

RUIME, GOED ONDERHOUDEN EN GESCHAKELDE 2-ONDER-1-KAPWONING

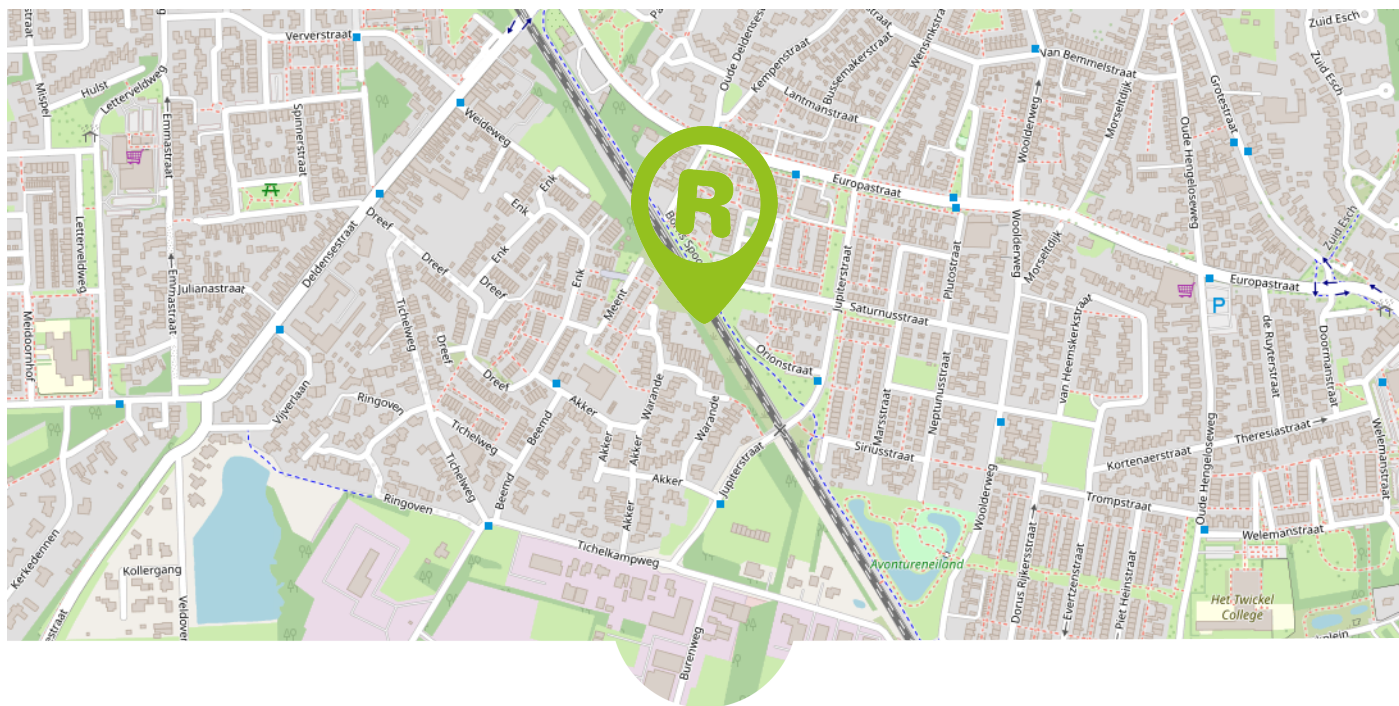
TE KOOP



Warande 43

Vraagprijs € 375.000 k.k.





Kenmerken



Bouwjaar
1982



Woonoppervlakte
115 m²



Aantal kamers
5 (4 slaapkamers)



Perceeloppervlakte
228 m²



Energielabel
B

Soort eengezinswoning
Type 2-onder-1-kapwoning
Inhoud 481 m³
Ligging aan rustige weg, in woonwijk

Tuin achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage aangebouwd steen
Verwarming c.v.-ketel, vloerverwarming
Isolatie gedeeltelijk
 volledig geïsoleerd



Warande 43

Borne

Op een mooie locatie, aan een verkeersluwe straat in de rustige woonwijk 'Tichelkamp' in Borne, staat deze goed onderhouden en uitgebouwde geschakeld HELFT VAN EEN DUBBEL woonhuis met maar liefst vier slaapkamers, moderne inbouwkeuken (2023), aangebouwde stenen garage en een zonnige, diepe achtertuin. De woning ligt in een uiterst groene en kindvriendelijke woonomgeving met diverse voorzieningen in de directe nabijheid. Het gezellige dorpscentrum van Borne en het NS-station zijn gelegen in de directe nabijheid.

"Wat de woning bijzonder maakt:"

- geweldige locatie in de geliefde, kindvriendelijke woonwijk Tichelkamp;
- aan de achterzijde uitgebouwd in 2003;
- afgesloten garage op eigen terrein en ruime parkeermogelijkheden in de directe nabijheid;
- fraai aangelegde diepe tuin met een gezellig terras v.v. zonnenscherm;
- tuingerichte woonkamer met een fraaie

natuurstenen vloer v.v. vloerverwarming;

- open straatgerichte keuken, vernieuwd in 2023, v.v. diverse inbouwapparatuur waaronder een Quooker;
- op maat gemaakt plisségordijnen op de begane grond en 1e etage;
- 4 slaapkamers, verdeeld over 2 verdiepingen;
- nabij scholen, sportparken, winkels, uitvalswegen, openbaar vervoer en snelwegennet A1/A35.

"Kenmerken van de woning":

- bouwjaar 1982;
- perceeloppervlakte 228 m²;
- woonoppervlakte ca. 115 m²*;
- inhoud ca. 481 m³*;
- Atag i36 EC CV combiketel, bouwjaar 2019 (lease);
- 10 zonnepanelen met een capaciteit van 265 Wp per stuk;
- Energielabel B, geldig tot 2030;
- volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ glas.



Clausules in de koopovereenkomst:

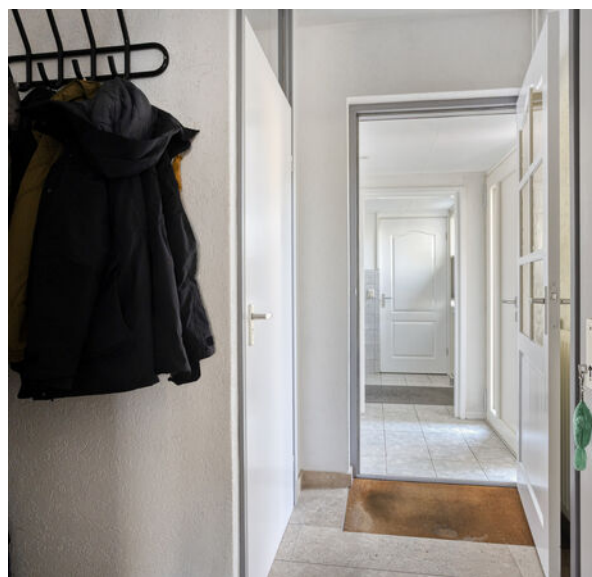
Clausules in de

koopovereenkomstkoopovereenkomst

- in de koopakte zal een 10% waarborgsom of bankgarantie worden opgenomen;
- omdat de woning ca. 44 jaar is oud, zal er een ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen;
- ten tijde van de bouw casu quo renovatie van het verkochte kan er asbesthoudend materiaal zijn verwerkt. Koper vrijwaart verkoper voor de mogelijk aanwezigheid hiervan.

*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. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Interesse in dit huis? Bel of mail met Leverink + Assen Resultaatmakelaars, of schakel direct uw eigen NVM- aankoopmakelaar in. Uw NVM- aankoop makelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Twente vindt u op Funda.





Indeling van de woning - begane grond en tuin:

—

Entree met toegang tot de hal, meterkast, toiletruimte en trapopgang. De fraaie keuken met een composiet aanrechtblad en voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur zoals een inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, koelkast, vriezer en een (Quooker) kokenwaterkraan. De ruime woonkamer is tuingericht en ca. 2 meter uitgebouwd, biedt middels de openslaande tuindeuren toegang tot de verzorgde diepe achtertuin. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de bijkeuken met wasopstelling en de garage v.v. een elektrische roldeur.



















Indeling van de woning - eerste & tweede verdieping:

Eerste verdieping: Overloop met drie slaapkamers, de badkamer en een vaste trap naar de tweede verdieping. De slaapkamers meten oppervlaktes van respectievelijk 13, 7 en 6 m². De ouderslaapkamer is aan de achterzijde van de woning gesitueerd. De ruime badkamer is geheel betegeld en v.v. vloerverwarming, design radiator, een tweede wandclosettoilet, inloopdouche en een wastafelmeubel.

Tweede verdieping: Overloop met opstelplaats voor CV combiketel en volop bergruimte achter de knieschotten, 4e royale slaapkamer van ca. 10 m² v.v. een dakraam, vlizotrap naar vliering.









LIJST VAN ROERENDE ZAKEN

Beschrijving zaken	blijft achter	gaat mee	overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
- losse (hang)lampen		✓	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen	✓		
- overgordijnen	✓		
- Plissés	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✓		
- plavuizen	✓		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koelkast	✓		
- vriezer	✓		
- vaatwasser	✓		
- Quooker	✓		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toilet	✓		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			

LIJST VAN ROERENDE ZAKEN

Beschrijving zaken	blijft achter	gaat mee	overname (mogelijk)
(Voordeur)bel	✓		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Rolluiken	✓		
Zonwering buiten	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Waterslot wasautomaat		✓	
Zonnepanelen	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			✓
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	✓		
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			

KADASTRALE KAART


•Adres	Warande 43	•Sectie/perceel	K1989
•Postcode/plaats	7621 GW Borne	•Oppervlakte	228 m ²
•Gemeente	Borne	•Soort	Volle eigendom

Kadastrale kaart

Uw referentie: Warande 43



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Borne
—	Huisnummer	Sectie		K
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		1989
—	Voorlopige kadastrale grens			
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bebouwing			

Voor een eenzijdig uittreksel, geleverd op 9 december 2025
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 databankrecht.



PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



PLATTEGROND

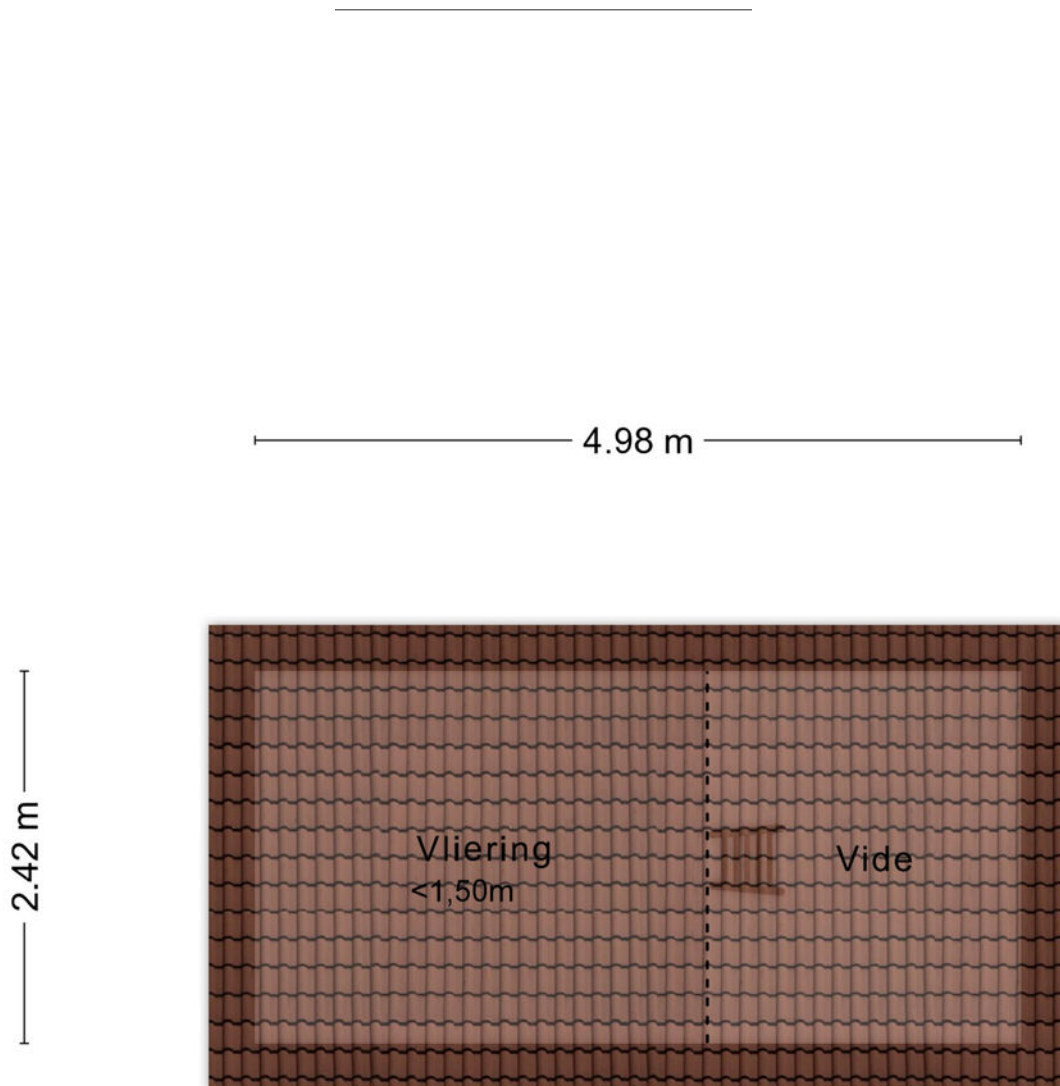


PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



WONEN IN BORNE

Borne ligt midden in het groene hart van Twente en kenmerkt zich door de gemoedelijke dorps sfeer. Oud Borne is een idyllische woonwijk met een beschermd dorpsgezicht. Deze karakteristieke wijk ligt centraal in Borne en grenst aan het gezellige en compacte centrum met bijzondere en mooie winkels. Borne heeft verschillende mooie woonwijken, waaronder de Bornsche Maten. Deze wijk kenmerkt zich door het wonen in het groen en de bossen op fietsafstand.

Borne ligt vlakbij Enschede, Hengelo en Almelo, direct aan de A35 en A1. Het dorps karakter in combinatie met een universiteit, hogescholen, musea, schouwburgen en topsport in de nabijheid maakt Borne uniek.

Borne ligt vlakbij Enschede, Hengelo en Almelo, **Borne is aan de A35 en A1. Het dorps karakter in combinatie met een universiteit, hogescholen, musea, schouwburgen en topsport in de nabijheid maakt Borne uniek.**

Borne is een dorp om te willen ontdekken en te verblijven voor zowel toerist als eigen inwoners.

Borne kloppent hart van Twente

Geografisch gezien ligt gemeente Borne precies in het midden van Twente. In ons mooie dorp bruist het! Kom winkelen in onze exclusieve modezaken en leuke boetiekjes, proost tijdens de tal van evenementen en kom tot rust in ons prachtige & serene buitengebied De Groene Poort. Ons dorp barst van het cultureel erfgoed én van bruisende locaties met verrassende activiteiten!



Verkoop- en aankoop begeleiding

U bent van plan een huis te ver- of aankopen. Daarvoor bent u bij Leverink+Assen Resultaatmakelaars aan het goede adres! Wij zijn sinds 1961 de nummer 1 van Twente in verkoopbegeleiding, aankoopbegeleiding en onafhankelijke taxaties met de beste service, specialistische professionals en innovatieve werkwijzen! Uw wensen zullen grondig worden geanalyseerd zodat de dienstverlening precies op maat is.



Taxaties

Bent u op zoek naar een onafhankelijke taxatie? Daarvoor moet u bij Leverink +Assen Resultaatmakelaars zijn! Ervaren makelaars met kennis en kunde van de huidige woningmarkt

Hypotheken

Bij de aankoop van een woning wilt u een onafhankelijk advies als het om een hypotheek gaat. Wij werken nauw samen met onafhankelijke erkende hypotheekadviseurs.

RECENSIES

“De medewerkers van Leverink en Assen makelaars zijn gedreven en gepassioneerde vak mensen. Het gehele traject wordt zéér zorgvuldig en professioneel begeleid.

Voorlichting was erg goed en er wordt goed geluisterd naar je wensen. De bereikbaarheid en daadkrachtige inzet van Niels Versteeg was uitermate goed, zelfs 's avonds werd op mijn vragen gereageerd, dit vind ik echt een bijzonder goede service. Ook de nazorg is goed. Kortom bij Leverink en Assen weten ze het verschil te maken! Ik geef een 11 voor het klanttevredenheidscijfer. Een echte aanrader!”

“Na vier succesvolle aan- en verkopen een voor ons inmiddels 'vertrouwde' makelaar. Niels en zijn collega's leveren waar voor hun geld. Leven zich goed in in de wensen van de klant en handelen daarnaar. Kortom, aan te bevelen!”



Niels Versteeg

Niels is een allround professional met ruim 25 jaar ervaring in de vastgoedbranche, projectmanagement, procesmanagement en algemeen management. Sinds 2015 ben ik werkzaam als bestuurder en gecertificeerd makelaar & taxateur bij Leverink + Assen Makelaars. Het is ontzettend leuk om opdrachtgevers bij te kunnen staan bij zo'n belangrijke stap in hun leven, van goed advies te voorzien en het traject te begeleiden. Ervaar het zelf en kom eens vrijblijvend kennis maken met ons team!



RECENSIES

“Vanaf het kennismakingsgesprek wist het kantoor mij ervan te overtuigen, dat - met grote kennis van (plaatselijke) zaken - service en transparantie naar de cliënt toe voor dit kantoor vanzelfsprekend waren. Dat de woning mede daardoor heel snel werd verkocht, verdient een dikke pluim.”

“Fantastische makelaar! Zowel Ans als Niels, beide zeer kundig. Ans was erg betrokken en heeft goed haar best gedaan onze woning te verkopen! We werden zeer goed van alles op de hoogte gehouden door Merlin en de communicatie onderling was top! Wij zouden deze makelaar bij een ieder die zijn huis wil verkopen aanbevelen! Bedankt voor alles
Team Leverink & Assen.”



Ans Hemink

Van jongste vrouwelijke makelaar naar directeur van één van de bekendere makelaarskantoren in Twente. Inmiddels ben ik meer dan 25 jaar actief als gecertificeerd makelaar, lid NVM en NRVt. Ik ben gedreven door enthousiasme en passie voor het vak.

Samen met ons team van Leverink + Assen zorgen wij voor onze opdrachtgevers voor het hoogst mogelijke resultaat in deze uitdagende markt.



VEELGESTELDE VRAGEN

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

5. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure.




Openingstijden

ma t/m do: 09.00h - 17.30h
(telefonisch en op afspraak tot 19.30h)

vrijdag: 09.00h - 17.30h

zaterdag: 10.00h - 15.00h
(telefonisch en op afspraak)



-  facebook.com/leverinkassen
-  instagram.com/leverinkassen/
-  linkedin.com/company/leverink-assen
-  074 - 250 34 34
-  info@leverink-assen.nl
-  074 - 250 34 34