

Fraai gelegen EINDWONING in de kindvriendelijke wijk Schelfhorst

# TE KOOP



**Schierstins 52**

Vraagprijs € 250.000 k.k.





# Kenmerken



**Bouwjaar**  
1972



**Woonoppervlakte**  
128 m<sup>2</sup>



**Aantal kamers**  
5 (4 slaapkamers)



**Perceeloppervlakte**  
166 m<sup>2</sup>



**Energie label**  
C

**Soort** eengezinswoning

**Type** hoekwoning

**Inhoud** 454 m<sup>3</sup>

**Ligging** Zuid

**Tuin** achtertuin, voortuin

**Garage** geen garage

**Verwarming** c.v.-ketel

**Isolatie**



# SCHIERSTINS 52

## ALMELO

---

Starters en klussers opgelet! Fraai gelegen eindwoning in de kindvriendelijke wijk Schelfhorst met een vrijstaande stenen berging en ruime parkeergelegenheid. De vele voorzieningen zoals scholen en winkelcentrum zijn op loopafstand. De ruime lichte woning is uitermate geschikt voor starters die niet bang zijn de handen uit de mouwen te steken!

"Wat deze woning speciaal maakt":

- op een rustige locatie gelegen nabij sportgelegenheden, winkelcentrum, scholen, openbaar vervoer en verschillende uitvalswegen;
- naar geheel eigen wens aan te passen en te moderniseren;
- nabij het buitengebied van Almelo.

"Kenmerken van de woning":

- Bouwjaar 1972;
- Perceeloppervlakte: 148 m<sup>2</sup>;
- Woonoppervlakte: ca 129m<sup>2</sup>\*;
- Inhoud: ca. 454m<sup>3</sup>\*;
- ATAG CV Ketel, bouwjaar 2015. (eigendom)
- ENERGIELABEL C





# CLAUSULES

“Clausules in de koopovereenkomst”:

- In de koopakte zal een 10% waarborgsom of bankgarantie worden opgenomen;
- In het verleden is er onderzoek gepleegd in de kruipruimte van de woonhuizen gelegen in de Schelfhorst in Almelo. Hieruit is gebleken dat de begane grondvloer is opgebouwd uit 'betonliggers' met wapening. In enkele gevallen is de wapening bloot komen te liggen met als gevolg dat er scheurvorming optreedt in deze betonliggers. Koper heeft hiervan kennis genomen en aanvaard het risico voor eventuele scheurvorming aan de betonliggers in de kruipruimte van het gekochte. Koper vrijwaart verkoper tevens voor alle aansprakelijkheid ten gevolge van deze scheurvorming;
- Omdat de woning ruim 54 jaar oud is zal een ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen;
- Ten tijde van de bouw casu quo renovatie van het verkochte kunnen er asbesthoudend materialen verwerkt zijn. Koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid en de eventuele kosten voor verwijdering hiervan.
- verkoper heeft de woning niet zelf feitelijk gebruikt en kan niet instaan voor alle eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik;
- Er is gekozen voor VWZ Netwerk Notarissen (Almelo)

"Kom zelf deze woning vanbinnen bekijken en laat de ruimten u overtuigen"

'Interesse in deze woning? Bel of mail met Leverink+Assen Resultaatmakelaars, of schakel direct uw eigen NVM- aankoopmakelaar in. Uw NVM- aankoop makelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM- aankoopmakelaars in Twente vindt u op Funda.

\*Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.





## BEGANE GOND

entree/hal, meterkast, toiletruimte met wandcloset en fontein, trapopgang. Via de hal kom je in de halfopen keuken. De tuingerichte woonkamer is heerlijk licht en ruim. De grote tuin op het zuiden is bereikbaar via een deur in de woonkamer. De vrijstaande stenen berging aan de voorzijde van de woning biedt voldoende bergruimte voor fietsen en tuingereedschap











## EERSTE VERDIEPING

De ruime overloop met handige inbouwkast biedt toegang naar 3 slaapkamers. Daarnaast is er een badkamer (2024) aanwezig met douche, 2e wandcloset, wastafel verwarming en witgoedaansluiting.











## TWEEDE VERDIEPING

Via vaste trap te bereiken zolder met overloop inclusief de CV-ketelopstelling. De zolder is voorzien van een ruime 4e slaapkamer met een Velux dakraam. Tevens is er volop bergruimte aanwezig.



# TUIN







# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

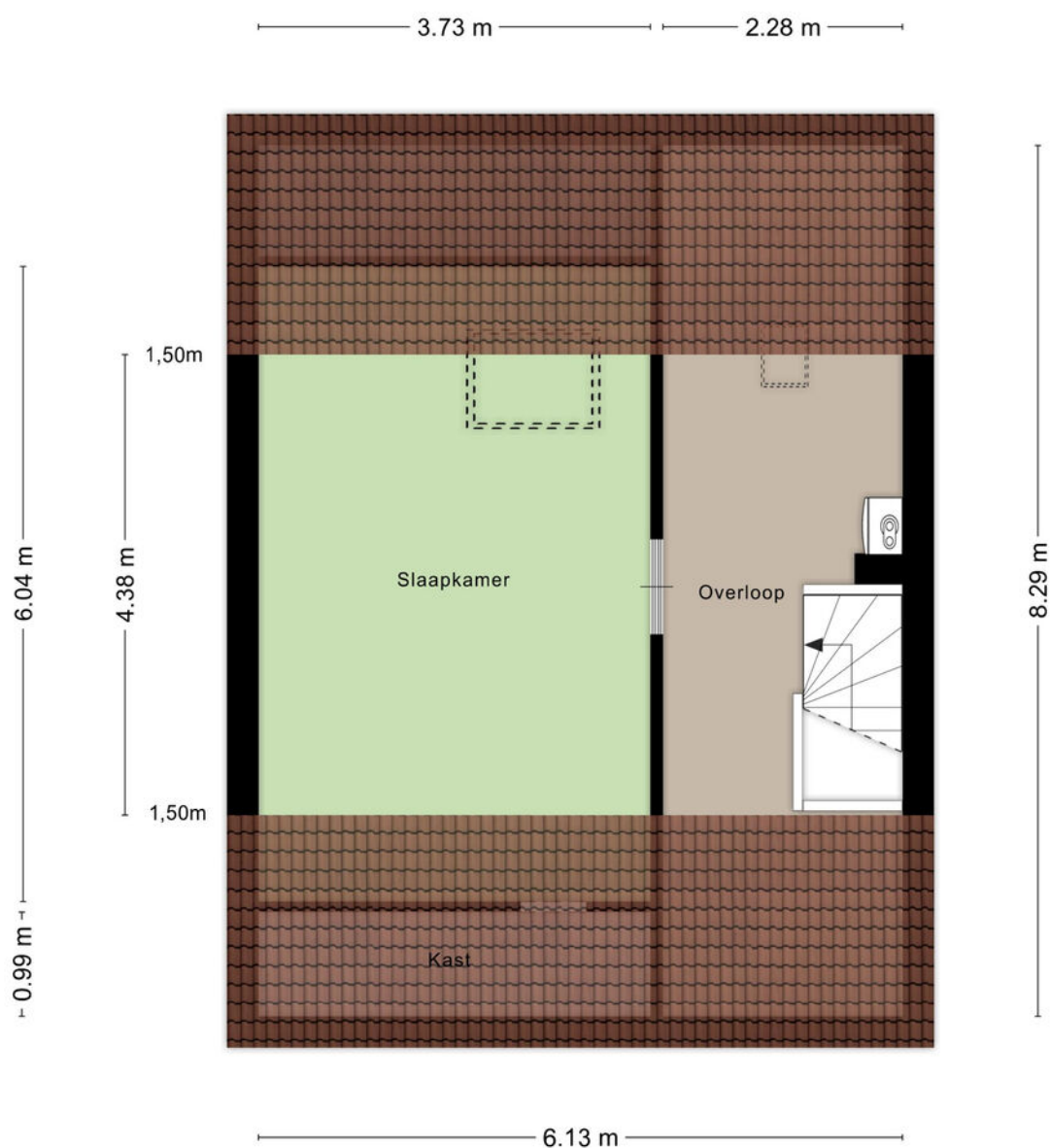
# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





# WONEN IN ALMELO

---

Almelo is een stad met veel gezichten en een stad met karakter. Het is ooit ontstaan op een kruispunt van land- en waterwegen. Het water loopt nog altijd dwars door de binnenstad en het wordt ook wel de stad aan het water genoemd. In en rondom het centrum vind je naast de grote ketens ook unieke eigentijdse winkeltjes en lokale boetiekjes. Op en rondom Het Amaliaplein zijn gezellige cafés en kroegen, maar ook fijne restaurants.

Almelo kent veel kunst en cultuur in de vorm van evenementen, exposities, theatervoorstellingen, musea en bijzondere bezienswaardigheden. Met meer dan 160 grote en kleine evenementen per jaar is er in Almelo altijd wat te doen.

Ook voor het maken van een wandeling of fietstocht is Almelo een ideale uitvalsbasis. Almelo is de groenste stad van Overijssel. Vanuit het centrum wandel je binnen enkele minuten het Twentse groen in!

Almelo is een tikkeltje eigenzinnig, maar met de bekende Twentse nuchterheid en zeer gastvrij.

## Groen Almelo

---

Een van de vele duurzame initiatieven van de provincie Overijssel is het project Groene Lopers. Een Groene Loper heeft als missie bewoners en bedrijven te betrekken bij natuur, landschap en biodiversiteit, ofwel hun eigen natuurlijke leefomgeving.





# Verkoop- en aankoop begeleiding

U bent van plan een huis te ver- of aankopen. Daarvoor bent u bij Leverink+Assen Resultaatmakelaars aan het goede adres! Wij zijn sinds 1961 de nummer 1 van Twente in verkoopbegeleiding, aankoopbegeleiding en onafhankelijke taxaties met de beste service, specialistische professionals en innovatieve werkwijzen! Uw wensen zullen grondig worden geanalyseerd zodat de dienstverlening precies op maat is.



## Taxaties

Bent u op zoek naar een onafhankelijke taxatie? Daarvoor moet u bij Leverink +Assen Resultaatmakelaars zijn! Ervaren makelaars met kennis en kunde van de huidige woningmarkt

## Hypotheken

Bij de aankoop van een woning wilt u een onafhankelijk advies als het om een hypotheek gaat. Wij werken nauw samen met onafhankelijke erkende hypotheekadviseurs.

# RECENSIES

---

“De medewerkers van Leverink en Assen makelaars zijn gedreven en gepassioneerde vak mensen. Het gehele traject wordt zéér zorgvuldig en professioneel begeleid.

Voorlichting was erg goed en er wordt goed geluisterd naar je wensen. De bereikbaarheid en daadkrachtige inzet van Niels Versteeg was uitermate goed, zelfs 's avonds werd op mijn vragen gereageerd, dit vind ik echt een bijzonder goede service. Ook de nazorg is goed. Kortom bij Leverink en Assen weten ze het verschil te maken! Ik geef een 11 voor het klanttevredenheidscijfer. Een echte aanrader!”

---

“Na vier succesvolle aan- en verkopen een voor ons inmiddels 'vertrouwde' makelaar. Niels en zijn collega's leveren waar voor hun geld. Leven zich goed in in de wensen van de klant en handelen daarnaar. Kortom, aan te bevelen!”



## Niels Versteeg

---

Niels is een allround professional met ruim 25 jaar ervaring in de vastgoedbranche, projectmanagement, procesmanagement en algemeen management. Sinds 2015 ben ik werkzaam als bestuurder en gecertificeerd makelaar & taxateur bij Leverink + Assen Makelaars. Het is ontzettend leuk om opdrachtgevers bij te kunnen staan bij zo'n belangrijke stap in hun leven, van goed advies te voorzien en het traject te begeleiden. Ervaar het zelf en kom eens vrijblijvend kennis maken met ons team!



# RECENSIES

---

“Vanaf het kennismakingsgesprek wist het kantoor mij ervan te overtuigen, dat - met grote kennis van (plaatselijke) zaken - service en transparantie naar de cliënt toe voor dit kantoor vanzelfsprekend waren. Dat de woning mede daardoor heel snel werd verkocht, verdient een dikke pluim.”

---

“Fantastische makelaar! Zowel Ans als Niels, beide zeer kundig. Ans was erg betrokken en heeft goed haar best gedaan onze woning te verkopen! We werden zeer goed van alles op de hoogte gehouden door Merlin en de communicatie onderling was top! Wij zouden deze makelaar bij een ieder die zijn huis wil verkopen aanbevelen! Bedankt voor alles  
Team Leverink & Assen.”



## Ans Hemink

---

Van jongste vrouwelijke makelaar naar directeur van één van de bekendere makelaarskantoren in Twente. Inmiddels ben ik meer dan 25 jaar actief als gecertificeerd makelaar, lid NVM en NRVt. Ik ben gedreven door enthousiasme en passie voor het vak.

Samen met ons team van Leverink + Assen zorgen wij voor onze opdrachtgevers voor het hoogst mogelijke resultaat in deze uitdagende markt.





# VEELGESTELDE VRAGEN

---

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

## 2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

## 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

## 4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

## 5. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure.



## Openingstijden

ma t/m do: 09.00h - 17.30h  
(telefonisch en op afspraak tot 19.30h)

vrijdag: 09.00h - 17.30h

zaterdag: 10.00h - 15.00h  
(telefonisch en op afspraak)



[facebook.com/leverinkassen](https://facebook.com/leverinkassen)



[instagram.com/leverinkassen/](https://instagram.com/leverinkassen/)



[linkedin.com/company/leverink-assen](https://linkedin.com/company/leverink-assen)



074 - 250 34 34



[info@leverink-assen.nl](mailto:info@leverink-assen.nl)



074 - 250 34 34