

BOUVIGNE 19 | ALMELO

€ 579.000 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

151 m²

INHOUD

548 m³

PERCEELOPPERVLAKE

573 m²

KAMERS

5

SLAAPKAMERS

3

VRAAGPRIJS

€ 579.000 k.k.

BESCHRIJVING

Volledig gemoderniseerde semi bungalow aan het park van de Schelfhorst op een perceel van 573 m²!

Aan een rustig, doodlopend straatje, direct grenzend aan het park van de Schelfhorst, staat deze uitstekend onderhouden semi bungalow met vrijstaande stenen garage, een royale oprit voor drie auto's en een fraai aangelegde tuin rondom. De woning ligt midden in het groen, omgeven door hoge bomen die zorgen voor volop privacy en een bijzonder vrij gevoel. Hier geniet je iedere dag van rust, ruimte en een prachtig uitzicht over het park.

Wat direct opvalt, is de uitzonderlijk goede staat van onderhoud. De huidige eigenaren hebben de woning de afgelopen jaren met veel zorg gemoderniseerd, verduurzaamd en verbeterd, waarbij kwaliteit en wooncomfort steeds voorop hebben gestaan. Al in 2014 onderging de woning een ingrijpende verbouwing. De badkamer en het toilet werden volledig vernieuwd, beide voorzien van comfortabele vloerverwarming. De indeling werd verbeterd door de voormalige doorloop tussen hal en keuken bij de leefruimte te betrekken en een extra slaapkamer aan de voorzijde samen te voegen met de woonkamer. Hierdoor ontstond een royale en sfeervolle leefruimte. Daarnaast werd de houten begane grondvloer vanuit de kruipruimte geïsoleerd, zijn

extra ventilatiekokers aangebracht en zijn de woonkamer en hal strak gestuct.

Ook de verdieping werd destijds volledig aangepakt. De zolder is geïsoleerd, voorzien van centrale verwarming, vijf Velux dakramen met horren, extra gevelramen, LED spotverlichting, praktische knieschotten en een separate cv ruimte. Hierdoor is een hoogwaardige multifunctionele verdieping ontstaan.

De modernisering is vervolgens stap voor stap voortgezet. In 2015 is de complete bestrating van de oprit, terrassen en looppaden vernieuwd. De garage werd in 2016 voorzien van een massieve betonnen vloer. In 2018 werden de tuindeuren tussen woning en garage vervangen, gevolgd door de plaatsing van twee airco's in 2019 voor een aangenaam binnenklimaat op zowel de begane grond als de verdieping. In 2020 werd het afdak achter de garage vernieuwd en in 2021 zijn alle Velux dakramen voorzien van buitenzonwering.

In 2022 kreeg de woning opnieuw een grote kwaliteitsimpuls. Alle kozijnen en buitendeuren op de begane grond werden vervangen door hardhouten kozijnen met HR++ beglazing, draai kiepramen en inzethorren. Gelijktijdig werden de garagedeuren vernieuwd en is het schilderwerk aan de binnen en buitenzijde uitgevoerd. Later dat jaar zijn bovendien 11 zonnepanelen geplaatst, waardoor de woning nog energiezuiniger is geworden.

Ook op het gebied van veiligheid en duurzaamheid is fors geïnvesteerd. In 2023 is een camerasysteem met vier buitencamera's geplaatst. In 2025 is samen met de burens een nieuwe schutting aan de voorzijde van de garage gerealiseerd.

De meest recente renovatie in 2026 geeft de woning een eigentijdse uitstraling én extra duurzaamheid. De gevelbekleding aan de voor en achterzijde en langs beide goten is volledig vervangen door onderhoudsarm Keralit. Daarbij zijn de voor en achtergevel aanvullend geïsoleerd en voorzien van dampfolie. De overstekken zijn rondom uitgerust met geïntegreerde Philips Hue LED verlichting. Tevens zijn nieuwe zinken regenpijpen geplaatst, waaronder twee extra regenpijpen aan de voorzijde voor een optimale afwatering, en is het zetwerk langs de goten vernieuwd. Ook de schoorsteen is volledig gerenoveerd, gereinigd, opnieuw gevoegd, geïmpregneerd en voorzien van nieuwe loodbekleding en een schoorsteenkap.

Via de entree kom je in de hal met modern toilet en een praktische kelderkast. De sfeervolle woonkamer vormt samen met de eetkamer het hart van de woning. De houtkachel zorgt tijdens de koudere maanden voor extra warmte en een gezellige sfeer. Aangrenzend bevindt zich een separate kantoor of werkruimte, ideaal voor thuiswerken of als hobbykamer.

De open keuken staat in directe verbinding met de eetkamer, waardoor een fijne leefruimte is ontstaan waar koken, eten en samenzijn moeiteloos in elkaar overlopen. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier voortdurend van het uitzicht op de groene tuin en het aangrenzende park.

Op de begane grond bevinden zich daarnaast twee comfortabele slaapkamers en een moderne badkamer met douche, wastafelmeubel, vloerverwarming en ruimte voor eventueel extra zitbad. De praktische bijkeuken biedt extra bergruimte en geeft direct toegang tot de tuin.

Via een vaste trap bereik je de royale zolderverdieping. Deze multifunctionele ruimte is volledig afgewerkt en dankzij de vijf Velux dakramen, extra gevelramen en de uitstekende isolatie bijzonder licht. De ruimte is uitstekend geschikt als hobbyruimte, atelier, fitnessruimte, werkkamer of logeerruimte. Hoewel deze verdieping niet is meegerekend als woonoppervlakte, biedt zij verrassend veel bruikbare extra ruimte. Hier bevindt zich tevens de opstelplaats van de cv installatie.

Ook buiten is aan alles gedacht. De vrijstaande stenen garage is uitgevoerd met spouwmuren en een massieve betonnen vloer. De royale oprit biedt ruimte aan drie auto's op eigen terrein. De fraai aangelegde tuin rondom sluit naadloos aan op het omliggende park, waardoor het voelt alsof het groen een verlengstuk van je eigen tuin is.

Deze semi bungalow combineert comfortabel gelijkvloers wonen met verrassend veel extra gebruiksruimte, een hoog afwerkingsniveau en een indrukwekkende staat van onderhoud. Vrijwel ieder onderdeel van de woning is de afgelopen jaren vernieuwd, verbeterd of verduurzaamd. In combinatie met de rustige ligging aan een doodlopende straat en het vrije uitzicht over het park is dit een woning die je maar zelden tegenkomt.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte 151 m²
- Perceeloppervlakte 573 m²
- Toplocatie direct aan het park van de Schelfhorst
- Rustige ligging aan een doodlopende straat
- Gelijkvloers wonen met twee slaapkamers en badkamer op de begane grond
- Badkamer biedt mogelijkheid tot plaatsing zitbad; extra kraan en afvoer hiervoor al aanwezig
- Royale multifunctionele zolderverdieping
- Begane grond in 2014 grotendeels verbouwd
- Badkamer en toilet vernieuwd met vloerverwarming
- Begane grondvloer geïsoleerd vanuit de kruipruimte
- Kruipruimte voorzien van extra ventilatie
- Zolder volledig geïsoleerd en afgewerkt
- Vijf Velux dakramen met horren en buitenzonwering
- Hardhouten kozijnen met HR++ beglazing (2022)
- Draai kiepramen met inzethorren
- Schilderwerk binnen en buiten uitgevoerd (2022)
- 11 zonnepanelen (2022)
- Twee airco's
- Onderhoudsarme Keralit gevelbekleding met extra gevelisolatie (2026)
- Philips Hue LED verlichting in de overstekken
- Nieuwe zinken regenpijpen en vernieuwd zetwerk
- Schoorsteen volledig gerenoveerd (2026)
- Camerabeveiliging met vier buitencamera's
- Vrijstaande stenen garage met spouwmuren en betonnen vloer
- Royale oprit voor drie auto's
- Fraai aangelegde tuin rondom met veel privacy





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!



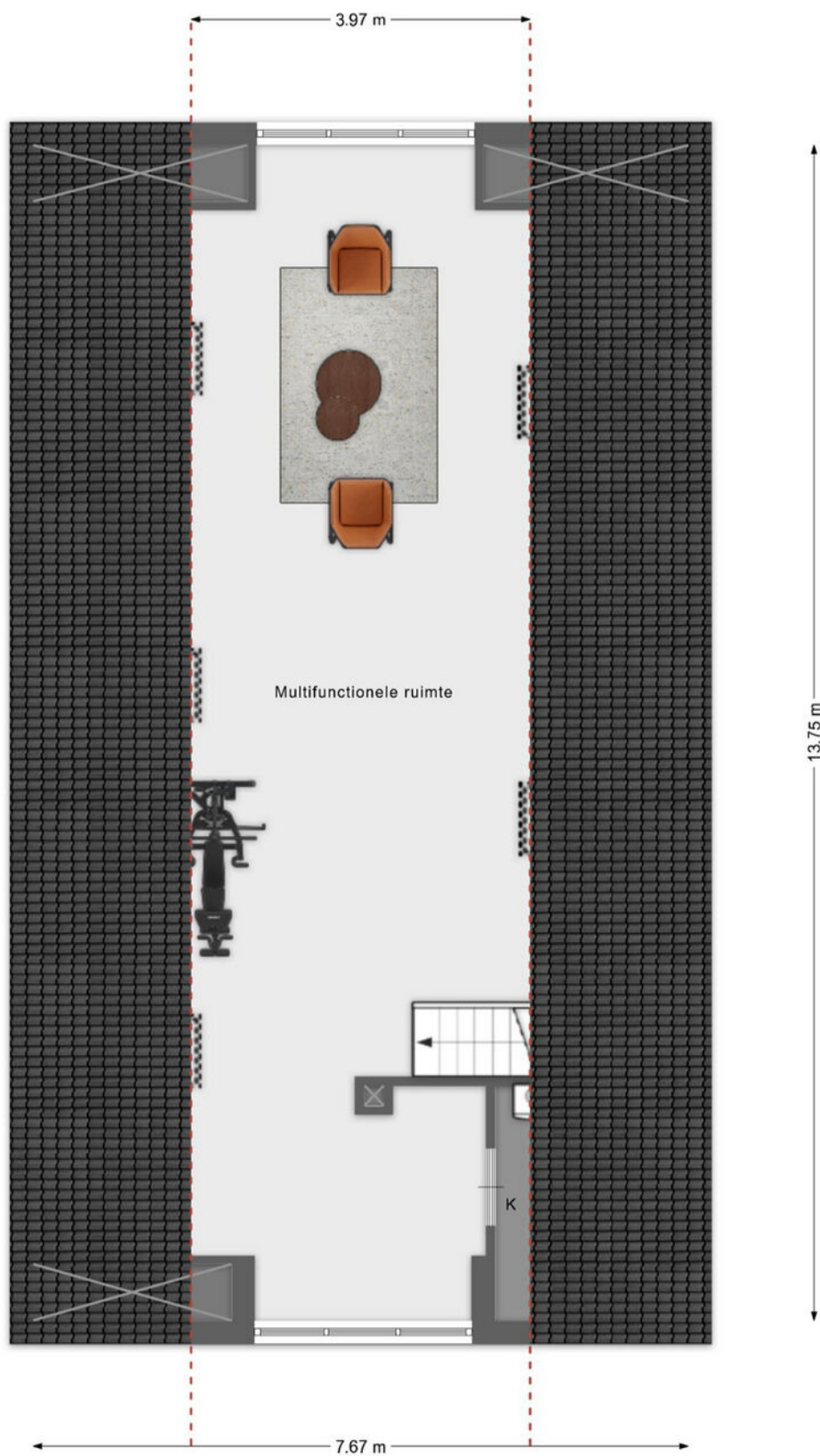


PLATTEGROND



De tekeningen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend!
©Velding.nl www.velding.nl

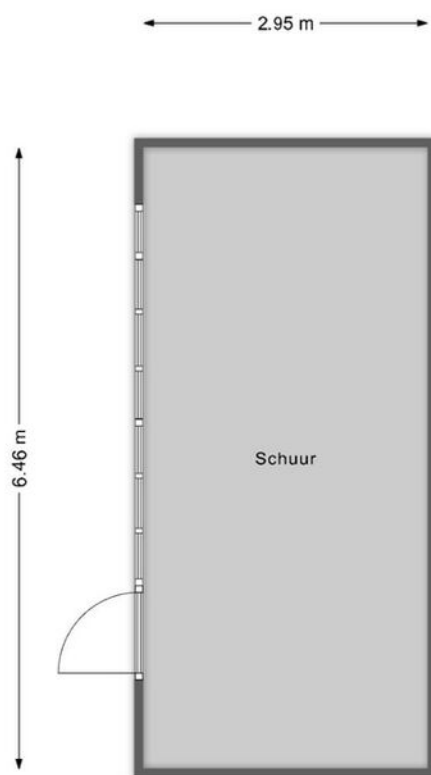
PLATTEGROND



De tekeningen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend!
©Velding.nl www.velding.nl

STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!

PLATTEGROND

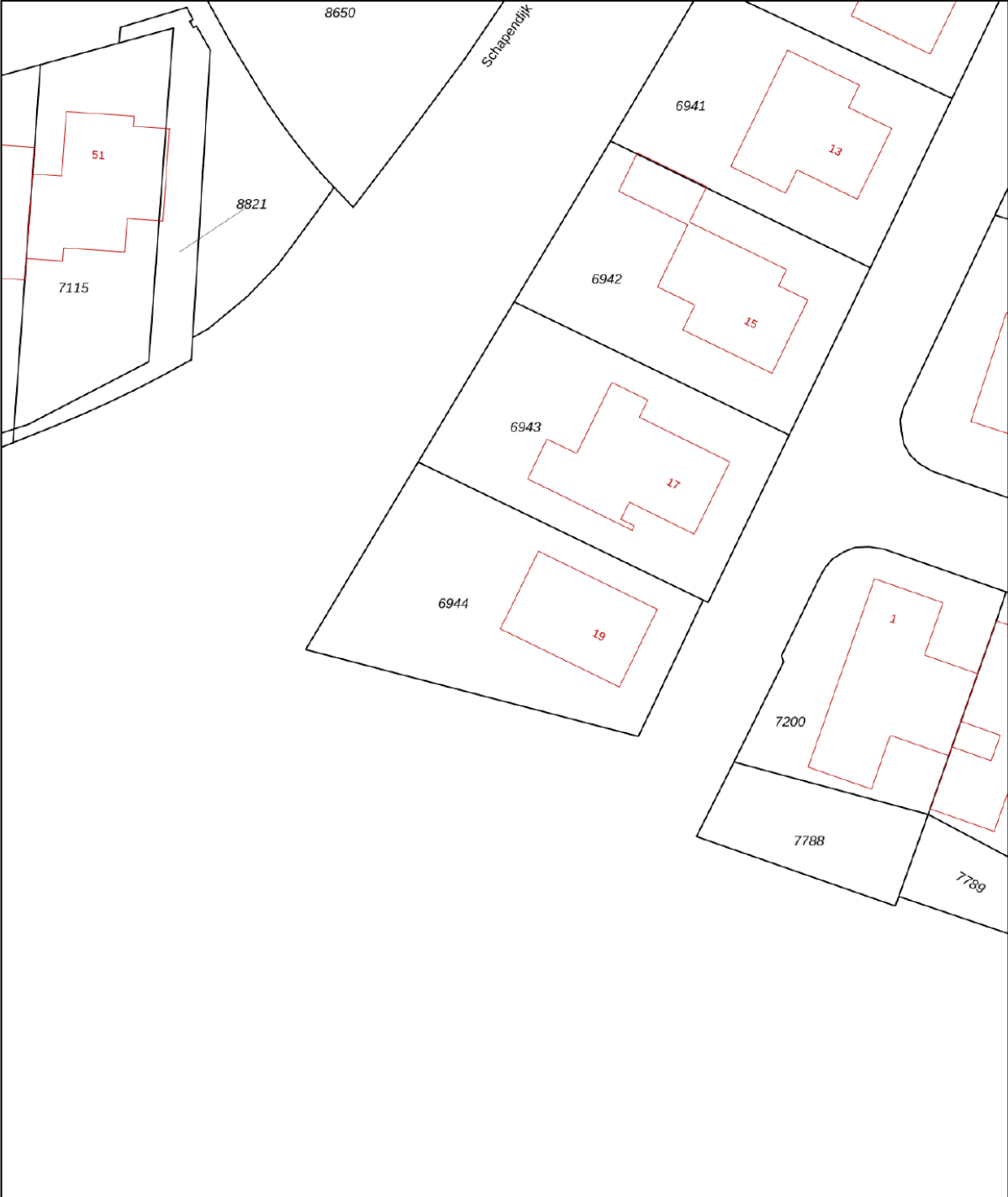


De tekeningen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend!
©Velding.nl www.velding.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Ambt-Almelo

B

6944

kadaster

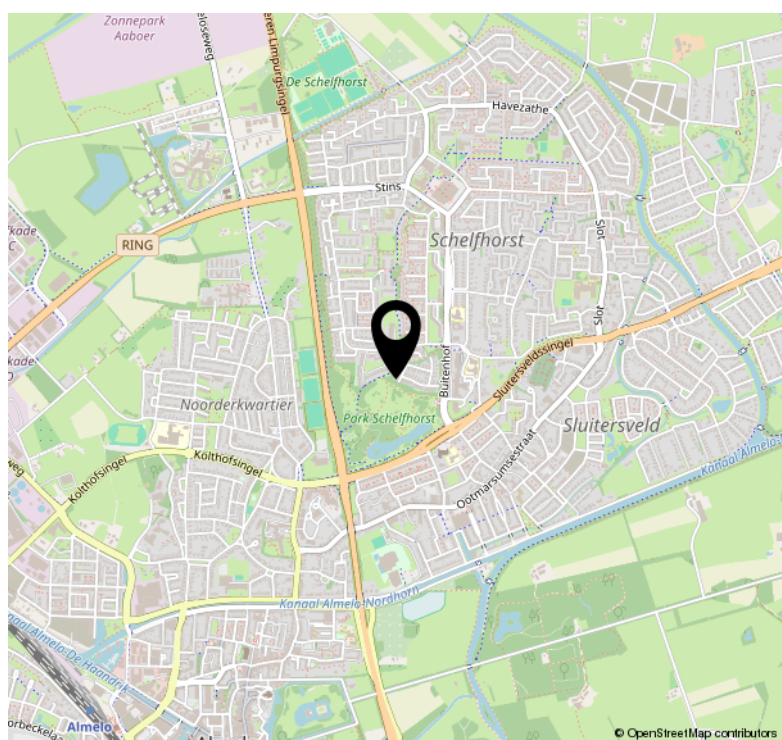
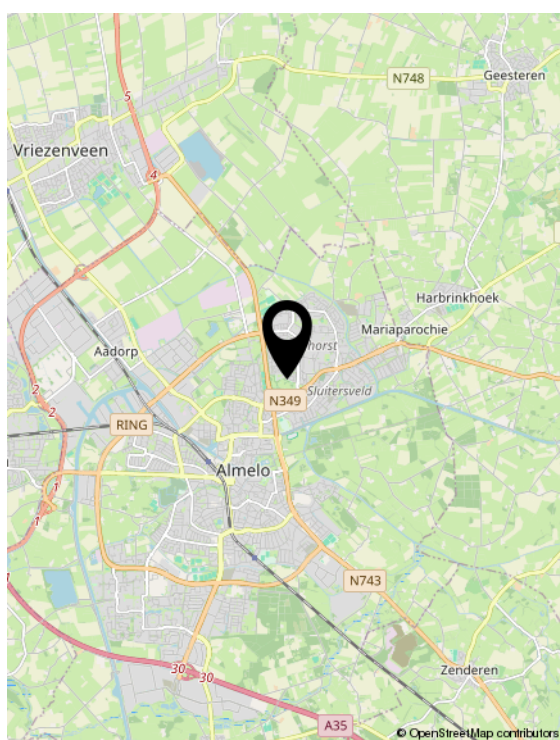
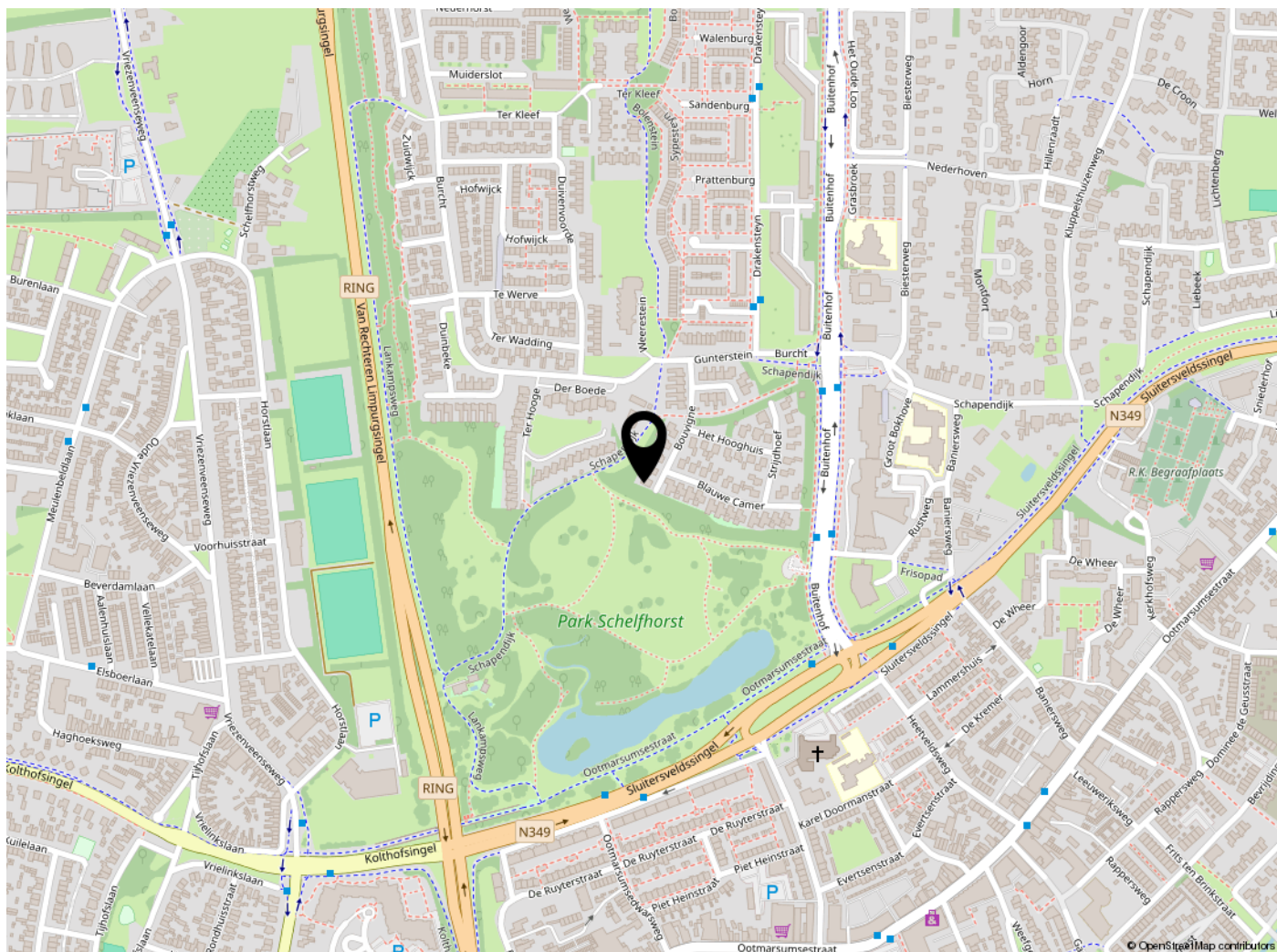
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 juni 2026

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



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Houtkachel	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
- Verlichting (hanglamp) in keuken boven aanrecht	X			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Hangkasten in bijkeuken	X			
- Hoge, smalle keukenkast (wit)	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- rolgordijnen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
Overig, te weten				
- Haardstel bij houtkachel	X			
- Voorzet schouw	X			
-	X			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- afzuigkap	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- combi-oven/combimagnetron		X		
- koel-vriescombinatie		X		
- koffiezetapparaat		X		
-	X			
Keukenaccessoires, te weten				
-	X			
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- douche (cabine/scherf)	X			
- wastafel	X			
- Badkamermeubel		X		
-	X			
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Zonnepanelen	X			
Buiten camera-systeem, inclusief opname- unit en monitor	X			
Warmwatervoorziening, te weten				

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- CV-installatie	X			
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Bepanting	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
Inbouwspots onder overstek, incl Philips HUE-hub in meterkast	X			
Tuin - Bebouwing				
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
Overkapping achter de garage, inclusief houtvoorraad	X			
	X			
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	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 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 ontleen. 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.

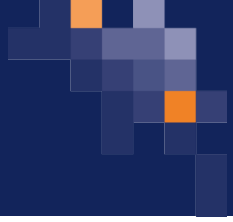
DISCLAIMER FUNDERINGSRISICO

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."

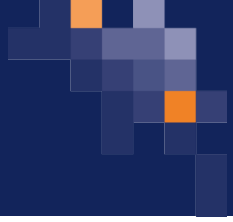


AANTEKENINGEN

[illegible]

AANTEKENINGEN

[illegible]



AANTEKENINGEN

[illegible]

STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!



Plaggemars Makelaars

Tolgaarde 1

7642 EZ Wierden

T (0546) 57 12 72

info@plaggemarsmakelaars.nl

www.plaggemarsmakelaars.nl

