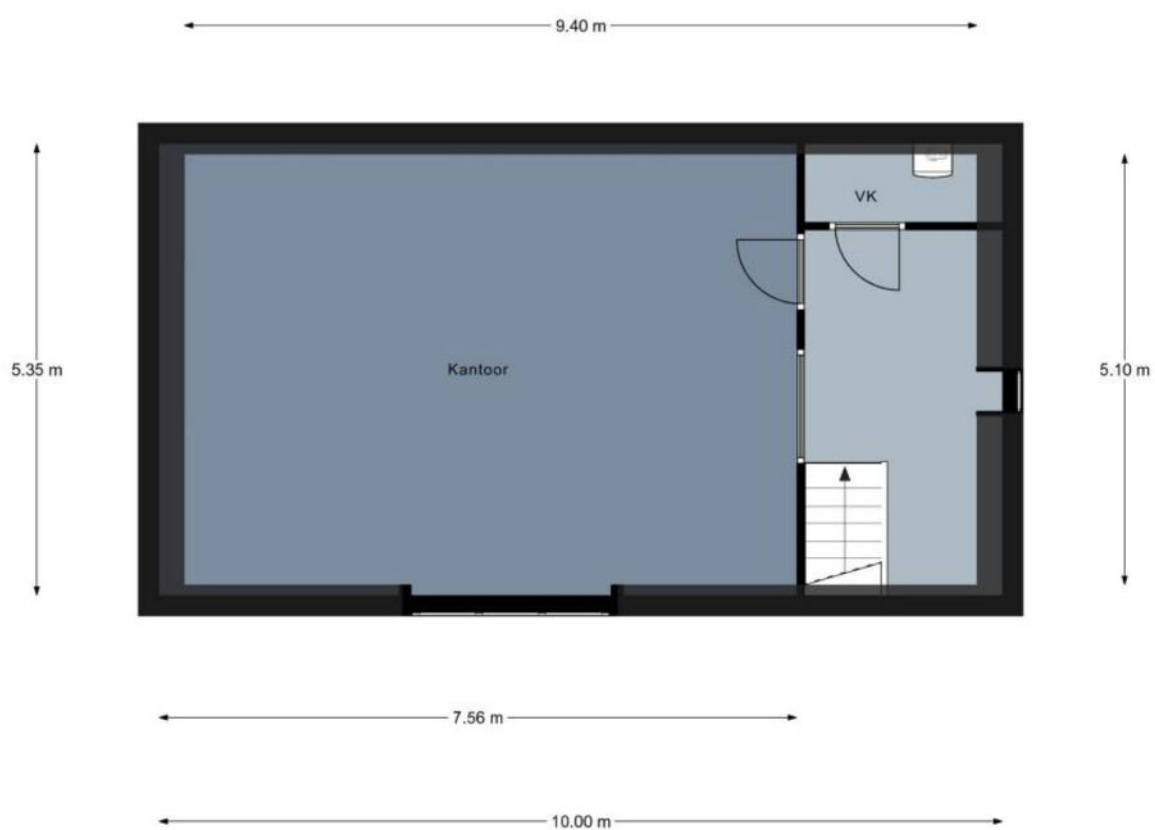
PLATTEGRONDEN



Kantoor souterrain

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

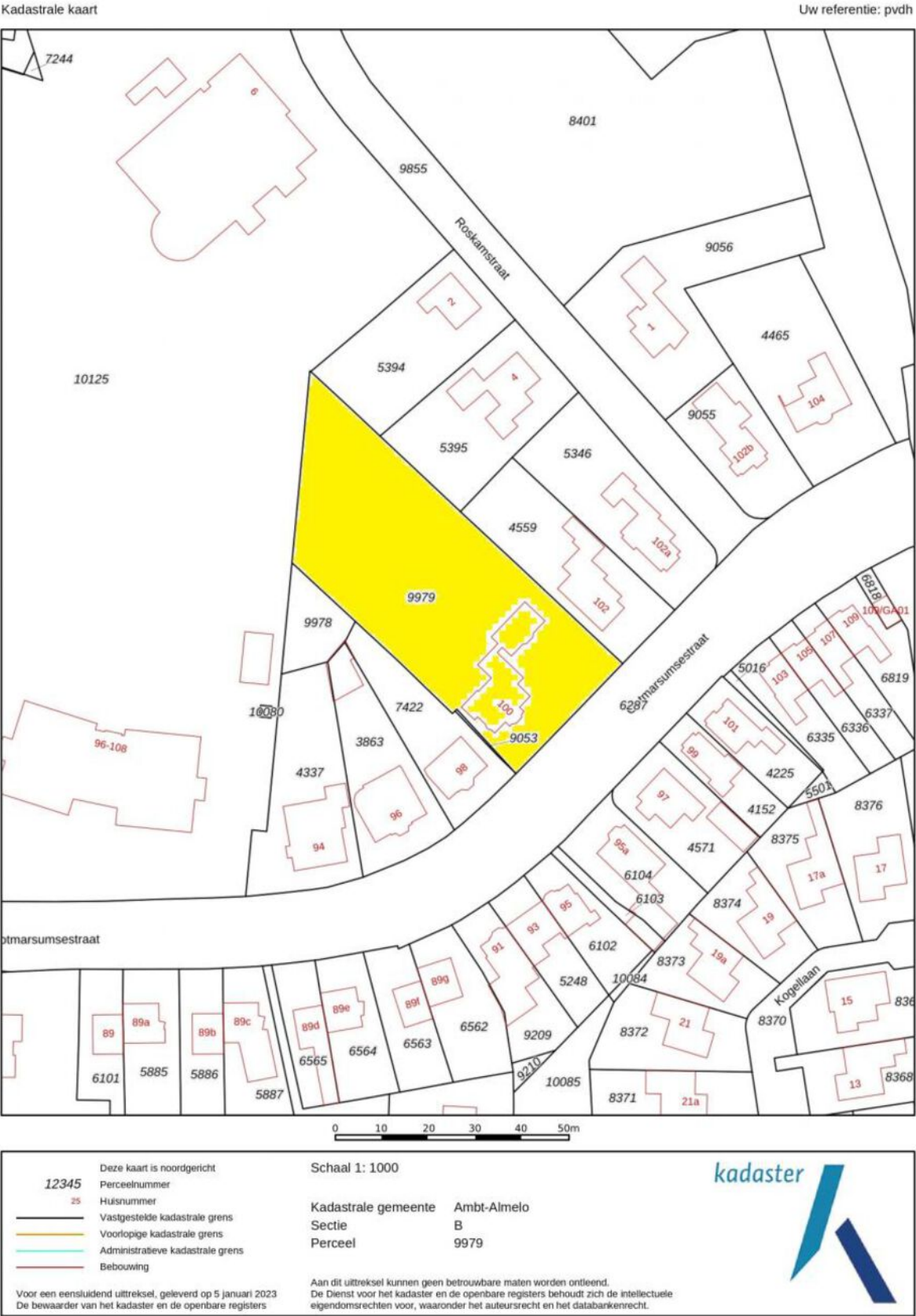
PLATTEGRONDEN



Kantoor verdieping

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

KADASTER



OVER ONS



55 jaar ervaring

Als we je vertellen dat we ruim 55 jaar ervaring hebben en dat ten Hag inmiddels negen vestigingen heeft, dan is het bijna overbodig om te zeggen dat we een begrip in de regio zijn. Toch doen we het.

We zijn er namelijk supertrots op dat we in de regio Oost-Nederland bekend staan als dé dienstverlener in makelaardij en financiële dienstverlening. We hebben inmiddels 100 enthousiaste en gemotiveerde medewerkers. Met plezier blijven groeien, zowel fysiek als in de expertise van onze medewerkers.

Wat ten Hag onderscheidt is het totaalpakket aan diensten en het feit dat we net zo veel waarde hechten aan persoonlijke aandacht als aan vakinhoudelijke kennis. Die twee zaken combineren we in alles wat we doen, zodat je langdurig op ons kunt bouwen. Met een nuchtere kijk op zaken en een proactieve houding zetten we ons altijd voor de volle 100 procent in. Zo werken we aan duurzame relaties. Door de jaren heen hebben we dan ook een uitgebreid professioneel netwerk en klantenkring opgebouwd en dat koesteren we.

Neem contact met ons op!

Wierdensestraat 43 | 7607 GG | Almelo
0546- 45 85 45 | almelo@tenhag.nl | tenhag.nl



ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

Waarborgsom

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10 procent van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

Bouwtechnische keuring

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of de grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Bedenktijd

Een aspirant-koper die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan de aspirant-koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst aspirant-koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

Aankoopmakelaar inschakelen

Voor deze woning treedt een medewerker van ten Hag makelaarsgroep op als verkoopmakelaar. Wij raden u aan om bij interesse in deze woning zelf ook een makelaar in te schakelen. Uw eigen aankoopmakelaar zorgt ervoor dat u de beste deal sluit en u zich niet teveel door emoties laat beïnvloeden. Hij of zij wint belangrijke informatie in over de woning zoals (verborgen) gebreken, erfdienstbaarheden, de bouwkundige staat, de omgeving en het bestemmingsplan en geeft inzicht in de reële waarde van de woning. Uw eigen aankoopmakelaar verdient zich zonder meer terug, hij of zij zal voor u de meest voordelige aankoop prijs realiseren. U koopt zekerheid én het bespaart u tijd en geld. De makelaars van ten Hag Makelaarsgroep bemiddelen ook graag voor uw aankoop wanneer u voor een woning kiest, die niet in onze portefeuille zit.

HYPOTHEEKNET

Bij ons vindt u altijd de hypotheek die bij úw toekomst past !

Een hypotheek afsluiten doet u niet iedere dag. Als het goed is gaat uw hypotheek jaren mee, misschien zelfs wel voor de rest van uw leven. Daarom gaat u bij de keuze voor een hypotheek niet over één nacht ijs. U laat zich uitgebreid adviseren over de mogelijkheden, waarbij uw persoonlijke situatie en uw toekomstplannen het uitgangspunt zijn.

Kortom, voor uitgebreid deskundig hypotheekadvies gaat u naar HypotheekNet !

HypotheekNet is een onafhankelijke, landelijke keten waar de adviseurs u helpen de hypotheek te vinden die het beste bij u past. Wij behoren tot de grootste hypotheekadviseurs van Nederland.

U heeft bij HypotheekNet keuze uit alle gerenommeerde geldverstrekkers, waardoor u een goede vergelijking kunt maken. De adviseurs van HypotheekNet weten wat er speelt in de markt.

Wilt u weten hoeveel een woning u per maand kost?

Bel ons voor een afspraak via telefoonnummer (053)8506004.

Of kijk voor meer informatie op <https://financieel.tenhag.nl/hypotheken/>

OPSTALVERZEKERING

De woning moet goed beschermd zijn tegen alle risico's van buitenaf. Graag maken wij van deze gelegenheid gebruik om u te attenderen op onze woonhuisverzekering. Deze dekt onder andere de schade als gevolg van brand, ontploffing, blikseminslag, inbraak, diefstal, storm, waterschade, rook- en roet, neervallen van luchtvaartuigen, aanrijding en aanvaring, omvallen van bomen en (indien gewenst) alle van buiten komende onheilen.

De opstalverzekering kan ondergebracht worden in het door ons speciaal ontwikkelde ten Hag Privé-Pakket. Het ten Hag Privé-Pakket is een bijzonder slimme en voordelige manier van verzekeren. Vrijwel alle gangbare (gezins)verzekeringen kunnen in het pakket ondergebracht worden in drie verschillende categorieën te weten: wonen, verkeer en recreatie. Denkt u hierbij aan de inboedel-, aansprakelijkheid-, rechtsbijstand-, auto en bijvoorbeeld de doorlopende reisverzekering. Het ten Hag Privé-Pakket kent een aantal aantrekkelijke voordelen zoals.

- Pakketkorting vanaf 3 verzekeringen: Hoe meer verzekeringen er ondergebracht worden in het pakket des te hoger wordt de pakketkorting. Deze kan zelfs oplopen tot maar liefst 10 % bij 6 of meer verzekeringen.
- Termijnbetaling zonder kostenopslag: U bepaalt dus zelf of u per maand, half jaar, kwartaal of per jaar uw premie wilt voldoen. Voor de premie maakt dit geen verschil.
- Één polisblad: Al uw verzekeringen komen overzichtelijk op één polisblad,
- Mijn pagina: Eenvoudig en snel uw eigen polisgegevens beheren via www.financieel.tenhag.nl/ verzekeringen.
- Dekking: Zeer ruime dekking tegen alle plotselinge en onvoorziene van buiten komende onheilen voor de opstal- en inboedelverzekering.
- Dekking: Zeer ruime dekking tegen alle plotselinge en onvoorziene van buiten komende onheilen voor de opstal- en inboedelverzekering.

Wilt u meer weten over ons aanbod?

Neem dan contact met ons op. Indien u dit wenst kunnen wij u in een persoonlijk gesprek verder informeren over de mogelijkheden.

(053) 850 60 70

© 2015 Pearson Education, Inc. or its affiliate(s). All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage or retrieval system, without prior written permission from Pearson Education, Inc. or its affiliate(s).



INTERESSE IN DEZE WONING? NEEM CONTACT MET ONS OP!

Wierdensestraat 43 | 7607 GG | Almelo

0546- 45 85 45 | almelo@tenhag.nl | tenhag.nl



Volg ons op social media!

