

Thuis in Twente!



Vraagprijs
€ 850.000,- k.k.

Zenderseweg 40 a Albergen

Te koop! Unieke combinatie van WONEN en WERKEN op een zicht locatie in Albergen.

weusthuismakelaardij.nl

weusthuis
MAKELAARDIJ



Welkom

De makelaars die ok plat proat
Enthousiast, oprecht en betrokken

weusthuismakelaardij.nl | info@weusthuismakelaardij.nl

INTERESSE?

Voor je ligt de brochure van de woning die jouw interesse heeft gewekt.

Met deze brochure informeren wij je graag over alle kenmerken van de woning, kun je de plattegronden van alle verdiepingen bekijken en geven wij je een inkijkje in zowel het huis als de tuin.

Enthousiast geworden na het doornemen van deze brochure? Wij plannen graag een afspraak met jou om deze woning ter plekke te bekijken samen met onze makelaar. Tijdens een bezichtiging kun je het beste ervaren of dit de juiste woning is voor jou en je eventuele aanvullende vragen met de makelaar bespreken.

Heb je reeds een bezichtiging gehad, maar wil je toch nog wat meer informatie? Aarzel dan niet om contact op te nemen met Team Wonen. Wij helpen je graag verder!

*Jouw
makelaars*



Luc

06 - 10405543

l.weusthuis@weusthuismakelaardij.nl



Luuk

06-44014184

l.terhaar@weusthuismakelaardij.nl

*Jouw
binnendienst*



Marieke

0546 - 727 828

m.oudeavenhuis@weusthuismakelaardij.nl

Team wonen

Specialisten
dicht bij huis





KENMERKEN

Bouwjaar
2006

Woonoppervlakte
238 m²

Perceeloppervlakte
1.438 m²

Inhoud
854 m³

Energie label

A

+++

Aantal kamers
7

Aantal slaapkamers
6

Oriëntatie achtertuin
zuidwest

Isolatie
volledig geïsoleerd

CV ketel
Hybride CV (2019, eigendom)



OMSCHRIJVING

Op een royaal perceel van 1.438 m² staat deze ruime **VRIJSTAANDE WONING**, verdeeld over drie verdiepingen. De open woonkeuken is voorzien van keramisch parket met vloerverwarming, een modern kookeiland en een lichte erker. Aan de achterzijde van de woning tref je het huidige café aan met openslaande tuindeuren, deze ruimte is tevens geschikt als kantoorruimte, salon aan huis of slaapkamer. De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers, welke extra ruim aanvoelen door de hoge plafonds. Daarnaast is een aparte toiletruimte en badkamer welke van alle gemakken is voorzien. Ook aan bergruimte geen gebrek, op de royale tweede verdieping tref je nog twee slaapkamers aan en een overloop met keukenblok. Daarnaast biedt deze verdieping de mogelijkheid om een tweede badkamer te realiseren en heb je toegang tot een dakterras, waar je in alle rust kunt genieten van de buitenruimte en de zon.

Albergen:

De woning is in het gezellige plaatsje Albergen gelegen. In de nabije omgeving vind je een aantal winkels, waaronder de Plus supermarkt en Bakkerij Nollen, een basisschool en sportfaciliteiten. Tevens zijn op loopafstand restaurant Fraans Marie en café Morshuis te bereiken.



OMSCHRIJVING

Bedrijfsruimte:

Naast de woning beschikt het object over een royaal buitenterrein en een grote geïsoleerde bedrijfsruimte. De bedrijfsruimte is voorzien van zonnepanelen en twee overheaddeuren, waardoor deze uitstekend toegankelijk is als opslaglocatie of werkplaats. Via een vaste trap is de entresol te bereiken. Onder de entresol bevinden zich een kantoorruimte, toiletruimte en stookruimte met opstelplaats voor de CV-installatie. Via de zijkant van het pand bereik je de achtergelegen overkapping met garage. De garage is tevens voorzien van een overheaddeur.

Huurovereenkomst:

De bedrijfsruimte is momenteel in verhuurde staat voor opslagdoeleinden met kantoorruimte. Er is een lopende huurovereenkomst t/m 31 november 2026. In overleg kunnen er wellicht nadere afspraken worden gemaakt.



INDELING

Begane grond woning:

Via de voordeur kom je binnen in de royale entree met toiletruimte, garderobe en trapopgang naar de eerste verdieping. In de moderne, fraaie open keuken met kookeiland voel je je gelijk thuis. Via de openslaande deuren heb je toegang tot de achtertuin. De woonkamer met palletkachel is licht en voelt aangenaam aan dankzij de vele raampartijen en de mooie erker. Tevens vind je op de begane grond een berging met keukenblok en daarachter nog eens een gezellige ruimte die thans als bar in gebruik is en die een eigen ingang heeft via de tuin. Deze ruimte zou ook goed dienst kunnen doen als salon, kantoor, game/speelruimte of slaapkamer.

Eerste verdieping woning:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, ieder met veel natuurlijk lichtinval. De master bedroom is voorzien van een inloopkast en de royale badkamer is uitgerust met een inloofdouche, ligbad en dubbele wastafel. Op de overloop tref je tevens de aparte toiletruimte en de trapopgang naar de tweede verdieping.



INDELING

Tweede verdieping woning:

De tweede verdieping biedt nog eens 2 extra slaapkamers, waarvan 1 zeer ruim met toegang tot het dakterras. Op deze verdieping bevindt zich ook een stookruimte met opstelplaats voor de hybride CV-installatie en hier vind je een aanrechtblad met witgoedaansluiting.



INDELING

Begane grond (ca. 439 m²):

Ruime bedrijfsruimte met vloestofdichte betonvloer, smeerkelder, twee overheaddeuren, tweemaal loopdeur, een stookruimte met opstelplaats voor de CV-installatie, toiletruimte met toilet en fontein en een kantoorruimte. Aan de achterzijde van het pand bevindt zich een ruime overkapping/luifel en garage met overheaddeur. De bedrijfsruimte is bereikbaar via het ruime buitenterrein of vanuit de tuin via een schuttingdeur.

Eerste verdieping (ca. 24 m²):

Per vaste trap te bereiken entresol.



BIJZONDERHEDEN

- * Bedrijfsruimte is v.v. 54 zonnepanelen;
- * Woning met zelfstandige bedrijfsruimte;
- * Zes slaapkamers, waarvan één op de begane grond;
- * Geschikt voor grote gezinnen of gecombineerde functies (kantoor, praktijk, werkplaats);
- * Aanvaarding in overleg;
- * Bij koop is een waarborgsom/bankgarantie vereist van 10% van de koopsom.

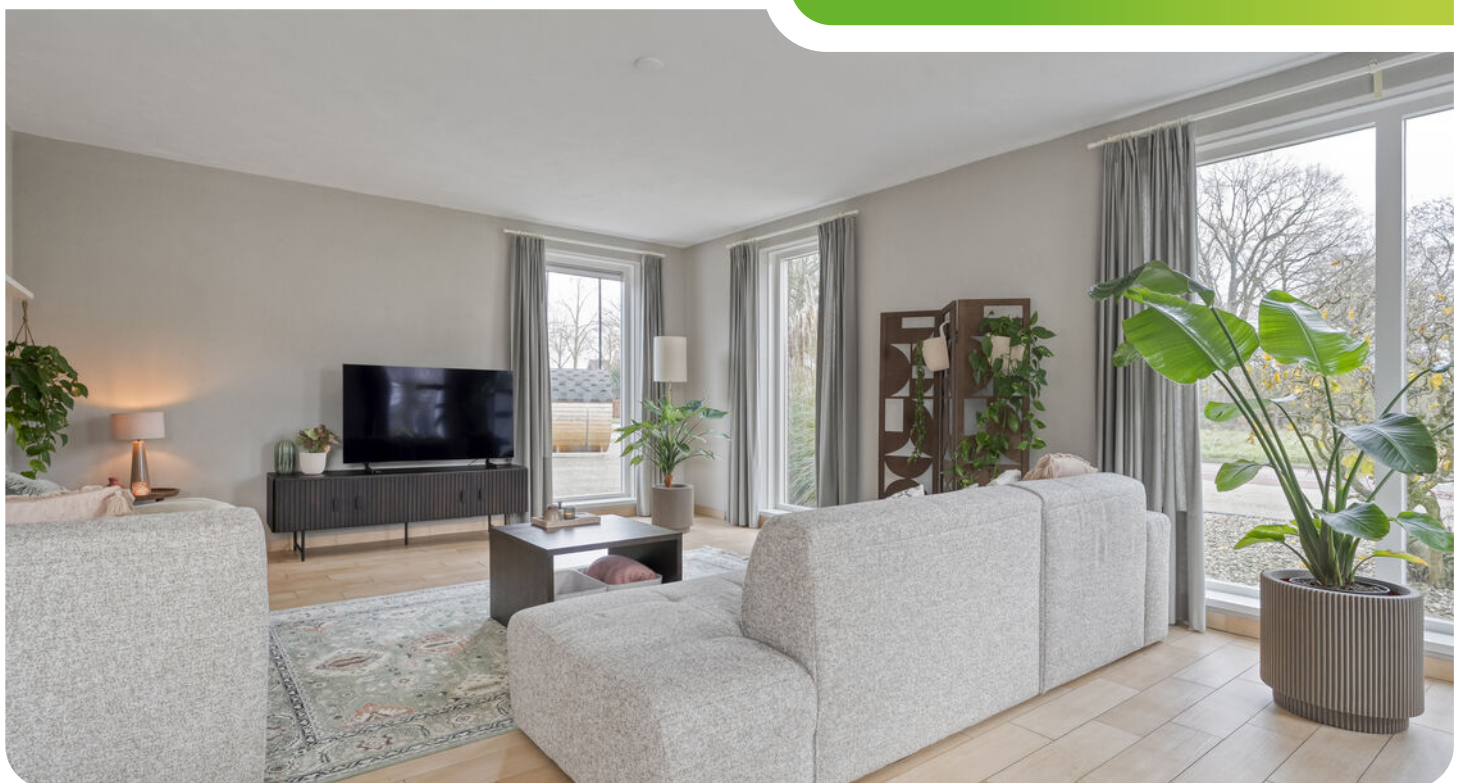
Bestemmingsplan:

De woning en bedrijfsruimte vallen onder het vigerende bestemmingsplan 'Albergen en Geesteren', met enkelbestemming 'Bedrijventerrein, bedrijf tot en met categorie 3.2'.





Woonkamer met
palletkachel.







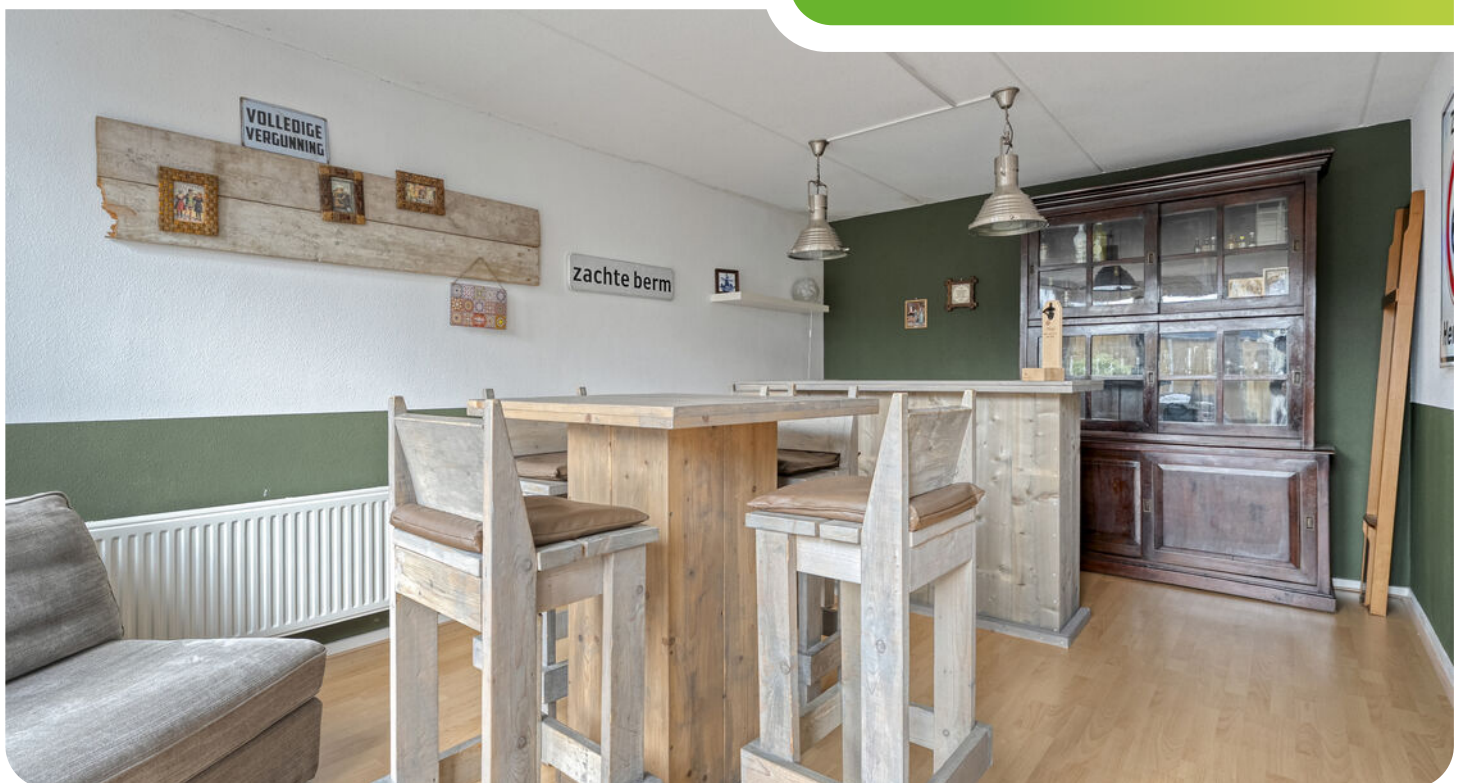
Open woonkeuken v.v.
keramisch parket met
vloerverwarming en een
modern kookeiland.







Het huidige café met
openslaande tuindeuren.





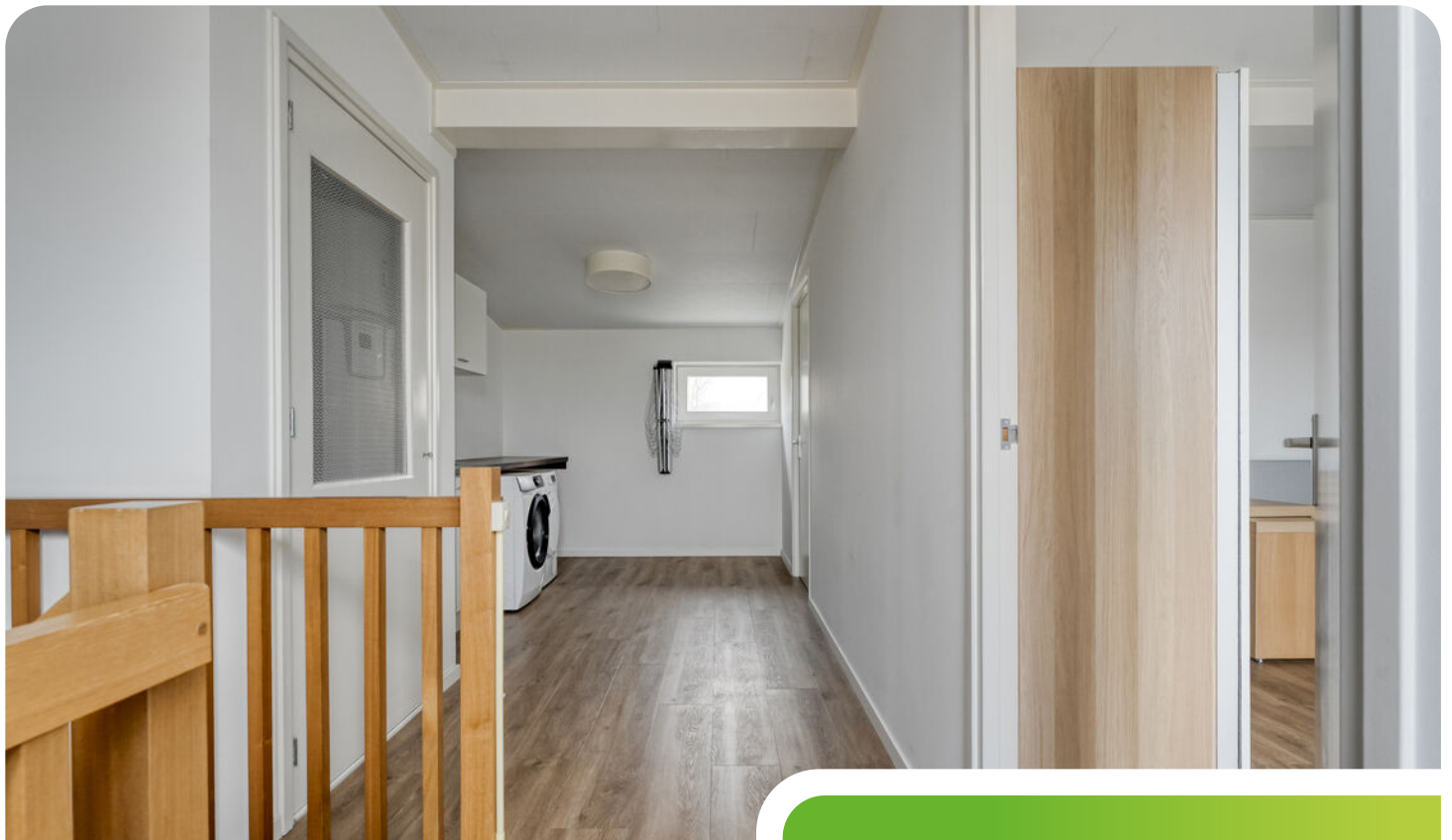




De royale badkamer is
uitgerust met een
inloopdouche, ligbad en
dubbele wastafel.







De tweede verdieping
is fraai gerenoveerd
in 2020.







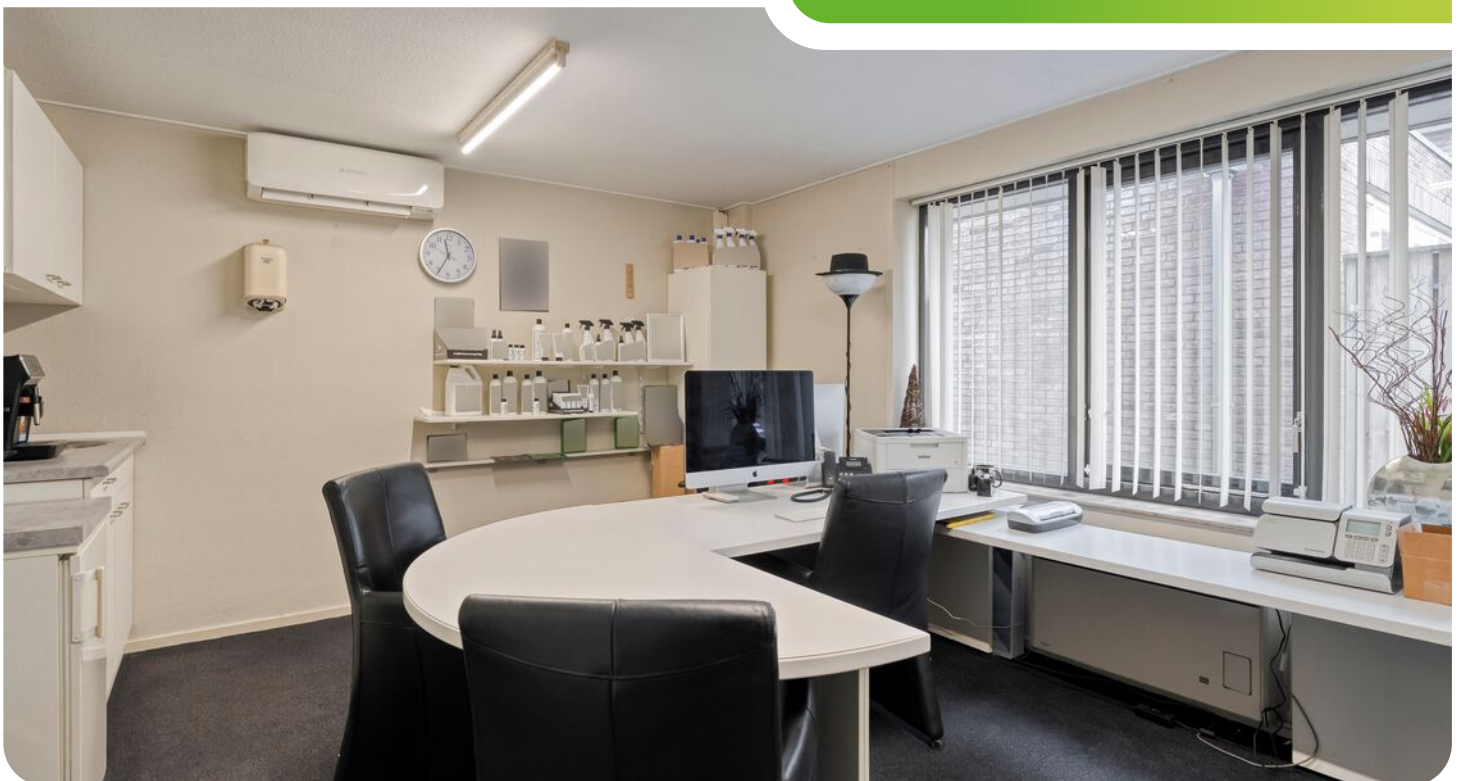


Bedrijfsruimte





Bedrijfsruimte met
kantoorruimte,
toiletruimte en entresol.





Garage aan
de achterzijde
van het pand





Plattegrond

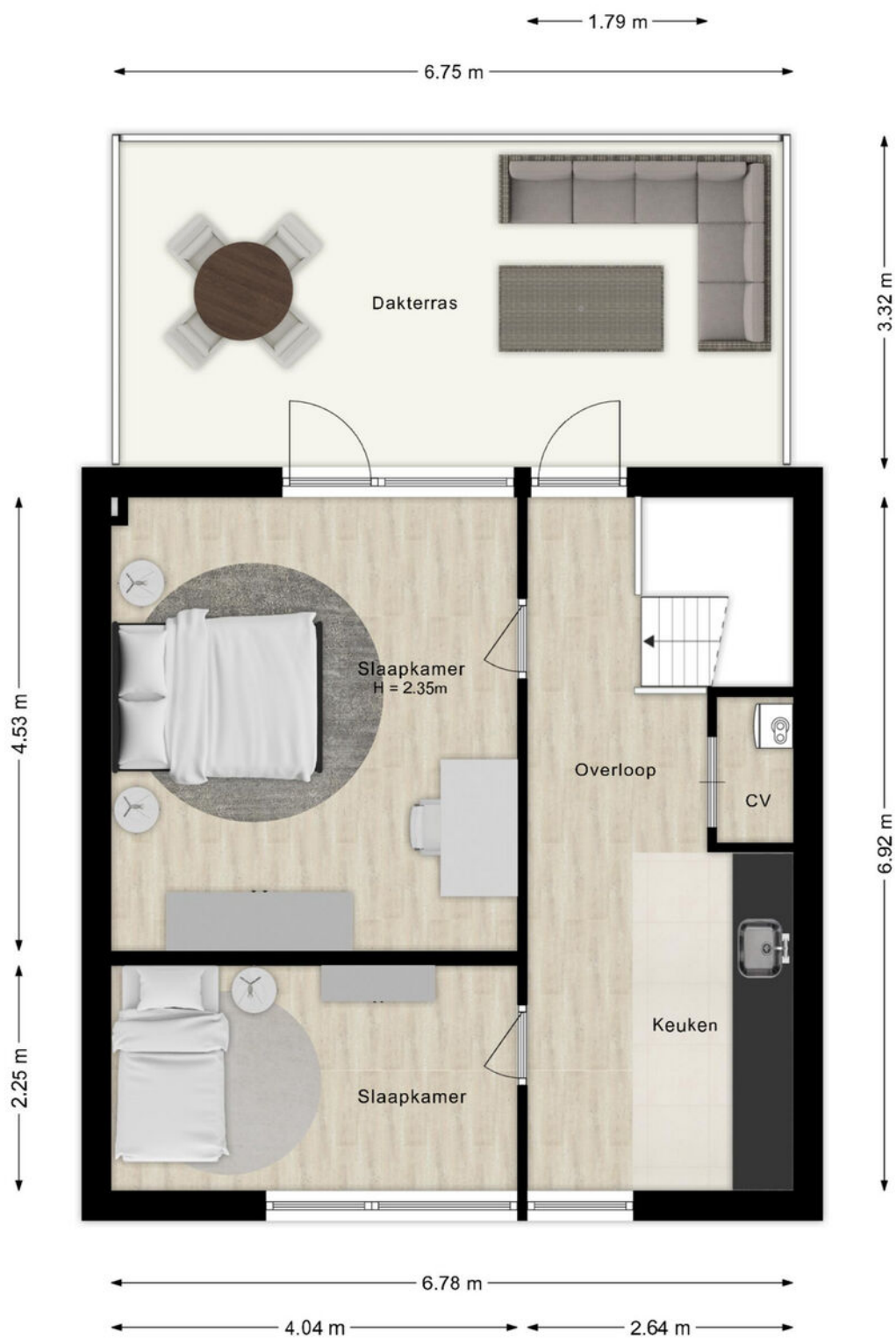
Begane grond





Plattegrond

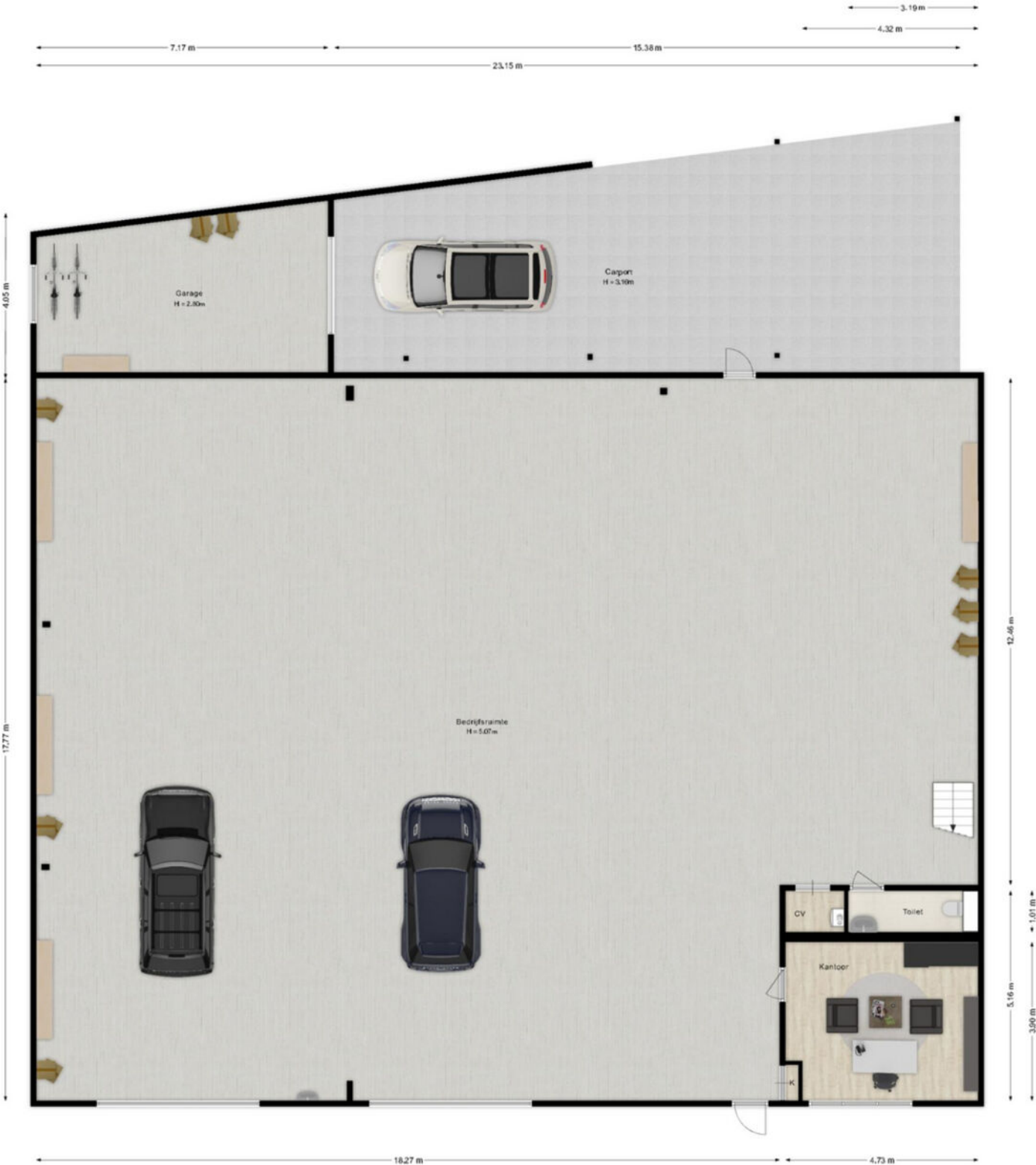
Tweede verdieping

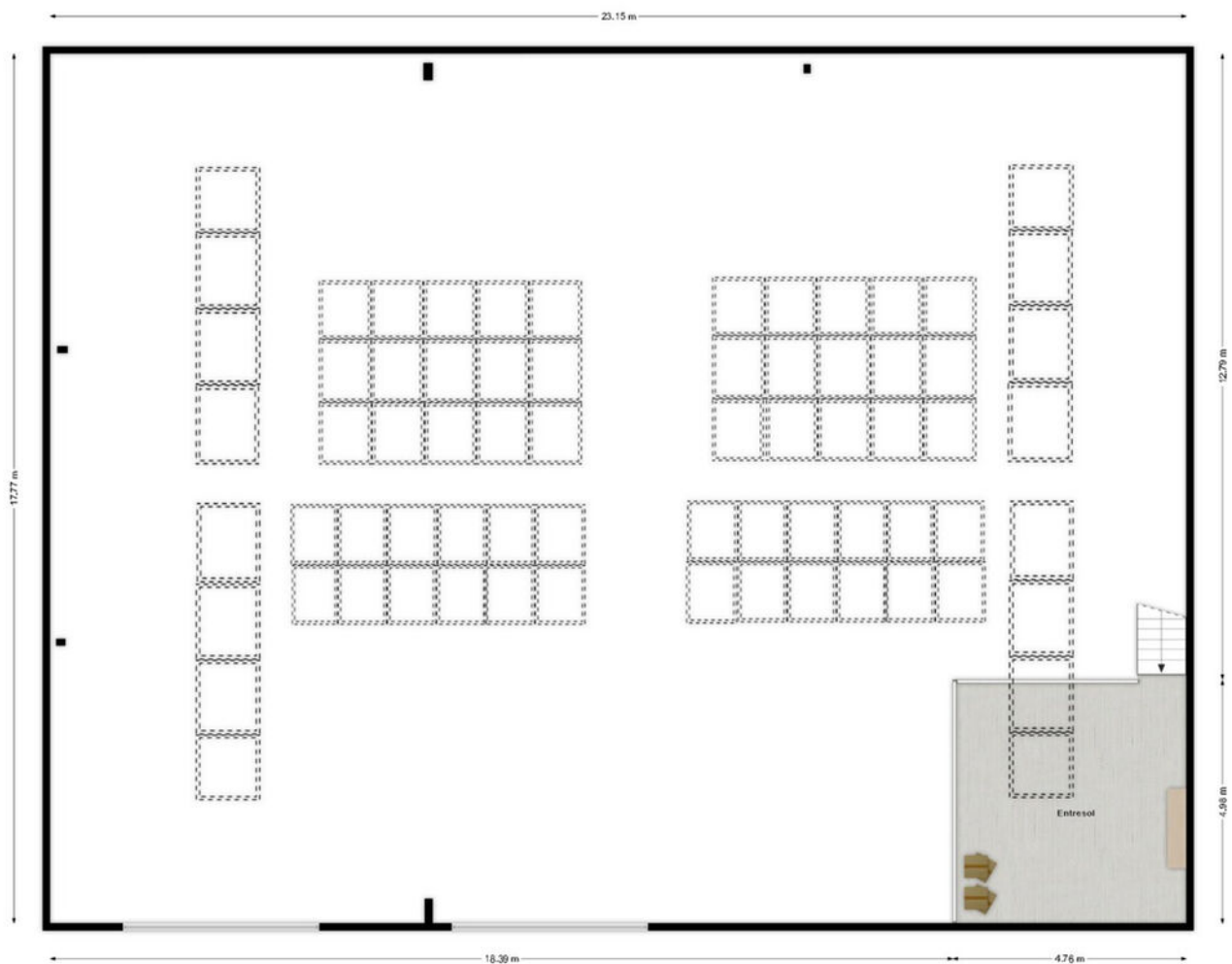




Plattegrond

Bedrijfsruimte



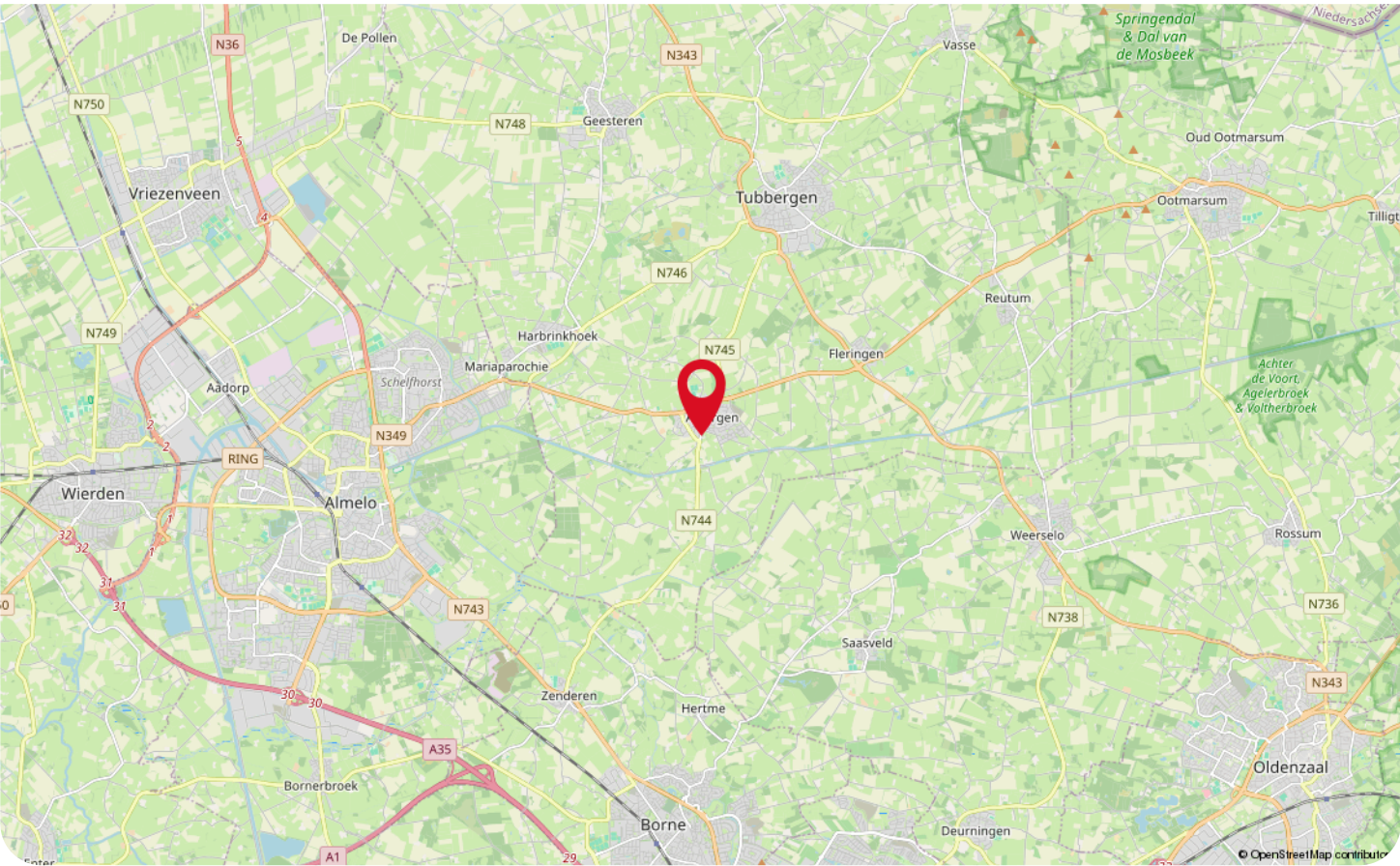
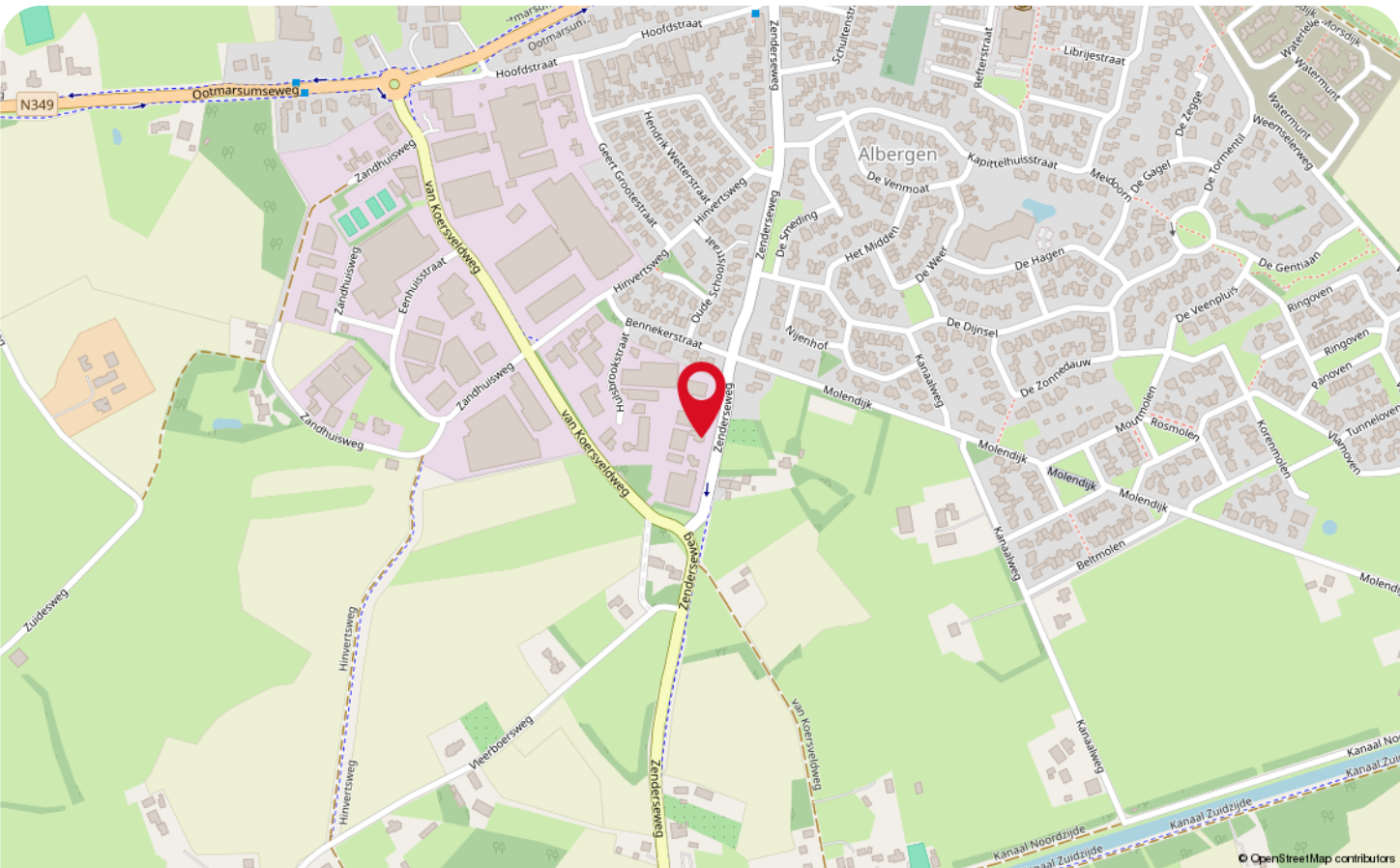


© homeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

Kadastrale kaart



Locatie op de kaart

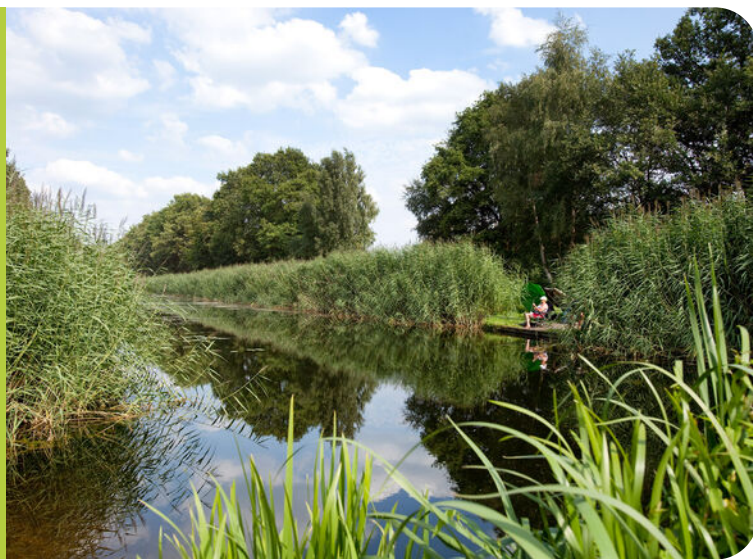


Wonen in Albergen



Albergen is een gemoedelijk Twents dorpje waar rust en de "ons-kent-ons" mentaliteit kenmerkend zijn. Naast de rust, die je in een dorpje als Albergen opmerkt, is ook de saamhorigheid voelbaar! Zo is de saamhorigheid en de sociale cohesie merkbaar bij de diverse evenementen en activiteiten in en rondom Albergen! Denk hierbij aan het welbekende carnaval Albergen, Megaparty Albergen en Paaspop.

Het dorpsgezicht wordt bepaald door de karakteristieke houtwallen en de glooiende esgronden! Dit zegt al voldoende over de mooie omgeving, toch? Het verstuivende zand op de lange zandpaden, de kleurrijke bloemen langs de berm en het getjirp van de vogels. Óf misschien heb je zelfs nog een bijzondere ontmoeting met wilde dieren? En dat al wandelend richting de horizon.



Wil je een ambachtelijk gebrouwen biertje uit Twente proeven? Dit kan bij Huttenkloas Brouwerij! En voor het hele gezin is café Restaurant Fraans Marie erg populair; het is een begrip in de omgeving van Twente!

Op zoek naar een knusse woning of ga je voor een ruim opgezette vrijstaande woning, welke gelegen is een gemoedelijk Twents dorpje zoals Albergen? Dan helpen wij jou daar graag bij!

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- inloopkasten			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- pvc vloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
- camerasysteem buiten	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

WAAR VIND JE WEUSTHUIS?

Wij zijn Thuis in Twente en de grensstreek!

Weusthuis makelaardij is uitgeroepen tot de nummer 1 makelaar van Noordoost-Twente. Daar zijn wij trots op en wij zijn continue bezig met het verbeteren van de processen en onze dienstverlening. Onze makelaars kennen de lokale markt als geen ander. Met vijf vestigingen in de regio hebben we een groot werkgebied. Gecombineerd met onze Twentse nuchterheid kunnen wij elke Twentenaar blij maken.

Kantoor Tubbergen

Grotestraat 62,
7651 CK Tubbergen
0546 - 727 828
tubbergen@weusthuismakelaardij.nl

Kantoor Denekamp

Oldenzaalsestraat 34
7591 GM Denekamp
0541 - 355 771
denekamp@weusthuismakelaardij.nl

Kantoor Oldenzaal

Oliemolenstraat 2
7573 PC Oldenzaal
0541 - 727 027
oldenzaal@weusthuismakelaardij.nl

Kantoor Losser

Brinkstraat 24
7581 GD Losser
053 - 792 02 12
losser@weusthuismakelaardij.nl

Kantoor Almelo

Wierdensestraat 122
7604 BM Almelo
0546 - 727 820
almelo@weusthuismakelaardij.nl





*Neem
contact
met ons op!*

ZIJN WIJ OOK JOUW **MAKELAAR?**

Interesse in deze woning en ben je benieuwd naar de waarde van jouw woning?

Onze makelaars komen graag bij jou thuis. We geven je de ruimte om na te denken en staan je bij met deskundig en persoonlijk advies. Eigenlijk zoals we dat al jaren doen.

Wij beschikken over een enthousiast team met ervaren en goed opgeleide medewerkers. Wij zijn een betrouwbare partij en bouwen graag aan relaties voor een lange termijn. Dit doen we door de tijd te nemen voor (de verhalen van) de mensen en hun woning. We zijn oprecht geïnteresseerd en hebben een nuchtere kijk op zaken. Ons hele team gaat zorgvuldig te werk waarbij zowel de binnendienstmedewerkers als onze makelaars streven naar een succesvol verkoopresultaat met tevreden verkopers en kopers. Door de grootte van de organisatie hebben we altijd een specialist in huis.

Overweeg jij verkoop of wil je een taxatie van jouw woning? Wij komen graag bij je langs voor een vrijblijvende waardebepaling en een eerlijk verkoopadvies. We denken met je mee over de invulling van jouw woonwensen. Bel ons voor het maken van een afspraak. We leren jou en jouw woning graag kennen!

Almelo | Denekamp | Losser | Oldenzaal | Tubbergen
info@weusthuismakelaardij.nl | weusthuismakelaardij.nl