



HEER RUDOLFSTRAAT 37  
7271 XH BORCULO



 **MAKELAARS  
BELTMAN**



Bouwjaar.....1976  
Perceel.....580 m<sup>2</sup>  
Inhoud.....ca. 755 m<sup>3</sup>  
Woonoppervlakte .....ca. 160 m<sup>2</sup>  
Overige in pandige ruimte...30 m<sup>2</sup>  
Verwarming.....Nefit HR (2020)  
Isolatie.....muur-, grotendeels vloer, glas-, HR++  
Energie label.....B  
Bijzonderheden.....zonnepanelen 13 stuks (2024),  
aangebouwde stenen garage, multifunctionele  
ruimte/levensloopbestendig, praktijkruimte. Houten tuinhuis met  
overdekt terras.





**HEER RUDOLFSTRAAT 37  
BORCULO**

**EEN WONING DIE JE BLIJFT VERRASSEN**

Vraagprijs **€ 515.000,- k.k.**

Aan de rand van Borculo, nabij de rivier de Berkel, staat deze verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning. Door de vrije ligging en royale uitstraling doet de woning bijna vrijstaand aan.

Het geheel biedt veel ruimte en flexibiliteit, waardoor het uitermate geschikt is voor uiteenlopende woonwensen. Denk aan een praktijk- of kantoorruimte aan huis, wonen op de begane grond met levensloopbestendige mogelijkheden, een groot gezin, inwoning of zelfs een bed & breakfast.

De ligging is bijzonder: rustig en groen, met de Berkel op loopafstand en een prettige woonomgeving met veel privacy.

Tegelijkertijd zijn alle voorzieningen van Borculo dichtbij, een karakteristiek stadje met een sfeervol centrum, historie en een gemoedelijke dorpsfeer. Een plek waar ruimte, vrijheid en veelzijdigheid samenkomen.

Bel **0545-745 200** of mail **berkelland@beltman.nl**





MAKELAARS  
**BELTMAN**



 **vastgoedcert**  
gecertificeerd





Bel **0545-745 200** of mail **[berkelland@beltman.nl](mailto:berkelland@beltman.nl)**



## **PERCEEL**

### **GENIETEN VAN RUIMTE, PRIVACY EN GROEN**

Het perceel is royaal en biedt een ruime oprit, er is eveneens voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving voor bezoek.

De tuin is verzorgd en goed onderhouden en straalt rust en kwaliteit uit.

Met meerdere terrassen is er altijd een fijne plek in de zon of schaduw te vinden, waardoor het buitenleven optimaal wordt benut. Het tuinhuis met overkapping, voorzien van elektra, biedt extra gebruikruimte voor opslag, hobby of het gezellig buiten zitten.

De combinatie van privacy, ruimte en groen maakt dit een plek waar je in alle rust kunt genieten. Puur wonen en ontspannen in een prettige omgeving.



Begane Grond





## BEGANE GROND

### COMFORTABEL WONEN MET MULTIFUNCTIONELE RUIMTE

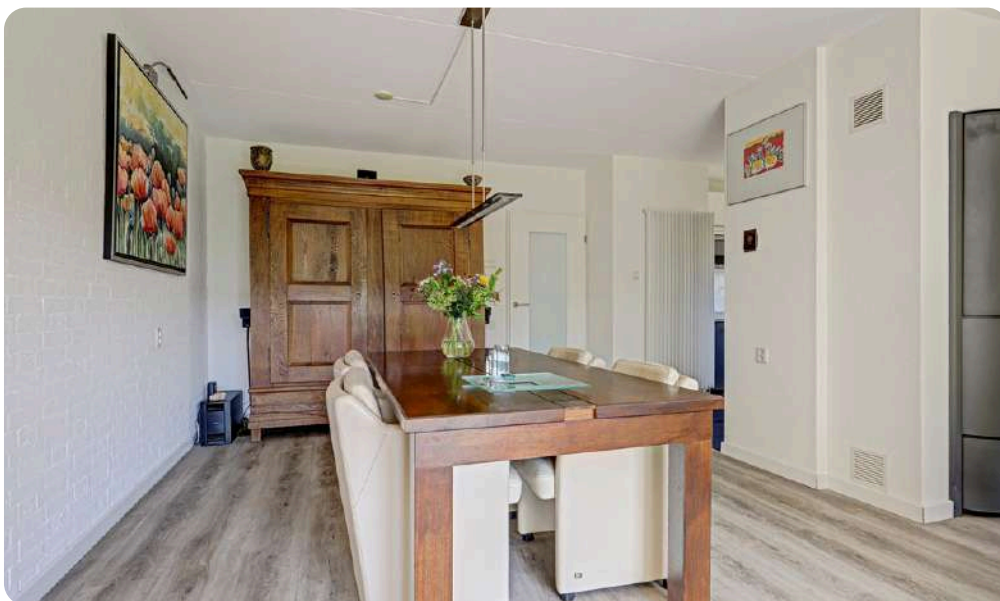
Via de entree kom je in de hal met opgaande houten trap en vide, meterkast en toegang tot meerdere vertrekken.

De badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en zwevend closet. Er is een slaapkamer met schuifpui, een tussenhal met separaat toilet en fontein, en een tweede slaapkamer met schuifpui en rolluik.

De woonkamer beschikt over een pvc vloer, schuifpui naar de voortuin en een design houtkachel.

De open U-vormige keuken sluit hier mooi op aan en is uitgevoerd met plavuizen vloer, vaatwasser, inductiekookplaat, combi-oven/magnetron en een natuurstenen werkblad.

Daarnaast is er een berging/garage met ruimte voor witgoedaansluitingen en een zelfstandige praktijkruimte met eigen entree, hal, slaapkamer en badkamer met inloopdouche, toilet en wastafel. Hierdoor is de ruimte ook uitstekend geschikt voor werken aan huis, gastenverblijf of inwoning.













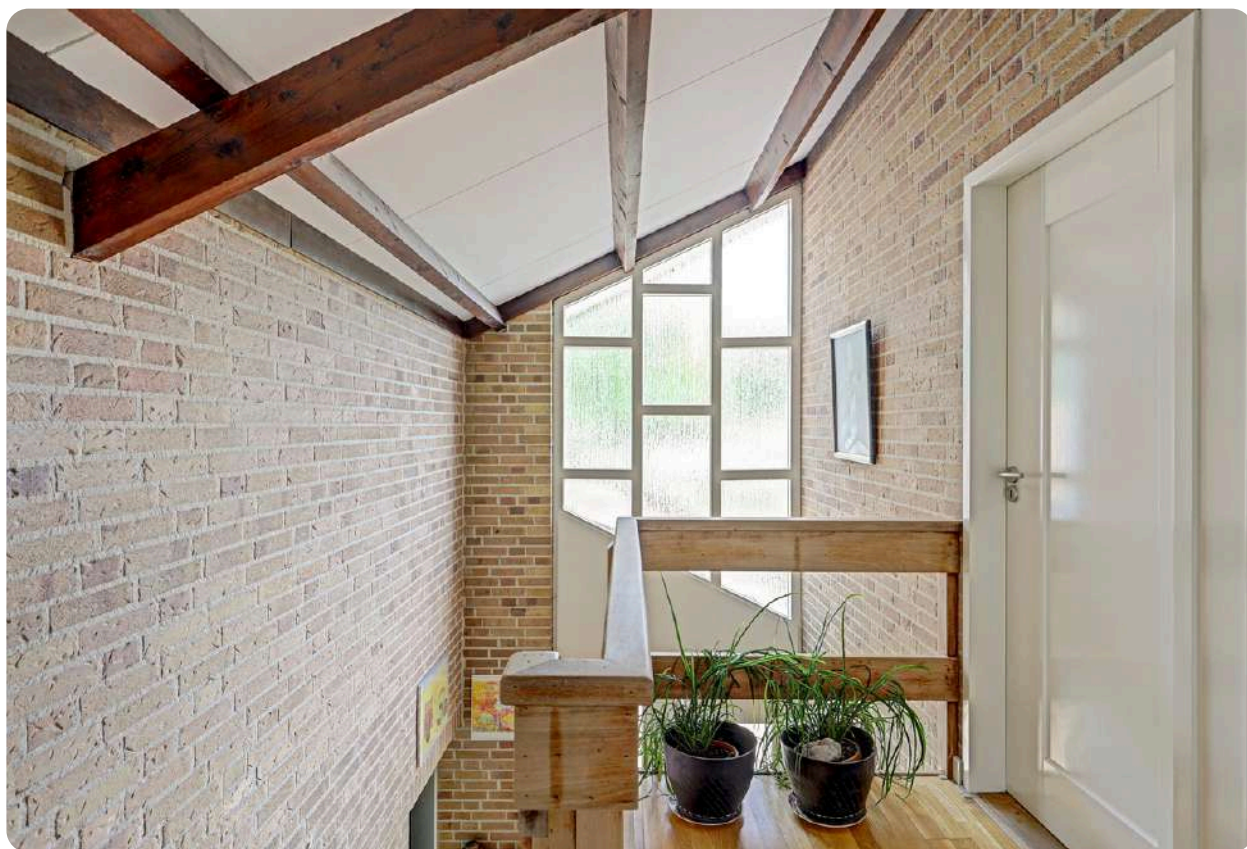
Bel **0545-745 200** of mail **[berkelland@beltman.nl](mailto:berkelland@beltman.nl)**

3.69 m      2.85 m



1e Verdieping



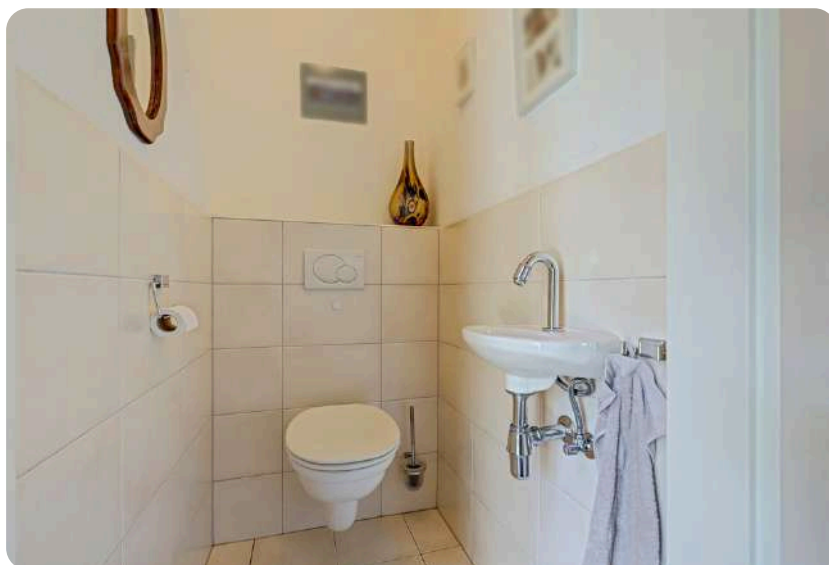


## 1<sup>E</sup> VERDIEPING

### 2 SLAAPKAMERS, TOILET EN BERGING

De overloop met vide geeft een ruimtelijk gevoel en biedt toegang tot twee riante slaapkamers. Eén van de slaapkamers beschikt over een entresol, ideaal als extra slaapruijnte, berging of chillruimte.

Er is een separate toiletruimte met zwevend closet en fontein. Daarnaast is er een berging met de opstelling van de cv-installatie.

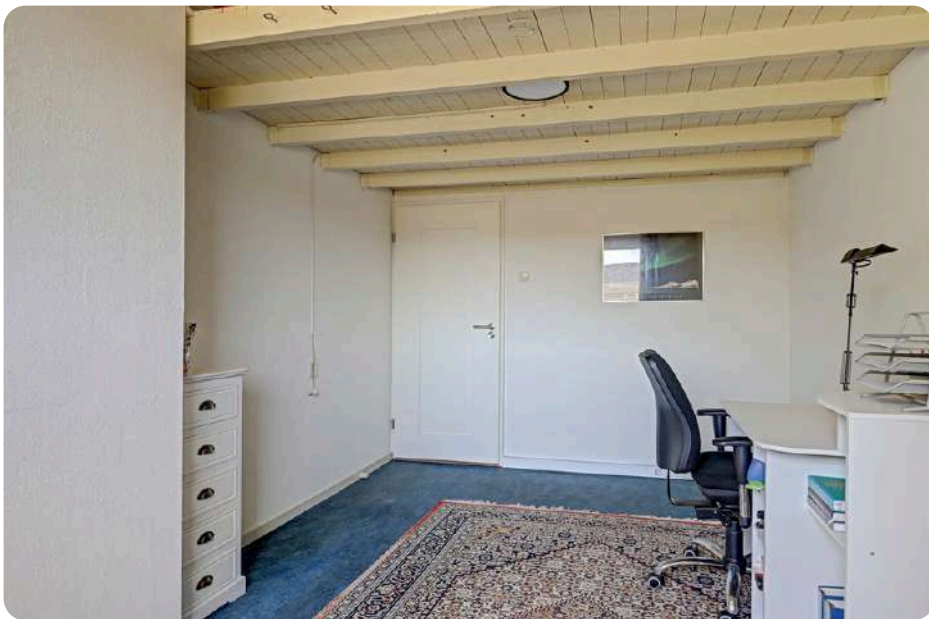




MAKELAARS  
**BELTMAN**



 **vastgoedcert**  
gecertificeerd

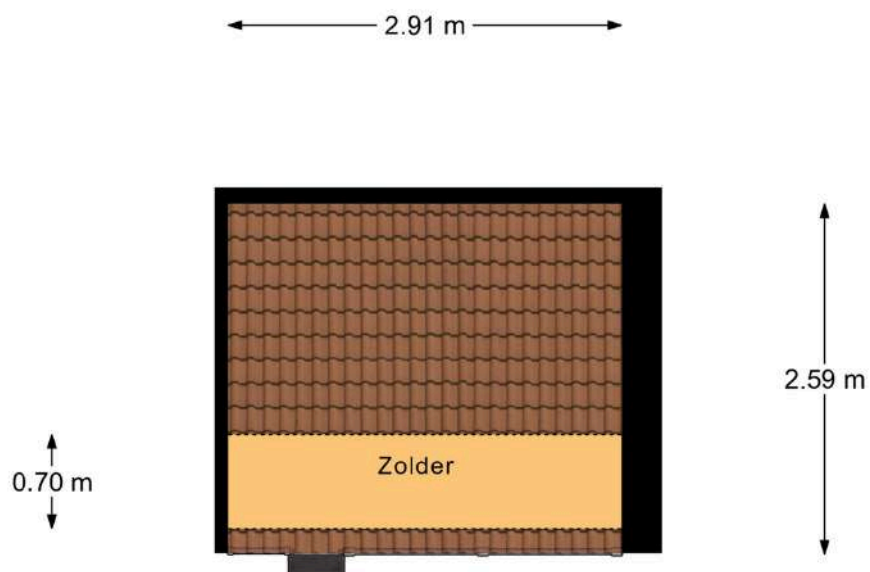


**ENTRESOL**





Bel **0545-745 200** of mail **berkelland@beltman.nl**



## ENTRESOL

### BERGZOLDER

De entresol/bergzolder op één van de slaapkamers biedt praktische opslagruimte en is ideaal voor het opbergen van seizoensgebonden spullen. Daarnaast leent deze ruimte zich uitstekend als extra slaap- of chillruimte. De entresol is bereikbaar via een losse trap.





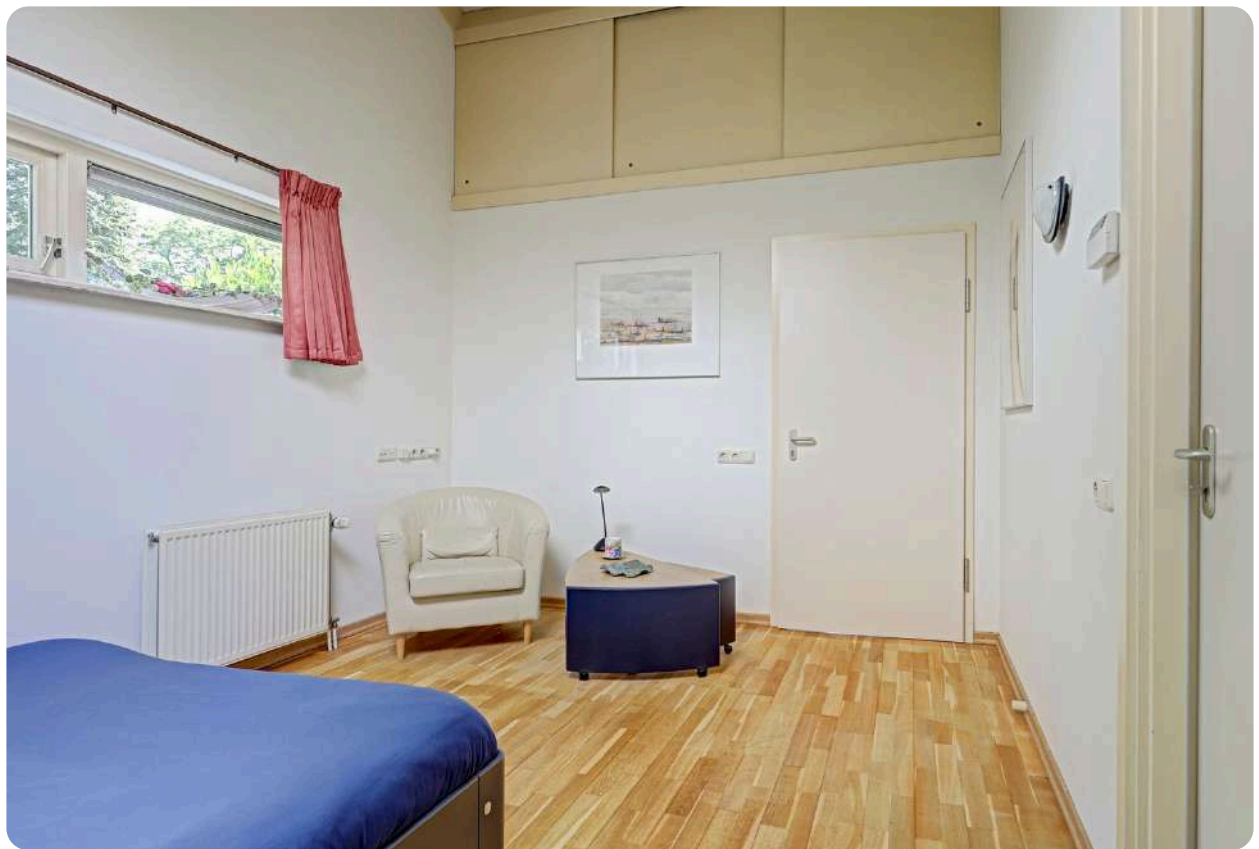
## MULTIFUNCTIONELE RUIMTE - BEGANE GROND **LEVENSLOOPEBESTENDIG, MANTELZORG, PRAKTIJK**

De multifunctionele ruimte met eigen ingang biedt volop mogelijkheden. Met ruime slaapkamer, een hal en een badkamer voorzien van douche, toilet en wastafel is deze ruimte ideaal voor een praktijk of kantoor aan huis, levensloopbestendig wonen op de begane grond, een groot gezin, inwoning of zelfs het realiseren van een bed & breakfast.

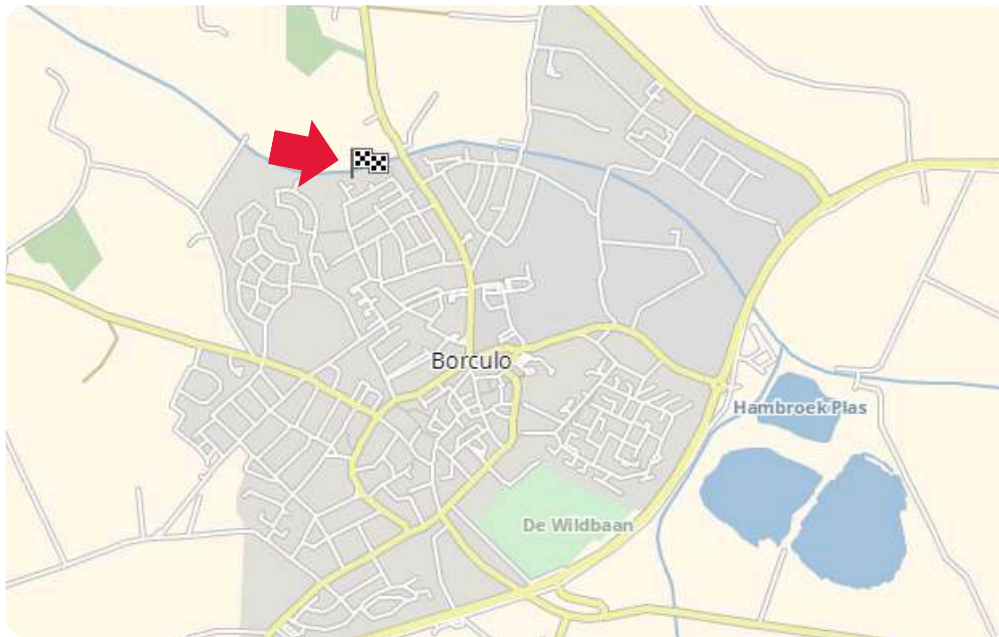


Bel **0545-745 200** of mail **[berkelland@beltman.nl](mailto:berkelland@beltman.nl)**





Bel **0545-745 200** of mail **berkelland@beltman.nl**

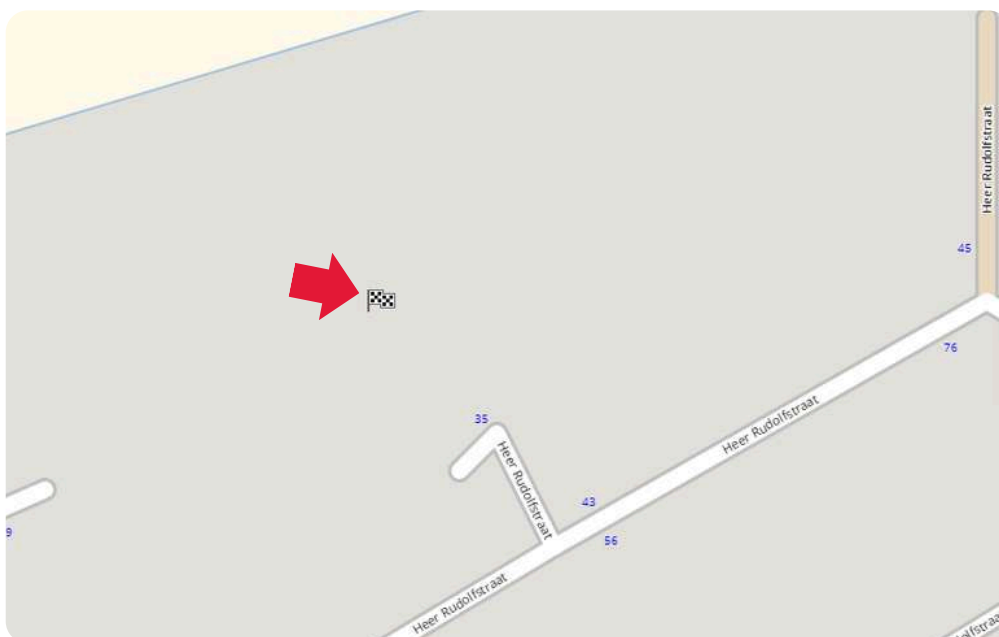


MAKELAARS  
**BELTMAN**



**vastgoedcert**  
gecertificeerd

## LIGGING IN **BORCULO**

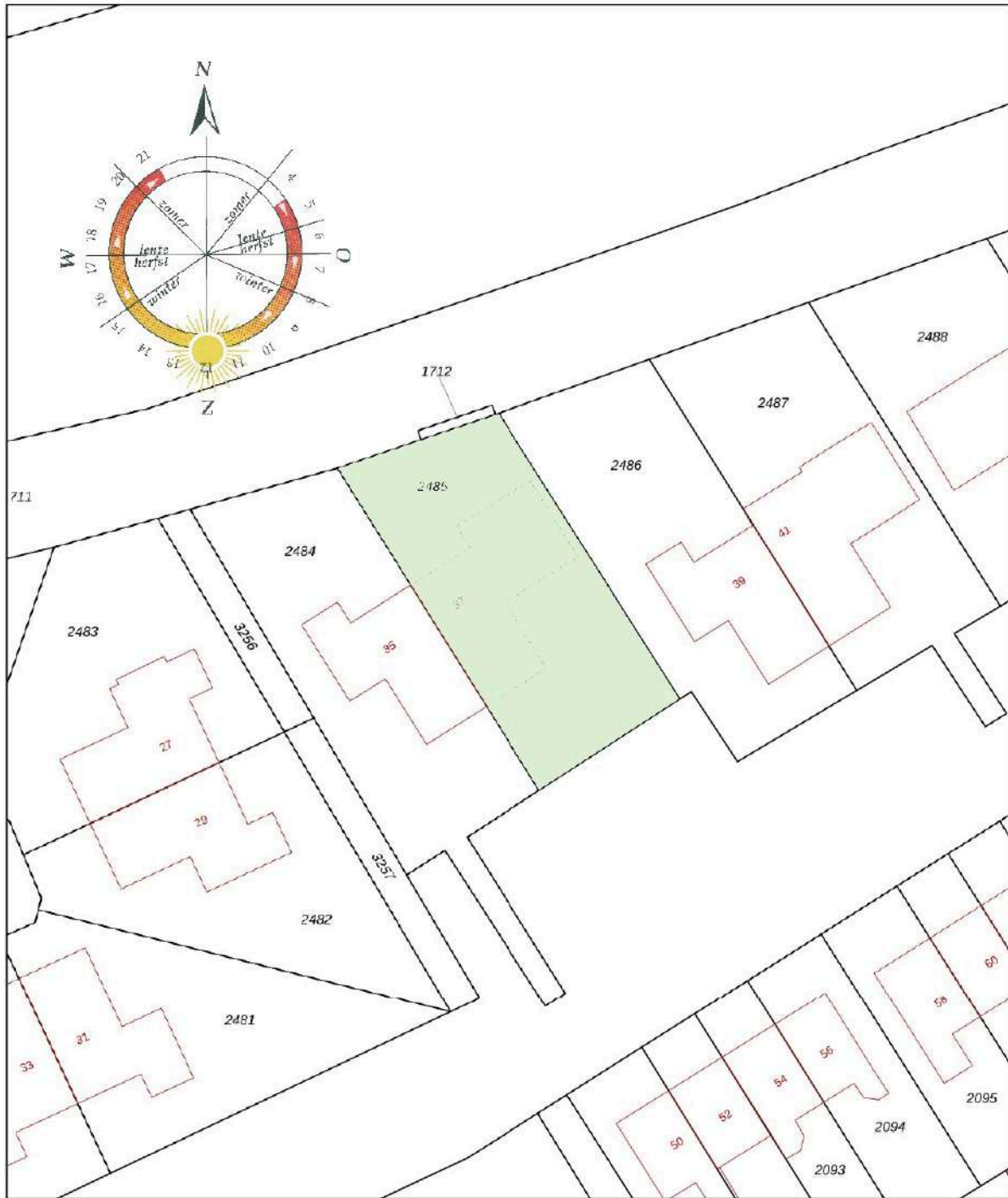



### **Toelichting NEN2580**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Deze informatiebrochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle informatie is geheel vrijblijvend en aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.





<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>23 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eersludend uttreksel .ge De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Borculo</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 2485</p> <p>Aan dit uitreksel 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</p>	
--	---	---

## Ons team



Vlnr.: Patricia Leusink-Smelt, Roderik Geltink en Carine Heutink

## Team Berkelland

Met jarenlange ervaring en een **beoordeling** van een dikke **9+** is Beltman Makelaars een stabiele en vertrouwde naam in de regio. Wij zijn gespecialiseerd in woningmakelaardij van starter tot senior en van appartement tot woonboerderij.

Met 3 gecertificeerde medewerkers binnen de vestiging Borculo altijd een passende specialist.

Met een persoonlijke aanpak, gedegen kennis van de markt en jarenlange ervaring helpen wij onze klanten met iedere stap in het proces: van eerste bezichtiging tot sleuteloverdracht.

Transparant, betrokken en met oog voor detail – dát is waar Beltman Makelaars voor staat.

Bel **0545-745 200** voor een vrijblijvende kennismaking.



## Kostenloos de waarde van uw woning?



Bent u nieuwsgierig naar de actuele waarde van uw woning? Wij komen graag bij u thuis langs om uw woning te bekijken en een advies af te geven. Dit bezoek is gratis (op de koffie na ;-)) en geheel vrijblijvend.

Bel (of scan) voor een afspraak: **0545-745 200**  
E-mail: **berkelland@beltman.nl**



Dan maken we op korte tijd een afspraak.

## Gratis woningaanbod per e-mail



Geheel vrijblijvend en zonder kosten dagelijks het nieuwste woningaanbod van alle NVM-makelaars?

Schrijf je dan nu **gratis** in via [www.beltman.nl](http://www.beltman.nl) onder het tabblad Inschrijven.

Na inschrijving ontvang je automatisch per e-mail alle nieuwe en in prijs verlaagde woningen.

Er worden geen ongewenste e-mails of mailings verzonden. Deze dienst is op elk gewenst moment opzegbaar.

## Hypothek voor je nieuwe woning?



Heb je je droomwoning gevonden of ben je nog op zoek? Hypotheek Visie Borculo helpt je met onafhankelijk hypotheekadvies dat pas bij jouw situatie en toekomstplannen.

Wij vergelijken hypotheek van veel verschillende aanbieders en denken met je mee over de oplossing die bij je past. Zo weet je precies waar je aan toe bent bij de aankoop van je nieuwe woning.

Bel voor een afspraak: **0545- 745 081**  
Scan de QR code of maak een afspraak via: [hypotheekvisie.nl/borculo](http://hypotheekvisie.nl/borculo)



**Samen zetten we de stap naar jouw nieuwe thuis**

Bel **0545-745 200** of mail **berkelland@beltman.nl**

- ✓ Verkopen
- ✓ Aankopen
- ✓ Taxeren
- ✓ Hypotheken



Muraltplein 26 Borculo

0545 745 200

[berkelland@beltman.nl](mailto:berkelland@beltman.nl)

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

**MAKELAARS  
BELTMAN**