

FEELS LIKE *Home*



Ootmarsumseweg 173

Albergen

€ 635.000 k.k.



Buiten

Makelaar **Bart Vennegoor:**

De winkelruimte, het bijgebouw en de ruime tuin aan de voorzijde bieden volop mogelijkheden.



Buiten



Binnen

Makelaar **Bart Vennegoor:**

Een geweldige kans! Dit ruime pand in Albergen biedt de perfecte combinatie van wonen, werken en ontspannen.



Binnen



Binnen



Binnen



Huis & buurt

Locatie met perspectief!

Centraal in het dorp vind je hier een pand dat wonen, werken en ontspannen moeiteloos samenbrengt. Zichtlocatie, zeeën van ruimte en volop mogelijkheden, dit is een plek voor wie n t even anders wil wonen. Ootmarsumseweg 171-173 biedt niet alleen ruimte, maar ook vrijheid: een royaal perceel, atelier, hobbyruimte  n volop wooncomfort.

Gebruik je het liever niet als werkplek of winkel? Geen probleem. Deze woning biedt meer dan voldoende ruimte voor een groot gezin of zelfs meerdere functies. Hier bepaal jij hoe je woont.

Met energielabel A, 32 zonnepanelen en een royale perceeloppervlakte van 980 m² is dit pand klaar voor de volgende stap. De winkelruimte aan de voorzijde is voorzien van een eigen entree en kan multifunctioneel worden ingezet, terwijl het woonhuis zich ontvouwt tot een warm en ruim familieverblijf met **maar liefst zes slaapkamers  n een extra multifunctionele kamer op de begane grond**. En dan is er nog die heerlijke tuin met overkapping.

Deze locatie biedt extra perspectief. De gemeente Tubbergen heeft in een principeverzoek aangegeven in beginsel medewerking te willen verlenen aan een functiewijziging van detailhandel naar wonen, met eventueel de mogelijkheid tot splitsing van het pand, onder voorwaarden. Voor specifieke vragen hierover adviseren wij contact op te nemen met de gemeente Tubbergen.

Wonen

De entreehal is ruim opgezet met garderoberuimte en toegang tot een toilet. Vanuit hier stap je de sfeervolle woonkamer binnen: voorzien van een plavuizenvloer met vloerverwarming, gestuukte plafonds en openslaande deuren naar de tuin. De grote raampartijen zorgen voor veel daglicht, terwijl de indeling genoeg ruimte laat voor een riante zithoek  n een grote eettafel. Genieten!

De landelijke keuken is een echte blikvanger met een gezellige zithoek bij het raam maakt het plaatje compleet. Vanuit de woonkamer is er toegang tot de praktische kelder. De extra kamer op de begane grond is een pluspunt: perfect als kantoor, logeerkamer of uitbreiding van de keuken. Tegenover deze kamer bevindt zich bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger.

Boven

De bordestrap met daglicht brengt je naar een ruime overloop met vijf goed bemeten slaapkamers. Iedere kamer is voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas en rolluiken. De badkamer is compleet: met een ligbad, inlopdouche, dubbele wastafel, toilet, bidet en designradiator.

2e Verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier zijn twee volwaardige ruimtes gecreëerd. Eén doet nu dienst als slaapkamer en is uitgerust met een groot Velux-dakraam, vaste kast en laminaatvloer. De tweede ruimte wordt momenteel gebruikt als kantoor. Beide kamers zijn voorzien van daglicht, kunststof kozijnen en een betonnen vloer. De cv-installatie en de omvormer van de zonnepanelen hebben een plek gekregen op de zolderruimte

Bedrijfs-/winkelruimte



Aan de voorzijde van het pand de winkelruimte (circa 67 m²) met pantry, systeemplafond met inbouwverlichting en een eigen toiletruimte. Deze ruimte is multifunctioneel in te zetten. Van winkel en showroom tot praktijk of studio. En zelfs heeft hier al een kapperszaak gezeten, welke plannen heb jij?

Vrijstaand bijgebouw

Naast de woning ligt een multifunctioneel bijgebouw, verdeeld in drie delen: een ruime atelier-/workshopruimte met eigen toilet en pantry, en separate cv opstelling (circa 35 m²). Een berging/hobbyruimte met verwarming en betonnen vloer (circa 37m²). En een riante overkapping met houtkachel, lichtstraten, inbouwspots en elektrische deur (circa 30 m²). De ideale plek voor ontspanning, sport of creatief werk.

Buiten

De tuin is verrassend ruim en onderhoudsvriendelijk aangelegd met volwassen bomen, een groentetuin, een kippenren en diverse zithoeken rondom de woning. Voor kinderen is er volop ruimte om te spelen, terwijl jij geniet van rust en privacy in je eigen tuin.

Zie jij jezelf hier wonen en werken? Kom kijken en ontdek de ruimte, sfeer en veelzijdigheid van Ootmarsumseweg 171-173 in Albergen!

Huis & buurt

Facts

Bouwjaar
1950

Perceel
980 m²

Inhoud
813 m³

Tuin
Woonoppervlak
250 m²



Location
Hartje Albergen



Food & drinks
Morshuis



Supermarkt
Coop



Middelbare school
Canisius Almelo of
Tubbergen



Basisschool
Kadoes



OV
Bushalte naast de
deur

Timeline

2012

Aanbouw kamer

Extra woongenot op de begane grond



2026

Nieuwe kans

Plan snel je bezichtiging in!

2014

Overkapping gebouwd

Om je in het zweet te werken of om te genieten van die lange zomeravonden.



Energie



Energielabel

A



Isolatie

dakisolatie, dubbel glas



Warm water

cv ketel

Nefit Ecomline HR

eigendom



Verwarming

cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk,
gashaard

A

B

C

D

E

F

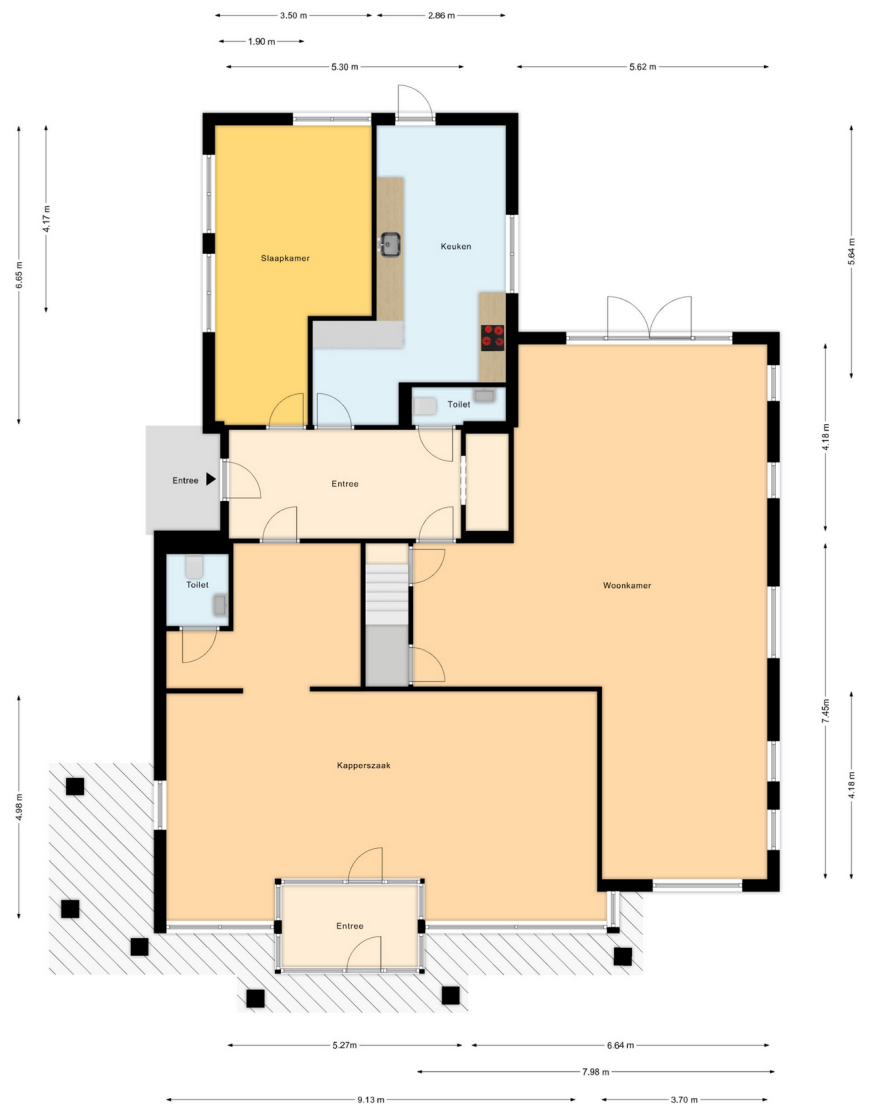
G

A



Plattegrond

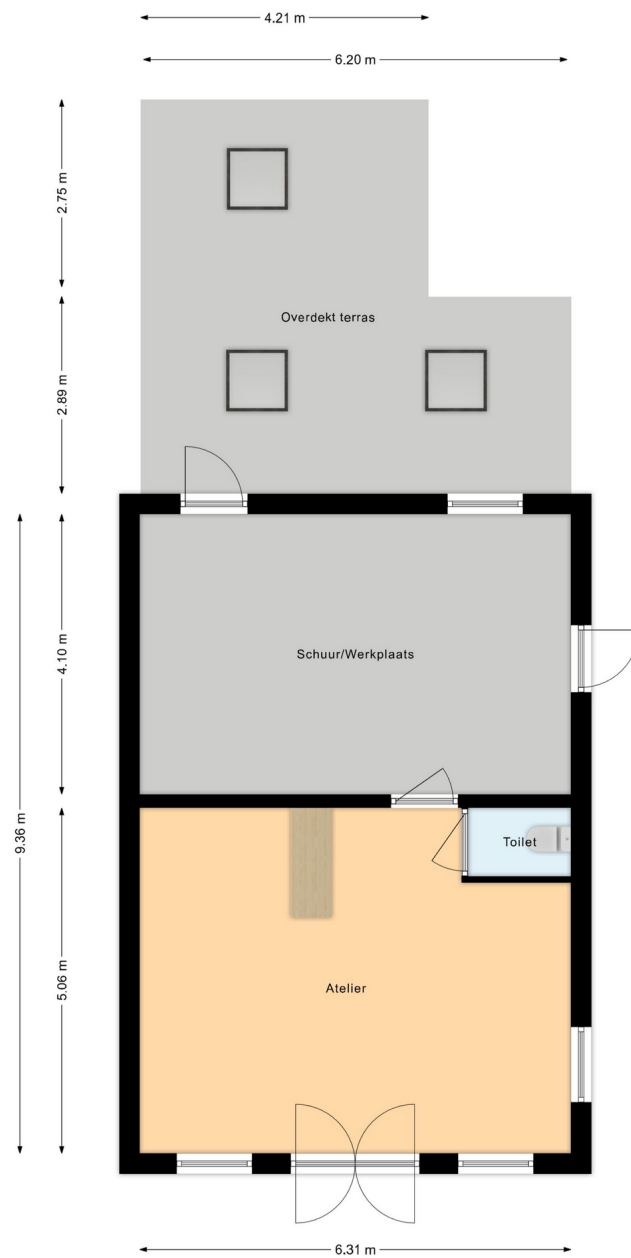
Begane grond





Plattegrond

Begane grond





Plattegrond

1e Verdieping





Plattegrond

2e Verdieping





Steenstraat 56 Oldenzaal
0541-532500

Grotestraat 24 Tubbergen
0546-305000

Bornsestraat 58 Hengelo
074-7002130

Lasondersingel 166 Enschede
053-3030127

hello@homemakelaars.nl

www.homemakelaars.nl

Let's connect!



[Privacy Statement](#)
[Disclaimer](#)