

**BORNERBROEKSESTRAAT 457 F | ALMELO**

**€ 675.000 k.k.**



**STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!**

**[WWW.PLAGGEMARSMAKELAARS.NL](http://WWW.PLAGGEMARSMAKELAARS.NL)**

# WELKOM

Wij als team van Plaggemars Makelaars staan garant voor de kwaliteit van onze dienstverlening. Aangezien het kopen en verkopen van een woning een hele stap is, is het fijn om te weten dat u op onze zekerheid, deskundigheid en persoonlijke aandacht kunt rekenen. In ons team wordt jarenlange ervaring gecombineerd met jong enthousiasme en werken we op basis van gelijkheid aan één doel: het behartigen van uw belangen! Gedreven door passie en met optimale kennis van de woningmarkt staan wij graag voor u klaar. Graag ontmoeten we u binnenkort op ons kantoor om persoonlijk te bespreken wat we voor u kunnen betekenen.

## De betrouwbaarheid van een NVM-Makelaar

Wij zijn aangesloten bij de NVM, de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen. Dit betekent dat wij over de kennis en de juiste middelen beschikken om u op een betrouwbare en efficiënte manier van dienst te zijn. Daarnaast kunnen wij door het uitgebreide NVM-netwerk u uitstekend op de hoogte houden van de ontwikkelingen op de woningmarkt. U kiest voor de kwaliteit waar het NVM-logo voor staat.



Ga naar onze website voor de virtuele tour, 360 graden foto's en zonnegrens van de woning.

[WWW.PLAGGEMARSMAKELAARS.NL](http://WWW.PLAGGEMARSMAKELAARS.NL)

**WOONOPPERVLAKTE**

**184 m<sup>2</sup>**

**INHOUD**

**920 m<sup>3</sup>**

**PERCEELOPPERVLAKTE**

**1415 m<sup>2</sup>**

**KAMERS**

**5**

**SLAAPKAMERS**

**4**

**VRAAGPRIJS**

**€ 675.000 k.k.**

## BESCHRIJVING

Verrassend ruime en vrijstaande bungalow omgeven door groen op maar liefst 1415 m<sup>2</sup> eigen grond!

Namens onze opdrachtgevers mogen wij u deze zeer goed onderhouden volumineuze (bedrijfs)bungalow gelegen aan de Bornerbroeksestraat 457F in Almelo aanbieden. Ideaal voor de zzp'er of voor eigen praktijkruimte/kantoor aan huis.

De bungalow kenmerkt zich door de enorme ruimtes en is gesitueerd op een kavel van maar liefst 1415 m<sup>2</sup> met een woonoppervlakte van 184 m<sup>2</sup>. De ruime (woon)keuken, inpandige dubbele garage, gezellige woonkamer met zicht op de tuin, 4 slaapkamers en de fraaie tuin laten we graag zien, kijkt u mee?

Deze woning valt op door de enorme hoeveelheid leefruimte: een woonoppervlakte van circa 184 m<sup>2</sup>, een inpandige garage voor drie auto's, een ruime (woon)keuken, een lichte woonkamer met uitzicht op de tuin en maar liefst vier slaapkamers. En dat alles op een prachtig perceel met volop privacy!

De ligging is ideaal: aan de rand van Almelo, omringd door groen en toch met voorzieningen binnen handbereik. Het centrum, de supermarkt en het treinstation bereikt u binnen enkele

minuten fietsen, terwijl de dichtstbijzijnde uitvalsweg slechts 2 minuten rijden is.

Bent u op zoek naar comfortabel gelijkvloers wonen op een schitterende plek, met alle ruimte om de woning naar eigen smaak te moderniseren of verder uit te bouwen? Dan is dit dé kans. We laten u deze bijzondere bungalow graag zien.

### Indeling

#### Begane grond

Via de carport/entree bereikt u de hal met toegang tot het toilet, de meterkast, de bijkeuken, de grote garage, gang naar de slaap-/werkkamers en de eet-/woonkamer. Vanuit de bijkeuken is de kelder bereikbaar, de achtertuin en berg-/techniek ruimte. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en staat middels een gedeeltelijke scheidingswand in verbinding met de woonkamer.

De woonkamer en eetkamer bieden een mooi uitzicht op de voor- en achtertuin en toegang tot het half overdekte terras. De scheidingswand bevat een sfeervolle gasgestookte open haard, waardoor u hier een warme en rustige leefomgeving ervaart. De woonkamer/eetkamer is daarnaast voorzien van airconditioning.

Via de lange hal (ruim 12 meter) bereikt u vier slaapkamers (welke ook gebruikt kunnen worden als kantoor/werk en/of hobbykamer) en de badkamer. De hoofdslaapkamer biedt directe toegang de badkamer en de royale tuin. De woning is volledig voorzien van vloerverwarming, met uitzondering van de slaapkamers.

#### Buiten

De woning wordt omringd door een groene tuin aan zowel de voor- als achterzijde. De achtertuin beschikt over een (overdekt) terras, een gazon, diverse beplanting en een extra schuurtje voor bergruimte. Daarnaast is er een brede groenstrook achter het perceel, waardoor u hier volop privacy ervaart.

Parkeren kan op eigen terrein of in de zeer ruime inpandige garage, geschikt voor 2 auto's.

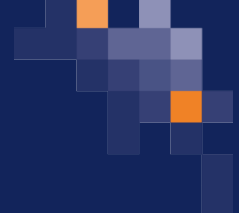
#### Bijzonderheden

- \*Bouwjaar: 1990;
- \*Woonoppervlakte: ca. 184 m<sup>2</sup>;
- \*Perceeloppervlakte: 1.415 m<sup>2</sup>;
- \*Inhoud: ca. 920 m<sup>3</sup>;
- \*Vloerverwarming aanwezig (m.u.v. de slaapkamers);
- \*CV-ketel met circulatiepomp voor direct warm water;
- \*Inpandige garage voor 2 auto's;
- \*Energie label B;
- \*Betreft een bedrijfswoning;
- \*Bestemming Enkelbestemming Gemengd 2;
- \*Aanvaarding in overleg.



**STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!**





**STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!**









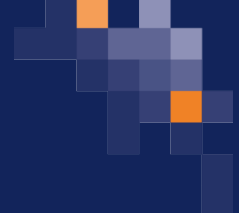
**STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!**





**STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!**





**STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!**





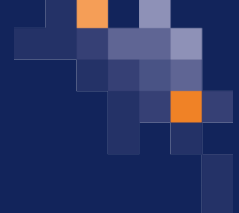
**STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!**





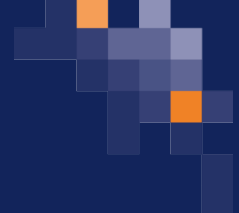
**STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!**





**STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!**





**STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!**





**STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!**





**STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!**





**STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!**

# PLATTEGROND



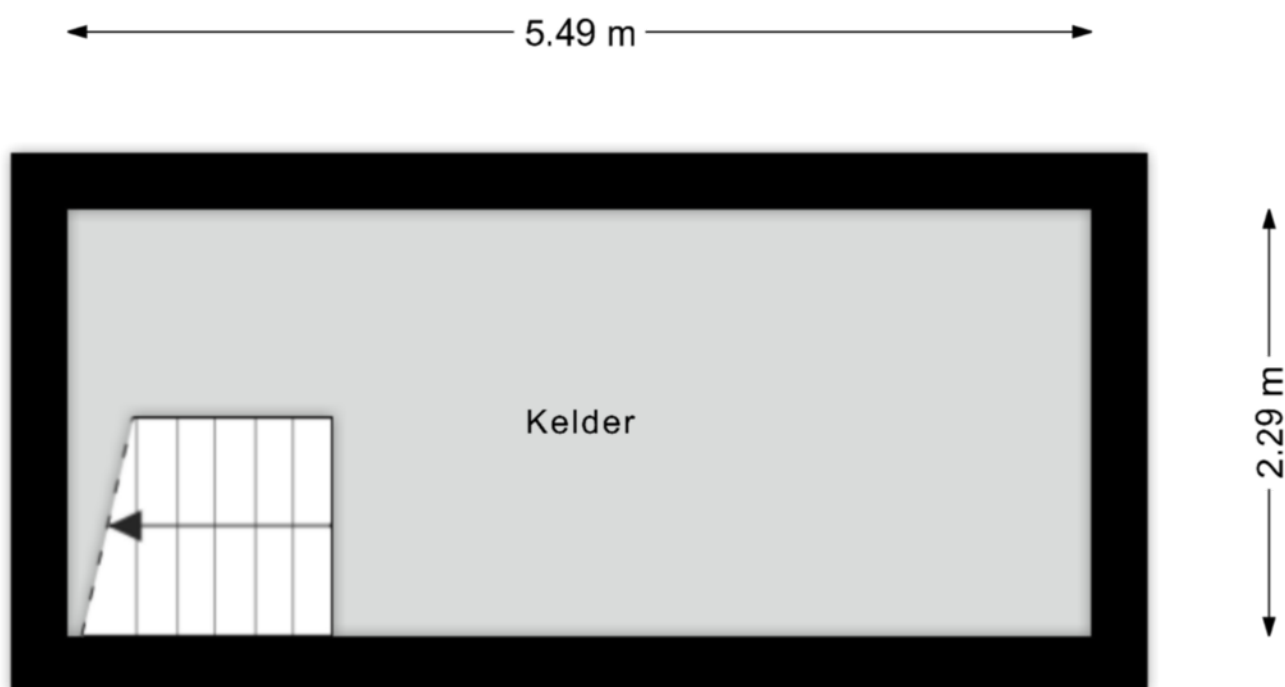
©HomeVisuals - Aan de plattgronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.home-visuals.nl](http://www.home-visuals.nl)

# PLATTEGROND



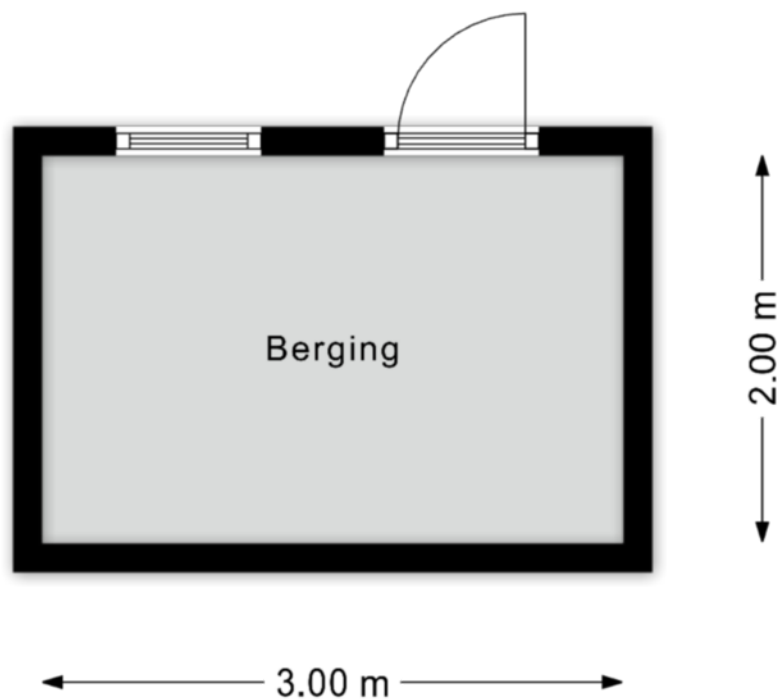
©HomeVisuals - Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.home-visuals.nl](http://www.home-visuals.nl)

# PLATTEGROND



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.home-visuals.nl](http://www.home-visuals.nl)

# PLATTEGROND




©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.home-visuals.nl](http://www.home-visuals.nl)

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

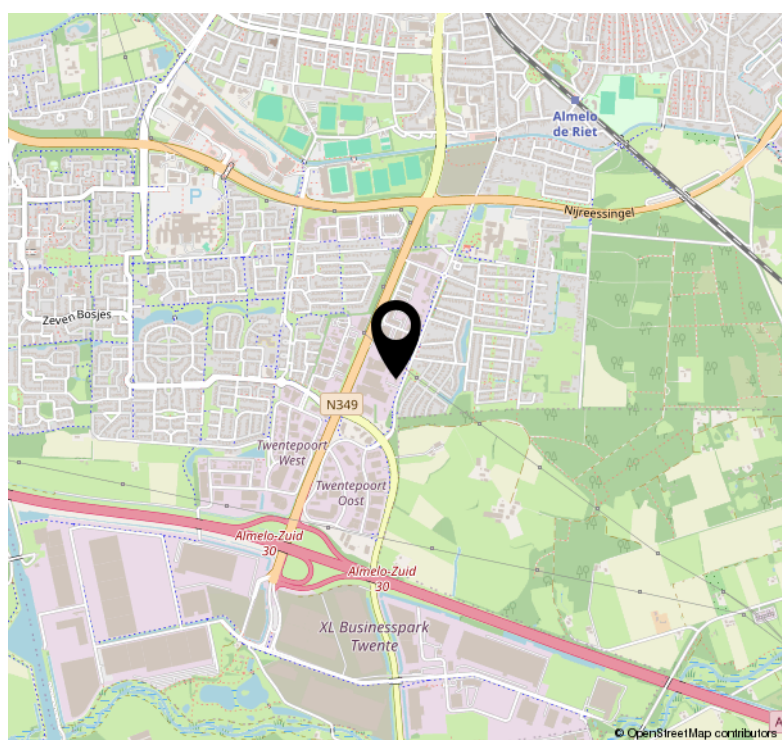
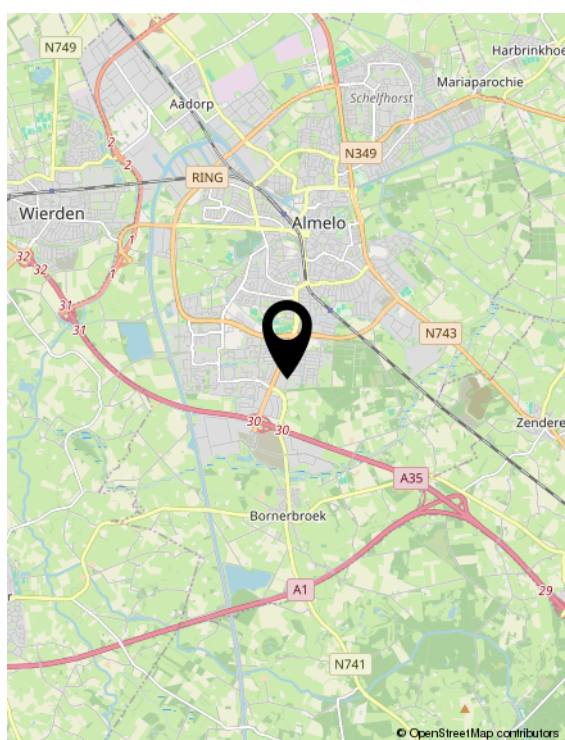
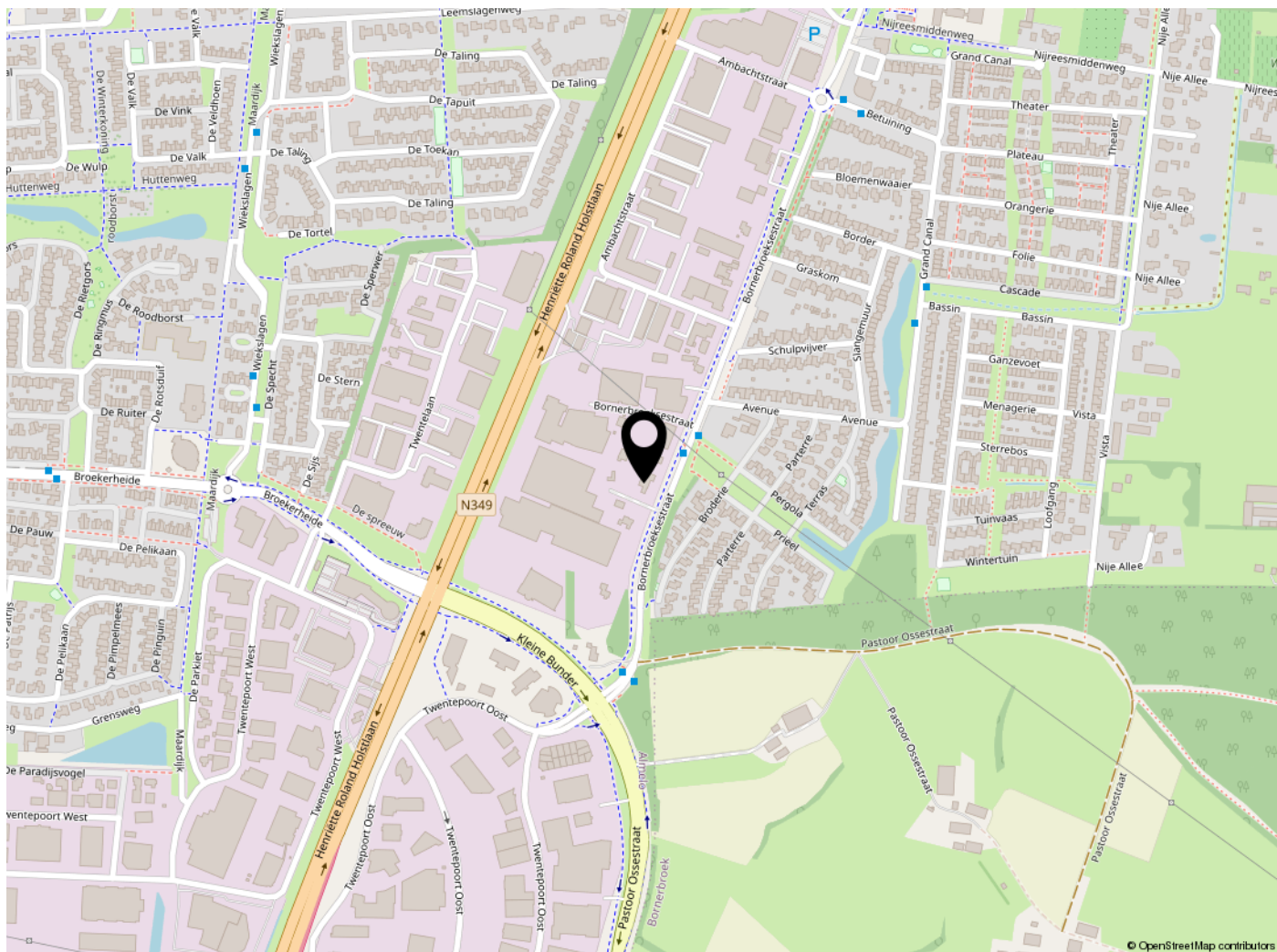
Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Ambt-Almelo
—	Huisnummer	Sectie		N
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		1776
—	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.		
—	Administratieve kadastrale grens	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.		
—	Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 januari 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# LOCATIE OP DE KAART



**STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!**

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Designradiator(en)	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- kast in bijkeuken, 2 kasten in de kelder en stelling met legplanken in de garage.	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- lamellen	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- afzuigkap	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- vaatwasser	X			
- Warmhoudlade Bora (nog aansluiten op elektra)	X			

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- douche (cabine/scherm)	X			
- wastafel	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
<b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>				
Brievenbus	X			
Kluis	X			
(Voordeur)bel	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- reserve tegels en bestrating voor tuin en terras	X			
- tweetal composthopen	X			

# WONEN IN ALMELO



De gemeente Almelo is ontstaan uit een fusie tussen de gemeenten Ambt- Almelo en Stad Almelo. Gemeente Almelo telt ruim 72.000 inwoners, omvat 69 km<sup>2</sup> grond en bestaat uit de dorpen Aadorp, Bornerbroek en Mariaparochie (gedeeltelijk).

De gemeente Almelo is goed te bereiken door haar gunstige ligging ten opzichte van de autosnelweg A1 en A35 en de spoorlijnen Utrecht- Enschede en Almelo- Zwolle. Via het water te bereiken over het Twentekanaal, zijtak Almelo. Uiteraard zijn er ook busverbindingen tussen Almelo en de omliggende plaatsten.

In Almelo vindt u de belangrijkste voorzieningen, zoals winkels, scholen, zwembaden, sporthallen en sportvelden, kerken, bibliotheken, manege en tennisbanen. Ook voorzieningen met een meer regionaal karakter (schouwburg, bioscoop, ziekenhuis) vindt u in Almelo.

Almelo is onderverdeeld in de volgende wijken:

- Binnenstad
- De Riet
- Noorderkwartier (Haghoek/ Rosarium)
- Sluitersveld/ Markgraven
- Wierdensehoek (Aalderinkshoek/ Kerkelanden)
- Nieuwstraat- Kwartier
- Ossenkoppelerhoek
- Hofkamp

Vanuit het stadscentrum wandelt of fietst u via de unieke Gravenallee het groene hart van Twente in. Ook voor nordic walkers en skeelerfanaten is dit een populaire route. De vele kanalen en waterlopen in en rondom Almelo lenen zich ook uitstekend voor een kano- of boottocht.

Preston Palace, een paleis met talloze mogelijkheden. Er is een hotel, zwem- en saunaparadijs, een indoor- kermis, een speltheek voor kinderen, een uitgaanscentrum, een feestzaal, een vergadercentrum en een bioscoop.

Almelo kent voor de toerist aantrekkelijke muziek evenementen zoals de nacht van Almelo en het pleinconcert. De Almelse Havendagen is een vierdaags evenement dat zich afspeelt in, op, aan en ronde de Almelse centrumhaven. Tijdens deze dagen zullen er diverse activiteiten plaatsvinden. Ook de Almelse Profronde is een publiekstrekker van formaat. De Almelse Profronde is wielersport van de bovenste plank in een ontspannen sfeer gecombineerd met een stevig entertainmentprogramma.

move.nl

Wij hopen dat u tijdens de bezichtiging een goede indruk heeft gekregen van de woning. Toch kunnen wij ons voorstellen dat u alles graag nog eens door wil lezen. Dat kan! Bij het maken van de afspraak voor de bezichtiging heeft u een mail ontvangen van Move. Als u inlogt op uw account kunt u alle informatie vinden over deze woning en zelfs een bieding doen op de woning.

Wat vind ik in mijn Move account?

- deze brochure
- vragenlijst
- lijst van zaken
- online biedingsformulier

Middels het online biedingsformulier in Move kunt u een bod uitbrengen op de betreffende woning. Wanneer wij deze hebben ontvangen nemen wij contact met u op.

Heeft u nog vragen? Neem gerust contact met ons op!



# DISCLAIMER

## **Informatieplicht**

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdiensbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de 'lijst van roerende zaken'.

## **Onderzoeksplicht & meldingsplicht**

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

## **Financiering/hypotheek**

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Plaggemars Makelaars kan u doorverwijzen naar financiële specialisten. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning.

## **Vrijblijvende aanbieding**

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Toch bestaat er de mogelijkheid dat er fouten en/of onvolledigheden in voorkomen. Zowel de verkoper als ons kantoor aanvaarden in deze gevallen geen enkele aansprakelijkheid. Alle aan u verstrekte informatie is bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en dient derhalve te worden gezien als vrijblijvende aanbieding. Een bieding die gelijk staat met de vraagprijs, doet niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Verkoper heeft te allen tijde het recht van gunning. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw) tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. De koper kan ook hieraan geen enkel recht ontnemen. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

## **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.

## **Koopovereenkomst en waarborgsom/bankgarantie**

Indien er via onze bemiddeling een koopovereenkomst tot stand komt tussen de verkopende en de kopende partij, zal ons kantoor zorg dragen voor het opmaken van een NVM koopakte volgens het laatste model vastgesteld door de NVM. Er zal in de koopakte altijd een 10% waarborgsom of bankgarantie worden opgenomen. Iedere aspirant-koper dient zich hieraan te conformeren.

## **Na de bezichtiging**

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Wij kunnen bijvoorbeeld uw gegevens en wensen noteren in ons 'zoekersbestand' en u op de hoogte houden van ons nieuwe en gewijzigde woningaanbod. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

## **Onderhandelen**

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er 'een bod op de woning ligt'. Als de partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

# DISCLAIMER FUNDERINGSRISICO

## **a.Disclaimer: funderingsrisico-indicator wel beschikbaar**

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

## **b. Disclaimer: funderingsrisico-indicator niet beschikbaar**

Aan deze woning is in de NVM-software geen funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de gebruikte data van FunderMaps. Het ontbreken van een funderingsrisico-indicator sluit funderingsproblematiek niet uit en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan het ontbreken van een funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten."

**STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!**



**Plaggemars Makelaars**

Wierdensestraat 138

7604 BM Almelo

T (0546) 57 12 72

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

[www.plaggemarsmakelaars.nl](http://www.plaggemarsmakelaars.nl)

