



# De Landerije<sup>®</sup>

makelaars en adviseurs

Erve Pezie  
multifunctionele  
woonboerderij  
op toplocatie

Almelo

Bellinkhofsdwarsweg 3

---

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen





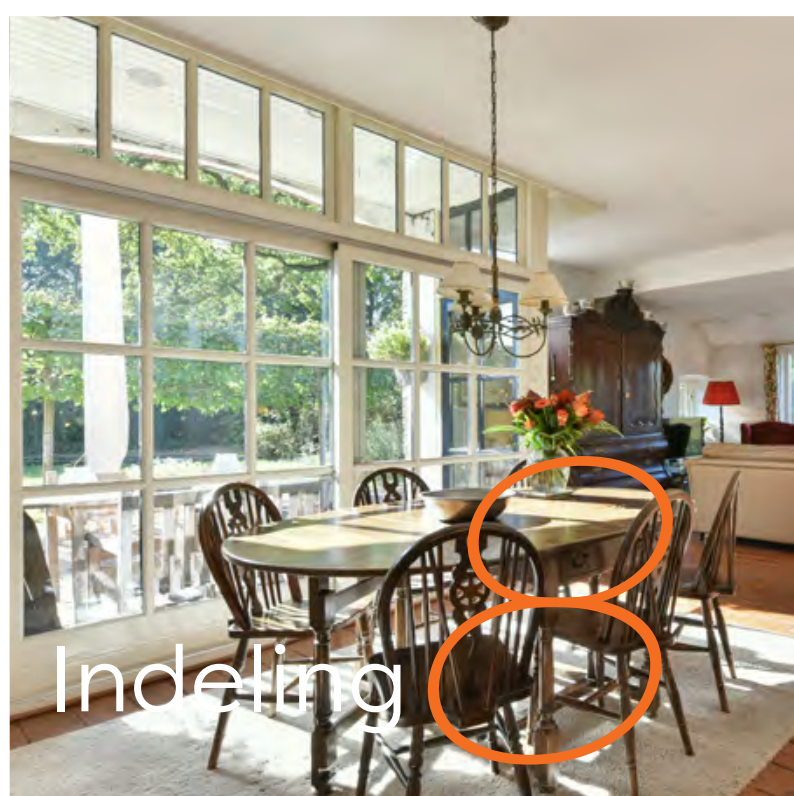
Kennismaking



Almelo



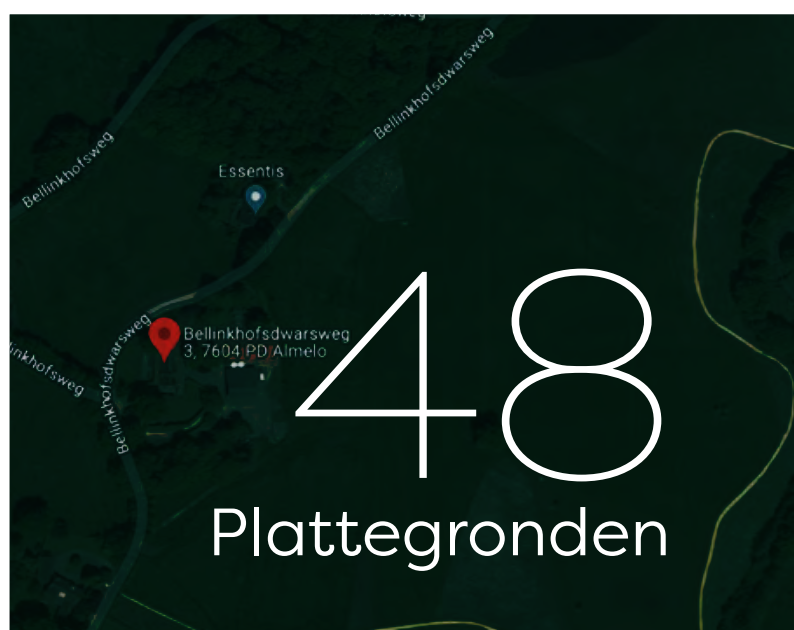
Kenmerken



Indeling



Bouwkundige gegevens



Plattegronden







# Almelo

## Bellinkhofsdwarweg 3

Vraagprijs € 1.200.000,- k.k.

### Woonboerderij Erve Pezie

De verhalen van Erve Pezie gaan eeuwen terug. Tot het jaar 1250 als op deze plek door een leenheer van de Heer van Almelo, een burcht met slotgracht wordt gebouwd. Die functie verdwijnt later. Erve Pezie verandert met de tijd in een Twents boerenbedrijf. Zeker is dat het in 1899 een boerderij is met wolfseind, losshoes, onderschoer, klompenmakerhuis en een Bentheimer put voor de watervoorziening. Aan het begin van de 21ste eeuw komt er een einde aan het boerenbedrijf. De boerderij wordt voortvarend gerestaureerd waarbij de voormalige deel bij de woning wordt betrokken. Het levert drie woningen op onder één dak. De eerste aan de noordzijde, de tweede aan de zuidkant en de derde (een appartement) er tussenin. En daar blijft het niet bij. De voormalige varkensschuur wordt verbouwd tot een ontmoetingsruimte en vergadercentrum voor zakelijke en familiale evenementen en bijeenkomsten. Ingericht met meerdere grote ruimtes én een professionele keuken. Duidelijk mag zijn dat de multifunctionaliteit van deze woonboerderij nauwelijks grenzen kent.

*Drie woningen en grenze-  
loos veel mogelijkheden*

### Woonboerderij met drie wooneenheden

In totaal vijftien kamers waarvan zeven slaapkamers: daarover heeft u de beschikking in Erve Pezie. De woning aan de

zuidkant heeft in de riante woonkamer een prachtige glazen overkapping naar het terras en via openslaande deuren komt u in de woonkeuken. De verdieping telt maar liefst vijf slaapkamers en een ruime badkamer, direct naast de master bedroom. De tweede woning (noordzijde) heeft eveneens een riante en sfeervolle living met tuinzicht; en met schuifdeuren naar de eetkamer. De verdieping biedt plaats aan een grote slaapkamer en een badkamer. Eventueel kunt u op de verdieping de verbinding maken tussen 'noord' en 'zuid' en slaapkamers delen. Het gelijkvloerse appartement in het midden van de boerderij is de derde woning. Eveneens met tuingerichte woonkamer, let op het stoere gebint in het midden, en met schuifdeuren naar de (slaap)kamer ernaast. Verder beschikt u over een ruime keuken en een tweede slaapkamer met badkamer en suite.

### Meetings en bijeenkomsten

De website [ervepezie.nl](http://ervepezie.nl) geeft een goed beeld van de commerciële mogelijkheden. Met in de voormalige varkensschuur, meerdere kantoren, de grote ontmoetings- of congresruimte en een professionele keuken waarin probleemloos voor (of door) groepen kan worden gekookt. Daarbij heeft u de beschikking over een tweede bijgebouw met daarin meerdere schuren en een grote overkapping. De tuin met tal van terrassen ligt heerlijk rondom. En dan de locatie, in een groene long van Almelo nabij landhuis Bellinckhof. Echt een unieke plek, heerlijk buiten en toch dichtbij de stad.







# Almelo

## Waterstad

De stad Almelo met ruim 73 duizend inwoners ligt in Twente, provincie Overijssel. Misschien verrassend, maar Almelo wordt gezien als de waterstad van Twente. De stad is ooit ontstaan op een kruispunt van land- en waterwegen en daarom loopt het water nog altijd dwars door de binnenstad. Het is heerlijk om langs het water te recreëren of te genieten van een drankje of hapje. Almelo is ook bekend van de textielindustrie die er vanaf de negentiende eeuw floreerde. Rijke textielbaronnen bouwden er toen de mooiste landhuizen en villa's in diverse stijlen waaronder jugendstil, expressionisme en neorenaissance.

## Groene stad

Naast een waterrijke stad is Almelo ook een groene stad, zelfs een van de groenste steden van Nederland. Daarbij wordt de stad omgeven door groen. Met ten oosten de Gravenallee, centraal in de oostelijke groene long, met prachtige monumentale boerderijen. Ten westen ligt Landgoed Vogelsanck, voor publiek geopend, met daarop landhuis

## *De mooiste fietstochten door Twente*

Bellinckhof, gebouwd rond 1920 in opdracht van textielabrikant Ten Cate. Erve Pezie ligt op slechts een steenworp van dit fraaie landhuis.

## Provinciestad met uitstekende voorzieningen

Almelo is een stad met een uitstekende voorzieningen. Met diverse scholen voor middelbaar en hoger onderwijs, met een breed aanbod aan winkels en talloze mogelijkheden voor een gezellig avondje uit. Vanuit de stad zijn de mooiste wandelingen en fietstochten in het mooie Twente mogelijk. Bovendien ligt een aantal belangrijke steden verrassend dichtbij. Zoals universiteitsstad Enschede en de Hanzesteden Zwolle en Deventer.





# Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Woonboerderij
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	Voor 1800, verbouwd in 2001
Ligging	In buitengebied, vrij uitzicht, landelijk gelegen
Bereikbaarheid	Op fiets- en wandelafstand van de stad. Enschede ligt op slechts 30 km en zowel Zwolle als Deventer op circa 50 km afstand.

## Woning - hoofdgebouw

Gebruiksoppervlakte	
- wonen	461 m <sup>2</sup>
- overige inpandige ruimte	37 m <sup>2</sup>
- gebouwgebonden buitenruimte	10 m <sup>2</sup>
- externe bergruimte - schuur	535 m <sup>2</sup>
Inhoud woning	2.067 m <sup>3</sup>

## Bedrijfsruimte - bijgebouw

Gebruiksoppervlakte	
- netto	409 m <sup>2</sup>
- overige inpandige ruimte	- m <sup>2</sup>
- gebouwgebonden buitenruimte	5 m <sup>2</sup>
- externe bergruimte	- m <sup>2</sup>
Inhoud bijgebouw	1.720 m <sup>3</sup>

Perceeloppervlakte	7.355 m <sup>2</sup>
Aantal kamers	15 kamers, waarvan 7 slaapkamers
Aantal badkamers	4
Aantal verdiepingen	2

Bijzonderheden	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gemeentelijk monument</li><li>• Maatschappelijke bestemming</li><li>• Grond in erfpacht</li></ul>
----------------	---

Unique buying reasons (UBR)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Markante ligging op landgoed Bellinckhof, in de Westelijke Groene Long van Almelo, de schatkamer van Almelo;</li><li>• Blijvend groen en rust; in coulisselandschap op loopafstand van centrum Almelo;</li><li>• Omgeving aangewezen als cultuurhistorisch monument;</li><li>• Gerenoveerd met behoud van authentieke details, momenteel in gebruik met inwoning;</li><li>• Grote bedrijfsruimte met maatschappelijke bestemming met lichte horeca – thans in gebruik en ingericht als vergader- en receptielocatie.</li></ul>
-----------------------------	--





# Globale gegevens

Parterre

Twee volledige woningen en een appartement.

Verdieping

Zes slaapkamers en drie badkamers.

Tuin

Erf, gazon, borders en terrassen.

Bijgebouw

Hal, bijeenkomstruimte, twee kantoor-/vergaderruimtes, vergader-/lunchruimte en keuken.









# Indeling woning 1 (zuidzijde)

## Begane grond

### Entree en hal

Riante en chique entree met op de vloer marmeren tegels, overigens met een voordeur die nauwelijks wordt gebruikt in Twente. Alleen bij 'rouwen & trouwen'. Houten trap naar overloop met vide. Tevens toegang tot het toilet.







## Woonkamer

Heerlijk lichte woonkamer dankzij de inpandige raam- en deurpartij op het zuiden, gecreëerd in de achtergevel van de boerderij. Met uitzicht op de tuin waar de hoenders dagelijks hun kostje bij elkaar scharrelen. De schuifdeur zorgt voor directe toegang naar het inpandige terras. De houten vloer met centraal een grote openhaard zorgen, zeker ook in de wintermaanden, voor een sfeervolle woonbeleving.









## Keuken

Landelijke woonkeuken, met plavuizen. Leefruimte met veel glas en ochtendzon en met uitzicht over erf en tuin. De keuken in hoekopstelling met granito werkblad is compleet met zespits gasstel + afzuiging in schouw, afwasmachine, combimagnetron en koelkast.

## Bijkeuken

Centrale en grote bijkeuken met cv-installatie (in kast), spoelplaats en met aansluitingen voor witgoed en vriezer. Toegang vanuit de keuken, maar ook met verbindingsdeur naar het appartement ernaast. Achterdeur (achterom) naar erf en terras.





# Eerste verdieping

## Overloop

Vanuit de hal bereikbaar. Met vide en toegang tot in totaal vijf slaapkamers en de badkamer. Aan het einde van de gang de tussendeur naar de bovenverdieping van de tweede woning.

## Master bedroom

De grootste van de vijf slaapkamers. Met vaste kasten, inloopkast en eigen toegang naar de badkamer.

## Vier slaapkamers

Qua grootte, vier vergelijkbare slaapkamers. Een met wastafel en een met vaste kast. Daglicht door een dakraam in drie van de vier kamers. Een slaapkamer met dakkapel.

## Badkamer

Ruime badkamer met dakkapel, compleet met dubbele wastafel, ligbad, instapdouche en toilet.

## Doucheruimte met toilet

Aan het einde van de gang ziet u de tweede badkamer met douche en toilet.

## Zolder

Grote bergzolder met hobby/slaapkamer bereikbaar met vlizotrap vanaf de overloop.

















# Indeling woning 2 (noordzijde)

## Begane grond

### Entree en keuken

Toegang heeft u vanuit een inpandige overkapping. De hal met granitovloer loopt over in een eenvoudige keuken en achterin ziet u de trap naar de verdieping.







### Eetkamer

De eetkamer is zoals die in een Twentse boerderij moet zijn, met kachel onder de schouw. En natuurlijk met uitzicht op het 'volk dat an kump lope'n'. Toegang vanuit de hal en dubbele schuifdeuren naar de grote woonkamer ernaast.

### Woonkamer

Grote gezellige living, met raampartijen naar voortuin en met openslaande deuren naar het terras. Fraaie openhaard die overigens hersteld moet worden.

### Hal en opkamer

Markante en tegelijk karakteristieke hal. Met deur naar opkamer en met opklapbare trap naar proviand kelder. Achterdeur is een duodeur (boerendeur). Met meterkast.

















# Eerste verdieping

## Badkamer

Betegelde badkamer compleet met toilet, dubbele wastafel en badkuip.

## Slaapkamer

Ruime slaapkamer aan noordzijde.

## Douche en tussendeur

Tweede douche (via de overloop langs de boekenkasten). Hier ziet u ook de afsluitbare tussendeur, tussen de verdiepingen van woning 1 en 2.





# Indeling woning 3 (appartement)

## Begane grond

### Hal en waskamer

Ruime hal, estrikenvloer, eveneens toegankelijk vanuit de inpandige overkapping. Met toegang tot het toilet en de waskamer.

### Keuken

Royale en gezellige keuken met estriken vloer. Voorzien van een eenvoudig keukenblok met RVS-blad, spoelbak en afzuiging.

### Slaapkamer met badkamer en suite

Vanuit de keuken bereikbaar: de slaapkamer op de begane grond. Met toegangsdeur naar de badkamer met toilet en douche.

### Woonkamer met slaapkamer

Grote woonkamer met stoer gebint in het midden; en met keukenblokje. Direct ernaast een afsluitbaar slaappedeelte met vaste kasten.

### Toilet en (voormalige) douche

Verder nog een extra toilet en een doucheruimte (de voormalige douche), beide vanuit de kamer bereikbaar.





















# Indeling bijgebouw-bedrijfsruimte

## Begane grond

De voormalige varkensschuur is volledig verbouwd en ingericht met meerdere (vergader)zalen en een professionele keuken. Geschikt voor vergaderingen en evenementen, maar zeker ook voor familiebijeenkomsten en reünies.

### Hal

Met toegang tot de kantoren en met toegang naar twee toiletten.

### Bijeenkomstruimte

Een riante zaal geschikt voor grote groepen. Met openslaande deuren naar een overkapping en daarachter de tuin.

### Twee kantoorkamers

Beide kantoren toegerust met kantoorfaciliteiten. Geschikt voor kantoor of bedrijf aan huis, maar ook voor evenementen.

### Keuken

Vanuit de grote professionele keuken kan op locatie voor grote groepen worden gekookt.













# Buiten

## Bijgebouw op het erf

Dit bijgebouw is onderverdeeld in vier separate ruimtes met daarbij nog een grote overkapping van ruim 40 m<sup>2</sup>. Verder nog een voormalige hooiberg, bij de entree van het erf.

## Tuin

Op de grote kavel zijn, rondom het huis en de bijgebouwen, meerdere terrassen gemaakt waar u volop kunt genieten van het buitenleven. De tuin is aangelegd met gazon, borders en volwassen bomen en beplanting.

## Parkeren

Er is volop ruimte om te parkeren op het eigen terrein.























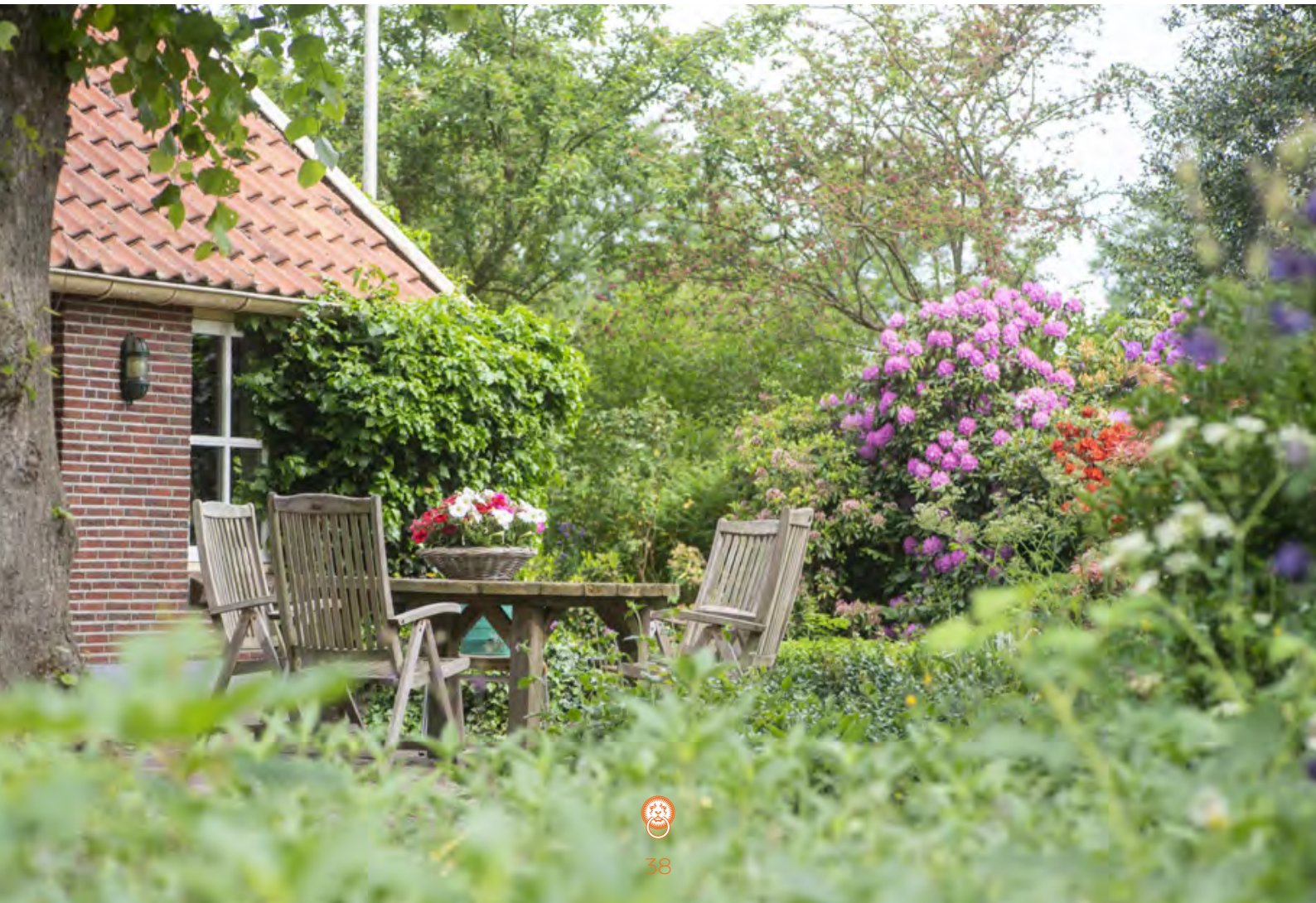






































# Bewoners vertellen

Wonen op Erve Pezie ervaren we als een voorrecht. De woonboerderij kent een lange en boeiende historie en biedt tegelijkertijd up-to-date wooncomfort. Die combinatie is uniek. De eeuwenoude balken zijn getuige van vele verhalen. Onder andere over de metamorfose die de woning in fases heeft doorstaan. Van halleboerderij naar bloeiend melkveebedrijf tot een zeer ruim en comfortabel woonhuis.

De tuin rondom, gedeeltelijk ommuurd, kent talrijke schilderachtige hoekjes en biedt rust en ontspanning. Onder de vele bomen is het heerlijk schuilen tegen de felle zon. Sommige bomen hebben generaties overleefd. Links en rechts van Erve Pezie staan al meer dan honderd jaar twee markante lindes. En dan zijn er de eeuwenoude eiken van twee- tot misschien wel driehonderd jaar oud.

En dan even de deur uit voor een wandeling. 'Rondje bos' is

een gevleugeld begrip! Dat zal zeker blijven. Want Erve Pezie ligt centraal in de Westelijke Groene Long, een beschermd natuurgebied onder de rook van Almelo. De ligging is uniek: in het groen maar heel dichtbij de stad met alle voorzieningen.

Ook het gezellige centrum van Wierden is binnen handbereik. In de buurt heerst nog noaberschap. Maar dan wel op moderne leest geschoeid, met respect voor ieders opvattingen. Geen opdringerige bemoeienis maar wel open en klaar staan voor elkaar. Hulp is nooit ver weg.

De reden dat we ons heerlijke huis te koop aanbieden, komt zeker niet omdat we er genoeg van hebben. Met pijn in het hart moeten we constateren dat het geheel te groot wordt nu we op leeftijd zijn. We hopen van ganser harte dat we Erve Pezie kunnen overdragen aan mensen die er net zo van kunnen genieten als wij meer dan 50 jaar hebben gedaan.





# Bouwkundige gegevens

Structuur	De woonboerderij bestaat uit een stenen hoofdmassa met twee bouwlagen onder een gecombineerd dak van dakpannen en riet.
Fundering	Het huis is gefundeerd 'op staal'. Onder de nieuwe zijmuren zijn betonstroken aangebracht.
Vloeren	Begane grond: hout op houten balken, plaatselijk beton; verdieping: hout op houten balken.
Gevels en binnenmuren	Buitenmuren van rode baksteen met knipvoeg, binnenmuren gedeeltelijk in spouw, gedeeltelijk voorzetwanden.
Kap	Zadeldak, gedekt met riet en dakpannen.
Ramen, deuren en kozijnen	Hout.
Installaties en voorzieningen	Cv: 2x woning en 1x bijgebouw, mechanische ventilatie, netwerk kabelinfrastructuur.
Isolatie	Vloer: deels, waar vroeger de stal was. Wanden: spouwmuur en voorzetwanden. Dak: deels, onder de pannen tot de rieten bedekking. Glas: dubbel glas, op enkele kleine raampjes na.
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het woonhuis is in 2001/2002 grotendeels verbouwd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud. De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige op-name valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onder-zoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met De Landerije een afzonderlijke afspraak maken.
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en heeft een dubbele glasvezel internet aansluiting.





# Kadaster

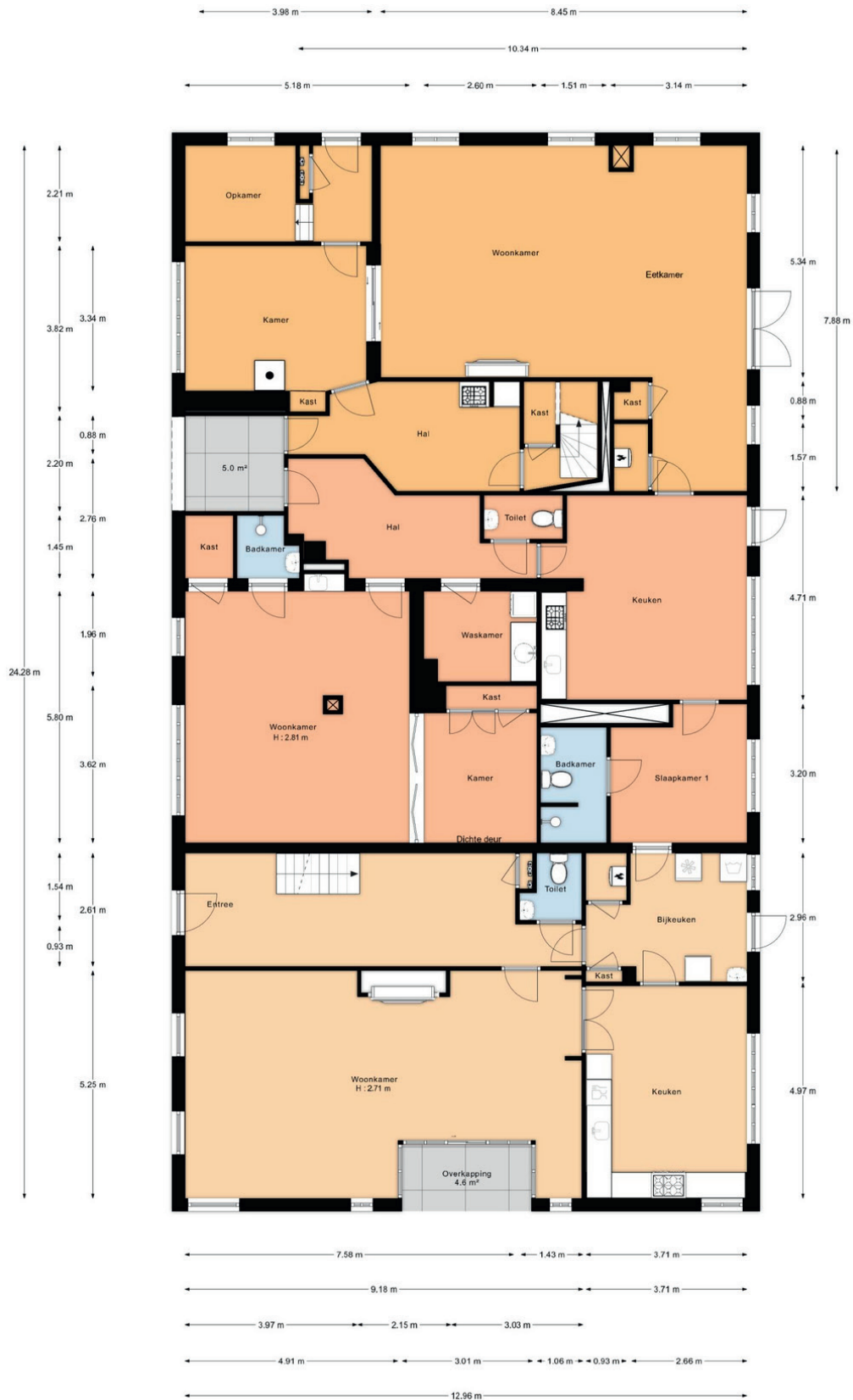
Kadastraal bekend gemeente Ambt-Almelo, sectie I, nummer 4624, groot 7.355 m<sup>2</sup>).





# Plattegronden

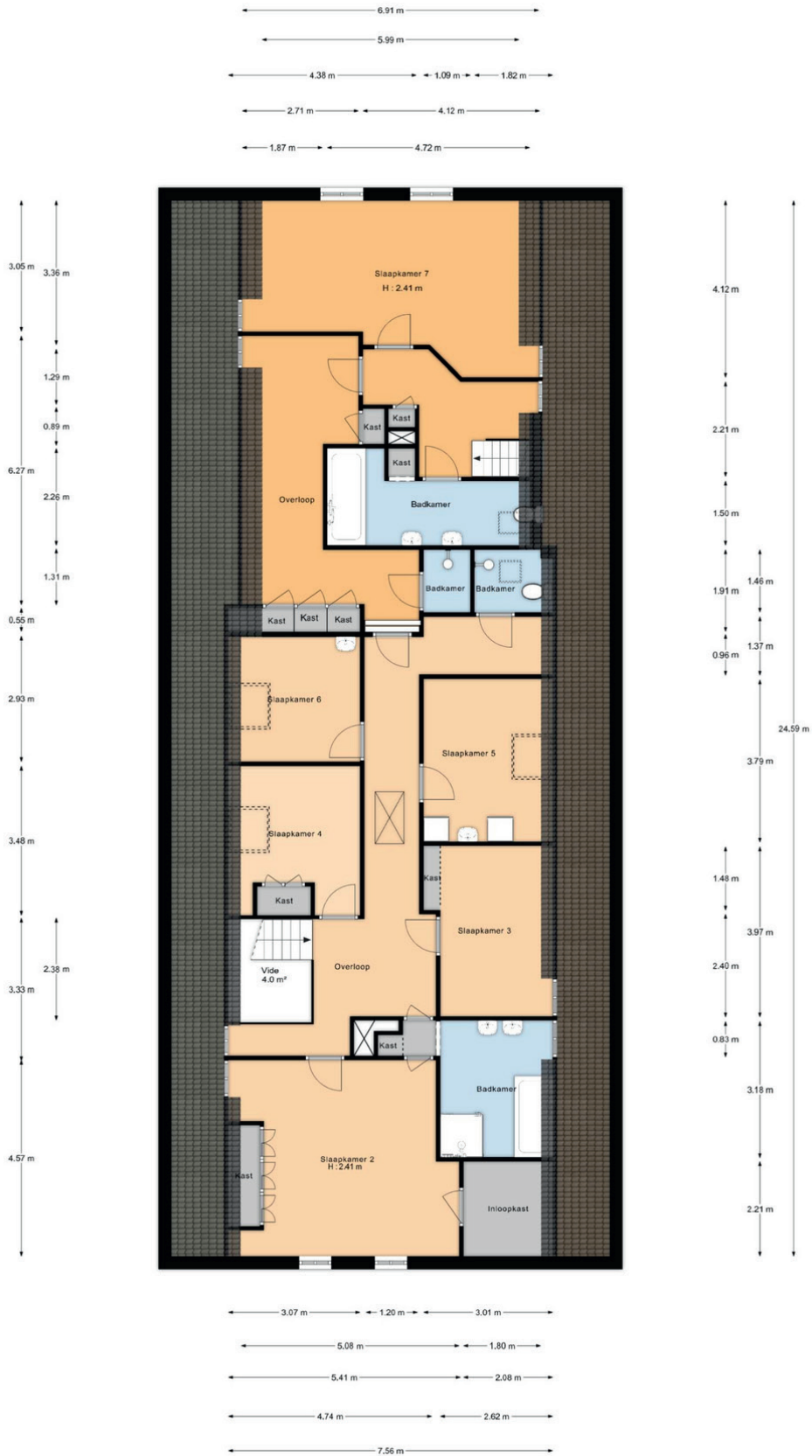
Begane grond





# Plattegronden

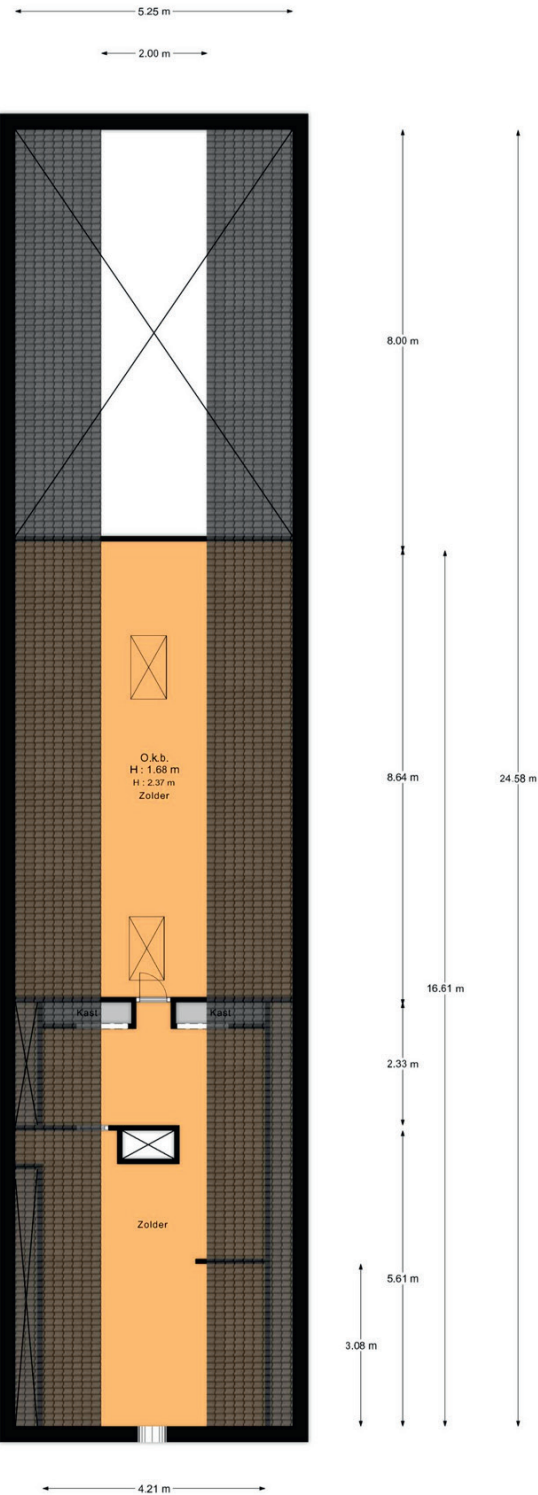
Eerste verdieping





# Plattegronden

Tweede verdieping

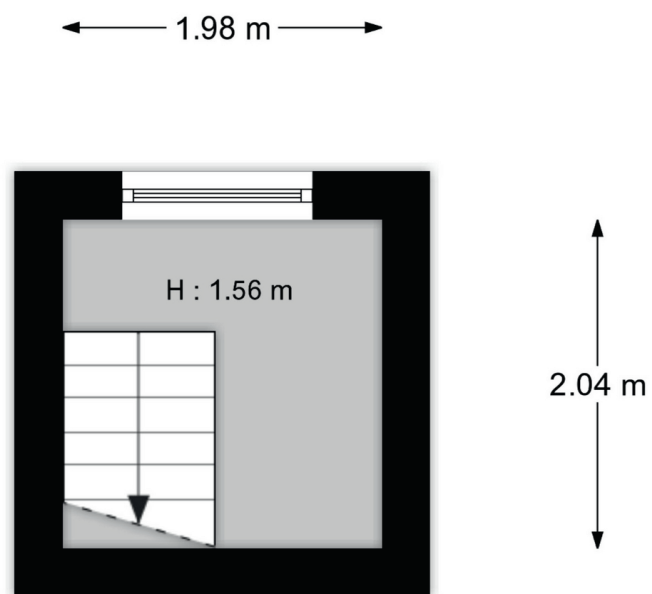




# Plattegronden

Kelder onder opkamer

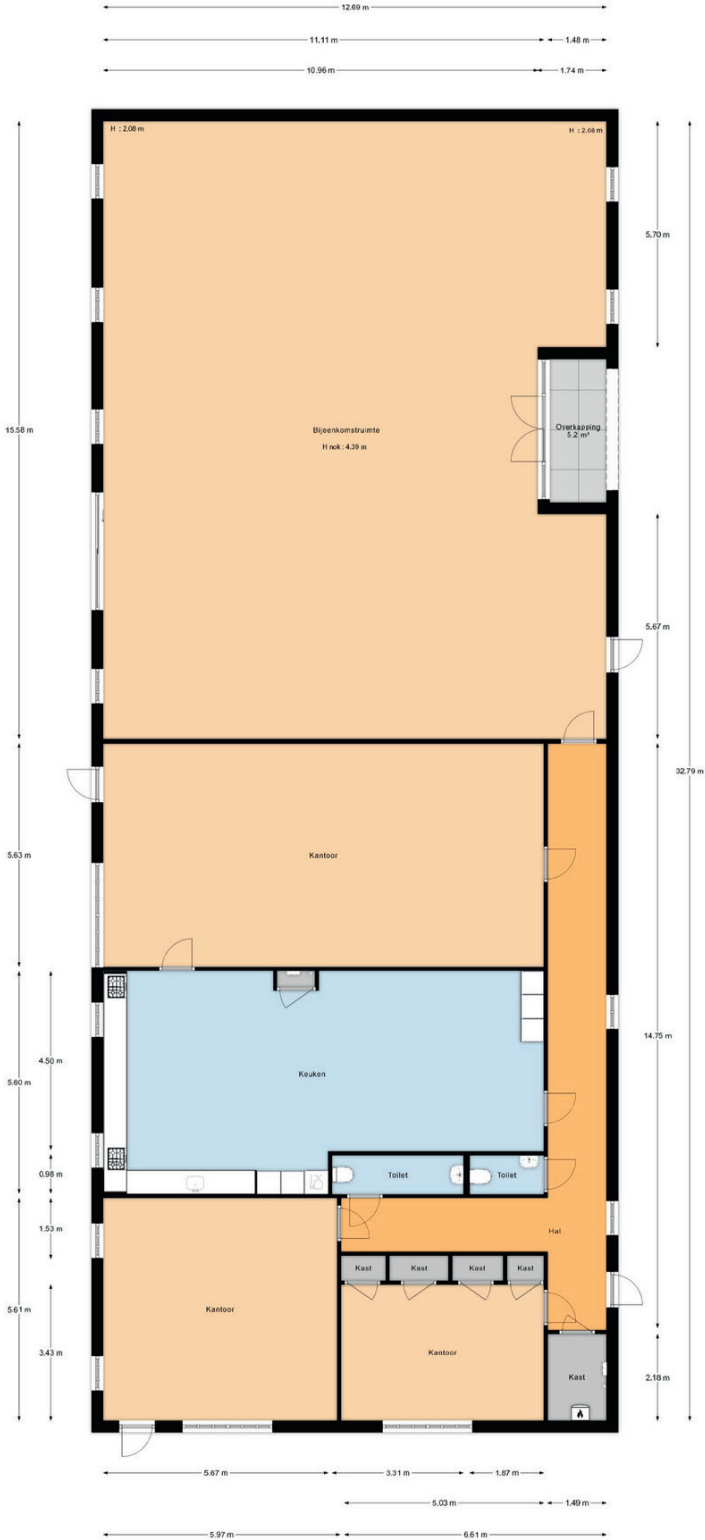
---





# Plattegronden

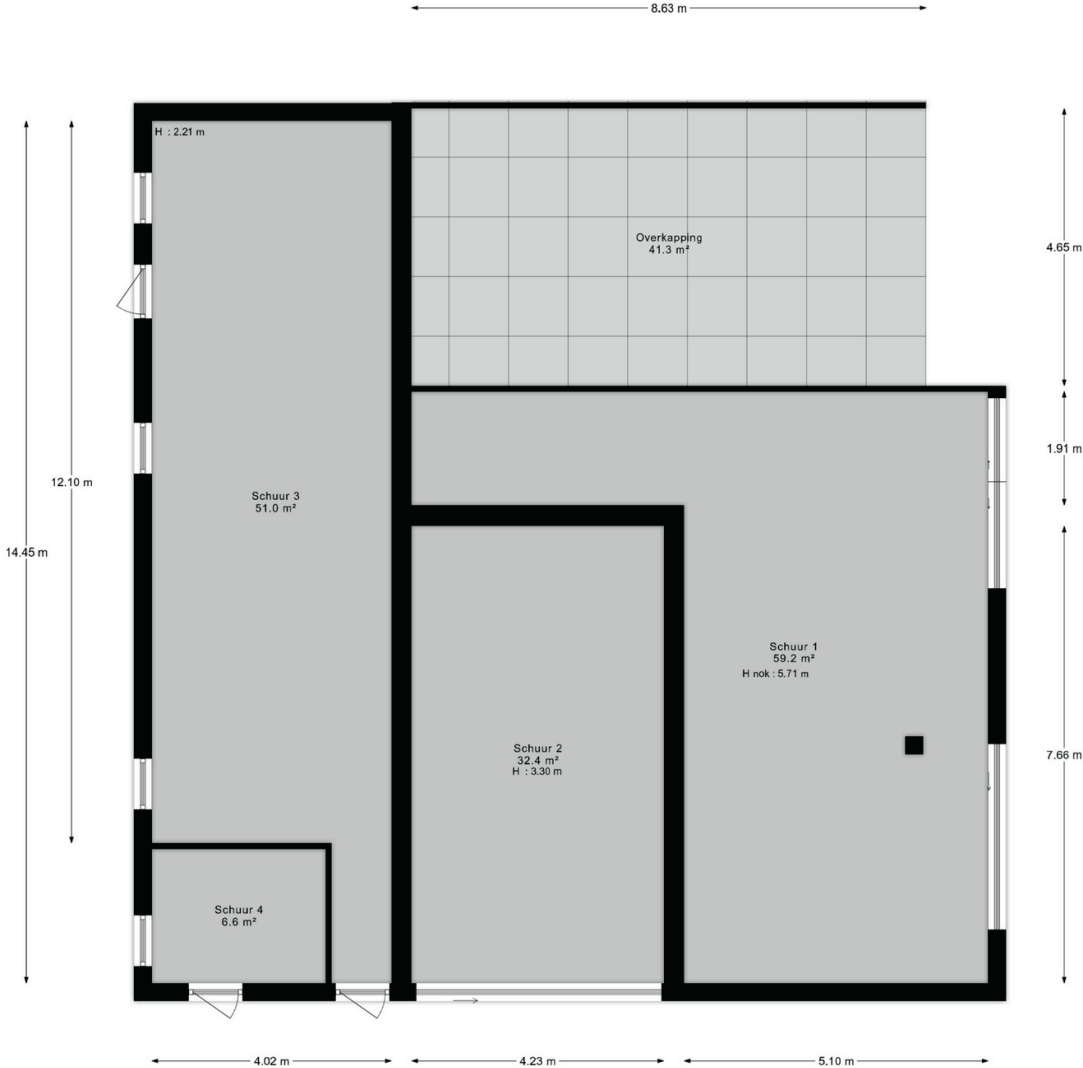
Bijgebouw begane grond





# Plattegronden

Schuur

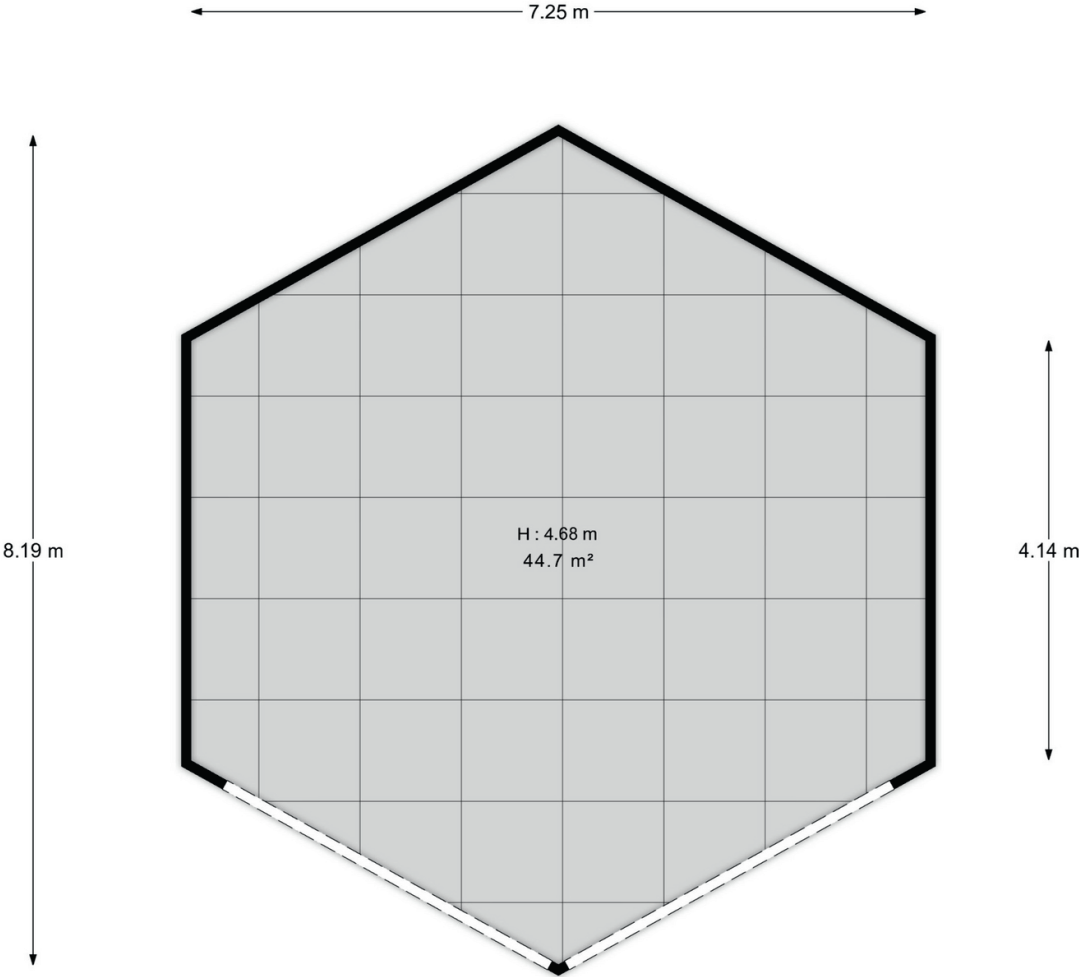




# Plattegronden

Overkapping

---





# Interesse? Neem contact op met:

**Bartelo Dijk**  
NVM Register Makelaar

**0575 74 30 90**  
brummen@landerije.nl



## Algemeen

### Bestemming

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het vigerende bestemmingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: gemeente Almelo, tel. 0546 54 11 11, [www.almelo.nl](http://www.almelo.nl).

### Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te mogen vernemen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

### Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een definitieve koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarde(n)), wordt van de koper een bankgarantie c.q. waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

### Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. © De Landerije.







# De Landerije<sup>®</sup>

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Zutphensestraat 292  
6971 JR Brummen

0575 74 30 90  
brummen@landerije.nl

www.landerije.nl  
KvK 69622388

IBAN NL91ASNAB0706734831  
BTW NLO01419826B31