



LEEMSLAGENWEG 53 ALMELO
VRAAGPRIJS € 649.000,-- K.K.

KAMPHUIS
M A K E L A A R S



info@kamphuismakelaars.nl

0546-869111

www.kamphuismakelaars.nl

Omschrijving

Een prachtig in de wijk Windmolenbroek ingepaste voormalige Gravenboerderij op een werkelijk unieke plek!

Aan de rand van de huidige wijk Windmolenbroek staat een boerderij die oorspronkelijk uit 1928 stamt en in 1948 is herbouwd. Dus al lang voor de huidige wijk en destijds omgeven door weilanden. Met de aanleg van het Twentekanaal en de realisatie van de wijk Windmolenbroek is de huidige situering ontstaan en daardoor krijg je een uniek eiland, omgeven door een groene en weidse natuur.

En toch zijn alle comfortabele voorzieningen in de directe nabijheid, denk hierbij aan scholen, winkelcentrum, ziekenhuis en de aansluiting op de A1/A35.

Naast deze uitnodigende aandachtspunten gaat het natuurlijk ook om de boerderij. Met een bijzondere metselstructuur in visgraat, de karakteristieke luiken en de geveltekens een mooi voorbeeld van het Twentse verleden.

Dit zijn toch zo al redenen genoeg om maar eens uitgebreid kennis te maken met de binnenkant van deze boerderij?!

Kijk bijvoorbeeld mee tijdens onze video! Met deze video kun je direct een eerste indruk krijgen van jouw nieuwe huis. Uiteraard hebben we deze opgeslagen op deze site. Onder het kopje video kun je hem terug kijken zoveel als je wilt.

Zelf binnen kijken?! Doen. Onze makelaars staan voor je klaar. Bel / mail of app voor jouw persoonlijke afspraak met ons.

Indeling:

De begane grond en de verdieping kennen beiden een eigen indeling als woonhuis en zijn ook beiden als zodanig bewoond geweest met een eigen entree. Dit verklaart de twee nog aanwezige huisnummers op het perceel en biedt daarmee ook de mogelijkheid het weer als zodanig te gaan gebruiken en inrichten.

De begane grond kent een groot aantal ruimtes, slaapkamers en de grote deel. Een totale oppervlakte van ongeveer 215 m². Deze benedenwoning is al geruime tijd niet meer bewoond en zal weer bewoonbaar moeten worden gemaakt.

1e verdieping:

De verdieping is daarnaast ook een volledige woning en wordt als zodanig nog bewoond. Hier is een eigen opgang aan de westkant van de boerderij. Deze woning bestaat uit een woonkeuken, woonkamer, toilet, een vijftal slaapkamers en een badkamer die is voorzien van een douche en wastafel. Verwarming vindt hier nog plaats met gaskachels.

Het prettige aan deze verdieping is dat er een betonnen verdiepingsvloer is gerealiseerd!

En laten we vooral niet vergeten dat deze woonboerderij omgeven is door haar eigen met liefde ingerichte en onderhouden tuin op een riant perceel van maar liefst 2.526 m². Met een prachtige tuin waar de biodiversiteit in optima forma regeert en waar de vogels in alle soorten en maten profiteren van alles dat er te bieden is.

Wij zijn de makelaar van verkoper. Wij adviseren je om je eigen makelaar mee te nemen voor jouw belangenbehartiging bij de aankoop van je toekomstige woonhuis!

Download de uitgebreide brochure voor alle details en info via deze site, ook het meetrapport van jouw nieuwe huis stellen we je graag ter hand. Wist je trouwens dat er pas een overeenkomst is gesloten wanneer de afspraken schriftelijk zijn vastgelegd tussen koper en verkoper. In deze overeenkomst zal een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom dienen te worden gesteld door de koper.

Onze uitingen zijn met de grootste zorg en zorgvuldigheid samengesteld. Het interne Kamphuis Makelaars kwaliteitskeurmerk is hierop van toepassing en sluit foutjes vrijwel uit. Maar.... eventuele onjuistheden geven geen rechten of anderszins aanspraken. Wij adviseren je dan ook alle informatie te controleren en zo nodig na te meten. Aan deze aanbieding of onze overige uitingen op Facebook, Instagram, Tik Tok of gelijkwaardig kunnen geen rechten worden ontleend.



















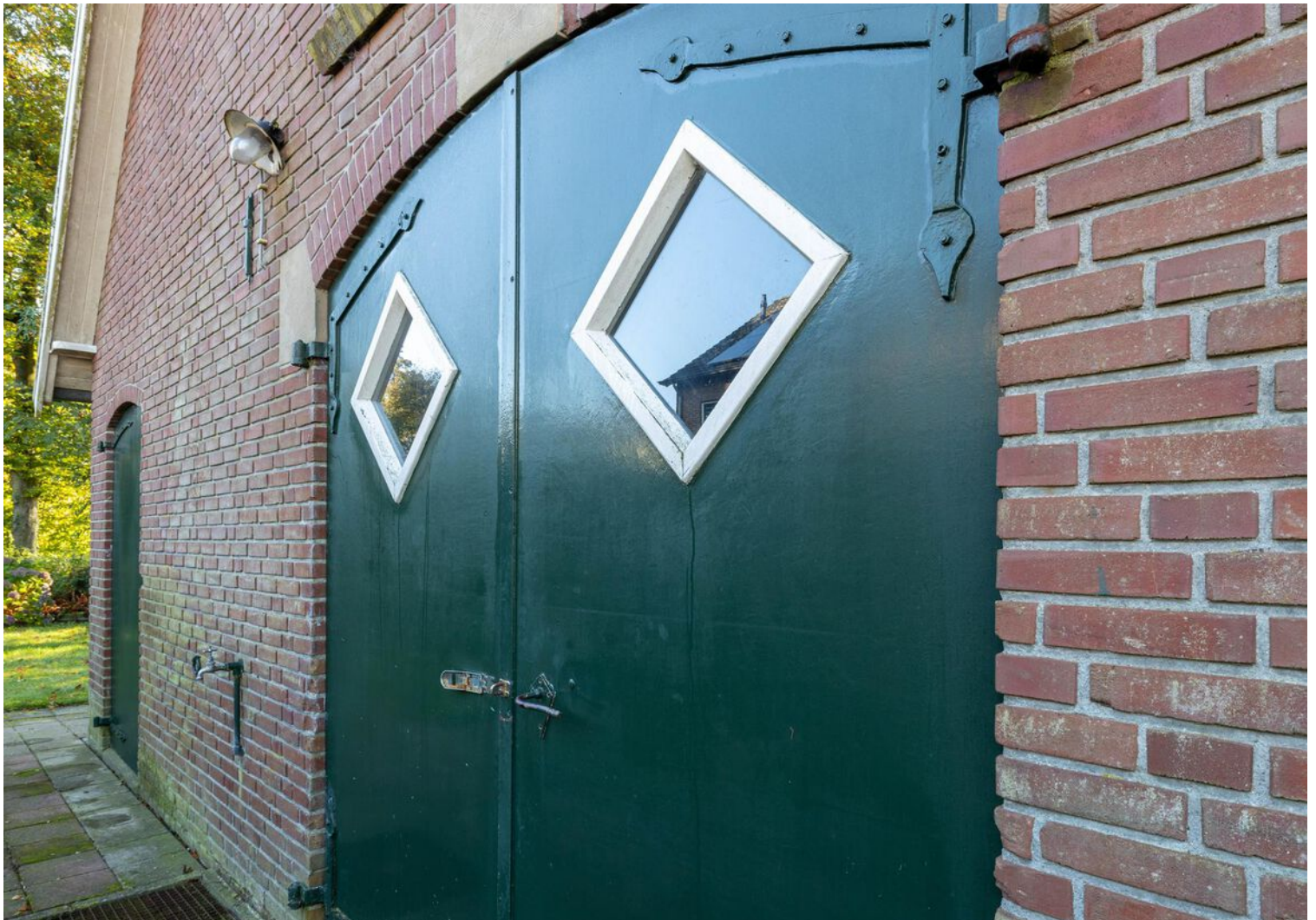
















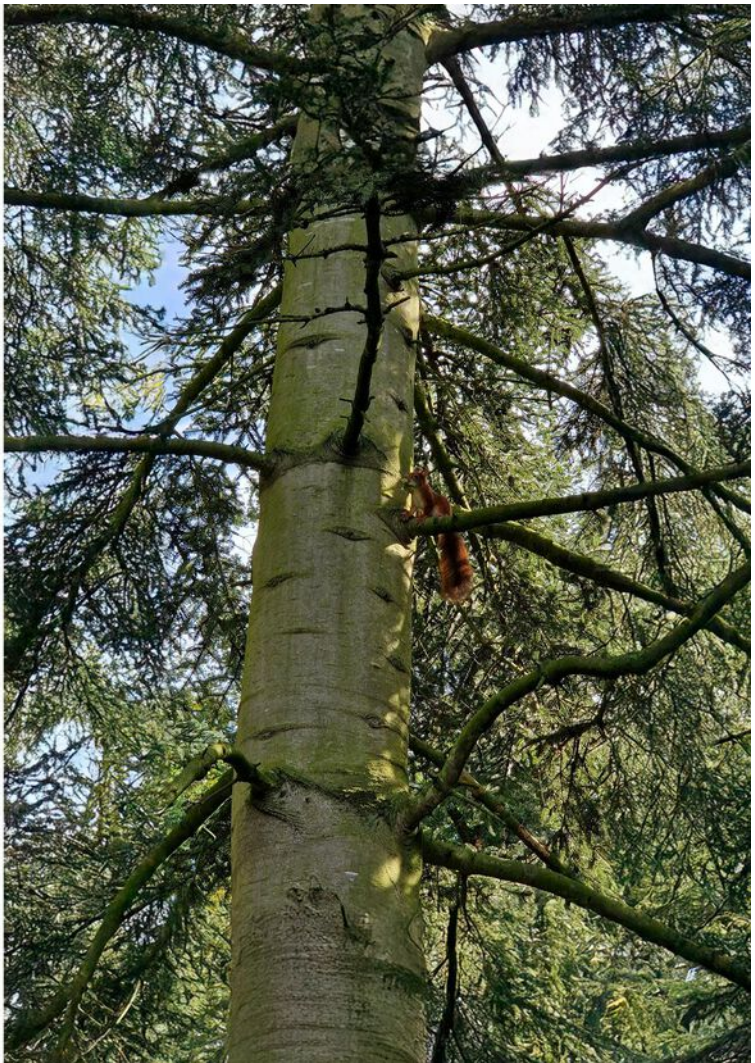




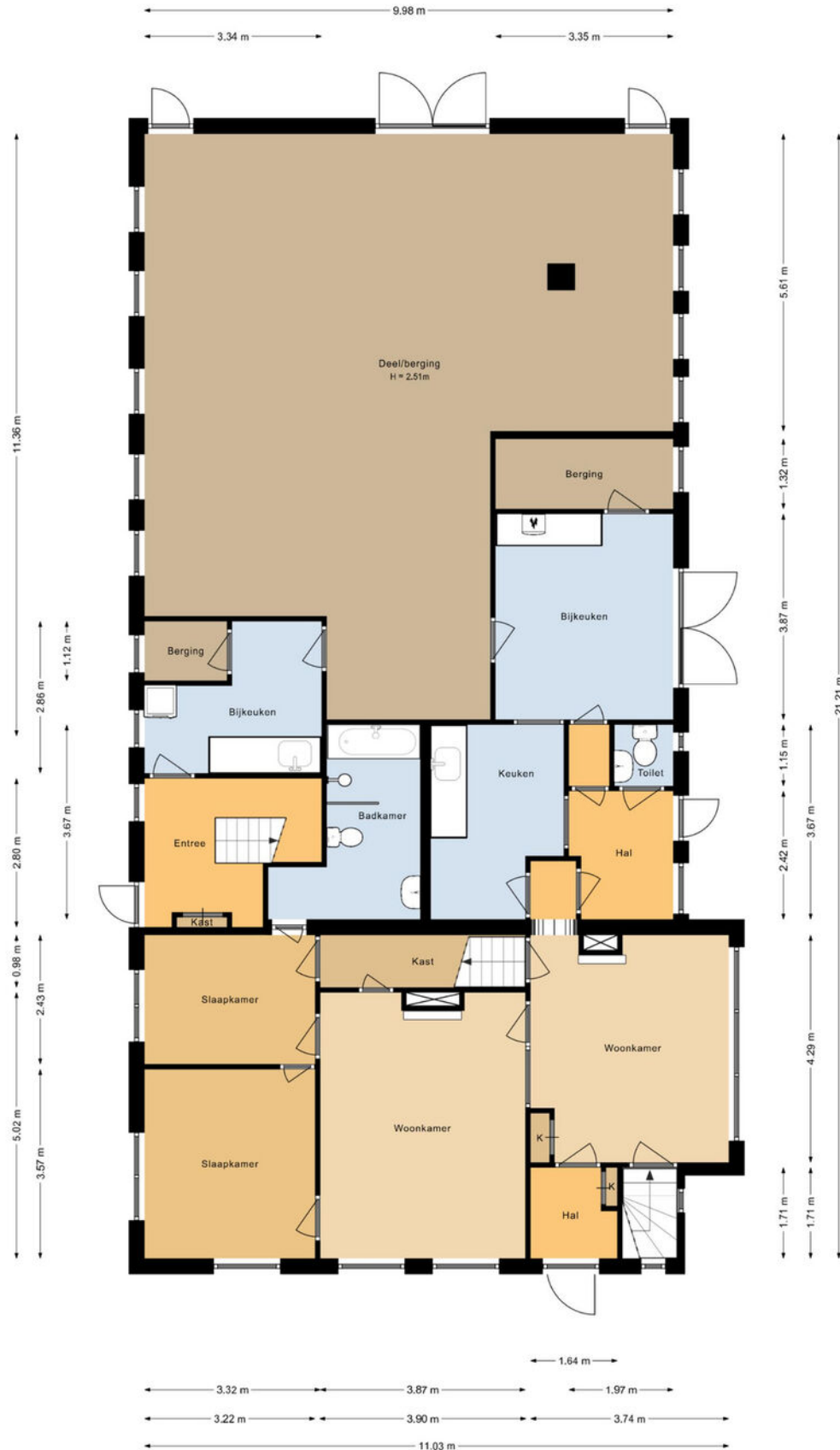




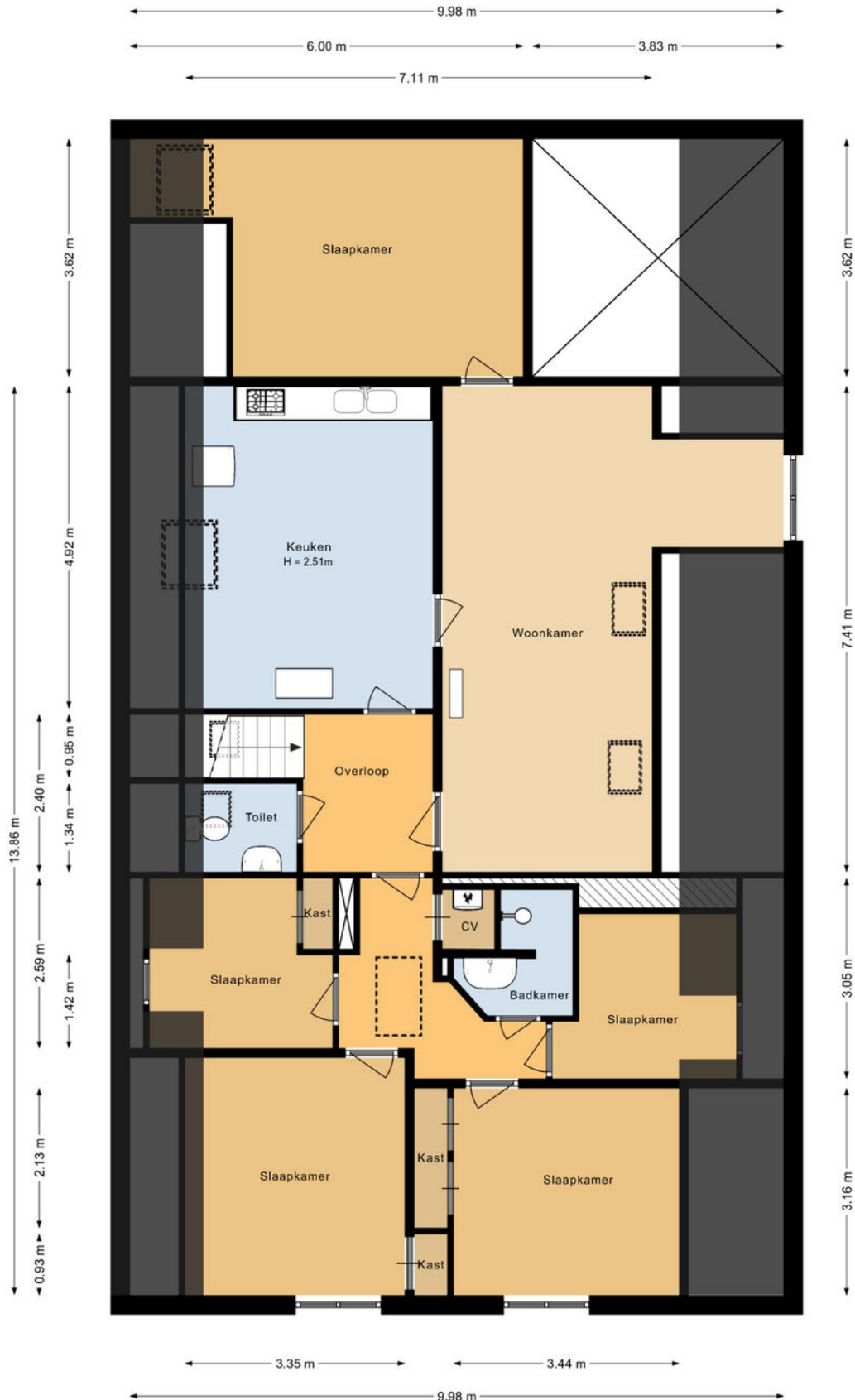




Plattegrond

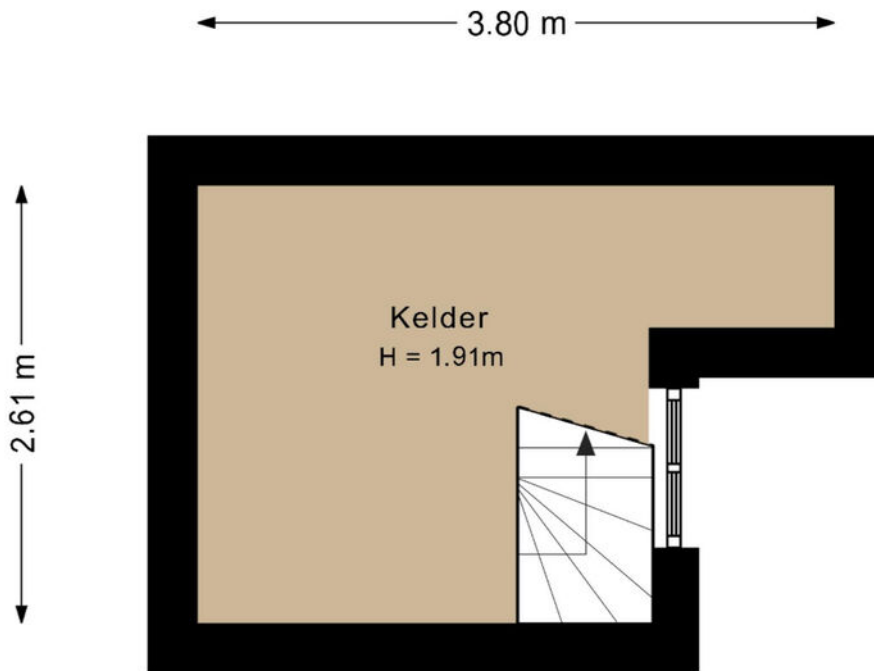


Plattegrond



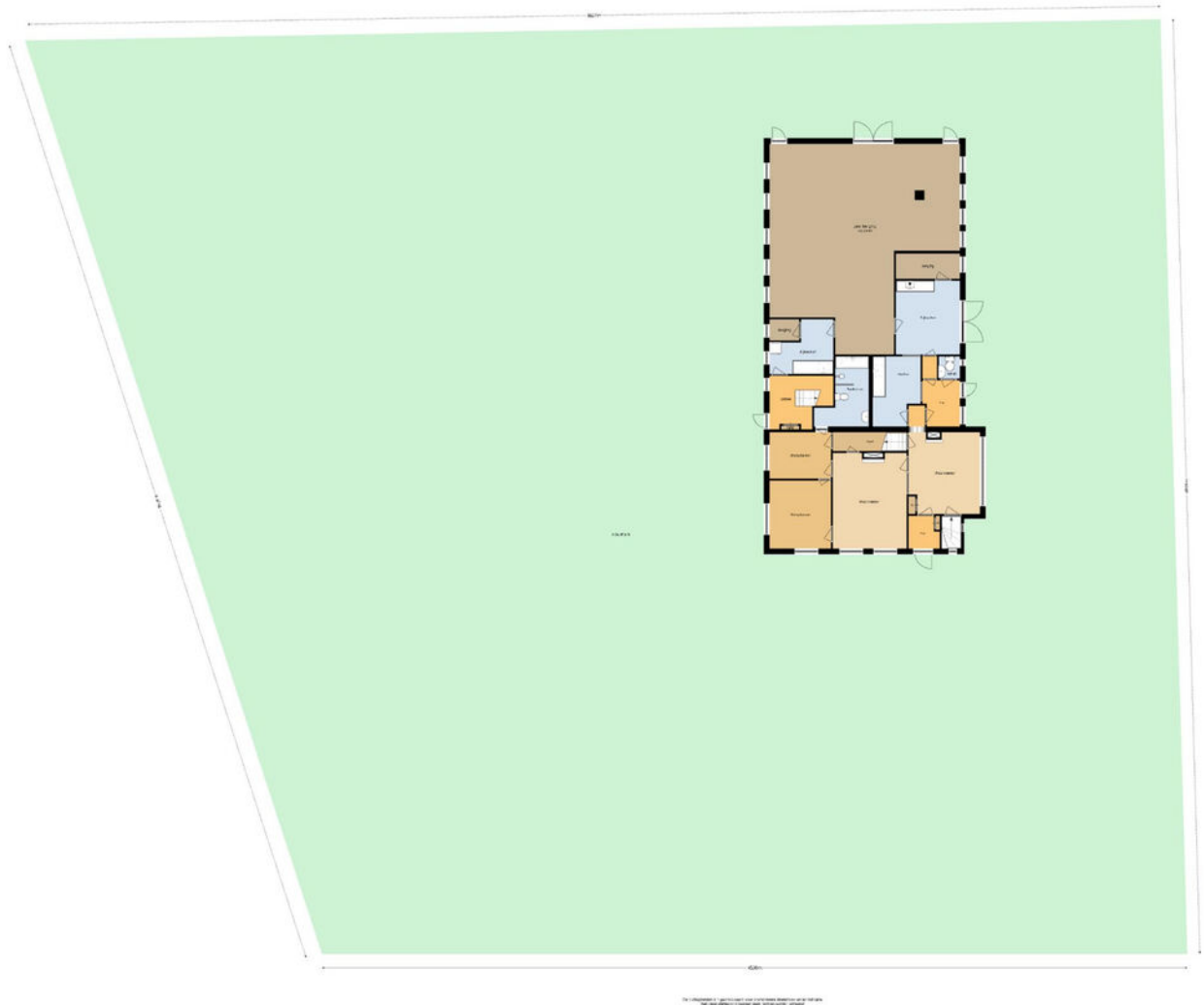
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

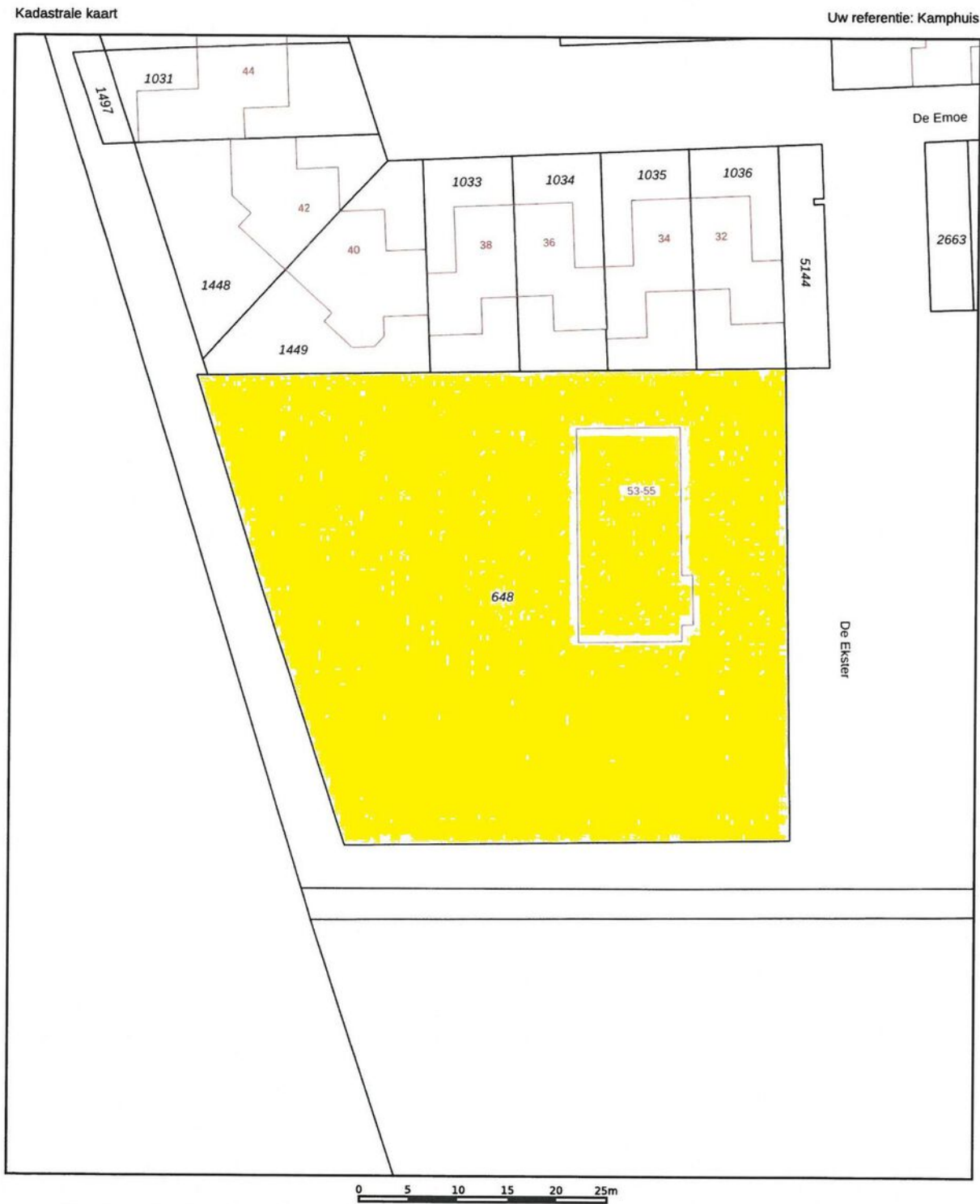


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

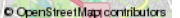
Plattegrond



Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Ambt-Almelo
	Huisnummer	Sectie	N
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	648
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 oktober 2024			
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.			



Wij adviseren je onderstaande informatie te lezen.

Onderzoeksplicht & meldingsplicht

Deze uitgebreide brochure heeft niet tot doel je een lijst te geven van alle mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie is verkregen van de eigenaar / verkoper alsmede uit eigen waarnemingen 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 je een (bouwkundig) deskundige in te schakelen.

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

Meetinstructie

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

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Indien er een overeenkomst tot stand komt tussen de verkopende en kopende partij zal ons kantoor zorgdragen voor het opmaken van een NVM koopakte volgens het laatste model vastgesteld door de NVM, consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Er wordt in de koopakte een 10% waarborgsom of bankgarantie opgenomen.

Aansprakelijkheid

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

