

J. DUIKERSTRAAT 20 | ALMELO

€ 300.000 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

102 m²

INHOUD

407 m³

PERCEELOPPERVLAKE

206 m²

KAMERS

4

SLAAPKAMERS

3

VRAAGPRIJS

€ 300.000 k.k.

BESCHRIJVING

Welkom aan de Jan Duikerstraat 20 in Almelo!

Wonen nabij het water, op een prachtige plek dichtbij de binnenstad!

Stap je voordeur uit en je staat bijna aan de oever van de Almelse Aa. Deze nette jaren '30 twee-onder-een-kapwoning ligt aan een rustige straat zonder directe overburen, met een prachtig uitzicht over het water en het groen. De huizen aan de overzijde – aan de Willem de Clerqstraat – liggen op ruime afstand, wat zorgt voor een gevoel van vrijheid en privacy.

Je woont hier op een sfeervolle locatie, op korte afstand van zowel het centrum als het station. De woning is keurig onderhouden en beschikt over een stijlvolle erker, een mooie overkapping, een aangebouwde stenen berging/bijkeuken én een ruime houten tuinberging.

Daarnaast is dit huis helemaal klaar voor de toekomst. De afgelopen jaren is er flink geïnvesteerd in duurzaamheid en comfort. Denk aan een warmtepomp (geplaatst in 2020), tien zonnepanelen, een energiezuinige cv-ketel (Remeha Tzerra, eigendom), en uitgebreide isolatie van onder andere het dak, de spouwmuren, plafonds en de kruipruimte onder de woonkamer. Daarnaast is de badkamer is recent vernieuwd.

Indeling:

Begane grond:

De voortuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en zorgt voor een nette aanblik. Je komt binnen via de hal met toilet en meterkast. Vanuit hier heb je toegang tot de eerste verdieping, de keuken en de ruime woonkamer. Aan de voorzijde van de woning vind je een sfeervolle erker die zorgt voor veel daglicht en een prachtig uitzicht op het groen en water. Een ideale plek voor een gezellige eethoek! De woonkamer is circa vijf jaar geleden volledig gemoderniseerd met een mooie laminaatvloer, glad gestucte wanden en plafonds, sierlijsten en inbouwspots. Via openslaande deuren kom je in de zonnige achtertuin met overkapping. Dankzij het afsluitbare zeil en de gezellige houtkachel kun je hier van het vroege voorjaar tot diep in de herfst heerlijk buiten zitten.

De keuken is bereikbaar via twee schuifdeuren in de hal, is opgesteld in een praktische hoek en voorzien van moderne inbouwapparatuur en voldoende werk- en opbergruimte. Tijdens het koken kijk je vrij uit over de rustige straat aan de voorzijde.

Aansluitend bevindt zich de luxe badkamer (gebouwd in 2021) met een ruime inloofdouche, dubbel wastafelmeubel, verwarmde spiegel en een elektrisch bedienbare lichtkoepel. Het stijlvolle spanplafond met randverlichting maakt het helemaal af. Direct naast de badkamer vind je de aangebouwde berging/bijkeuken, met aansluitingen voor wasmachine-en droger, de cv-installatie en de warmtepomp. Deze ruimte is ook van buitenaf bereikbaar.

Eerste verdieping:

Via de trap in de hal bereik je de overloop op de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie kamers: twee keurig afgewerkte slaapkamers en een derde kamer, ideaal als kledingkamer of thuiskantoor. Vanaf deze kamer leidt een vaste trap naar de zolderverdieping. Op de overloop is bovendien een praktische bergkast aanwezig.

Tweede verdieping:

De zolder is volledig geïsoleerd, keurig afgewerkt en ingericht als extra slaapkamer. Met een dakraam en volop bergruimte achter de knieschotten is dit een fijne en functionele ruimte.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar ca. 1933;
- Woonoppervlakte 102 m²;
- Perceeloppervlakte 206 m²;
- Fraai verbouwd, gemoderniseerd en smaakvol afgewerkt;
- Circa 4 jaren geleden is het buitenschilderwerk uitgevoerd en keurig bijgehouden;
- Voor 98% voorzien van isolatieglas;
- Verwarming en warm watervoorziening vindt plaats middels de warmtepompboiler i.c.m. zonnepanelen en combiketel;
- Afgesloten poort naast het huis dat direct toegang geeft naar de berging/bijkeuken;
- Nette overkapping van ca. 22 m²;
- De achtertuin is gelegen op het zuiden;
- Groepenkast is vervangen;
- Erker voorzien van nieuw dakleer;
- Voldoende parkeergelegenheid aan de voorzijde;
- Zeer centrale ligging t.o.v. onder ander het stadscentrum en Almelose uitvalswegen.

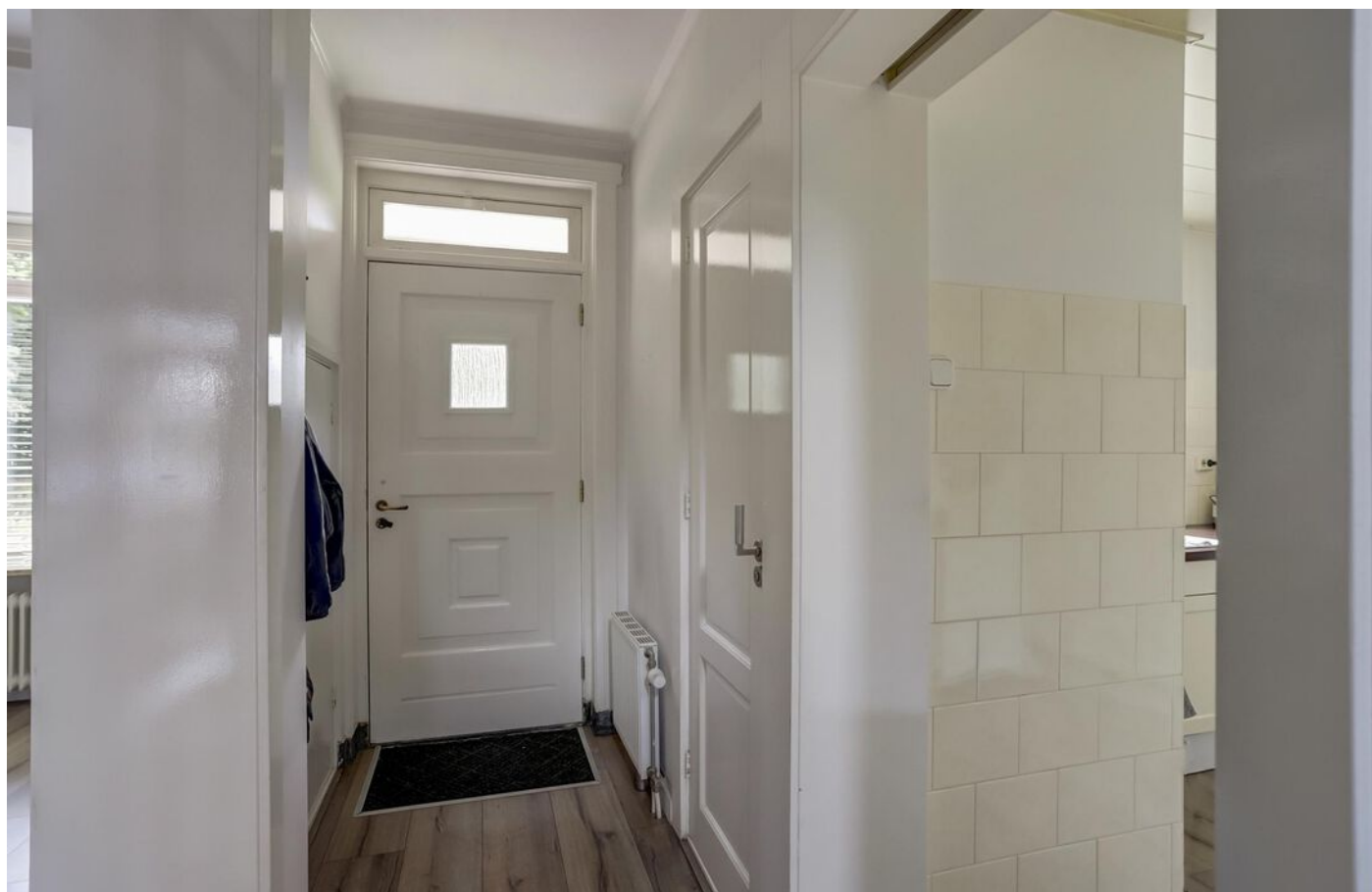
Geïnteresseerd in deze woning? Neem dan snel contact op voor een bezichtiging.

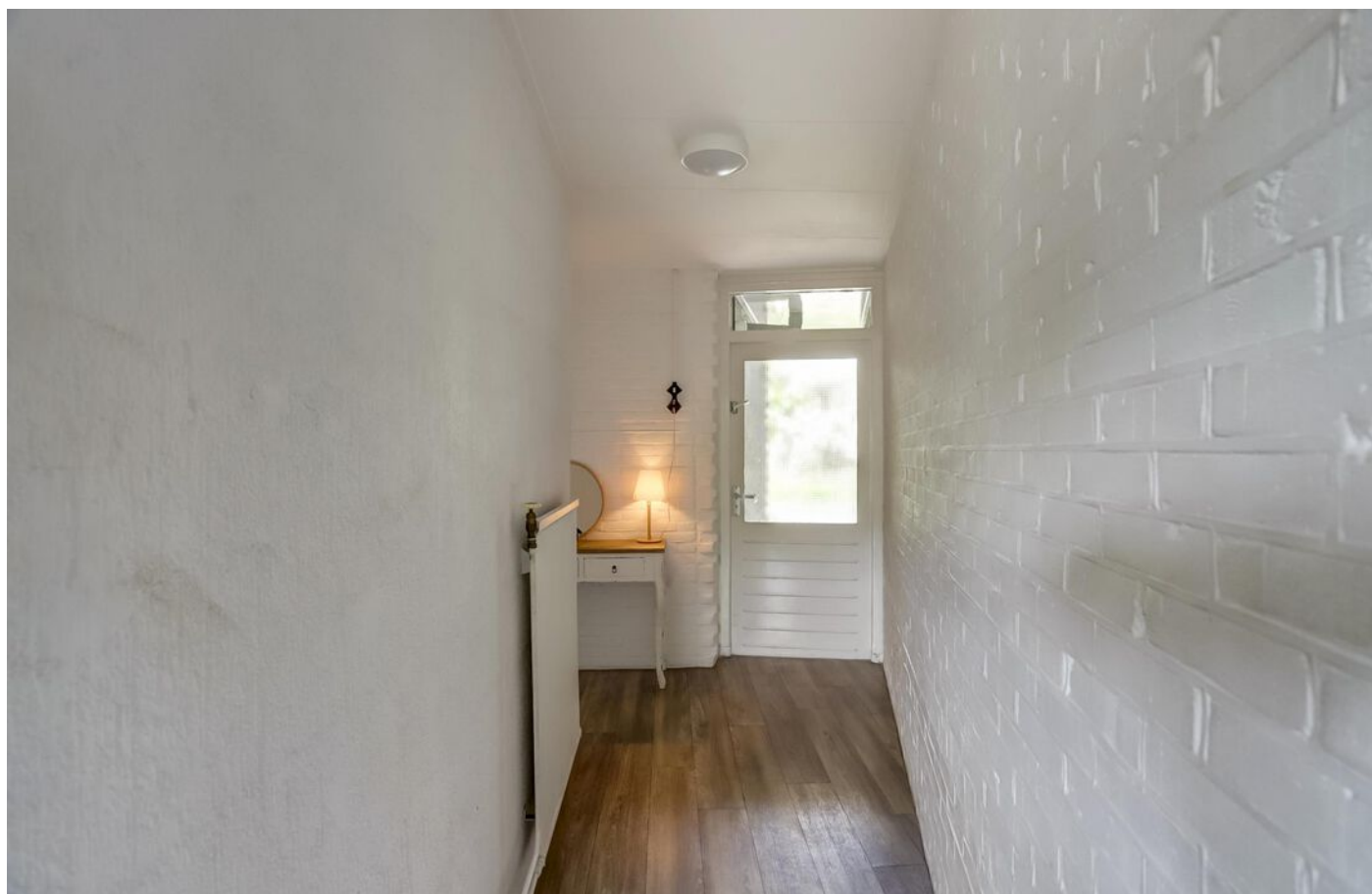


STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!









STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!





STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!





STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!





STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!







PLATTEGROND



Begane Grond

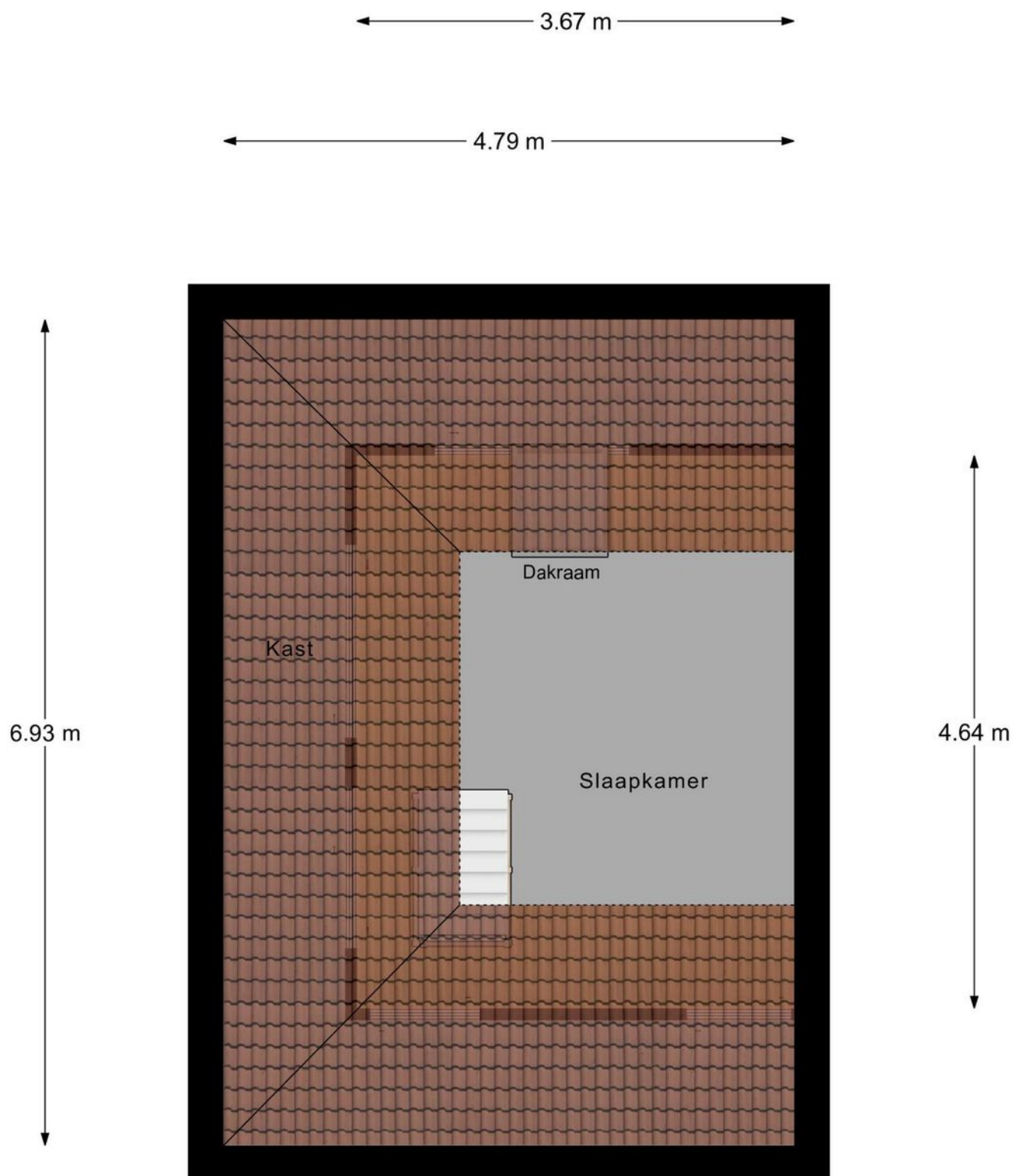
STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!

PLATTEGROND



1e Verdieping

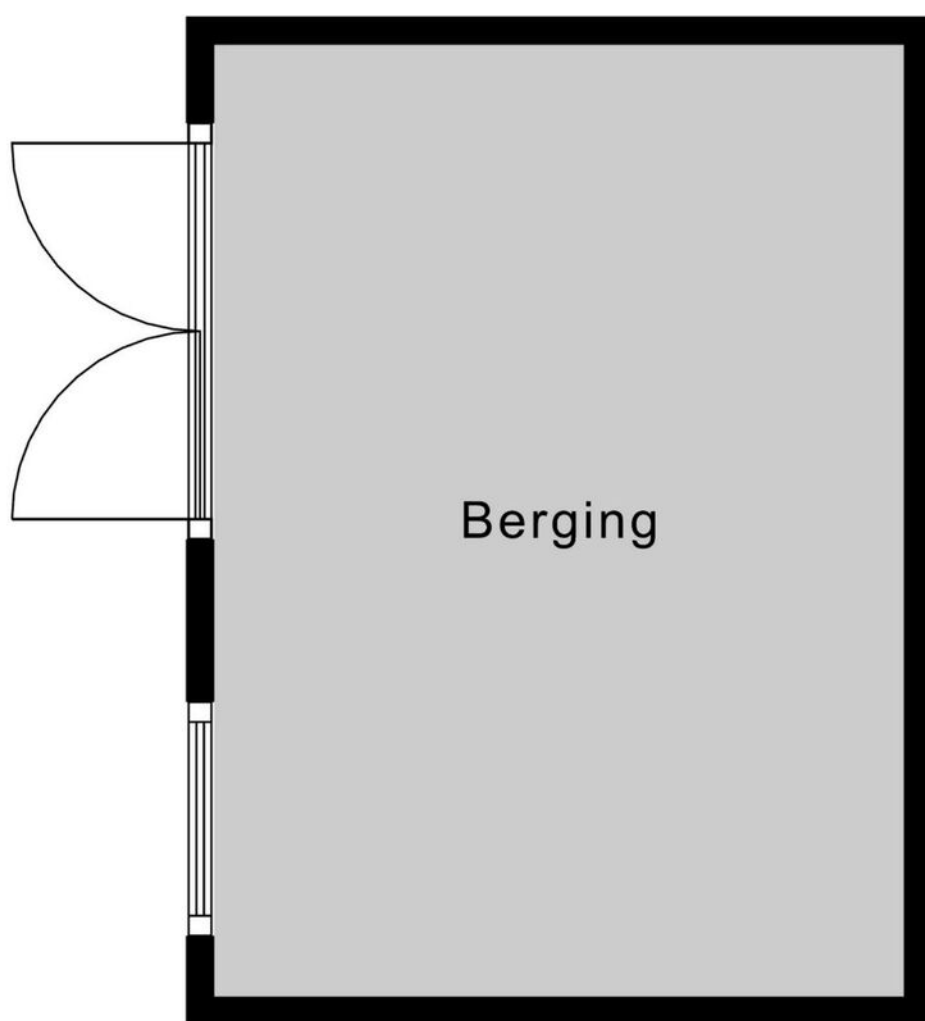
PLATTEGROND



2e Verdieping

PLATTEGROND

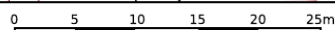
← 2.42 m →



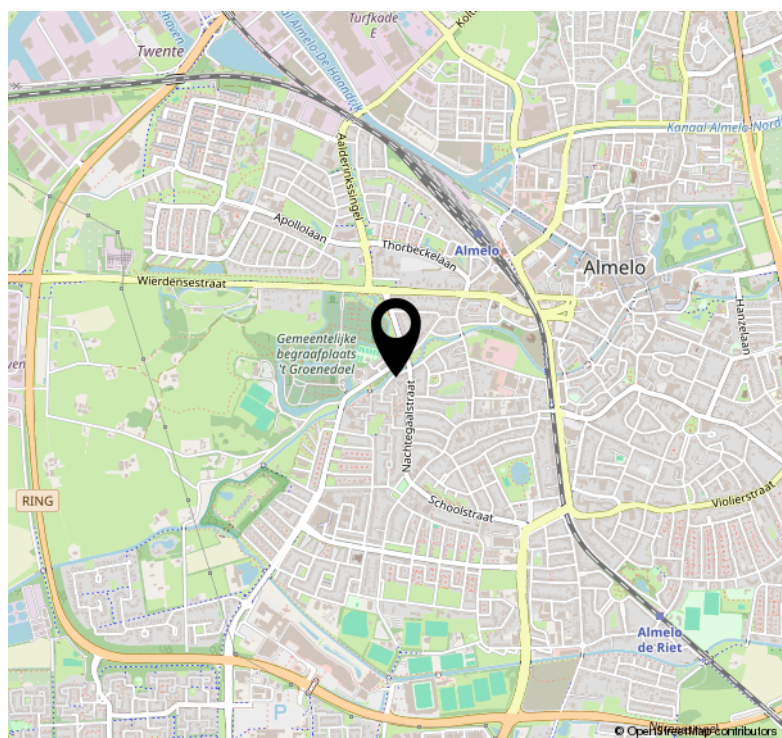
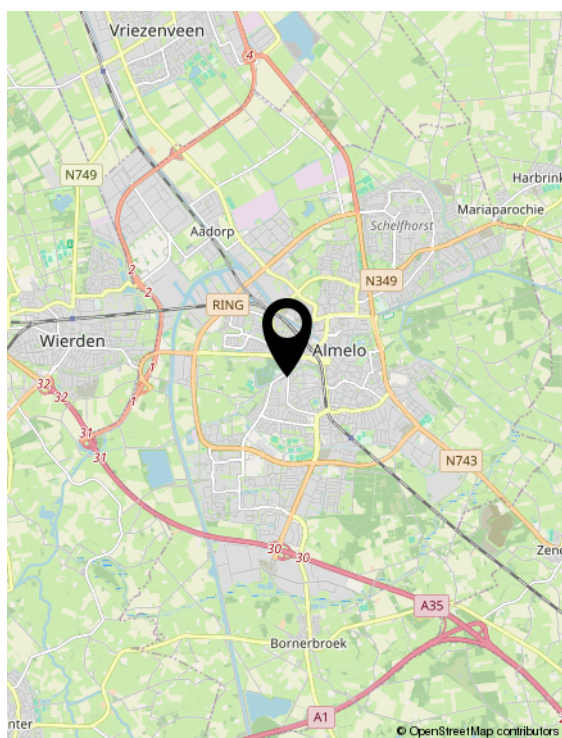
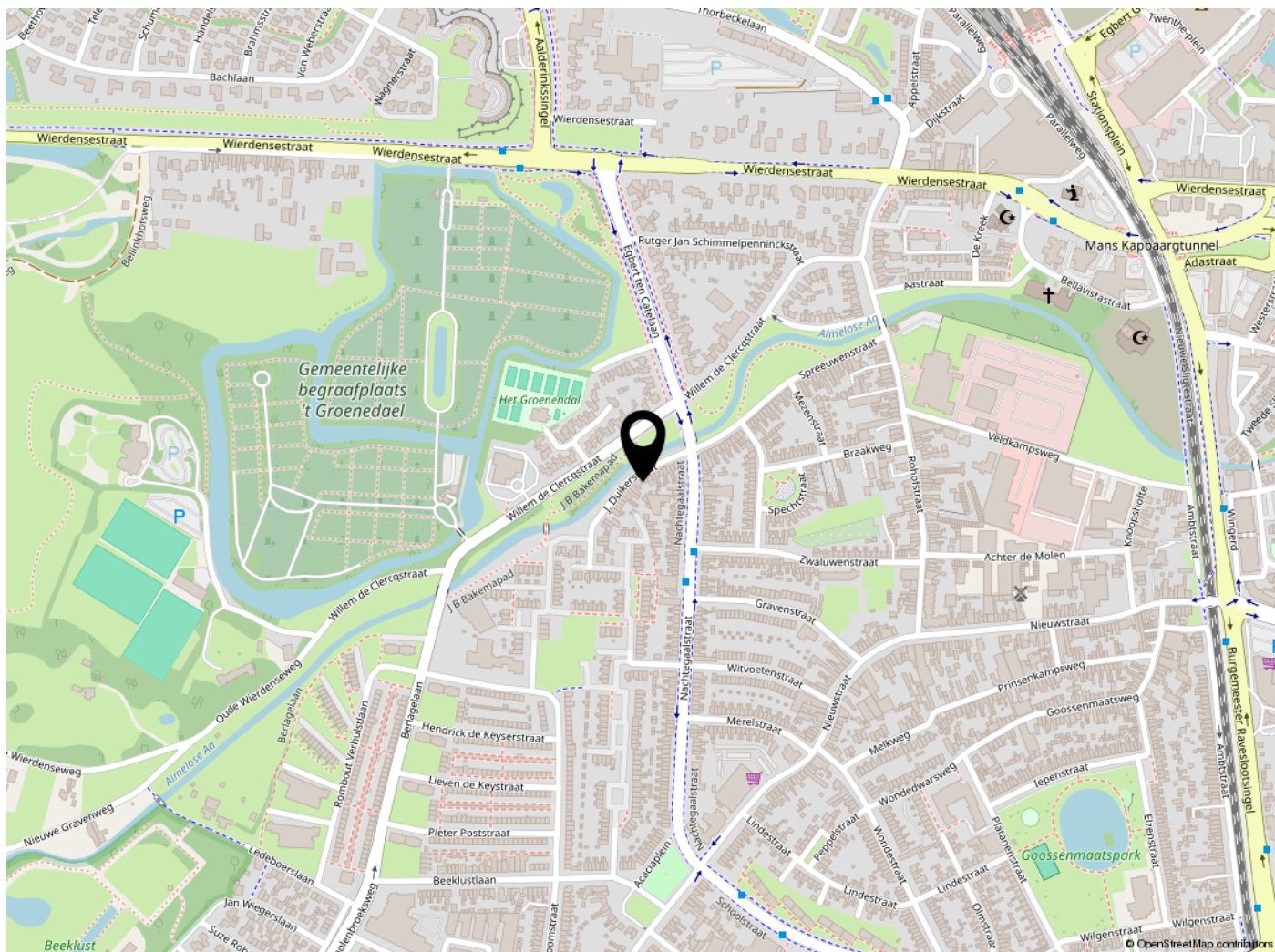
3.34 m

Berging

Uw referentie: ---



LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Houtkachel	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- losse (hang)lampen			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- vitrages	X			
- jaloezieën	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- oven	X			
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- douche (cabine/scherf)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel			X	
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Zonnepanelen	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	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.

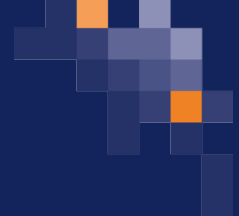
Na de bezichtiging

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.



Wij hopen dat u tijdens de bezichtiging een goede indruk heeft gekregen van de woning. Toch kunnen wij ons voorstellen dat u alles graag nog eens door wil lezen. Dat kan! Bij het maken van de afspraak voor de bezichtiging heeft u een mail ontvangen van Move. Als u inlogt op uw account kunt u alle informatie vinden over deze woning en zelfs een bieding doen op de woning.

Wat vind ik in mijn Move account?

- deze brochure
- vragenlijst
- lijst van zaken
- online biedingsformulier

Middels het online biedingsformulier in Move kunt u een bod uitbrengen op de betreffende woning. Wanneer wij deze hebben ontvangen nemen wij contact met u op.

Heeft u nog vragen? Neem gerust contact met ons op!

AANTEKENINGEN

[illegible]

[illegible]

STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!



Plaggemars Makelaars

Wierdensestraat 138

7604 BM Almelo

T (0546) 57 12 72

info@plaggemarsmakelaars.nl

www.plaggemarsmakelaars.nl

