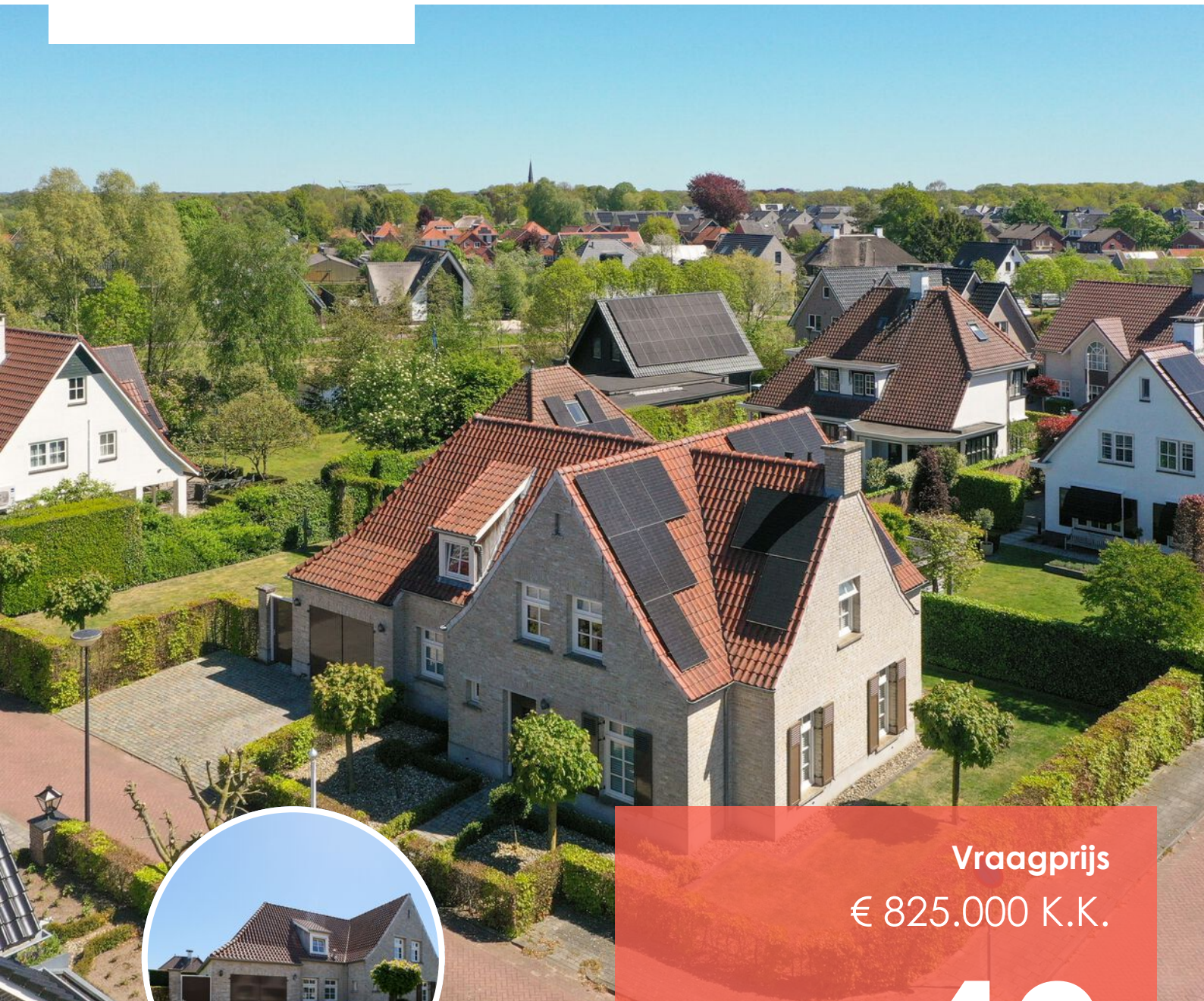


**marijke.**  
makelaardij



Vraagprijs  
€ 825.000 K.K.

**43**

**WITTEM**

**ALMELO**

0546-212121  
info@marijke**makelaardij**.nl  
marijke**makelaardij**.nl



# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
LANDHUIS - VILLA

**ENERGIELABEL:**  
A

**BOUWJAAR:**  
2008

**WOONOPPERVLAKTE:**  
CIRCA 236 m<sup>2</sup>

**INHOUD:**  
CIRCA 943 m<sup>3</sup>

**PERCELOPPERVLAKE:**  
680 m<sup>2</sup>



# OMSCHRIJVING

Een landhuis met Belgische allure, op een heerlijke locatie nabij het Lateraalkanaal...stijlvol wonen in rust, ruimte en comfort.

In de geliefde wijk Markgraven-Noord staat deze prachtige vrijstaande woning uit 2008 op een fraaie hoeklocatie. Juist die ligging geeft het huis extra uitstraling en zorgt ervoor dat de karaktervolle architectuur, fraaie buitengevels en stijlvolle daklijnen nóg beter tot hun recht komen.

Hier woon je tussen eigentijdse woningen, mooie straten én veel groen. Rustig, ruim opgezet en toch verrassend dichtbij voorzieningen en uitvalswegen.

En misschien wel één van de fijnste extra's van deze locatie: vanuit de straat wandel je zó richting het Lateraalkanaal. Een heerlijke plek voor een avondwandeling, een rondje hardlopen of simpelweg even genieten van rust en natuur dichtbij huis.

Bij aankomst valt meteen de verzorgde uitstraling op. De combinatie van lichte gevelstenen, sierlijke daklijnen, charmante raampartijen met roede verdeling, luiken en de royale oprit geven het huis een bijna buitenlands gevoel. Alsof je ergens in een charmant Belgisch dorp bent beland.

**Binnen** word je ontvangen in een royale ontvangsthall met vide en stijlvolle trapopgang. Een entree die direct de sfeer van het huis neerzet: warm, chic en uitnodigend. Rechts van de hal bevindt zich het kantoor aan huis. Een fijne plek om rustig te werken of de kinderen een eigen chill-speelkamer te bieden. Links bevinden zich de toiletruimte en de trapopgang.

De donkere vloer in de hal loopt stijlvol door en vormt een prachtig contrast met de warme houten kasteelvloer in de living.

De woonkamer is royaal opgezet en dankzij de vele raampartijen aangenaam veel daglicht. Hier komen sfeer, comfort en leefruimte ontzettend fijn samen. De warme houten kasteelvloer, de zichtlijnen richting het terras en de openslaande terrasdeuren geven de ruimte een luxe en uitnodigende uitstraling. De ingebouwde gashaard zorgt daarbij voor extra sfeer en gezelligheid tijdens de koudere maanden.

Wat deze woning daarnaast extra aantrekkelijk maakt, is het hoogwaardige afwerkingsniveau. De begane grond is voorzien van strak gestucte wanden en plafonds met stijlvolle inbouwspots, smaakvolle raambekleding wat zorgt voor een moderne, rustige en luxe uitstraling. Een afwerking die direct opvalt én direct voelt zodra je binnenkomt. Bovendien zorgt de aanwezige airconditioning ook tijdens warme zomerdagen voor extra comfort.

De ruim bemeten keuken staat in open verbinding met de living en is uitgevoerd met een natuurstenen werkblad en een sfeervol schiereiland met plek voor twee barkrukken. Een gezellige plek voor ontbijt, koffie of een goed glas wijn tijdens het koken. De keuken is daarnaast uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, vaatwasser, koelkast, combimagnetron en een dubbele spoelbak. Diverse apparatuur is bovendien recent vernieuwd in 2023/2024.

Tussen de woonkamer en keuken is volop ruimte aanwezig voor een royale familie-eettafel. Juist die verbinding tussen koken, tafelen en wonen maakt dit echt een heerlijk gezinshuis waar iedereen vanzelf samenkomt.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met witgoedvoorzieningen, plek voor een vriezer, extra bergruimte, een tweede toiletruimte én toegang naar buiten. Via deze ruimte bereik je eveneens de royale, verwarmde en geïsoleerde garage van maar liefst ca. 7,60 meter x 4,00 meter. Ideaal voor hobby, opslag of het stallen van fietsen en auto's.

**De achtertuin** is verzorgd aangelegd en biedt volop privacy. Dankzij de combinatie van groen, gazon, bestrating en meerdere fijne plekken voelt de tuin ruim, sfeervol en ontspannen aan. Het romantische terras direct aan de woning vormt een heerlijke plek voor lange zomeravonden, terwijl het royale gazon juist weer volop mogelijkheden biedt voor spelende kinderen, extra loungeplekken of een toekomstig zonneterras. Hier kun je alle kanten op. Van rustig genieten met een kop koffie in de ochtendzon tot uitgebreid tafelen met vrienden op een warme zomeravond. Dankzij de ligging op het noordoosten ontstaan er gedurende de dag verrassend fijne zon- én schaduwplekken. Via de afgesloten poort is de tuin bovendien bereikbaar vanaf de oprit.

Op de **eerste verdieping** zet de warme sfeer zich moeiteloos voort. Ook hier ligt een prachtige houten kasteelvloer die de verdieping een luxe hoteluitstraling geeft. Daarnaast zijn wederom alle wanden en plafonds strak gestuct uitgevoerd, wat perfect aansluit bij de hoogwaardige en verzorgde uitstraling van de woning. Rondom de royale overloop bevinden zich vier comfortabele slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte.

De hoofdslaapkamer voelt als een privésuite en beschikt over een royale walk in closet. Een heerlijke ruimte met rust, sfeer en comfort. De badkamer straalt luxe en ontspanning uit. Hier geniet je van een stijlvolle afwerking, een vrijstaand ligbad, royale inloopdouche, dubbele wastafel en een rustige, warme sfeer die perfect aansluit bij de rest van de woning.

Via een vlizotrap bereik je de verrassend **grote bergzolder**. Een praktische extra ruimte met volop mogelijkheden voor opslag!

Ook op duurzaamheidsvlak is deze woning van deze tijd. De woning beschikt over energielabel A, HR+ beglazing, een Remeha Tzerra Ace CW5 CV-combiketel uit 2020, een waterontharder van Ecomatch én maar liefst 21 zonnepanelen geplaatst in 2023. De opbrengst van afgelopen jaar bedroeg circa 8,4 MWh. Daarnaast is het buitenschilderwerk uitgevoerd in 2023.

Een 'Belgisch landhuis' als deze draait niet alleen om vierkante meters of luxe afwerking. Het draait om gevoel. Om thuiskomen. Om rust, ruimte en kwaliteit op een plek waar alles klopt zonder dat het gemaakt voelt.

**Bijzonderheden:** Bouwjaar 2008, woonoppervlakte ca. 236 m<sup>2</sup>, energielabel A, vrijstaande woning in Belgische landhuisstijl, gelegen in de geliefde wijk Markgraven-Noord, nabij het Lateraalkanaal, strak gestucte wanden en plafonds met inbouwspots, mooie keuken met natuurstenen werkblad en schiereiland voor gezellige avonden, kantoor/hobbyruimte aan huis op de begane grond, vier zeer ruim bemeten slaapkamers op de verdieping, de hoofdslaapkamer met walk in closet, high-end badkamer, grote bergzolder bereikbaar via vlizotrap, verwarmde en geïsoleerde garage van ca. 7,60 x 4,00 meter, airconditioning in de woonkamer, de woning is voorzien van hardhouten kozijnen en HR+ beglazing, verwarming en warm watervoorziening middels Remeha Tzerra Ace CW5 (2020), waterontharder Ecomatch, 21 zonnepanelen geplaatst in 2023, opbrengst zonnepanelen circa 8,4 MWh afgelopen jaar, buitenschildderwerk uitgevoerd in 2023, fraaie woonlocatie, kindvriendelijk, rustig & veilig wonen. Woningen met deze uitstraling, ruimte en sfeer komen maar zelden beschikbaar. Dit is zo'n huis dat je niet alleen bekijkt... maar vooral wilt ervaren.

\*Vergeet je niet ook de video te bekijken voor de live-bezichtiging?

\*\*Als 1e op de hoogte zijn van het nieuwste aanbod?

Like/volg ons op FB en Insta => Bij ons geldt: "social first".

Wij nodigen je van harte uit om dit landhuis huis met eigen ogen te bewonderen.

Bel/mail of app voor een vrijblijvende afspraak. We geven graag de mogelijkheden door. De informatie is door ons met zorgvuldigheid samengesteld.

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakte zijn indicatief.

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% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

Deze presentatie alsook onze uitingen op o.a. FB of Instagram zijn informatief en geheel vrijblijvend. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.



**'STIJLVOL  
WONEN IN  
RUST RUIMTE  
EN COMFORT'**

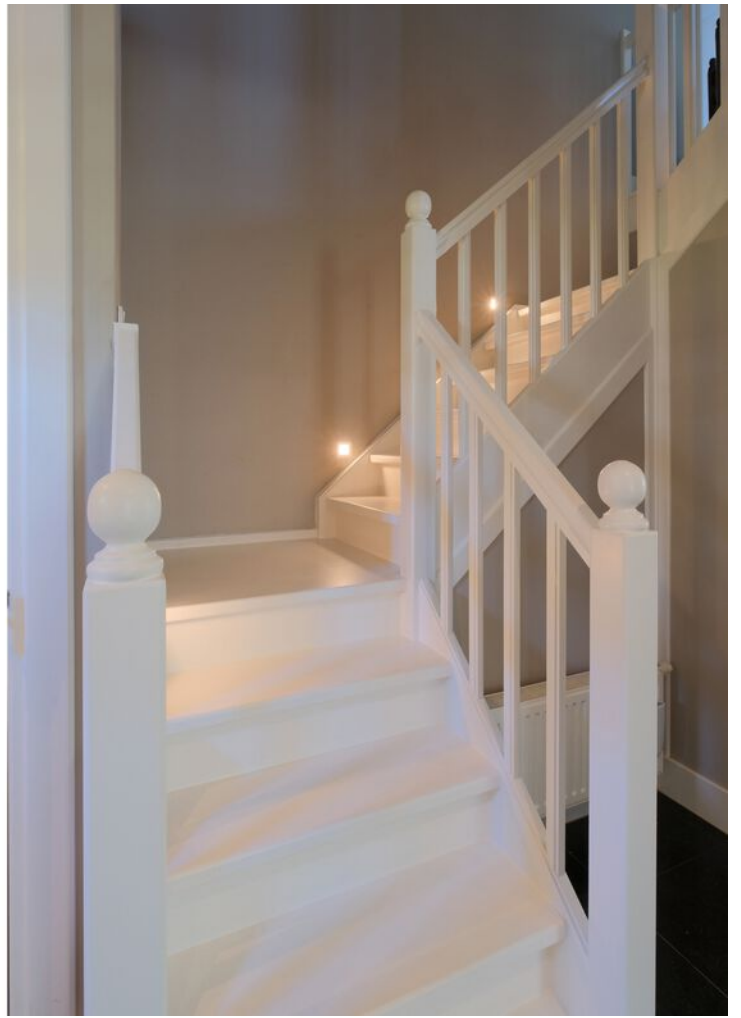






























# PLATTEGROND

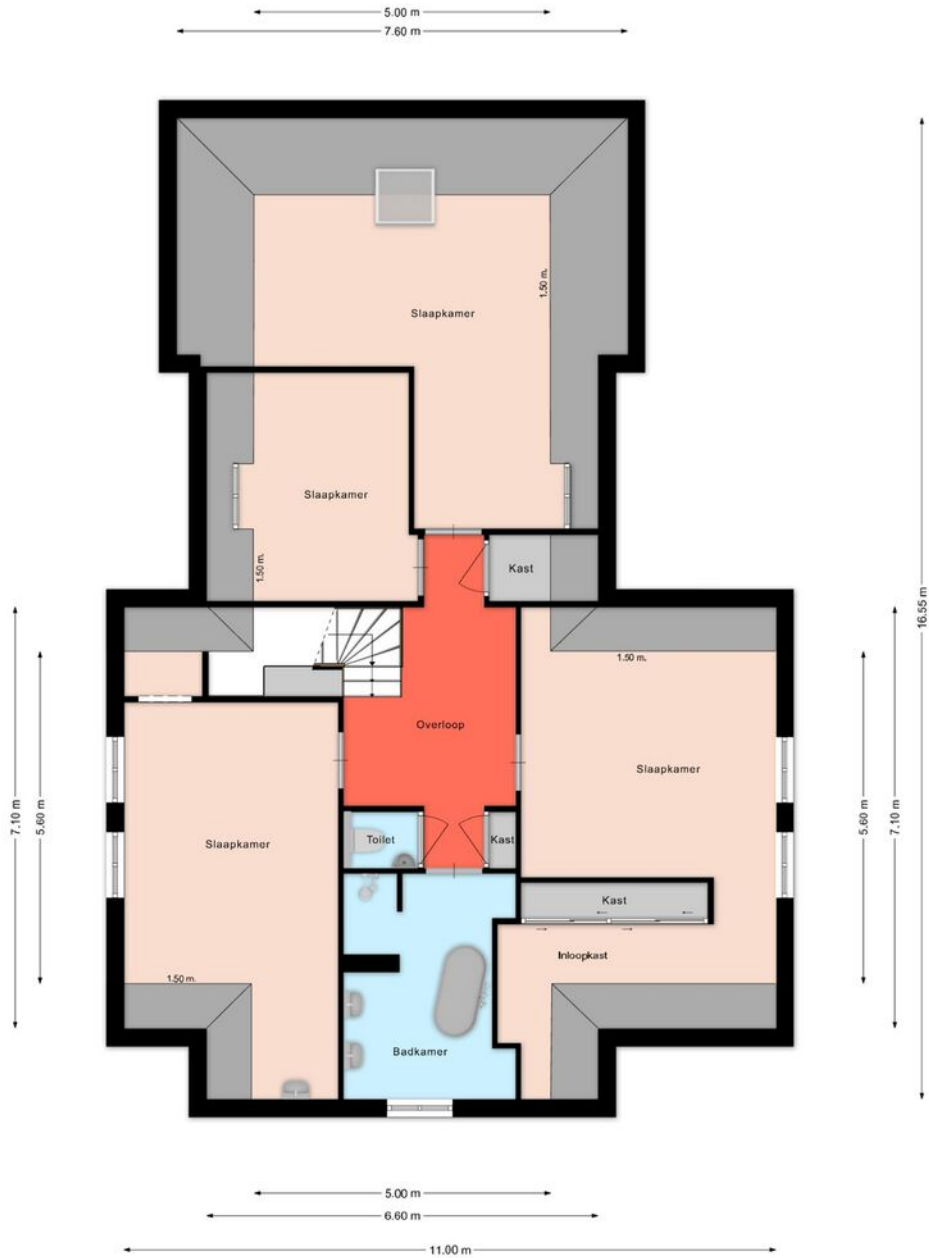
Wittem 43 Almelo



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

# PLATTEGROND

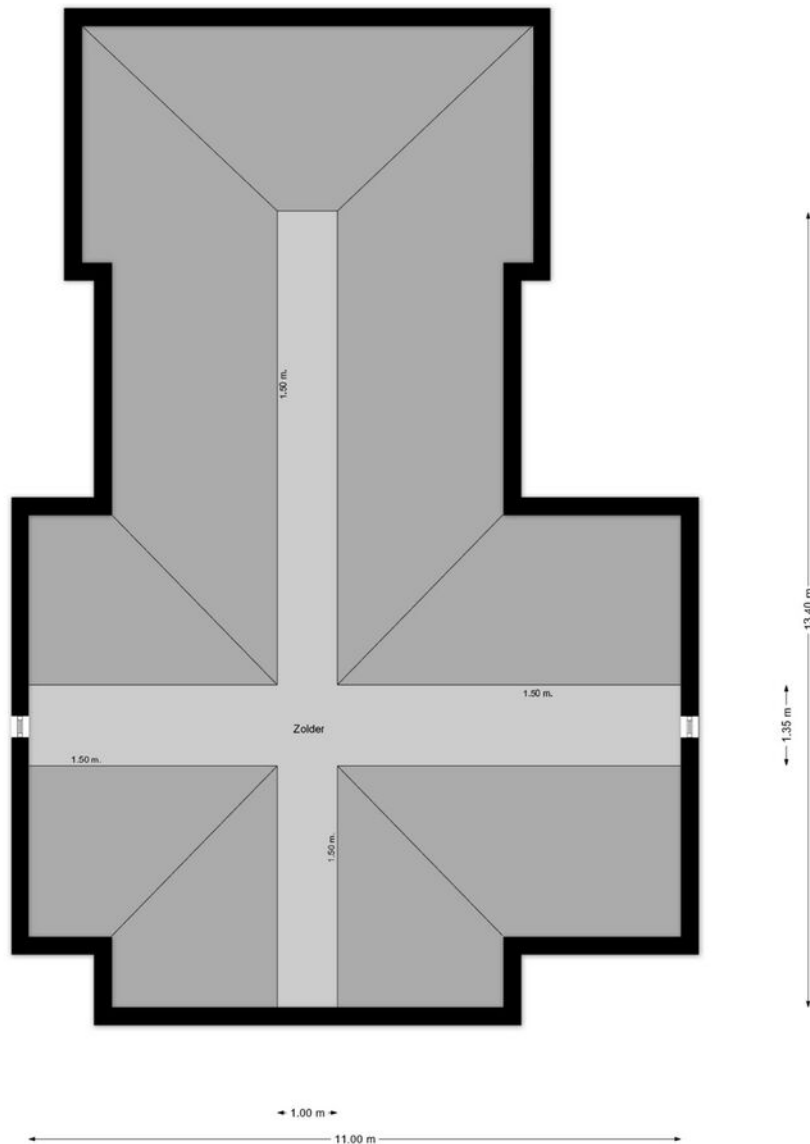
Wittem 43 Almelo



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

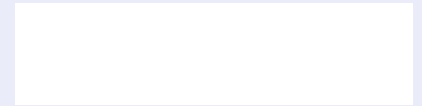
# PLATTEGROND

Wittem 43 Almeio



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

# Lijst van zaken



Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid, of wanneer hier geen afspraken over gemaakt kunnen worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door verkoper mee wordt genomen.

## Wat is het adres van de te verkopen woning?

Wittem 43

### Roerende zaken - Buiten:

Tuinaanleg/bestrating/beplanting	Blijft achter
Buitenverlichting	Blijft achter
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	Blijft achter
Tuinhuis/buitenberging	N.v.t.
Vijver	N.v.t.
Broeikas	N.v.t.
Vlaggenmast	N.v.t.
Zonnepanelen	Blijft achter

### Buiten overig:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Geslagen bron, electrakabel bij bron (Roestwater)	Blijft achter
Schommel	Blijft achter

## Roerende zaken - Woning:

<b>Alarminstallatie</b>	N.v.t.
<b>Schotel/antenne</b>	N.v.t.
<b>Brievenbus</b>	Blijft achter
<b>(Voordeur)bel</b>	Blijft achter
<b>Rookmelders</b>	Blijft achter
<b>Veiligheidssloten</b>	Blijft achter
<b>Vliegenhorren</b>	Blijft achter
<b>Schilderijophangstelsysteem</b>	N.v.t.

## Woning overige:

<b>Vul e.v.t. andere zaken in</b>	<b>Keuze</b>
Koolmonoxidemelders	Blijft achter
Airco merk Toshiba woonkamer	Blijft achter

**Zonwering:**

Type	Locatie	Etage	Keuze
			N.v.t.

**Raamdecoraties, te weten:**

Type	Etage	Keuze
Gordijnrails	0	Blijft achter
Gordijnen	0	Blijft achter
Jaloezieën	-1	Blijft achter
Gordijnrails	1	Blijft achter
Gordijnen	1	Blijft achter
Rolgordijnen	1	Blijft achter

**Raamdecoraties overige:**

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
	N.v.t.

**Vloerdecoratie, te weten:**

Type	Etage	Keuze
Parketvloer/laminaat	0	Blijft achter
Parketvloer/laminaat	1	Blijft achter

**Warmwatervoorziening/ CV:**

CV met toebehoren	Blijft achter
Close-in boiler	N.v.t.
Geiser	N.v.t.
Thermostaat	Blijft achter
Mechanische ventilatie	Blijft achter
Air conditioning	Blijft achter
Kokend waterkraan	Blijft achter

**Warmwatervoorziening/ CV overige:**

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
	N.v.t.

**Open haard, houtkachel:**

(Voorzet) open haard	N.v.t.
----------------------	--------

Allesbrander	N.v.t.
Kachels	N.v.t.

### Open haard, houtkachel overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Gashaard woonkamer	Blijft achter

### Keuken/ (inbouw)apparatuur, te weten:

Keukenmeubel	Blijft achter
(Combi)magnetron	N.v.t.
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	Blijft achter
Oven	Blijft achter
Vaatwasser	Blijft achter
Afzuigkap/schouw	Blijft achter
Koelkast/vrieskast	Blijft achter
Wasmachine	Kan worden overgenomen
Wasdroger	Kan worden overgenomen

### Keuken/ (inbouw)apparatuur overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
	N.v.t.

### Verlichting, te weten:

Inbouwverlichting/dimmers	Blijft achter
Opbouwverlichting	Gaat mee

### Verlichting overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Opbouwverlichting wand slk 1 en 2 (4 stuks)	Blijft achter
Opbouwverlichting plafond slk 3	Blijft achter
Opbouwverlichting plafond WC 1,2, en 3	Blijft achter
Opbouwverlichting zolder, provisiekast	Blijft achter

### Losse kasten, legplanken, te weten:

Losse kast(en)	N.v.t.
Boeken/legplanken	Blijft achter

Werkbank in schuur/garage	Gaat mee
Vast bureau	Blijft achter
Spiegelwanden	Blijft achter

#### Losse kasten, legplanken overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
legplanken nissen badkamer	Blijft achter

#### Sanitaire voorzieningen:

Badkameraccessoires	Blijft achter
Wastafel(s)	Blijft achter
Toiletaccessoires	Blijft achter
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	N.v.t.
Waterslot wasautomaat	Kan worden overgenomen
Sauna	N.v.t.

#### Sanitaire voorzieningen overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Zeepdispensers 3 toiletten	Blijft achter
Zeepdispenser keuken	Blijft achter
Zeepdispenser en handdoekstelsysteem Tork bijkeuken	Gaat mee
Zeepdispenser badkamer	Blijft achter

#### Telefoontoestel/-installatie:

Telefoontoestellen	N.v.t.
Telefooninstallatie	N.v.t.

#### Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:

Radiatorafwerking	N.v.t.
Voorzetramen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen	N.v.t.

#### Voorzetramen/radiatorfolie overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
De radiatoren beneden folie + ventilatoren	Blijft achter

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Radiator badkamer folie + ventilator	Blijft achter

**Overige zaken, te weten:**

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
	N.v.t.

**Aanvullende opmerkingen:**


De bedrading in het gazon voor de robotmaaier en de robotmaaier blijven achter. Merk Stihl) Ik heb de robotmaaier geprobeerd. De maaier laad niet op. Mogelijk accu defect of draadbreek langs de randen in het gazon.

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: 3851969\_2



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente		Ambt-Almelo
— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Administratieve kadastrale grens	Sectie		B
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		Perceel	9192	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.



# INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend  
contact met ons op!

**marijke. makelaardij**

Campus Dreesz Egbert Gorterstraat 6  
(2e etage)

7607 GB, Almelo

0546-212121

[info@marijkemakelaardij.nl](mailto:info@marijkemakelaardij.nl)

[marijkemakelaardij.nl](http://marijkemakelaardij.nl)

**marijke.**  
makelaardij