



DYNAMIS
EXCLUSIEF

[DYNAMIS.NL/EXCLUSIEF](https://dynamis.nl/exclusief)



BORNSESTRAAT 380

7601 PE ALMELO



TIM KREFFER

NVM Register Makelaar en Register Taxateur

tim@snelderzijlstra.nl

0541 246 800

VAN KLEIN TOT GROOT,
VAN MINIMALISTISCH TOT LUXE.
ALLEMAAL UNIEK.

U VINDT BIJ ONS GEEN STANDAARD HUIZEN,
MAAR BIJZONDERE EN LUXE HUIZEN DIE U HET
GEVOEL VAN THUIS KUNNEN GEVEN.

Tim Kreffer



INHOUDSOPGAVE

Over deze woning	04
Binnenkomen met Allure	06
De Hal	08
Begane grond	09
De Tuin	12
Informatie	16
Plattegronden	17
Extra informatie	19
Onze dienstverlening	21
Aantekeningen	23

OVER DEZE WONING

Gelegen aan een verkeersarm ventweggetje (uitsluitend bestemmingsverkeer), op flinke afstand van de hoofdrijbaan, is dit landhuis (1942) prachtig ingepast in zijn groene omgeving. Ook binnen ervaar je steeds de verbinding met het typisch Twentse landschap van weilanden en houtopstanden. De witte gevels, vensters met roedeverdeling en Louvre-luiken, het rieten dak met aangepakte dakkapellen, de in stijl aangelegde tuin: met elkaar vormen ze een magnifiek plaatje, met een knipoog naar een Engelse cottage. Stijl, luxe, charme en kwaliteit gaan hier hand in hand met een warme huiselijke sfeer. Want gezelligheid is belangrijk voor de huidige bewoners. Deze markante woning is echt iets voor levensgenieters en buitenmensen.





KENMERKEN

SOORT WONING:	LANDHUIS	AANTAL KAMERS:	11
BOUWJAAR:	1942	AANTAL SLAAPKAMERS:	4
WOONOPPERVLAKTE:	900 M ²	AANTAL WOONLAGEN:	4
PERCEELOPPERVLAKTE:	16091 M ²	TUINLIGGING:	rondom
INHOUD:	4304 M ³	ENERGIELABEL:	C

BINNENKOMER MET ALLURE

We rijden het terrein op via een (beveiligde) elektrische poort uit siersmeedwerk, geflankeerd door twee robuuste zuilen uit natuursteen. Ruimte genoeg voor het parkeren van meerdere auto's. En dan lopen we richting voordeur, een stoere paneeldeur in de kleur zwart, voorzien van een deurklopper. Daarachter bevindt zich de vestibule met (vaste) garderobekasten. Achter de dubbele taatsdeuren (roedeverdeling en glas) ontvouwt zich de stijlvolle centrale hal met vide.





Het is in één oogopslag helder: in dit landhuis komen louter vaklieden over de vloer, toppers met passie voor hun ambacht. Kijk maar eens naar de wandmeubels, de radiatorbekleding met zwarte natuurstenen dekstukken, de lambrisering, de parketvloer: eersteklas maatwerk. Datzelfde geldt voor het magnifieke smeedwerk van de trapbalustrades, de gordijnroeden en de buitenverlichting. Het buitenhoutwerk zit zó strak in de verf. En dan de tuin die ook het landhuis laat 'bloeien'. Alles klopt. Dankzij de juiste combinaties van kleuren en materialen kenmerkt het interieur zich door harmonie en rust. Verlichting, audio en andere elektronische apparatuur is op afstand bedienbaar. Zo ook de inbouwplafondspots die nagenoeg alle vertrekken in een sfeervol licht zetten. Chapeau voor de huidige bewoners die dit alles zelf hebben bedacht.

DE HAL

Wat een plaatje deze lichte hal met zijn marmeren vloer, zijn bijzondere wandschildering en vide met statige trapopgang die opvalt door fraai ambachtelijk smeedwerk. Ter plekke krijg je gelijk een thuisgevoel. Verder is de intercomunit geïnstalleerd in de hal. "Je kunt dus zien wie voor de toegangspoort staat en deze desgewenst op afstand openen." De centrale hal geeft toegang tot verschillende vertrekken: kantoor, eetkamer, woonkeuken, toiletruimte.

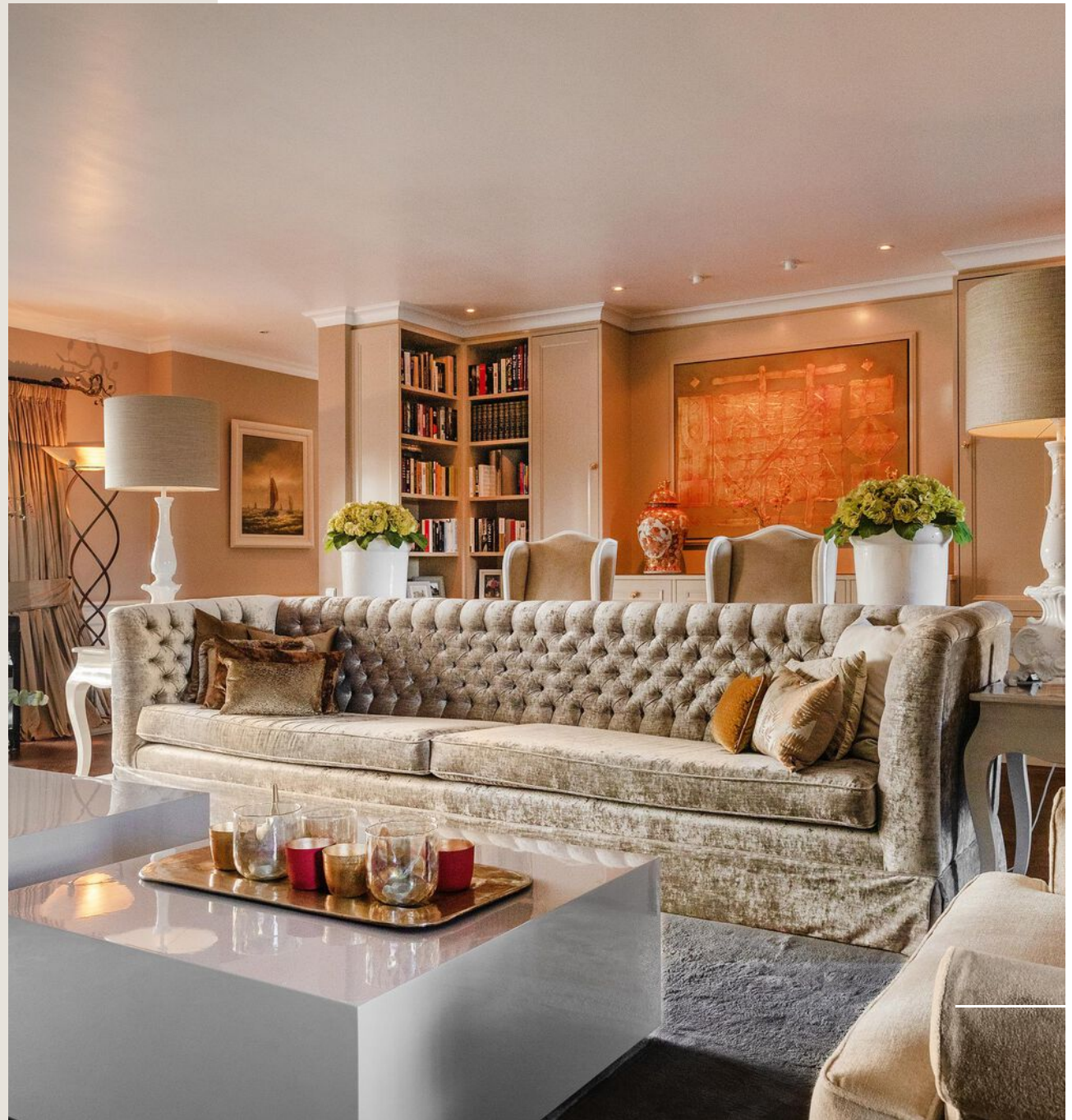


BEGANE GROND

Via een beveiligde elektrische toegangspoort bereik je het terrein met volop parkeerruimte. Achter de stoere zwarte voordeur ligt de vestibule met vaste garderobekasten en vervolgens de indrukwekkende centrale hal met vide, marmeren vloer en statige trap. Vanuit hier bereik je onder andere het kantoor, de eetkamer, de woonkamer en de woonkeuken.

Het kantoor is ruim, licht en voorzien van vloerverwarming, met uitzicht op de voortuin. De eetkamer vormt een sfeervolle plek voor lange diners met gezelschap en staat via een brede schuifpui in verbinding met het halfronde, deels overdekte terras aan de vijver. De woonkamer sluit hier perfect op aan en is royaal van opzet, met als blikvanger een imposante schouw en gassfeerhaard. Vanuit de woonkamer stap je zo het terras op, met elektrisch zonnescherm en zicht op de voortuin.

De woonkeuken vormt een modern contrast in stijl, maar sluit door materiaalgebruik prachtig aan op het geheel. Het kookeiland met Miele FullSurface inductie en de luxe inbouwapparatuur maken dit een keuken die zowel praktisch als uitnodigend is. Aangrenzend bevinden zich de bijkeuken met kastruimte en de inpandige garage met elektrische roldeur en laadpunt.







DE TUIN

Rondom het landhuis ligt een indrukwekkend tuin- en parklandschap waarin alles tot in detail is doordacht. De tuin is met grote zorg aangelegd en vormt een vanzelfsprekend verlengstuk van de woning. Rust, privacy en esthetiek gaan hier hand in hand, met fraaie zichtlijnen richting groen, waterpartijen en volwassen bomen.

De entree tot het perceel verloopt via een beveiligde, elektrisch bedienbare toegangspoort van smeedijzer. Al bij aankomst maakt de opzet indruk. Brede paden, zorgvuldig gesnoeide hagen en uitgebalanceerde beplanting zorgen voor een statige en uitnodigende uitstraling.

Achter op het perceel bevindt zich een volwaardige tennisbaan, fraai en discreet ingepast in het groen. Een bijzondere voorziening voor sportliefhebbers, zonder dat dit ten koste gaat van de rust en uitstraling van het geheel. Daarnaast is er een vrijstaande garage, volledig in stijl van het landhuis gebouwd, met rieten kap en ruimte voor meerdere voertuigen.











INFORMATIE

De bovenverdiepingen bieden volop ruimte en comfort met een royale hoofslaapkamer met privébadkamer en kleedruimte, twee logeerkamers, een gastenbadkamer, een separate toiletruimte en een fitnessruimte. De afwerking is hoogwaardig en consistent, met maatwerkkasten en veel bergruimte.

De hoofslaapkamer is voorzien van airconditioning en vormt samen met de kleedruimte en badkamer een comfortabele suite. Vanuit de slaapkamer heeft u directe toegang tot de fitnessruimte en de wellness-vleugel, waardoor u vanuit uw slaapvertrek eenvoudig doorloopt naar het zwembad en de overige wellnessvoorzieningen.

Een unieke indeling die zorgt voor een luxe en ontspannen woonbeleving.

PLATTEGRONDEN



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenoo.nl

PLATTEGRONDEN



EXTRA INFORMATIE

■ ONDERHOUD

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

■ AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

■ KOOPAKTE

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

■ ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen in de koopovereenkomst voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is te vinden in de uiteindelijke koopovereenkomst.

■ ZEKERHEIDSSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze waarborgsom/bankgarantie bij de desbetreffende notaris te deponeren binnen de termijn dat in de koopovereenkomst afgesproken is.

■ ONDERZOEKSP LICHT VAN DE KOPER

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

■ LIJST VAN ZAKEN

Een lijst van zaken is beschikbaar in het Move.nl account.

■ BEDENKTIJD

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

■ ONDERZOEKSP LICHT KOPER + MEDEDELINGSPLICHT

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

■ MEDEDELING TOT VERKOOP

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

■ BIEDVERLOOP

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

■ GUNNING

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

■ KOOPAKTE

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek,

Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

■ ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

WE HELPEN JE GRAAG VERDER

ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



TAXATIES

Een professionele taxatie vraagt om inzicht in marktontwikkelingen, locatie, kwaliteit en toekomstbestendigheid. Snelder Zijlstra by Tim Kreffer combineert persoonlijke begeleiding en lokale marktkennis met de kracht van het Dynamis-netwerk van ruim 125 gecertificeerde taxateurs door heel Nederland.

Met oog voor duurzaamheid en gebruikspotentieel maken wij de waarde van vandaag helder en betrouwbaar inzichtelijk, ook bij complexe taxatievraagstukken.



AANKOOP

Een weloverwogen aankoop vraagt om inzicht in marktontwikkelingen, locatie en toekomstbestendigheid. Binnen Snelder Zijlstra by Tim Kreffer combineren wij persoonlijke begeleiding met de kennis en ervaring van het Dynamis-netwerk, waarin professionals door heel Nederland samenwerken en hun expertise delen. Hierdoor kunnen wij onze opdrachtgevers ondersteunen bij uiteenlopende aankoopvraagstukken, met aandacht voor kwaliteit, waardeontwikkeling en duurzaamheid.



VERKOOP

Bij Snelder Zijlstra by Tim Kreffer staat zorgvuldigheid en inhoud centraal. Wij begeleiden onze opdrachtgevers met actuele marktkennis, oog voor kwaliteit en een realistische kijk op waarde en kansen. Door onze samenwerking binnen het landelijke Dynamis-netwerk beschikken wij over brede marktinzichten en specialistische expertise, die bijdragen aan een goed onderbouwde verkoopstrategie en een zorgvuldig verloop van het traject.


PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

SNELDER ZIJLSTRA

OOTMARSUMSESTRAAT 8

7573 GL OLDENZAAL

 0541 246 800

 oldenzaal@snelderzijlstra.nl

[SNELDERZIJLSTRA.NL/EXCLUSIEF](https://snelderzijlstra.nl/exclusief)

