



Charmante petite villa

Hofstraat 13, Borculo

Hofstraat 13, Borculo

Petite villa vol verhalen – Eén en al charme aan misschien wel het mooiste straatje van de stad

Een villa in het klein, in het hart van de stad. Dit uiterst karakteristieke huis staat aan de gezellige Hofstraat en vindt zich omringd door verhalen; aan de ene kant van de straat ligt het centrum van de stad met allerhande winkels, restaurants, het brandweermuseum en de kerk en aan de andere kant het terrein waar vroeger kasteel Borculo eeuwenlang uitkeek over de landerijen. En daartussenin ligt dit beeldige, vrijstaande huis, vol karakter en vol eigen geschiedenis.

Het huis werd in 1911 gebouwd, heeft alle geliefde stijlelementen van die jaren nog keurig op dezelfde plek, maar onder de motorkap is de woning helemaal bij de tijd: in 2018 is de vloer geïsoleerd en in 2021 heeft er een volledige gevelrenovatie plaatsgevonden en zijn de muren geïsoleerd. Nu is het een comfortabel en eigentijds familiehuis, goed geïsoleerd, voorzien van nieuwe HR++-ramen, een waterontharder en met op het dak maar liefst 20 zonnepanelen, waardoor het energielabel van het huis is verbeterd naar energielabel D.

U heeft hier 163 m² aan woonoppervlak, met maar liefst vijf slaapkamers: drie op de verdieping en twee aantrekkelijke zolderkamers. Daarbij is er nog eens een souterrain waar u 15 m² treft aan bergruimte. De tuin is heerlijk, een speelparadijs voor de kinderen met aan de achterzijde een charmante schuur met overdekt terras. Kortom, dit huis vinkt de hele wensenlijst met gemak af.

ALGEMEEN:

- **Bouwjaar** : 1920
- **Inhoud** : 662 m³
- **Woonoppervlakte** : 163 m²
- **Overig inpandige ruimte** : 16 m²
- **Externe bergruimte** : 13 m²
- **Gebouw gebonden buitenruimte** : 24 m²
- **Perceeloppervlakte** : 286 m²
- **Energielabel** : D
- **Duurzaamheid** : Voorzien van 20 zonnepanelen alsmede een split-airco (bj. 2022- koelen en verwarmen)
- **Verwarming** : CV combi-ketel Remeha (2020)
- **Isolatie** : Muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
- **Aanvaarding** : In overleg

Deze woning is voorzien van een bouwtechnische keuring en een energielabel.





BEGANE GROND

De entree aan de voorzijde links van het huis, onder het overstek met de rood-wit geblokte tegelvloer en de originele voordeur creëren meteen een sfeervol beeld. De ruime en lichte hal met een klassieke terrazzovloer biedt toegang tot de living, de trap naar de verdiepingen en het souterrain.

De woonkamer is een elegante, zonnige kamer in een neutraal kleurenpalet. De kamer is per en suite verbonden met de eetkamer. In de hoek van de living staat een gezellige houtkachel (HR-houtkachel van Dik Geurts Jannik). Op de vloer ligt een fraai eiken parket, wat een warme, moderne basis geeft. De oude en suite-deuren zijn mooi in ere gelaten en sluiten de woonkamer af van de eetkamer.

De eetkamer biedt ruimte voor een forse eettafel en herbergt eenzelfde charmante blauwstenen schouw als in de woonkamer.



De gezellige eetkeuken is ruim en modern-klassiek van karakter, met crèmekleurige fronten en een natuurstenen werkblad. De keuken beschikt over een afwasmachine, een luxueus zes pits gasfornuis met grote heteluchtoven (M-Systems) en een koelvriescombinatie.

Vanuit de keuken toegang tot de bijkeuken met pantry, de WC en de deur naar de achtergelegen tuin. De keuken beschikt over twee grote openslaande deuren naar het terras en tuin.

Vanuit de tuin toegang tot de carport en oprit.







VERDIEPING

De eerste verdieping biedt maar liefst drie slaapkamers, een nieuwe badkamer met een fraaie inloopdouche, ligbad, WC en een wasmeubel met twee waskommen.

De zolder is toegankelijk per vaste trap. Dit is een geweldige derde woonlaag, met een overloop en twee slaapkamers. Door de dakramen is alles even zonnig en licht, en achter de kniebeschotten bevindt zich extra bergruimte.







EXTERIEUR

De rechterzijde van de woning is uitgerust met een ruime oprit met carport, welke plaats biedt voor drie auto's. Aan de achterzijde, op het oosten georiënteerd, vindt u een heerlijke tuin. Aan de achterzijde van het huis is een fijn zonneterras aangelegd. Er is een gazon, een plek voor de trampoline en aan de achterzijde van de tuin staat de schuur met teakhouten veranda en overdekt terras. Een houtkacheltje zorgt voor een flinke dosis sfeer.



BEGANE GROND

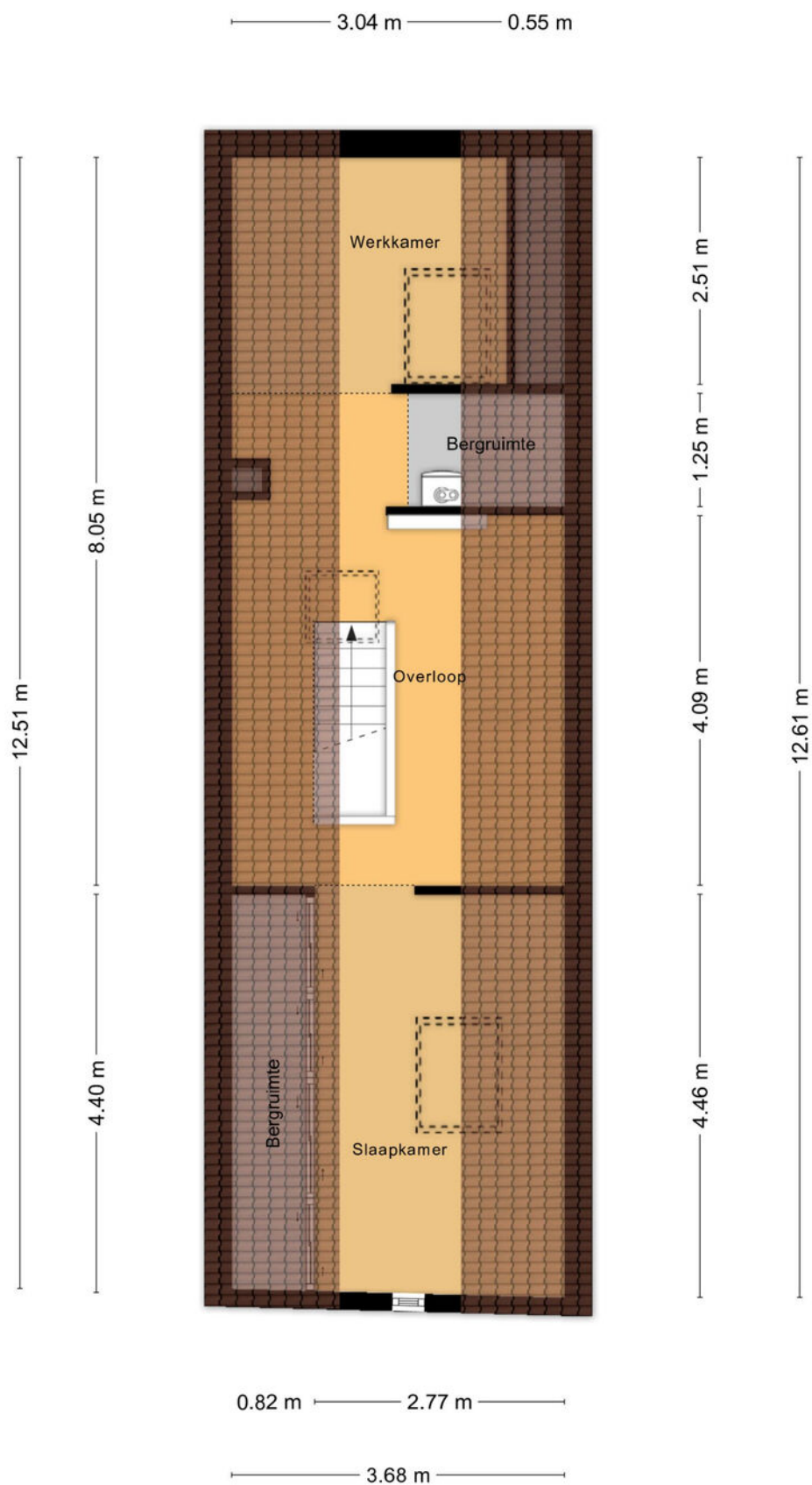


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

VERDIEPING

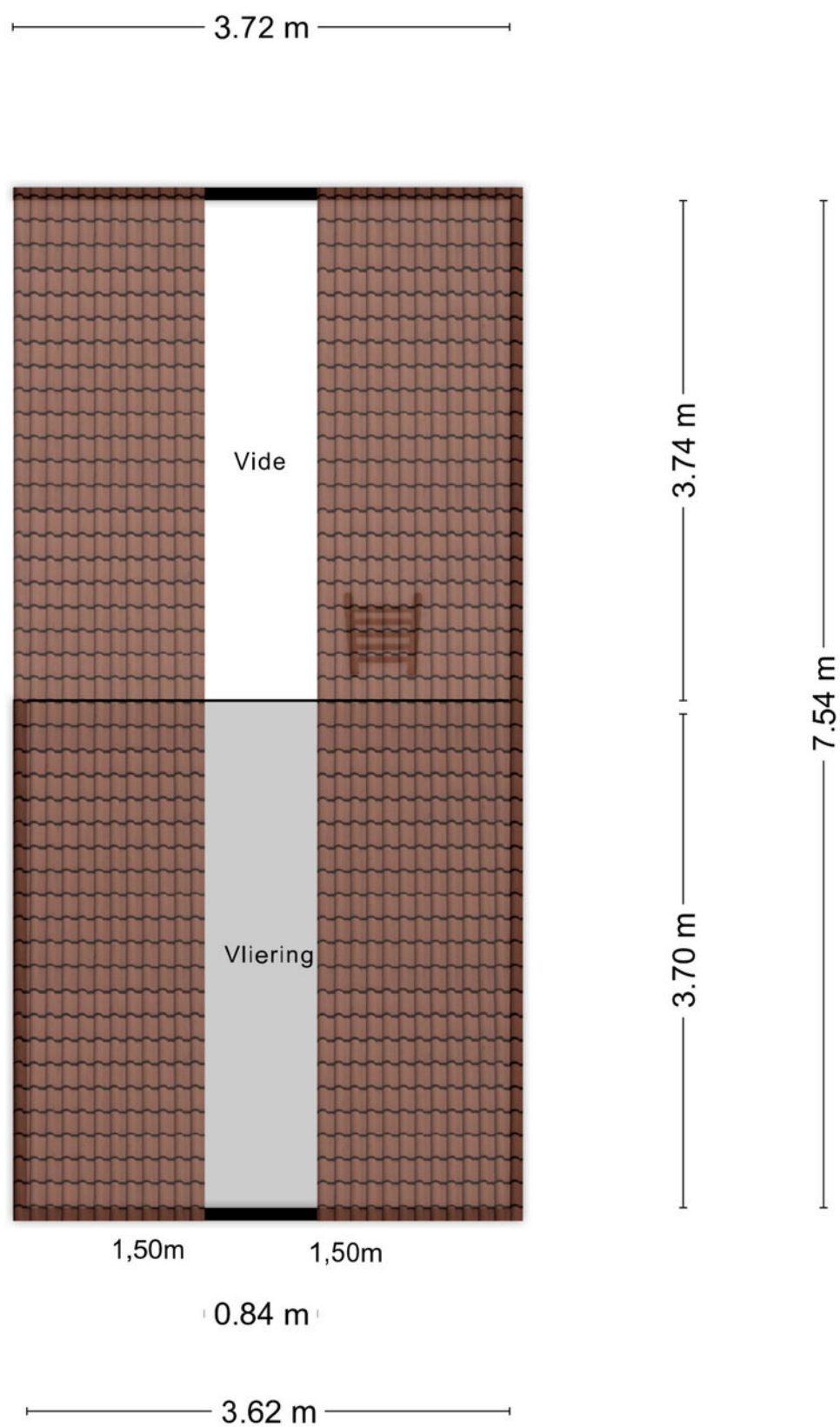


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

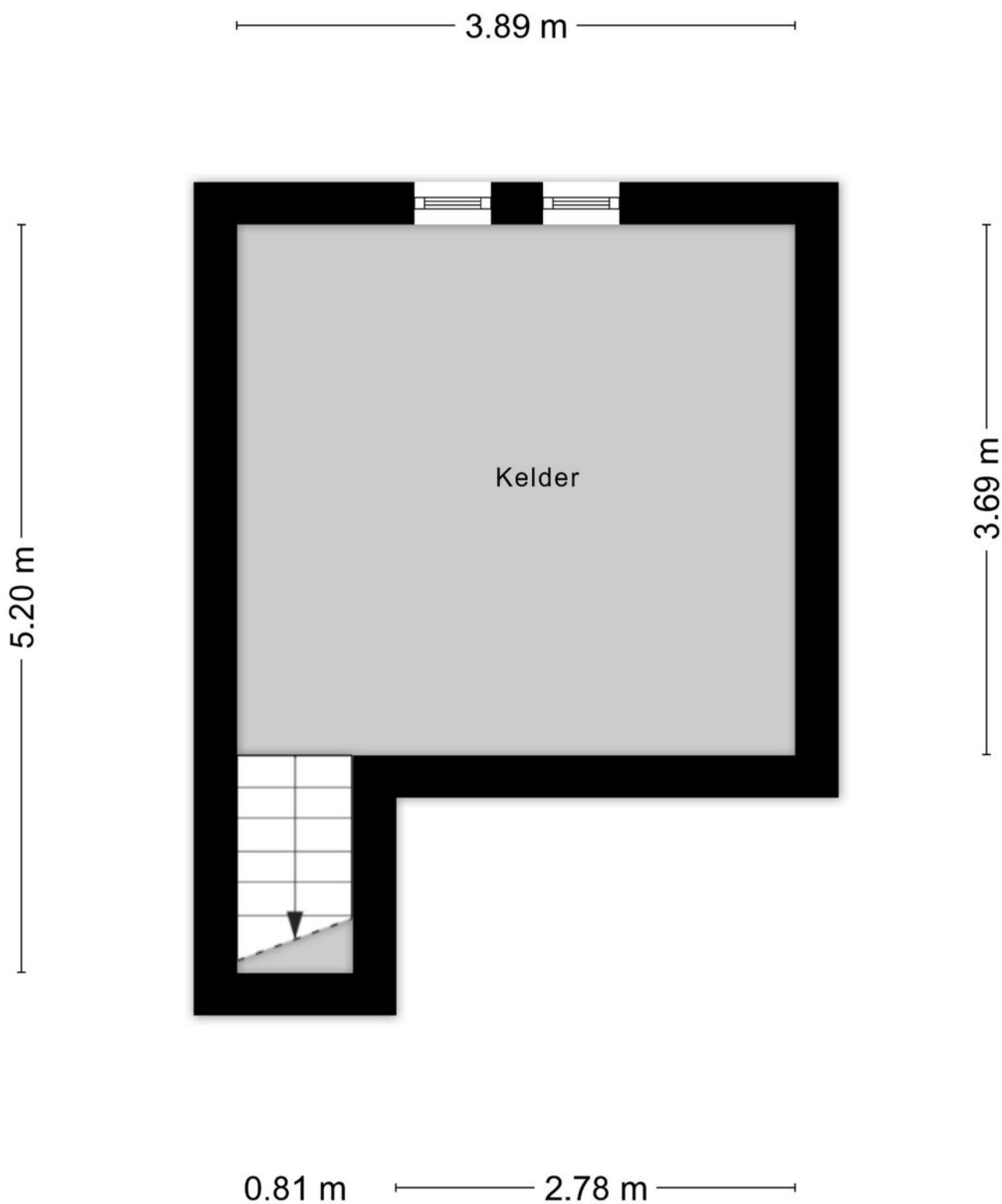


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

VLIERING

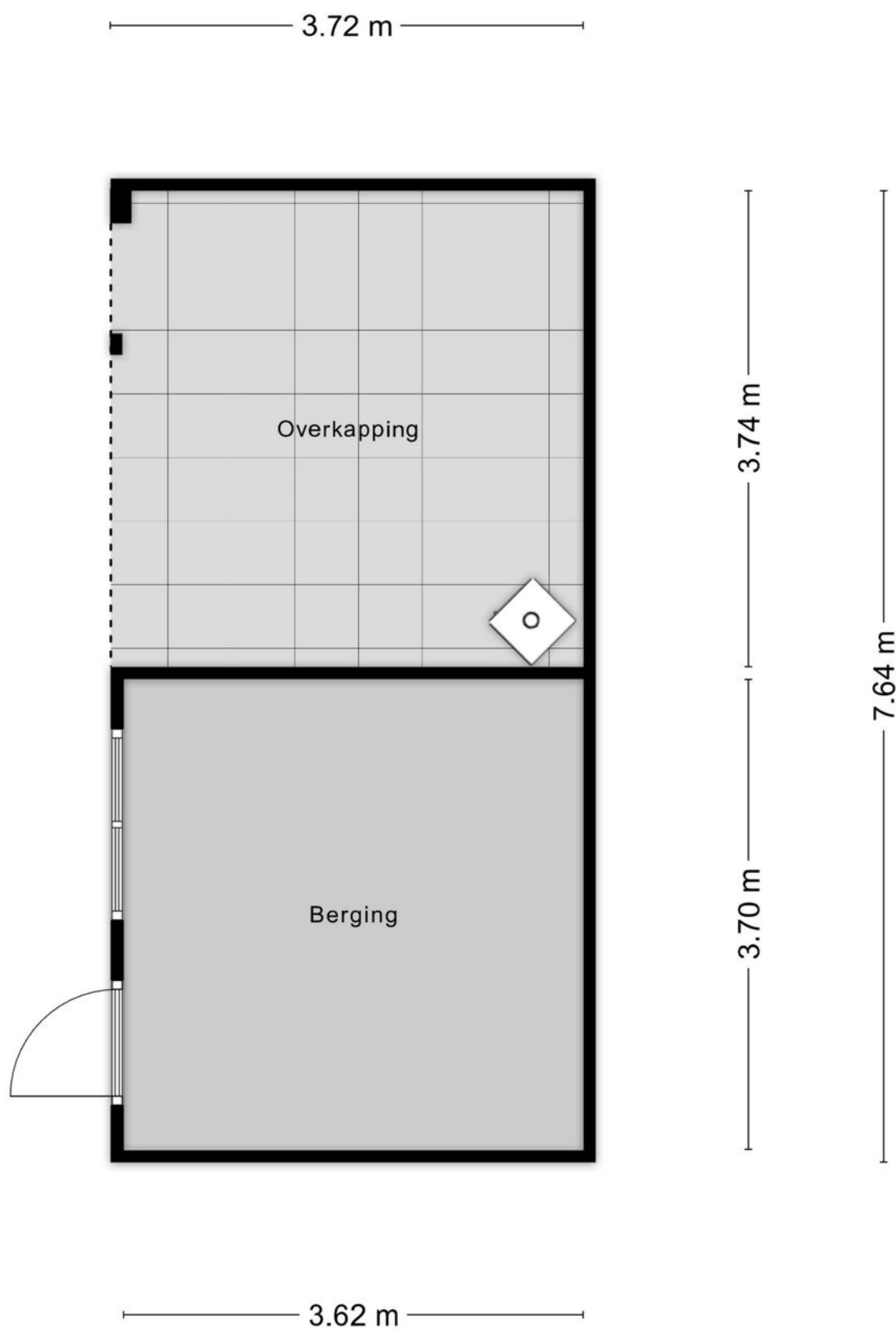


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

BERGING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: Borculo



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Kadastrale gemeente

Borculo

Sectie

D

Perceel

948

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op .
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.





LARENSEWEG 53, 7241 CM LOCHEM | T. (0573) 258 258 | INFO@DEHAANSCHIPPERS.NL



makelaars - bedrijfsmakelaars - assurantiën - hypotheeken