HOFRIJCK
RENTMEESTERS



Landgoed Huize Almelo

Gravenallee 5a, Almelo













Landgoed Huize Almelo is een eeuwenoud landgoed waarvan de woningen en boerderijen zich kenmerken door de rood/gele luiken. Het landgoed is circa 1000 hectare groot waarvan circa 350 hectare bos en natuur en circa 600 hectare landbouwgronden. Op een sublieme plek op het landgoed, in de zichtlijn van Huize Almelo maar dan in het buitengebied nabij de stad Almelo gelegen karakteristieke en volumineuze woonboerderij met aangebouwde en inpandig bereikbare garage, erf met automatisch bedienbare poort en tuin rondom op een kavel van 2692 m².
De uitzichten over de omringende landerijen (nabij stromend water) zijn magnifiek. Voor wandel- en fietsliefhebbers is dit echt een paradijselijke plek met tevens de voorzieningen van de stad Almelo onder handbereik.

De woonboerderij (woonoppervlakte 337 m², inhoud 1369 m³) is zeer degelijk en goed gebouwd in 2001 met kenmerkende houten topgevels. De buitenkant van de woonboerderij alsmede de binnenkant van de woonboerderij op de begane grond verkeren in een goede staat van onderhoud en dat geldt ook voor de inrichting en afwerking. De verdiepingen worden momenteel niet gebruikt en die behoeven aandacht om het weer op niveau te krijgen.

De vraagprijs van de opstallen bedraagt € 895.000,- k.k. en de (onder)grond zal in erfpacht worden uitgegeven op basis van de op het landgoed gebruikelijke erfpachtvoorwaarden. De fiscaal aftrekbare canon bedraagt € 15.000,- per jaar.

De uitgifte in erfpacht is onder voorbehoud van gunning door de grondeigenaar.




LANDGOED
HUIZE ALMELO



Indeling begane grond

- zijentree/hal met garderobe, trapopgang naar 1e verdieping en toiletruimte met wandcloset en wastafel
- riante en sfeervolle L-vormige woonkamer met plankenvloer, openslaande tuindeuren, kastenwand en schouw met open haard
- wasruimte met uitstortgootsteen
- provisiekamer met toegang tot inpandig bereikbare garage met luik naar zoldervliering
- grote woon-/eetkeuken met hoekaanrechtblok voorzien van granieten aanrechtblad en inbouwapparatuur: 4-pits gasstel, combi-oven, vaatwasser, koelkast (2025) en afzuigkap
- voorentree/gang
- ouderslaapkamer met toegang tot badkamer met ligbad, douchecabine, wandcloset en twee wastafels
- grote werkkamer welke momenteel is opgedeeld in een kleinere werkkamer en een kinderslaapkamer













Indeling 1e verdieping

- overloop/gang met trapopgang naar 2e verdieping
- slaapkamer met oude keuken
- zeer grote slaap-/hobbykamer
- toiletruimte met toilet en wastafel
- 2e badkamer met ligbad, douchebak en wastafel
- technische ruimte

Indeling 2e verdieping

- gang
- vier (slaap)kamers
- zolderkamer







Technische gegevens

De woonboerderij is traditioneel gebouwd, opgetrokken uit spouwmetselwerk met houten topgevels en de zadeldaken zijn gedekt met keramische dakpannen.

Optimaal geïsoleerd: muur-, dak- en vloerisolatie en de hardhouten kozijnen, deuren en ramen zijn geheel voorzien van isolerende beglazing.

Verder zijn er radiatoren voor de centrale verwarming van de woonboerderij, aangestuurd via een vrij nieuwe Nefit ketel met gekoppelde boiler voor de warmwatervoorziening van de woonboerderij. In de keuken is een close-in boiler (2026) aanwezig voor snel warm water.

De woonboerderij is aangesloten op alle nutsvoorzieningen: gas, elektra, water, riolering en glasvezelkabel.



Kenmerken

Vraagprijs	€ 895.000,- k.k.
Type woning	Woonboerderij
Bouwjaar	2001
Aantal slaapkamers	8
Aantal badkamers	2
Aantal kamers	10
Woonruimte	337 m^2
Perceeloppervlakte	2692 m^2
Externe bergruimte	30 m^2
Bruto inhoud	1369m^3
Energielabel	B
Aanvaarding	in overleg



Bestemming



Het perceel heeft de bestemming wonen-villa. De bestemmingsplankaart met voorschriften is toegevoegd aan de verkoopbrochure. Vanuit de bestemming gezien mag er 150 m² aan bijgebouwen gerealiseerd worden (de aangebouwde garage is 30 m² groot).

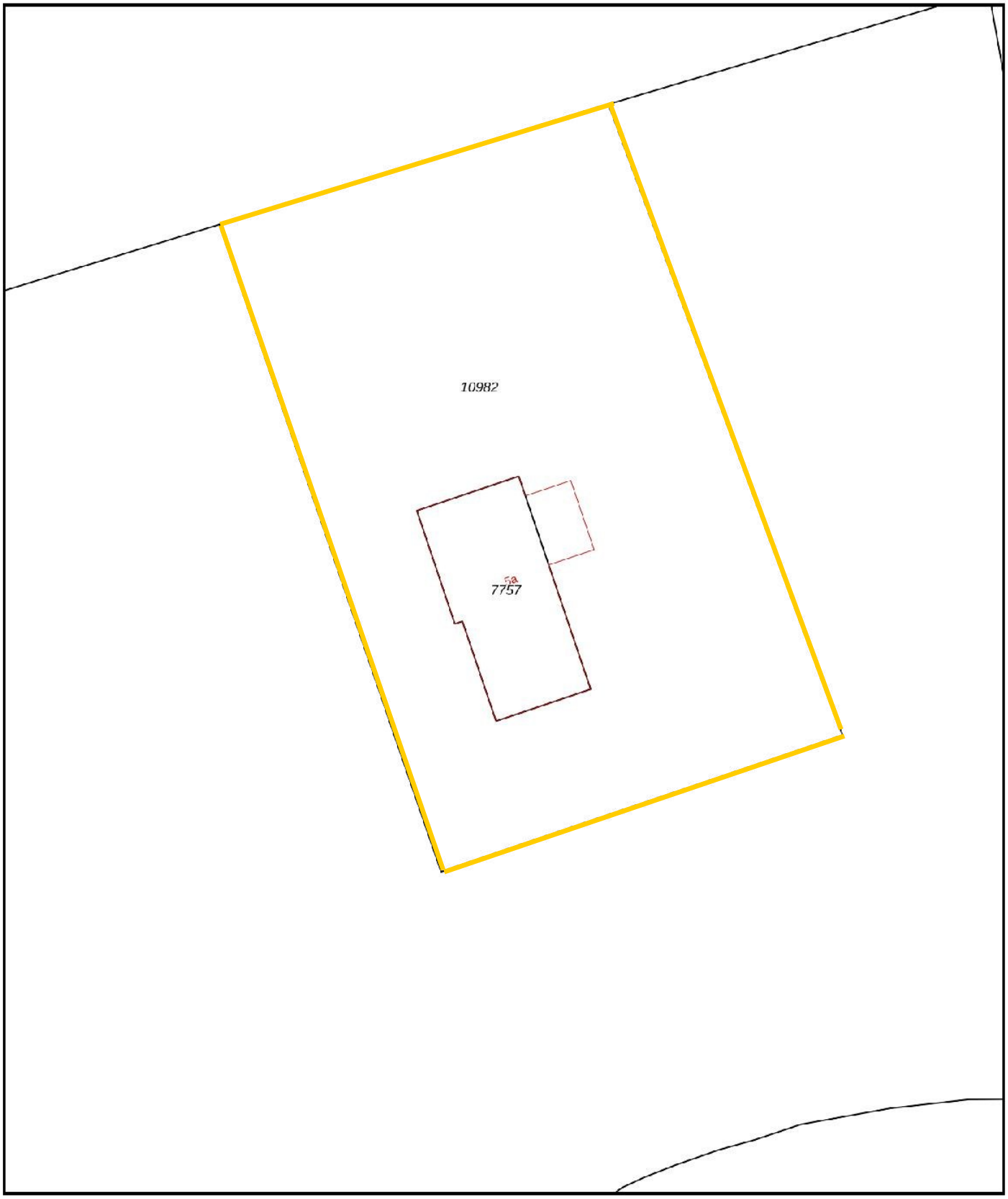
Hofrijck Rentmeesters

Winterkamperweg 28b, 7475 SJ Markelo
Postbus 58, 7451 AB Holten
T: 0548-367779

info@hofrijck.nl
www.hofrijck.nl

Aan de samenstelling van deze verkoopbrochure is de grootst mogelijke zorg besteed.
De inhoud van de verkoopbrochure kan echter afwijken van de werkelijkheid en derhalve kunnen geen rechten worden ontleend aan de inhoud van de verkoopbrochure.

Kadastrale kaart



0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Ambt-Almelo
Sectie	B
Perceel	7757

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.

kadaster

Meetrapportage

Makelaar: VerhuurPro
Adres: Gravenallee 5A Almelo
Datum: 26 september 2023
Meetrapportnummer: 2309261

EYEMAGIC METINGEN

Meetrapport

			M2							M3	
Begane grond	**Breedte**	**Lengte**	**GOW**	**OI**	**GGB**	**EXT**	**Breedte**	**Lengte**	**Hoogte**	**BIW**	**BIR**
Woning	9,10	10,35	**94,2**				9,70	10,75	3,30	**344,1**	
	9,50	11,15	**105,9**				10,10	11,45	3,30	**381,6**	
			0,0							0,0	
			0,0							0,0	
			0,0							0,0	
			0,0							0,0	
			0,0							0,0	
			0,0							0,0	
			0,0							0,0	
				0,0						0,0	
				0,0						0,0	
				0,0						0,0	
				0,0						0,0	
					0,0						
					0,0						
					0,0						
					0,0						
Garage	4,65	6,50				30,2	4,75	6,70	2,90		92,3
Kap						0,0	4,75	6,70	1,50		47,7
						0,0					0,0
Opmerkingen	Plafondhoogte 2.60 m.										
Verdieping	**Breedte**	**Lengte**	**GOW**	**OI**	**GGB**	**EXT**	**Breedte**	**Lengte**	**Hoogte**	**BIW**	**BIR**
Woning	7,00	11,15	**78,1**				9,70	22,10	3,00	**643,1**	
	4,65	6,00	**27,9**							0,0	
			0,0							0,0	
Dakkapellen	4,10	0,80	3,3							0,0	
Zolder	4,65	4,35		**20,2**						0,0	
				0,0						0,0	
					0,0						
					0,0						
Opmerkingen	Plafondhoogte 2.55 m.										
Zolder	**Breedte**	**Lengte**	**GOW**	**OI**	**GGB**	**EXT**	**Breedte**	**Lengte**	**Hoogte**	**BIW**	**BIR**
Woning	2,80	9,70	**27,2**							0,0	
			0,0							0,0	
			0,0							0,0	
				0,0						0,0	
Opmerkingen	Nokhoogte 2.85 m.										
			GOW	**OI**	**GGB**	**EXT**				**BIW**	**BIR**
			M2	**M2**	**M2**	**M2**				**M3**	**M3**
Totaal			**337**	**20**	**0**	**30**				**1369**	**140**

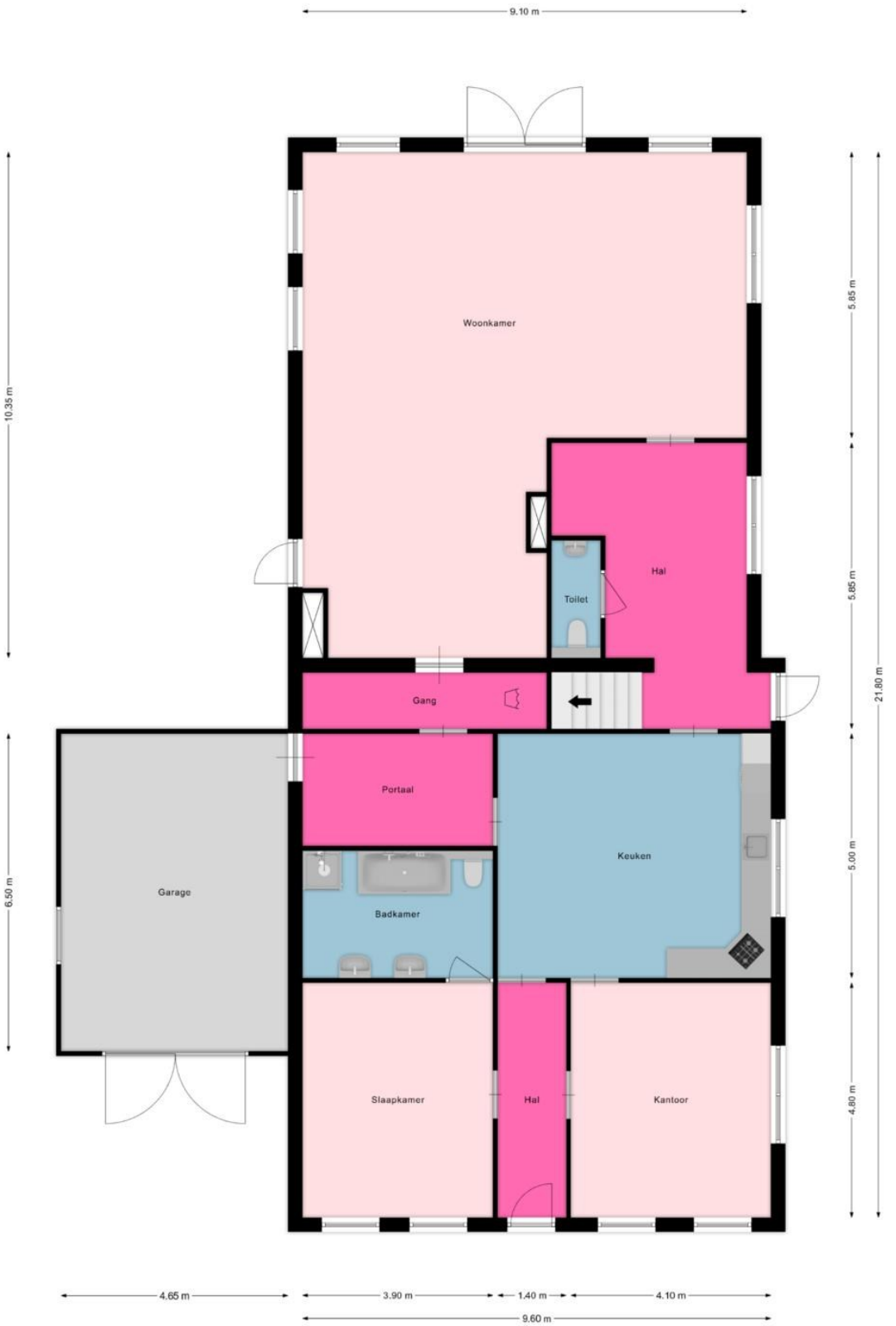
Voor de berekening van de vloeroppervlakten is gebruik gemaakt van de meet- en rekenmethode conform de branche brede meetinstructie, opgesteld in 2007 door de brancheverenigingen om duidelijkheid en eenheid te creëren in de manier van meten.

Met dit certificaat heeft u de garantie dat de meters berekend zijn volgens deze opgestelde richtlijnen. Mochten er daarentegen toch cijfers afwijken van de werkelijkheid, dan kunnen hier geen rechten aan ontleend worden tenzij duidelijk aantoonbaar is dat er opzettelijk van de richtlijnen is afgeweken.

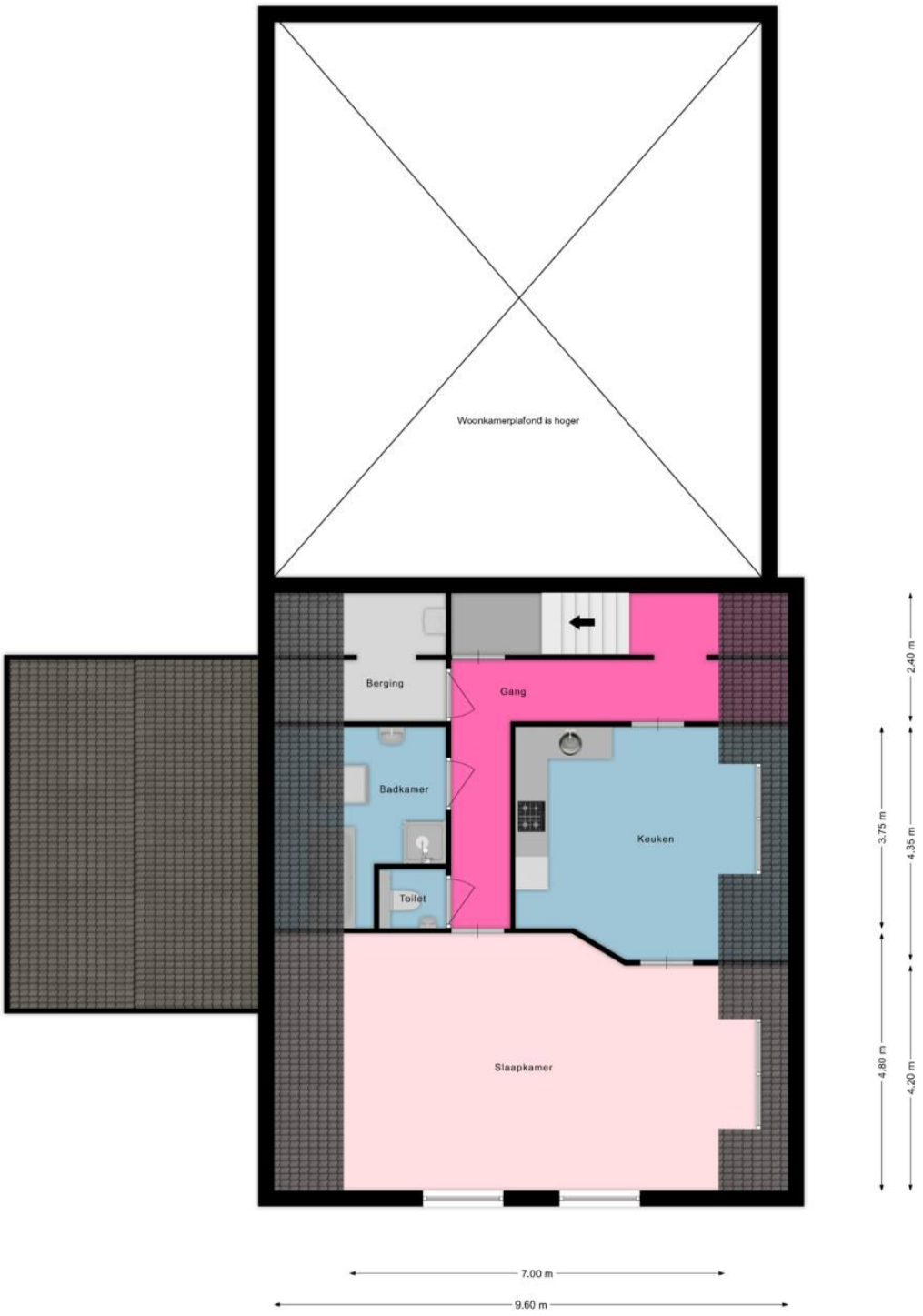
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.

Dit rapport is opgemaakt door W. J. van 't Hoff, naar beste kennis en wetenschap en geheel te goeder trouw.

Gravenallee 5a Almelo

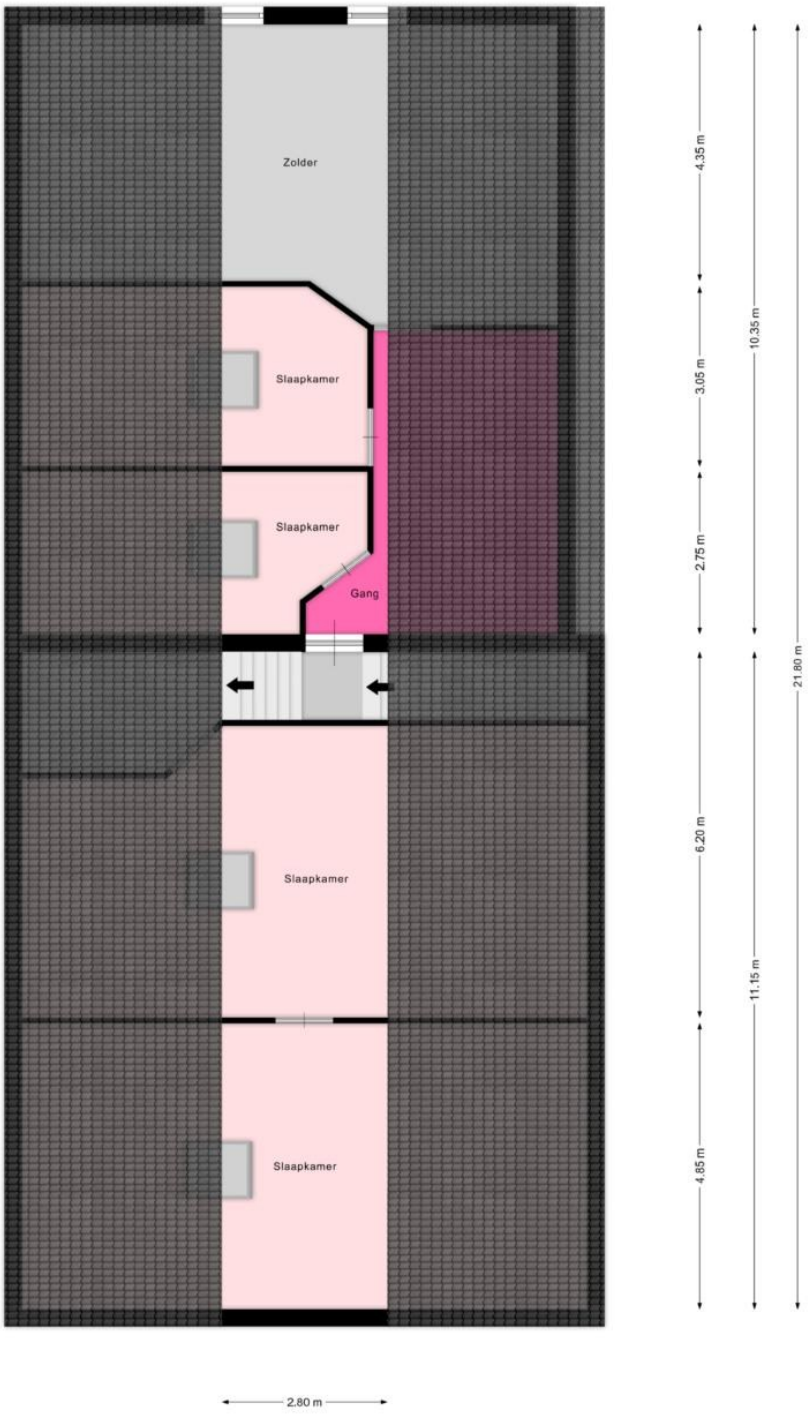


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© mooiefoto.nl



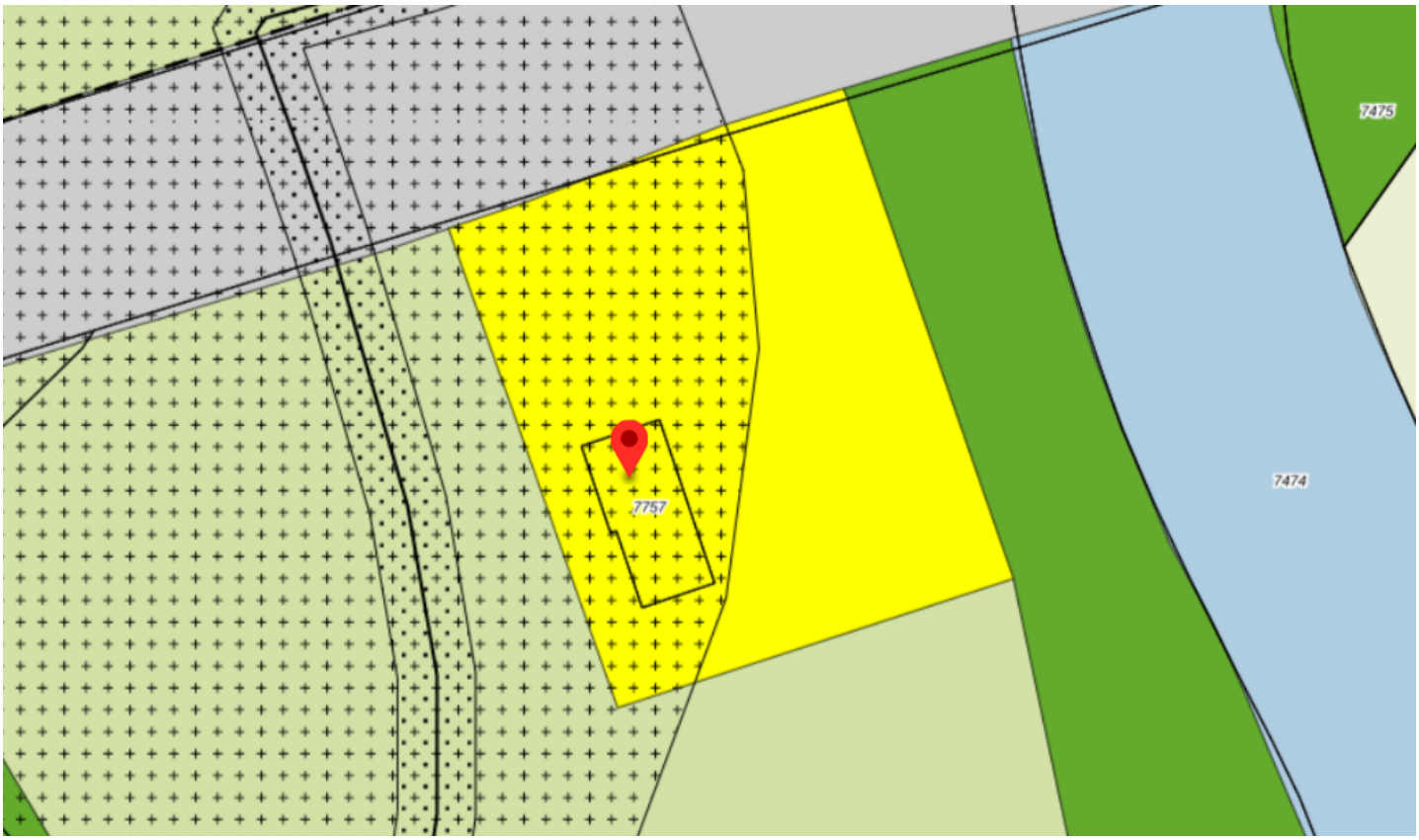
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© mooiefoto.nl

Gravenallee 5a Almelo



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© mooiefoto.nl

Bestemmingsplankaart met voorschriften



Artikel 19 Wonen - Villa

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Villa' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de bestaande woningen met dien verstande dat inwoning is toegestaan;

b. aan huis verbonden beroepen met dien verstande dat de oppervlakte ten behoeve van deze functie maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt tot een maximum van 50 m^2;

c. bed & breakfast (bestaande uit maximaal vier slaapkamers en één gemeenschappelijke huiskamer met een maximale oppervlakte van 30 m^2 per kamer) binnen het bestaande hoofdgebouw;

d. maximaal één paardenbak;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

a. goothoogte maximaal 5 m;

b. bouwhoogte maximaal 9 m;

c. inhoud maximaal 1.250 m^3.

19.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken voldoen aan de volgende kenmerken:

a. gezamenlijke oppervlakte maximaal 150 m^2 of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien die meer dan 150 m^2 bedraagt, met dien verstande dat vervangende nieuwbouw van bijbehorende bouwwerken maximaal 250 m² van de bestaande oppervlakte mag betreffen;

b. goothoogte maximaal 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw +0,25 m;

c. bouwhoogte maximaal 6 m.

19.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;

b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;

c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m;

d. oppervlakte paardenbak maximaal 1.000 m^2 .

19.2.4 Herbouw woning

Herbouw van een woning is uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak met inachtneming van het bepaalde in artikel 19.2.1.

19.3 Afwijken van de bouwregels

19.3.1 Vergroting oppervlakte bijbehorende bouwwerken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 19.2.2 onder a ten behoeve van het toestaan van een gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken van maximaal 250 m², met dien verstande

dat:

a. uitbreiding van de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken uitsluitend is toegestaan in geval van sloop van bestaande bijbehorende bouwwerken gelegen op gronden binnen de bestemmingen Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden', voor zover gelegen buiten het bouwvlak;

b. de uitbreiding van de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken 100% van de oppervlakte van de gesloopte bijbehorende bouwwerken bedraagt, met een maximum van 100 m²;

c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;

d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

19.3.2 Verplaatsing van de woning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 18.2.4 ten behoeve van het verplaatsen van de woning, mits:

a. woning op maximaal 25 m van de bestaande (voormalige) woning wordt gebouwd, met dien verstande dat wanneer in verband met het bepaalde in artikel 19.3.2 onder b een grotere afstand vereist is deze afstand wordt aangehouden;

b. met betrekking tot wegverkeergeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;

c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;

d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

19.4 Afwijken van de gebruiksregels

19.4.1 Inwoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 19.1 onder a voor het gebruik van de bij een woning behorende bijbehorende bouwwerken voor inwoning, uitsluitend ten behoeve van mantelzorg, mits:

a. het vloeroppervlak van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg bedraagt maximaal 75 m²;

b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.