

# VERKOOPBROCHURE

Windmolenbroeksweg 105,

7609 PT Almelo

€ 450.000,-- k.k.



### Omschrijving:

Op een kavel van 1.405m<sup>2</sup> ligt deze authentieke boerderij met schuren op de grens van Windmolenbroek met het buitengebied. U woont aan de ene kant in de woonwijk en aan de andere kant zit u in het buitengebied met uitzicht over de weilanden.

Bovenop de prettige leefomgeving heeft u de beschikking over een grote oude stal van 8x12 m<sup>2</sup> die verbouwt is naar een werkplaats voor houtbewerking. De grote schuur is goed te gebruiken voor een hobby, de achterzijde is voorzien van een dubbele deur zodat een ruime toegang tot de schuur is gegarandeerd. Bovenop deze schuur is nog een grote zolder aanwezig voor berging en opslag. Naast de woning bevindt zich tevens een gemetselde garage van 5,3x6.4 m<sup>2</sup> met een ruime parkeerplek voor de auto en fietsen.

Het erf heeft 3 inritten, twee aan de Grensweg en één aan de Oehoe. Het achtererf is voor een groot gedeelte voorzien van betonklinker erfverharding. Tussen de woning en de garage is tevens verharding aangebracht waardoor met een auto en aanhanger makkelijk toegang verkregen kan worden tot de grote voortuin.

De woonboerderij is voorzien van authentiek metselwerk met hanekammen en speklagen in kenmerkende gele bakstenen. De huidige bewoner heeft de boerderij met veel gevoel voor detail gerenoveerd waarbij de oude deel is getransformeerd naar een sfeervolle leefkeuken gecombineerd met een hal en bijkeuken. De achtergevel is door de indeling binnen authentiek gebleven.

De woning is op een logische en eenvoudige wijze ingedeeld, de begane grond is voorzien van een grote leefkeuken, een grote woonkamer, slaapkamer met badkamer. De leefkeuken wordt links en rechts geflankeerd door de bijkeuken en hal/ entree. In het hart van de woning is in de woonkeuken in houtkachel geplaatst en in de woonkamer een gaskachel. De houtkachel in de keuken is verfraait met een antieke handgesneden omlijsting.

Door de jaren is de woning in zijn geheel gerenoveerd en vergroot met een zijbeuk, de laatste verbouwingen dateren uit 1990. Tijdens deze renovaties zijn de gevels voorzien van thermopane beglazing, isolatie en een nieuwe binnenmuur op de begane grond.

Op de begane grond is de woning voorzien van een slaapkamer, badkamer en op de verdieping zijn 2 ruime slaapkamers gesitueerd.

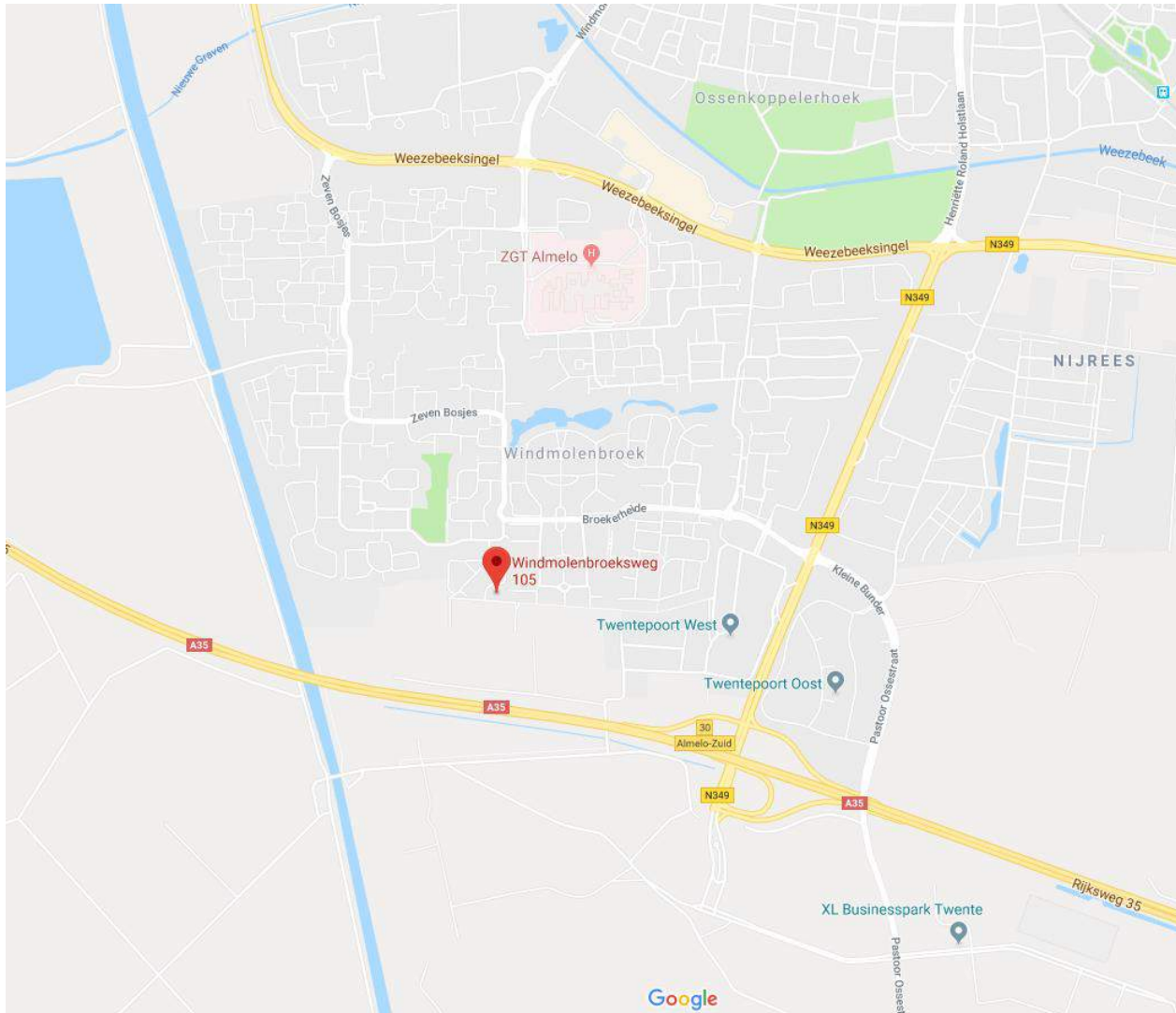
De woning wordt verwarmd middels radiatoren in combinatie met een cv ketel uit het jaar 2010. De ketel wordt jaarlijks gecontroleerd en schoongemaakt door een erkend installateur.

Wilt u buitenaf wonen maar ook eigenlijk wel de gemoedelijkheid van een woonwijk blijven ervaren dan is dit een uitgelezen kans. Wilt u meer weten over deze woning neem dan contact met ons op tel. 0546-760366.

### Kenmerken:

Soort woonhuis:	vrijstaande woning
Bouwjaar:	1919
Verbouw:	1965-1990
Aantal slaapkamers:	3
Woonoppervlak:	168 m <sup>2</sup>
Inhoud woning:	700 m <sup>3</sup>
Oppervlakte schuren:	130 m <sup>2</sup>
Kadastraal:	Ambt-Almelo, N 1488
Perceeloppervlak:	1.405 m <sup>2</sup>
Onderhoud binnen:	goed
Onderhoud buiten:	goed
CV ketel:	2010

## Locatie:





Foto's:



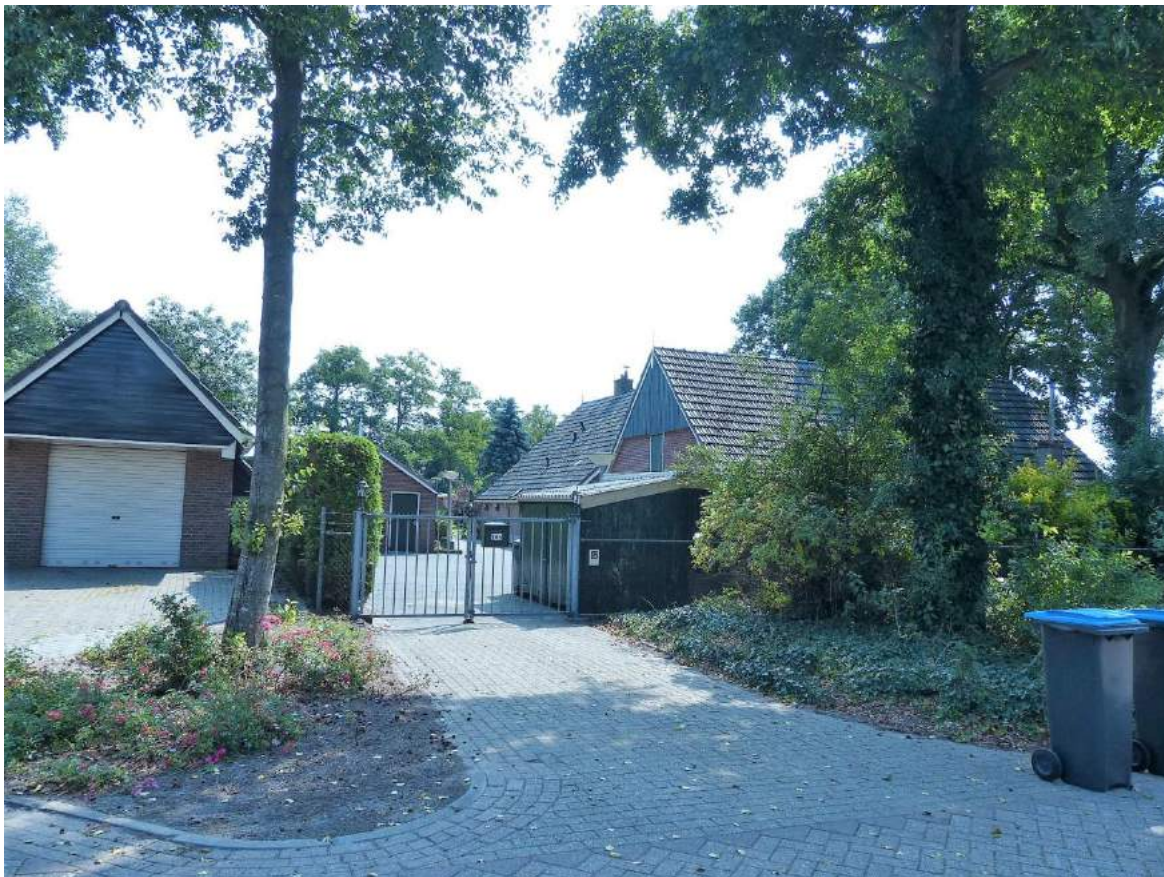












































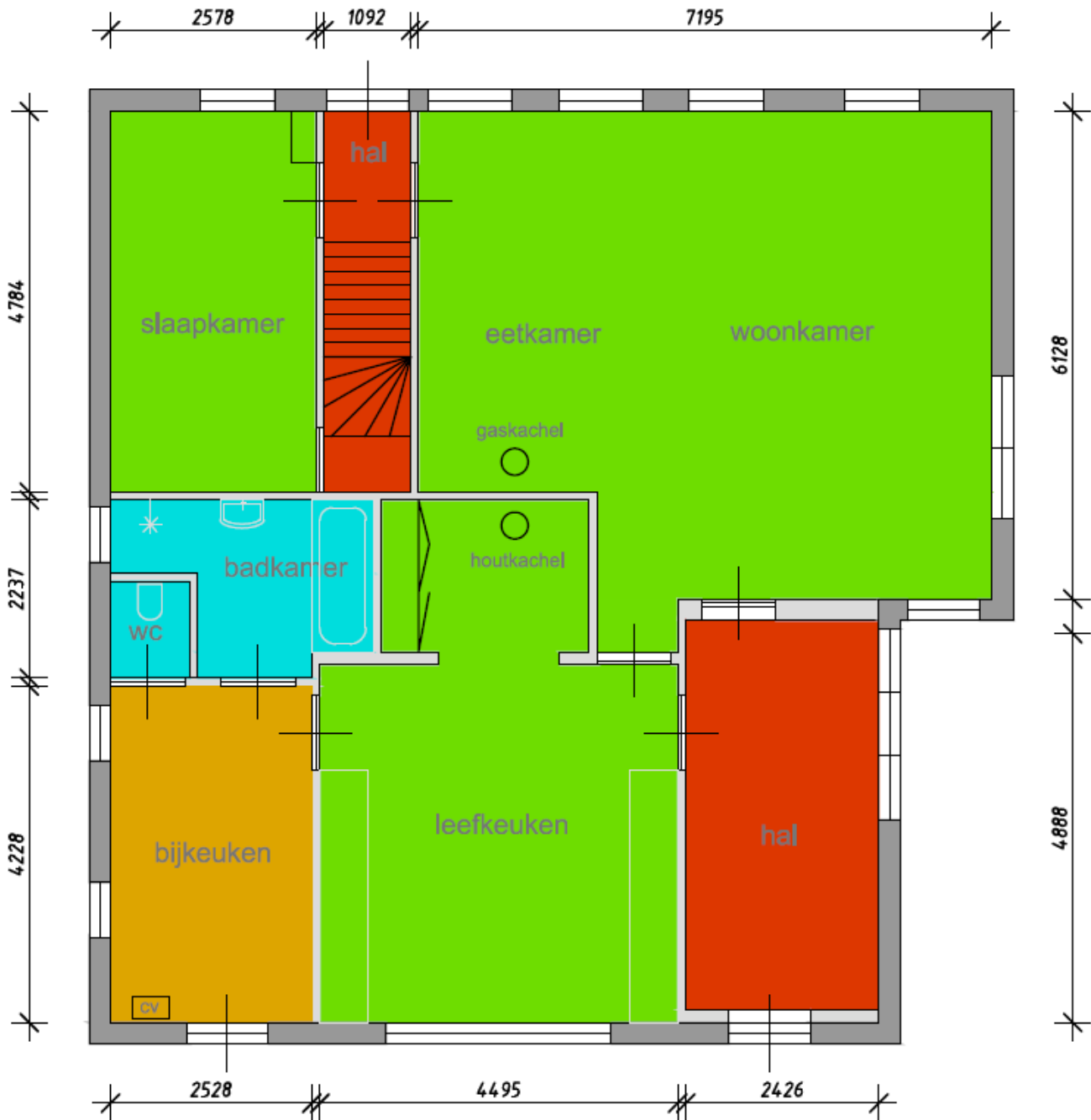






Plattegronden/ indeling:

**BEGANE GROND**



tekeningen zijn gebaseerd op de originele bouwtekeningen, hierdoor kunnen de tekeningen afwijken van de werkelijkheid. Aan de tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend het staat u vrij de maatvoering ter plekke te controleren.



VERDIEPING:

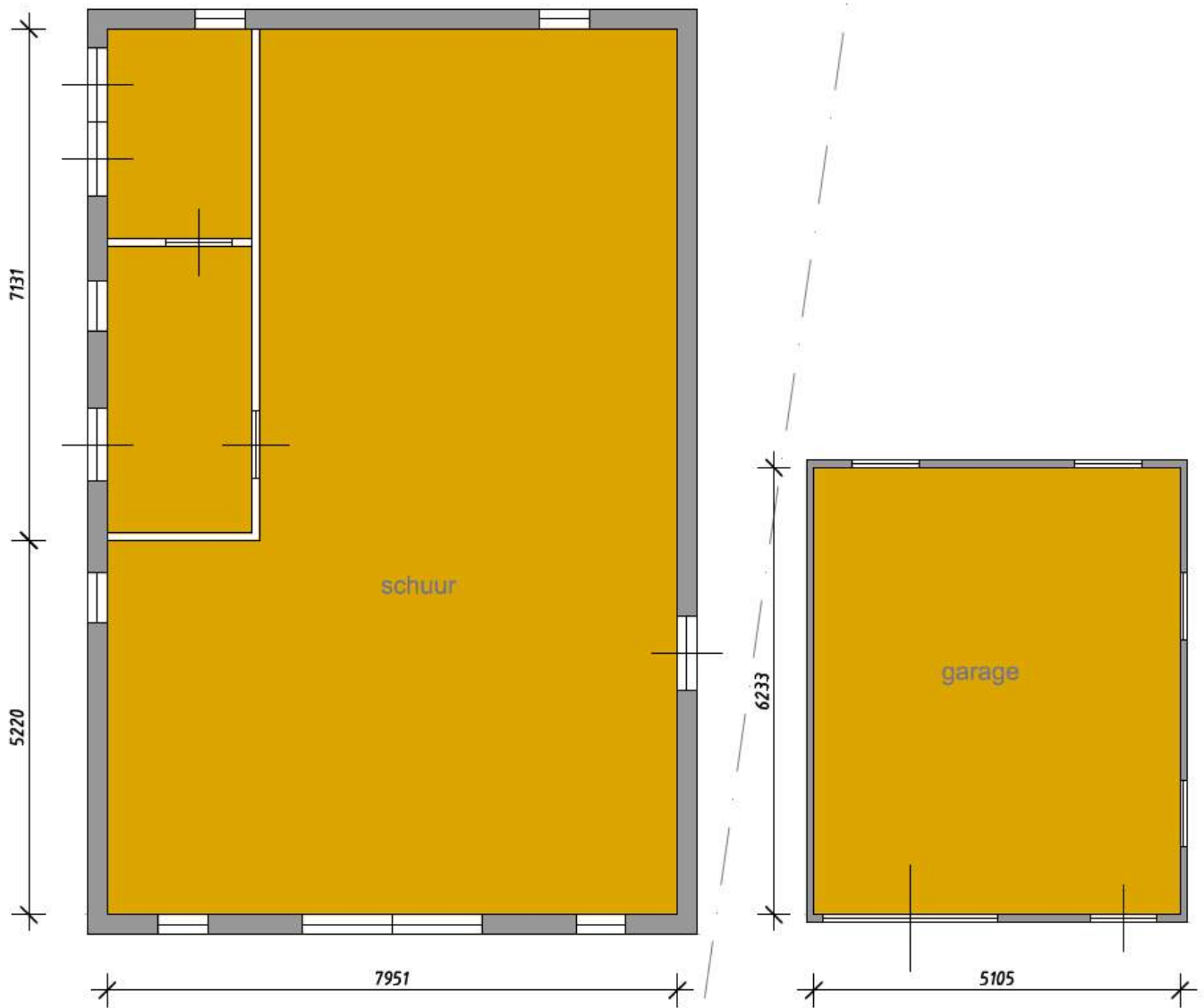


tekeningen zijn gebaseerd op de originele bouwtekeningen,  
hierdoor kunnen de tekeningen afwijken van de werkelijkheid.  
Aan de tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend het  
staat u vrij de maatvoering ter plekke te controleren.

— — 1500mm hoogte



**SCHUUR/ GARAGE:**



tekeningen zijn gebaseerd op de originele bouwtekeningen,  
hierdoor kunnen de tekeningen afwijken van de werkelijkheid.  
Aan de tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend het  
staat u vrij de maatvoering ter plekke te controleren.



**KADASTRALE TEKENING:**

