

BORNSESTRAAT 98 | ALMELO

€ 675.000 k.k.



STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!

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

WOONOPPERVLAKTE

190 m²

INHOUD

736 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

765 m²

KAMERS

7

SLAAPKAMERS

4

VRAAGPRIJS

€ 675.000 k.k.

BESCHRIJVING

Karakteristiek herenhuis uit 1921 keert terug naar de basis: riant en sfeervol wonen op een prachtig perceel!

Stel je eens voor: een plek waar je wonen en werken moeiteloos combineert, of waar elk gezinslid zijn eigen riante kamer heeft. Dit markante herenhuis ademt historie en karakter. Sinds het bouwjaar 1921 heeft dit statige pand diverse functies gekend, waaronder die van kantoor- en praktijkruimte. Nu is het moment aangebroken dat dit unieke object weer helemaal teruggaat naar zijn oorspronkelijke basis: een heerlijk, royaal gezinshuis. Met een indrukwekkend woonoppervlak van 190 m², een inhoud van 736 m³ en een fantastisch groen perceel van circa 765 m² krijg je hier de unieke kans om jouw woondromen te realiseren op een uitstekende, centrale locatie.

DE RONDLEIDING

Begane grond

Je stapt de woning binnen via de uitnodigende entree met de meterkast. Vanuit hier loop je door naar de centrale hal, die toegang biedt tot alle vertrekken. Aan de rechterzijde vind je de lichte en uiterst gulle woonkamer. Dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren naar de achtertuin stroomt het daglicht hier rijkelijk naar binnen.

Aan de voorzijde bevindt zich een royale multifunctionele ruimte met een sfeervolle erker. Deze kamer leent zich perfect als speelkamer voor de kinderen, een rustige thuiswerkplek of een praktijk aan huis. De dichte keuken biedt een solide basis met alle ruimte om de woonkeuken van je dromen te realiseren. Via de praktische overloop bereik je het toilet. Dit herenhuis biedt werkelijk alle ruimte om mee te ademen met jouw levensstijl.

Eerste verdieping

De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot maar liefst vier volwaardige slaapkamers. De grootste slaapkamer aan de achterzijde beschikt over openslaande deuren naar een breed balkon met een heerlijk vrij uitzicht. Een tweede grote slaapkamer aan de voorzijde is eveneens uitgerust met een eigen balkon. De centraal gelegen badkamer is ruim en klaar om naar eigen smaak gemoderniseerd te worden. Daarnaast is er extra bergruimte aanwezig in de vaste kast op de overloop.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de verrassend ruime tweede verdieping. De overloop biedt plaats aan de cv-opstelling en handige, diepe opbergkasten. Aansluitend bevindt zich hier de royale vijfde slaapkamer. Dankzij de uitstekende afmetingen en de rustige ligging bovenin het huis is dit een ideale master bedroom, een droomdomein voor een tiener of een ongestoorde hobbyruimte.

Tuin en buitenruimte

Waar nu een functioneel, versteend parkeerterrein ligt, kun je een schitterend aangelegde en diepe achtertuin realiseren. En geweldige plek voor je gezin of je uitgebreid wilt tafelen met vrienden. Je kunt de kinderen de ruimte geven om te spelen en/of in alle privacy wilt genieten van de zon; deze buitenruimte is een absolute oase van rust en dat midden in de stad!

DE PLUSPUNTEN

- * Rijk aan historie: Karakteristiek herenhuis met een rijke geschiedenis en diverse eerdere functies zoals kantoor- en praktijkruimte.
- * Bouwjaar: 1921.
- * Woonoppervlakte: Maar liefst 190 m² aan flexibel in te richten leefruimte.
- * Inhoud: Een indrukwekkende 736 m³.
- * Eindeloze kansen: Een prachtige terugkeer naar de basis als royaal familiehuis of een unieke werk-aan-huis-combinatie.
- * Kamers: Beschikt over 5 volwaardige slaapkamers én een multifunctionele ruimte op de begane grond.
- * Buitenruimte: Optimaal genieten in de diepe achtertuin of op een van de twee balkons.
- * Locatie: Uitstekend en centraal gelegen met alle dagelijkse voorzieningen in de nabije omgeving.
- * Energielabel: G
- * Oplevering: Vanaf circa 1 oktober 2026
- * Het naastgelegen kantoorpand wordt de komende jaren ook omgebouwd tot woonhuis en tussen deze beide woningen in wordt een nieuwe woning gesitueerd. (Zie situatietekening en aanzichten)
- * Kavelgrootte moet nog exact ingemeten worden maar betreft circa 768 m²

KOM HET ZELF ERVAREN!

Zie jij de unieke mogelijkheden van dit bijzondere herenhuis en wil je de zee aan ruimte en de prachtige tuin zelf ervaren? Neem dan direct contact op met Plaggemars Makelaars voor het plannen van een bezichtiging. We laten je dit huis met veel plezier zien!



Artist impression

STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!



Artist impression



Artist impression



STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!





STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!



Artist impression





STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!



Artist impression



STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!

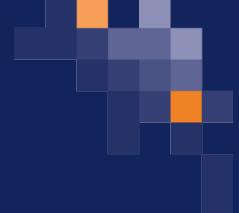




Artist impression

STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!





STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!





STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!





STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!





STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!



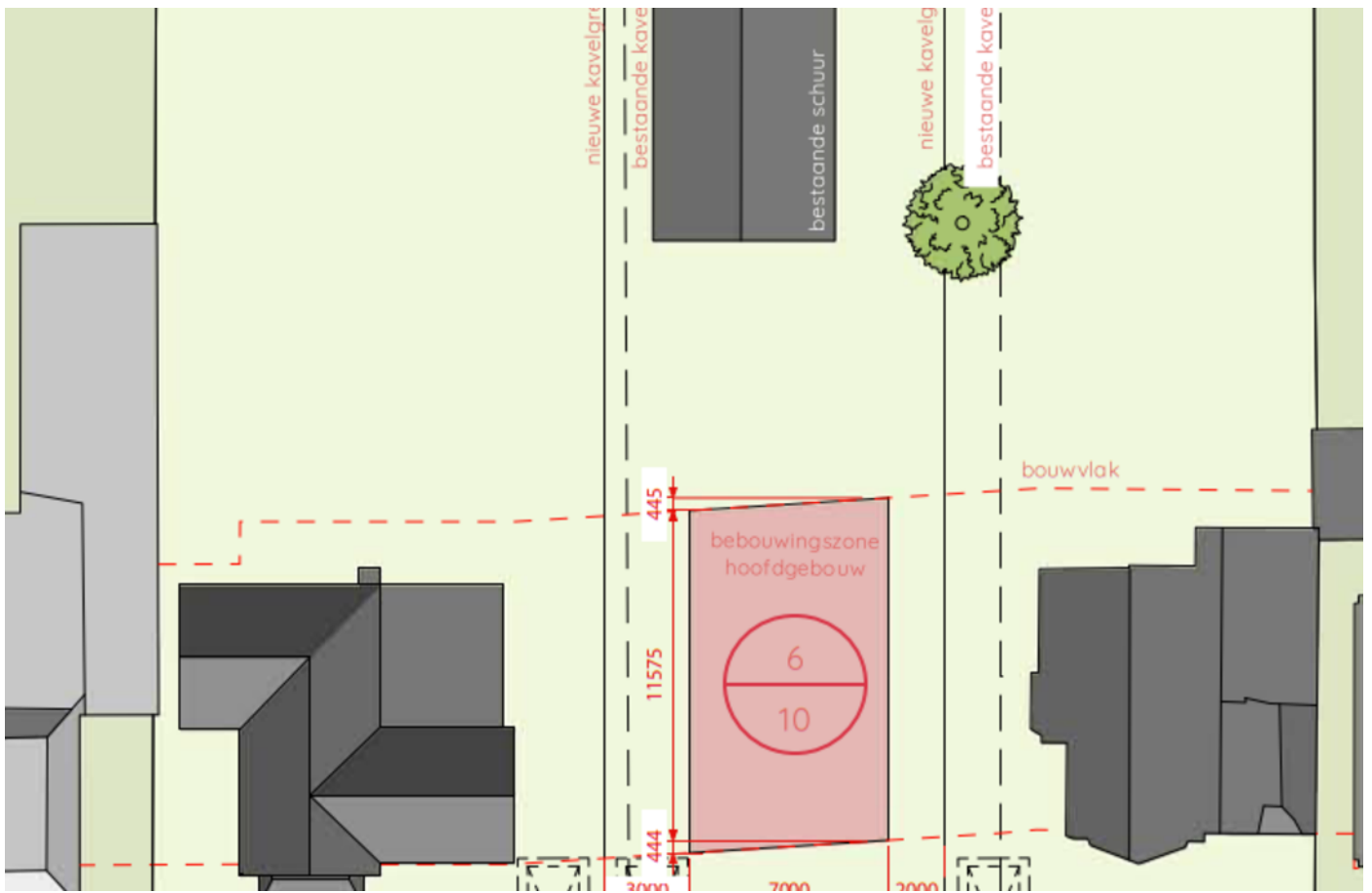


STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!

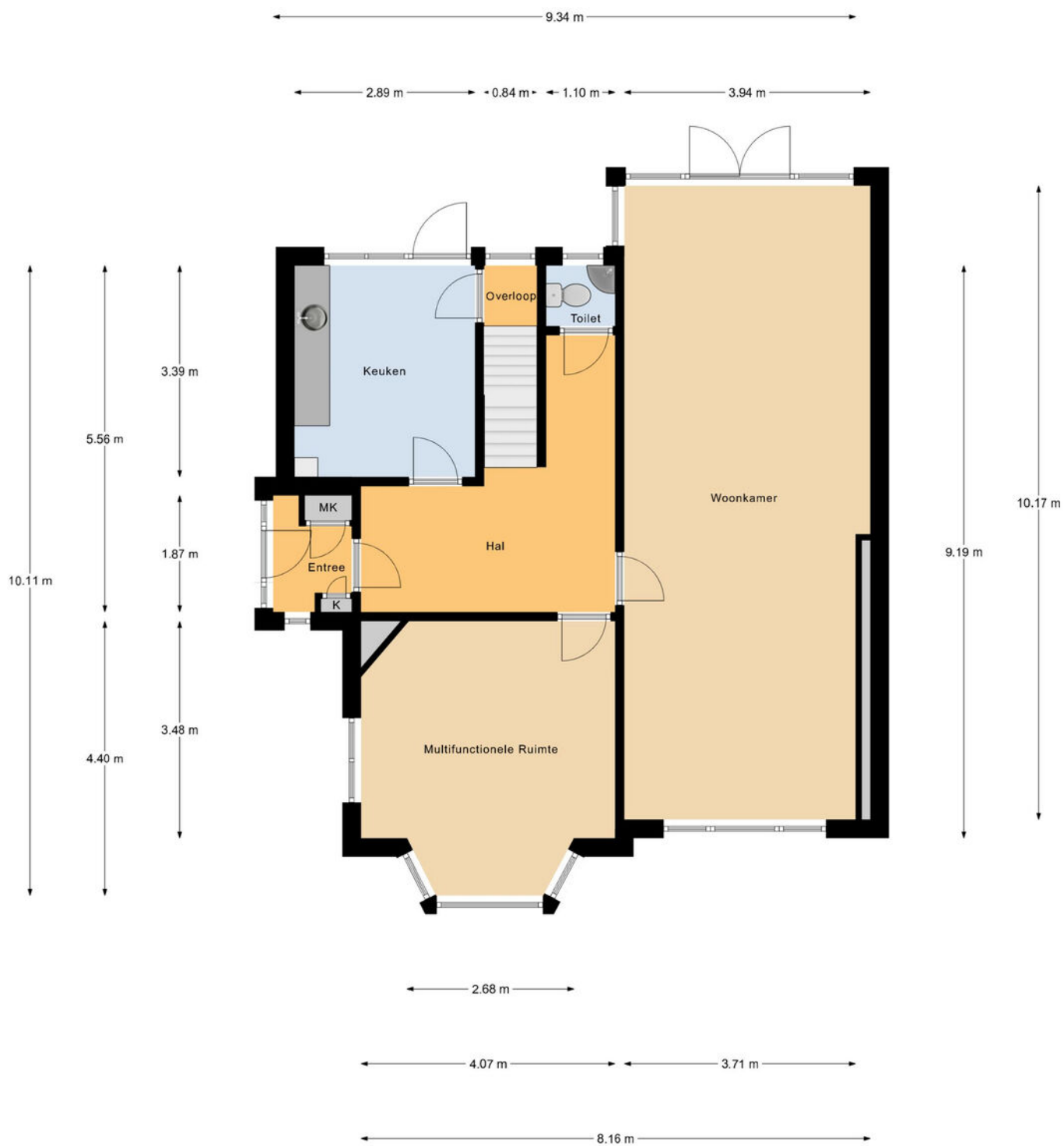




STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!



PLATTEGROND



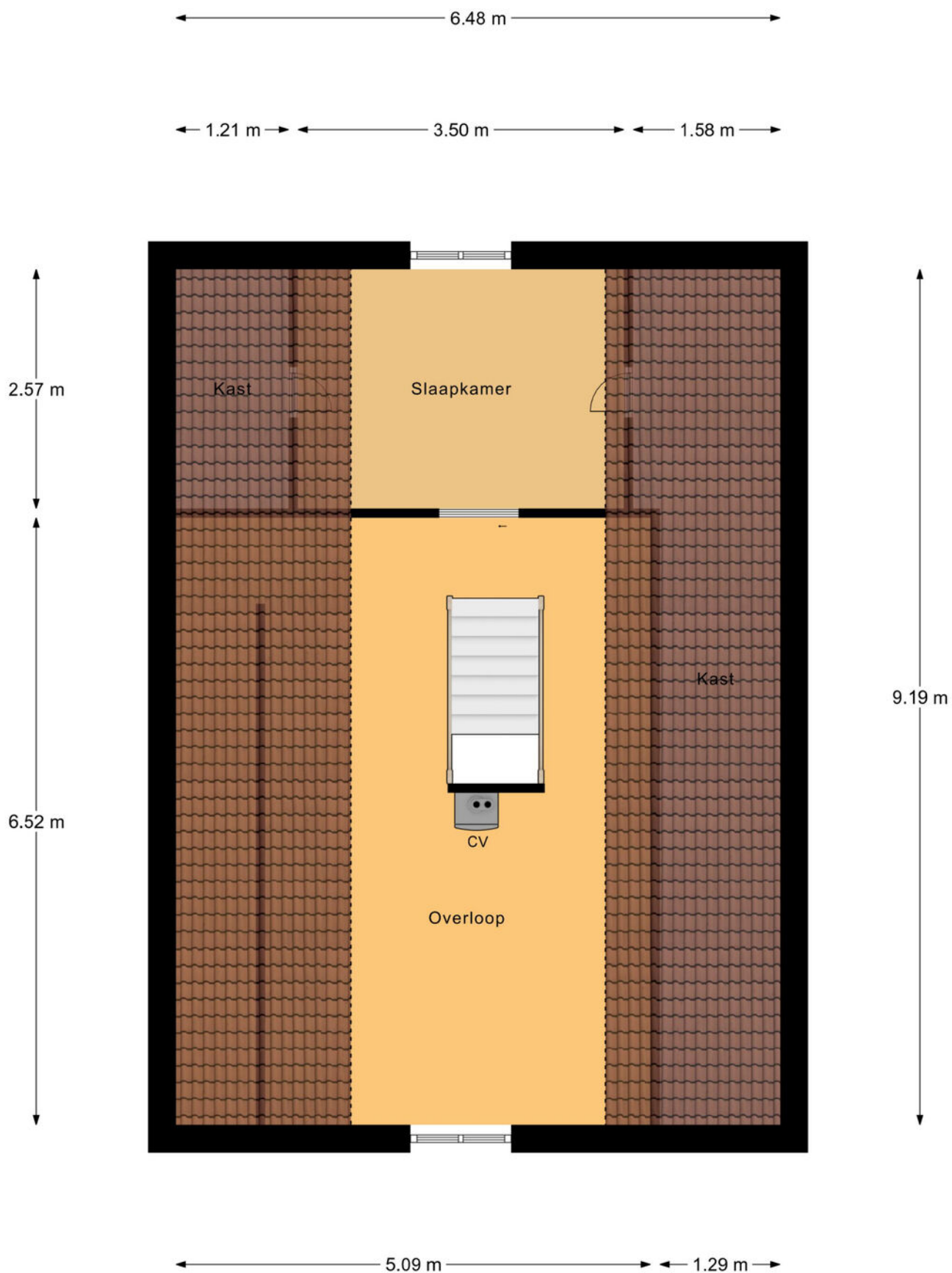
Begane Grond

PLATTEGROND



1e Verdieping

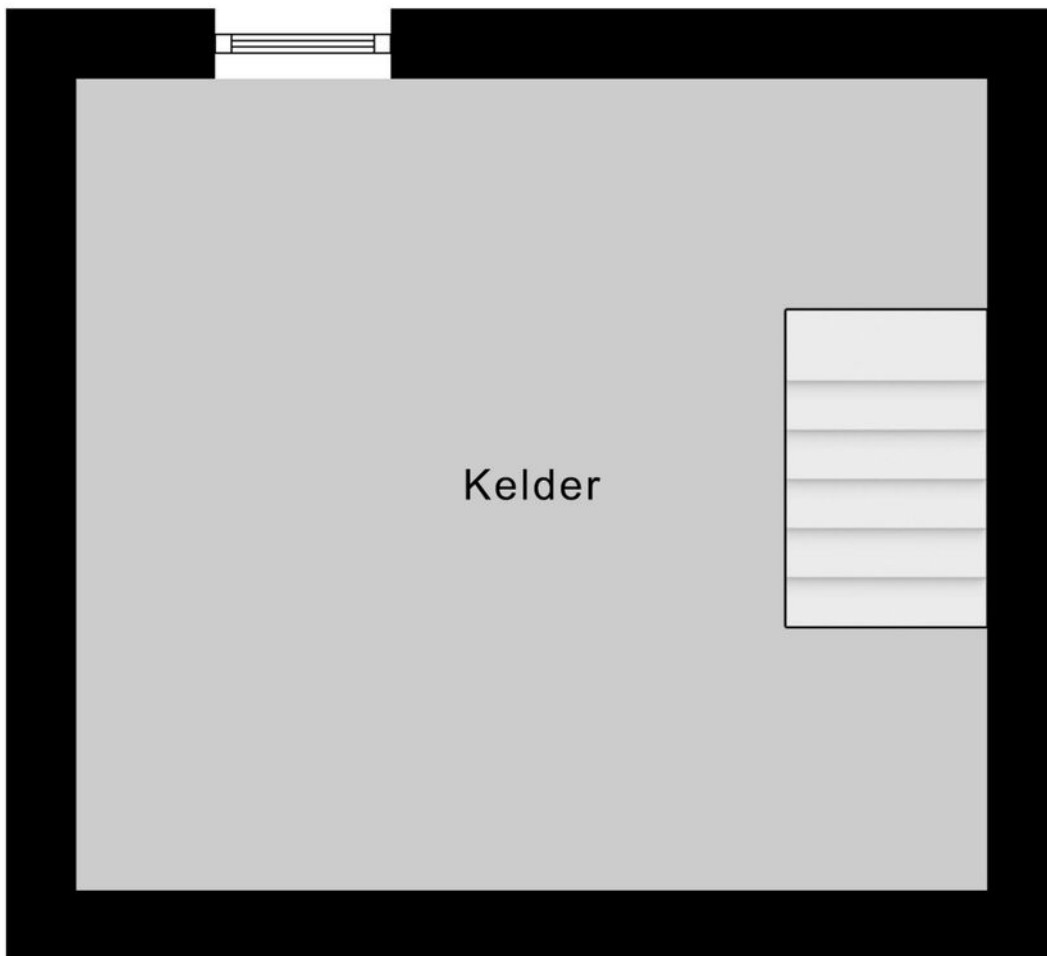
PLATTEGROND



STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!

PLATTEGROND

← 3.89 m →



↑ 3.47 m ↓


Kelder

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

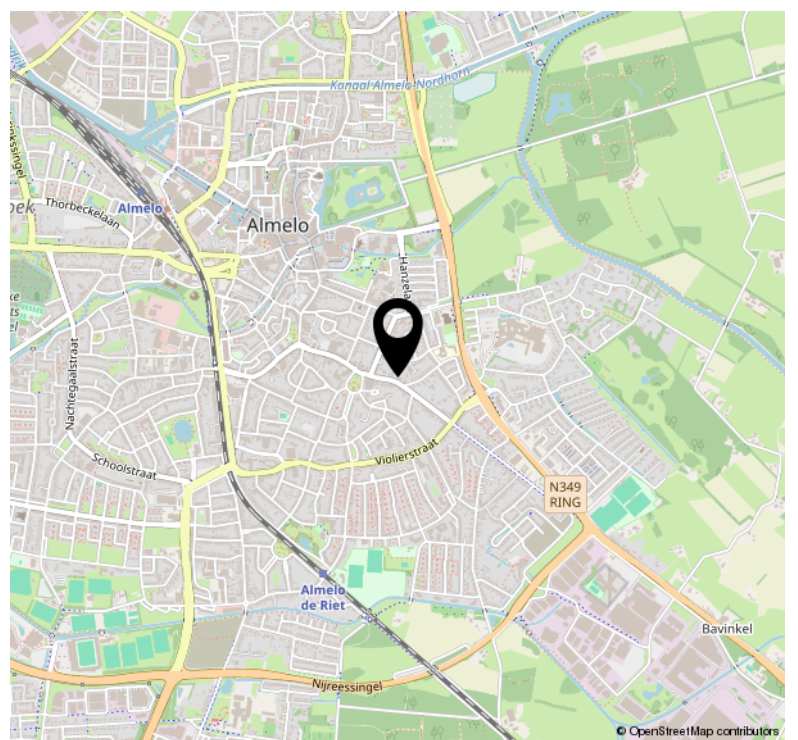
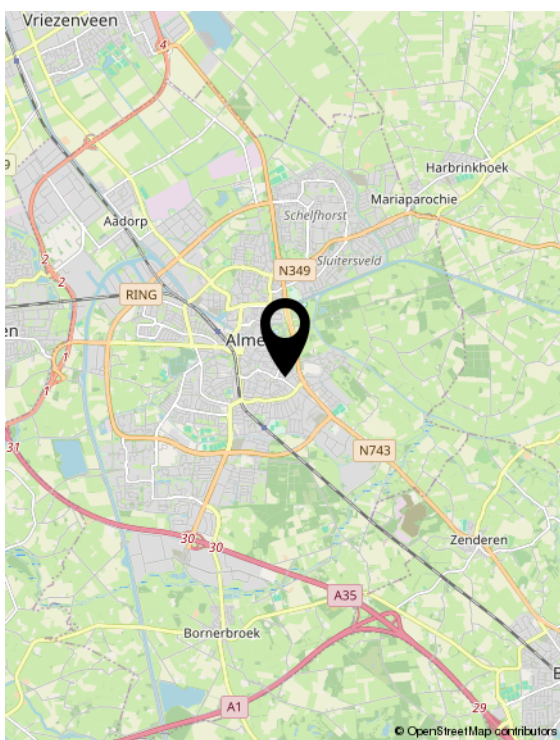
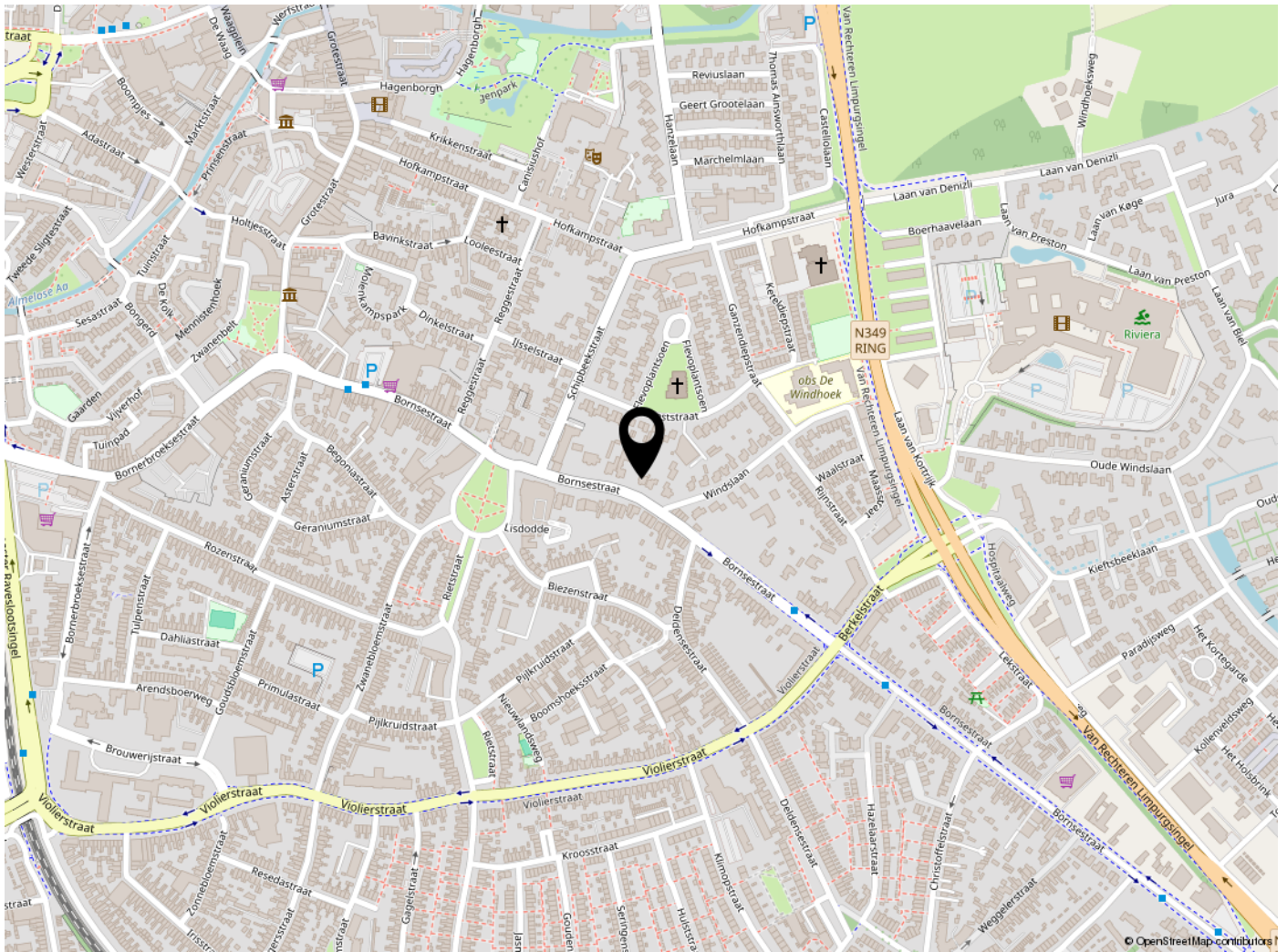


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Ambt-Almelo
	Huisnummer	Sectie		F
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1513	
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 mei 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 databankenrecht.

LOCATIE OP DE KAART





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!

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 km² 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.

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

www.plaggemarsmakelaars.nl

