

ONTDEK

DE FAZANT 23 in **ALMELO**



Net onderhouden twee-
kapper gelegen in geliefde
wijk Windmolenbroek

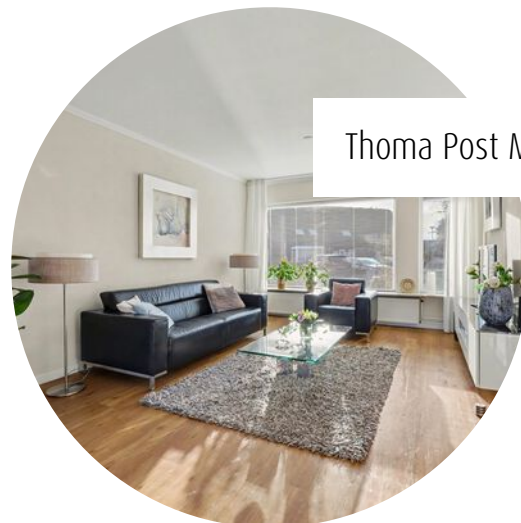
voorzien van 4 slaapkamers,
verzorgde tuin en garage

Vraagprijs
€ 400.000,- k.k.



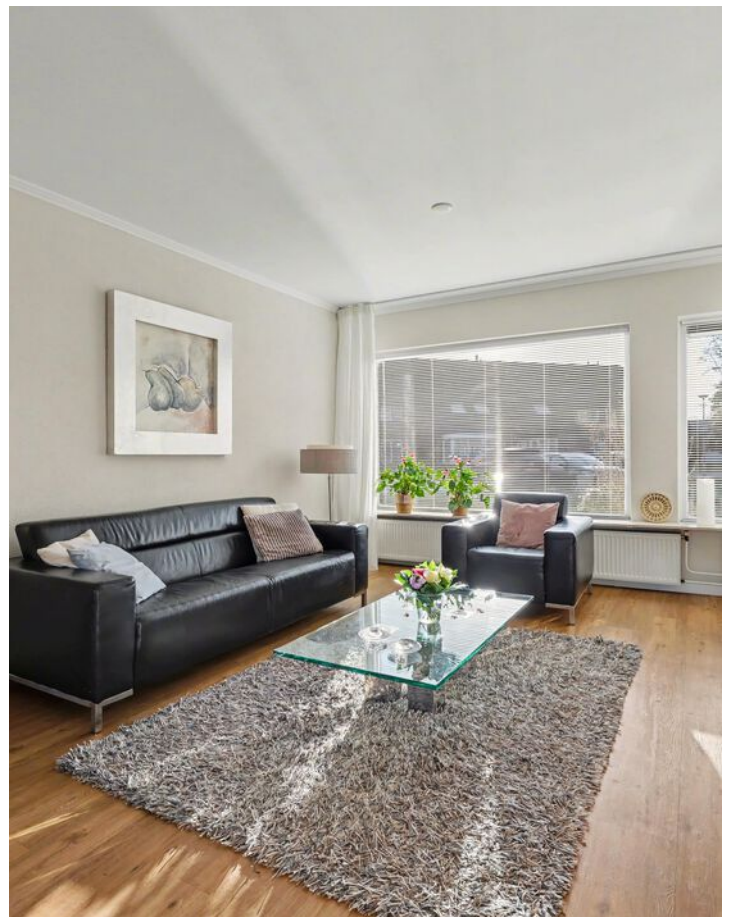
INHOUDSOPGAVE

- 04** Specificaties
- 05** Welkom
- 06** Begane grond
- 13** Eerste etage
- 19** Tweede etage
- 22** Tuin
- 26** Plattegronden
- 30** Kadastrale kaart
- 31** Lijst van zaken



Thoma Post Makelaars

"Verhuizen doe
je niet alleen,
dat doen we
samen!"



SPECIFICATIES

VRAAGPRIJS € 400.000 K.K.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

129 m²

BOUWJAAR

1981

PERCELOPPERVLAKE

252 m²

INHOUD

505 m³



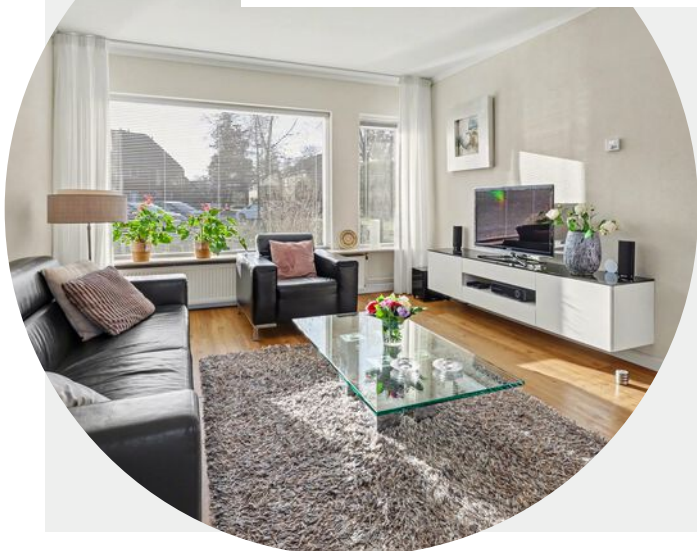
SOORT WOONHUIS	Eengezinswoning
SOORT BOUW	Bestaande bouw
WOONLAGEN	3
KAMERS	5

ENERGIELABEL	A
ISOLATIE	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas en HR ++
VERWARMING	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
WARM WATER	c.v.-ketel

GARAGE	garage
PARKEREN	op eigen terrein

BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Net onderhouden twee-onder-een-kapwoning;
- Open leefruimte op de begane grond voorzien van veel lichtinval;
- Voorzien van 4 slaapkamers;
- Badkamer voorzien van vloerverwarming;
- Verzorgde tuin op het noorden;
- Met garage, carport en overkapping.



WELKOM

Ben je op zoek naar een makelaar in Almelo, Amsterdam, Deventer, Doetinchem, Enschede, Hengelo, Lochem, Winterswijk of Zutphen? Ontdek Thoma Post Makelaars! Wij hebben diverse kantoren in Twente, de Stedendriehoek, Midden-Nederland en in het westen van het land.

Onze makelaars staan voor je klaar

Ons team, bestaande uit meer dan 80 specialisten in ruim 15 verschillende functies staat dagelijks voor je klaar. Onze woningmakelaars en bedrijfsmakelaars helpen je graag bij het zoeken of verkopen van een woning of een bedrijfspand, waarbij wij opvallen door meer marktkennis, meer deskundigheid, meer begeleiding en meer kwaliteit.

Jouw makelaar

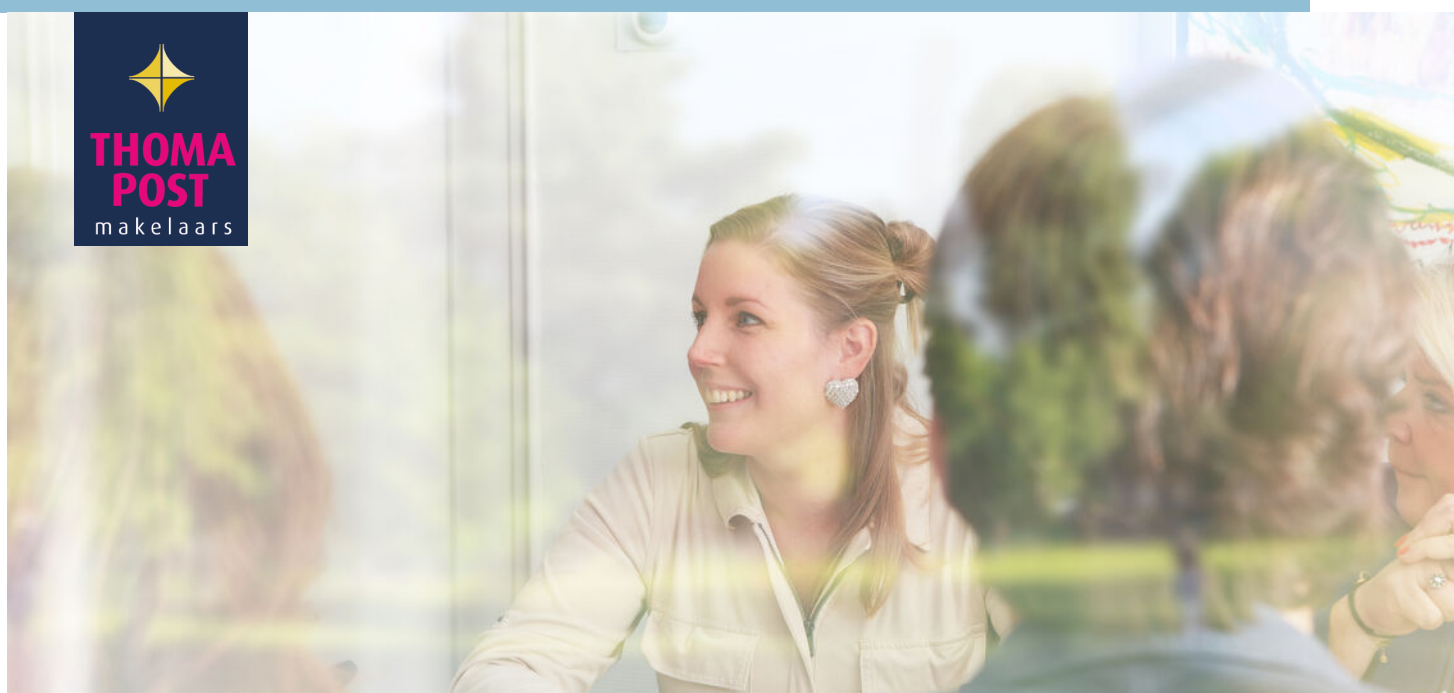
Bob Sanders

Directeur / Register Makelaar Taxateur

Tel. 0546 - 45 99 99

Mobiel: 06 - 28 36 23 00

bobsanders@thomapost.nl



KIJK EENS ROND OP DE BEGANE GROND

Via de entree kom je binnen in een praktische hal met toiletruimte en meterkast. Vanuit hier loop je door naar de lichte woonkamer, waar grote ramen zorgen voor een prettige lichtinval en een fijne verbinding met de tuin. De woonkamer biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. De keuken is functioneel ingericht en grenst direct aan de achterzijde van de woning.









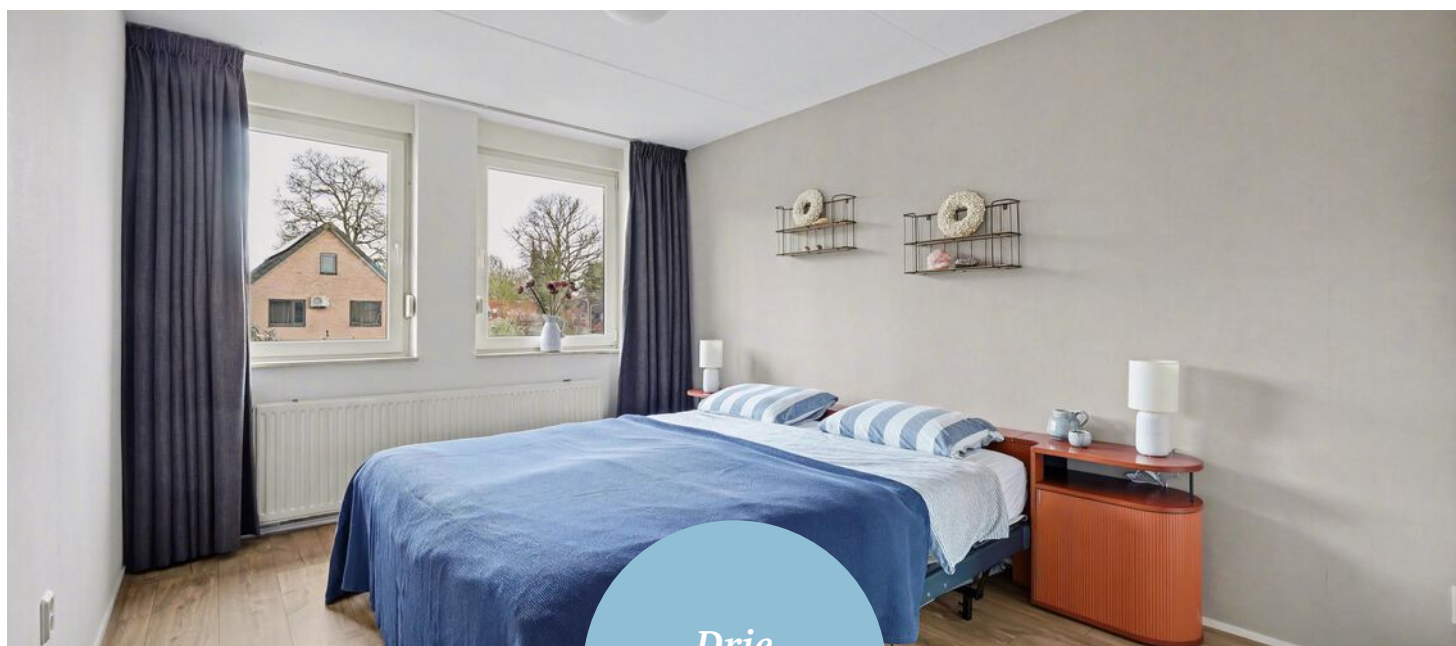




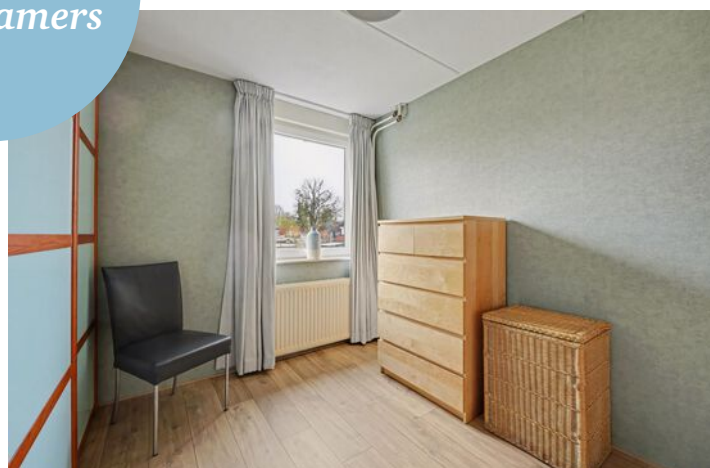
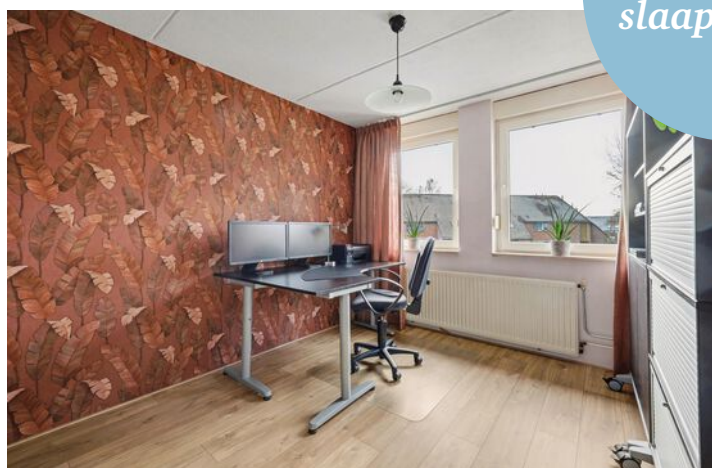


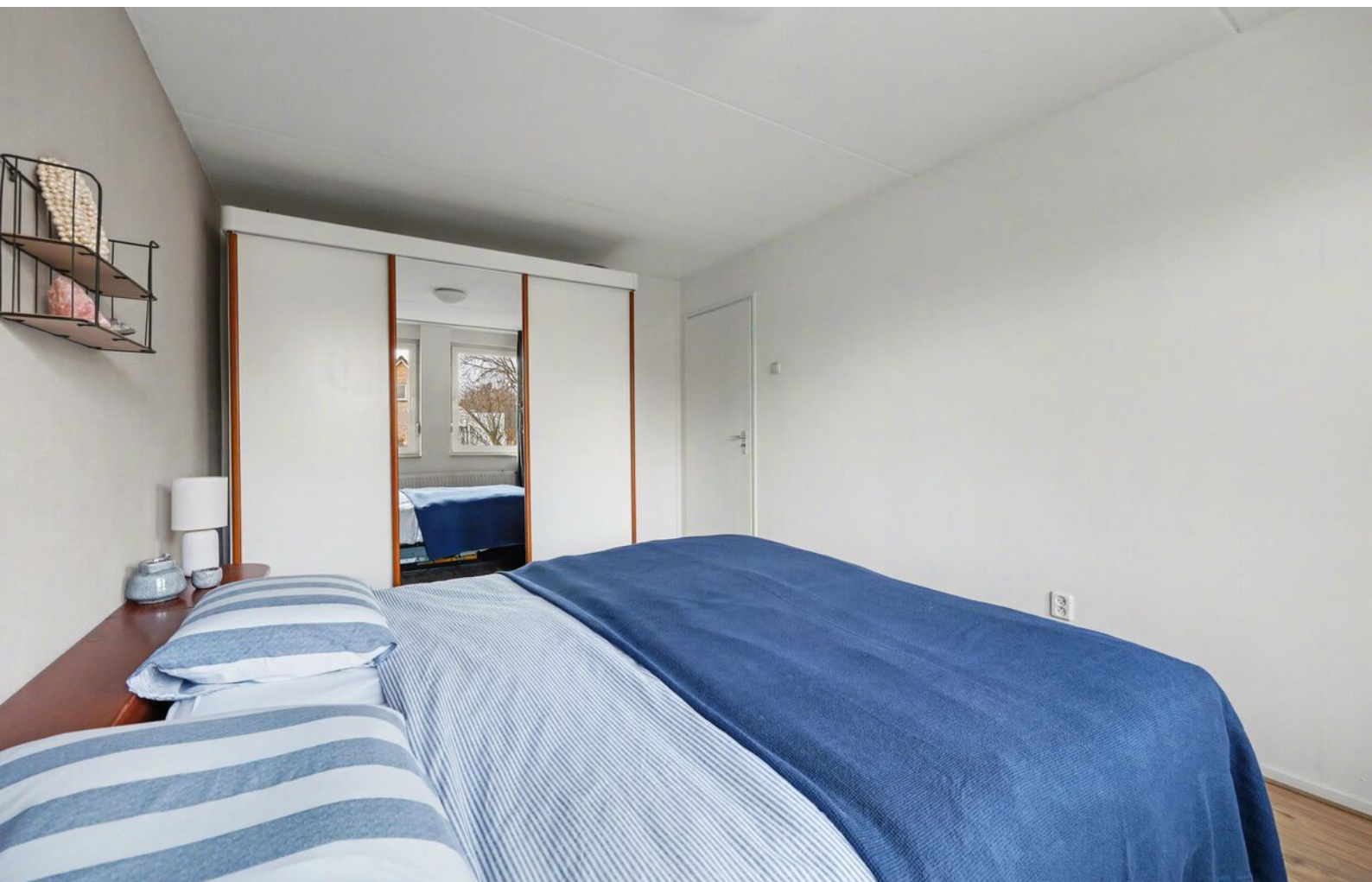
DE EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers, ideaal voor een gezin, thuiswerken of hobby's. De kamers zijn praktisch ingedeeld en genieten van een prettige lichtinval. De badkamer is compleet uitgevoerd en voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor extra comfort. Vanaf de overloop zijn alle ruimtes overzichtelijk bereikbaar, wat deze verdieping bijzonder functioneel maakt.

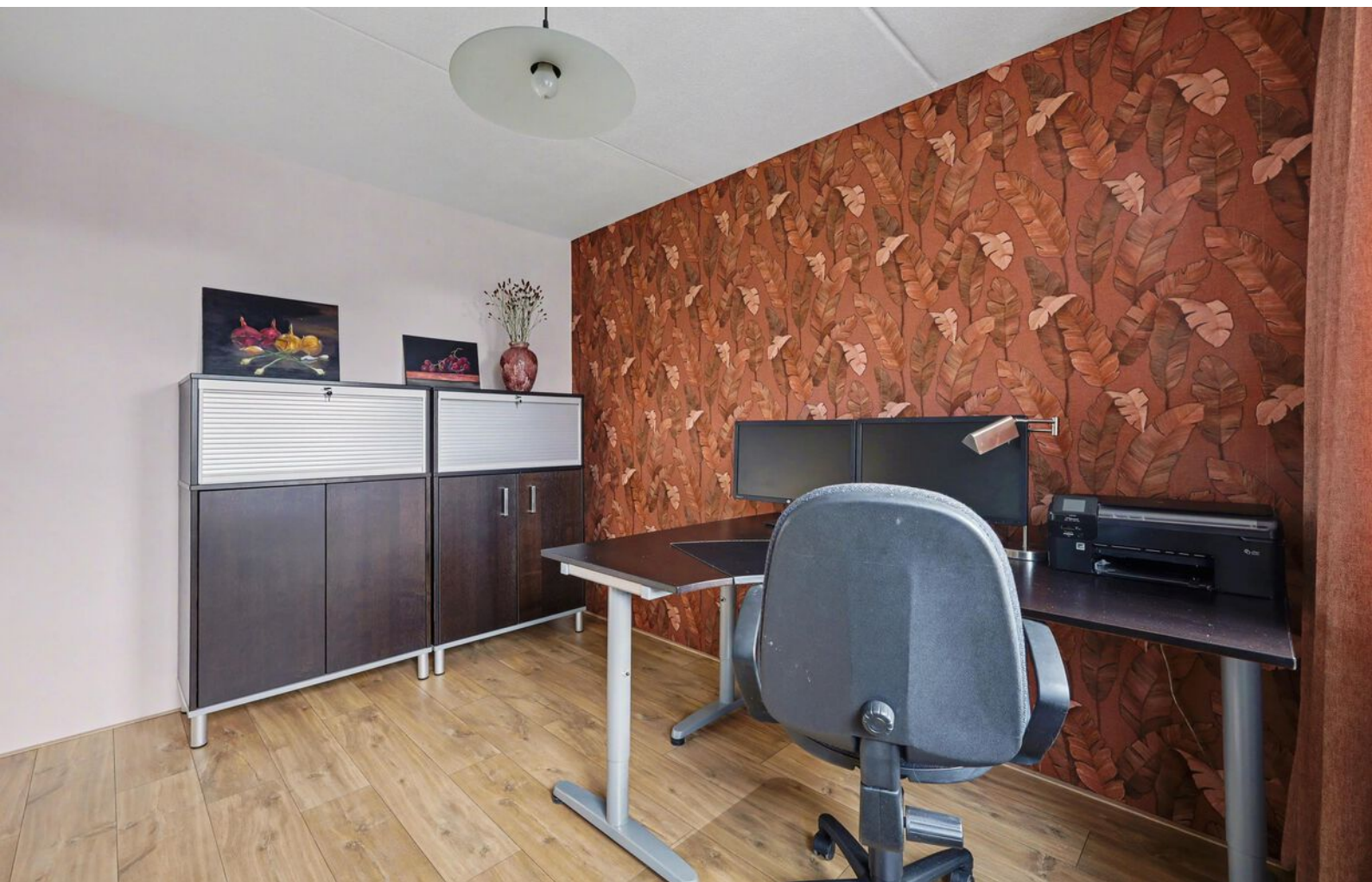


*Drie
slaapkamers*











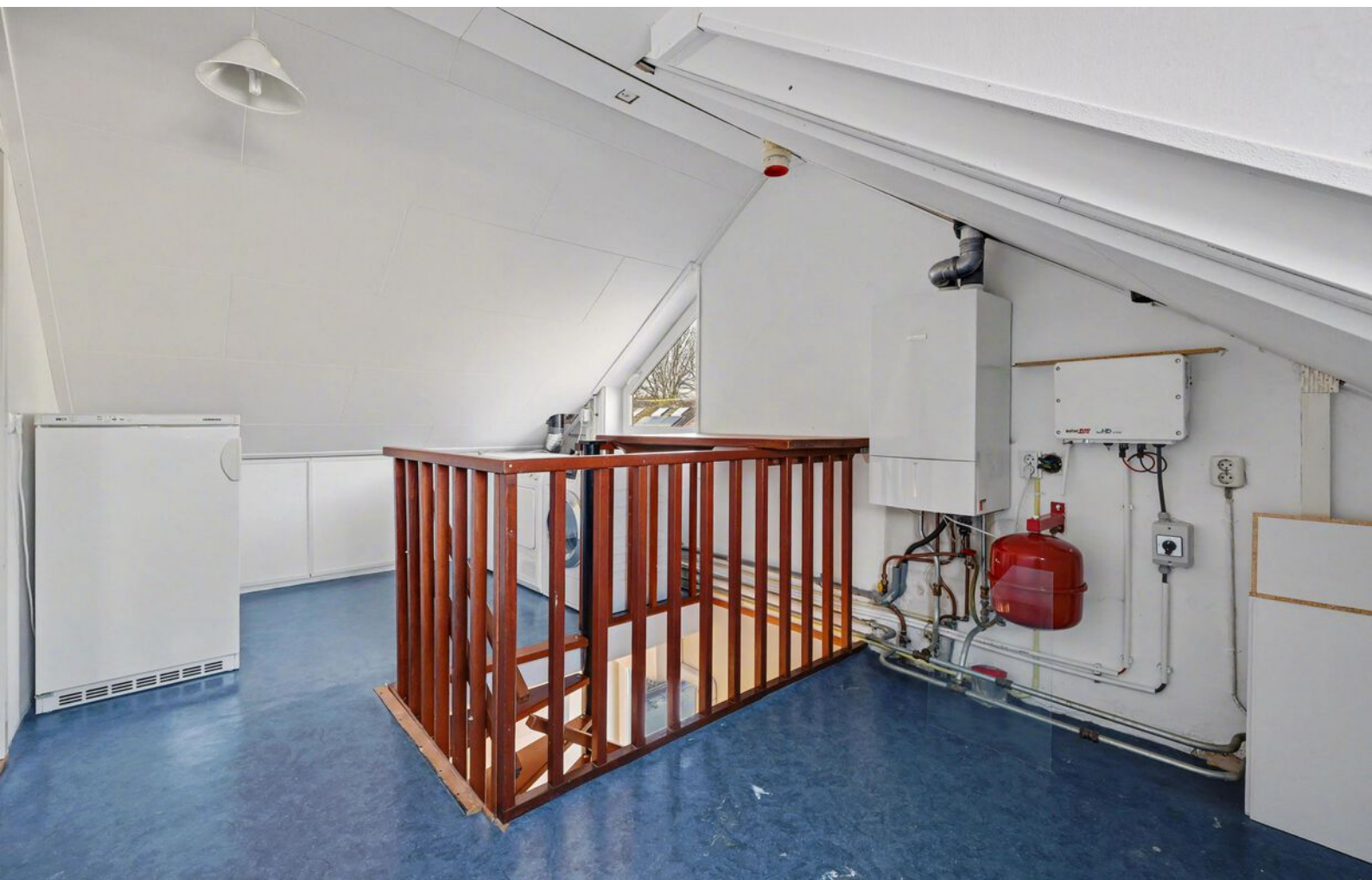


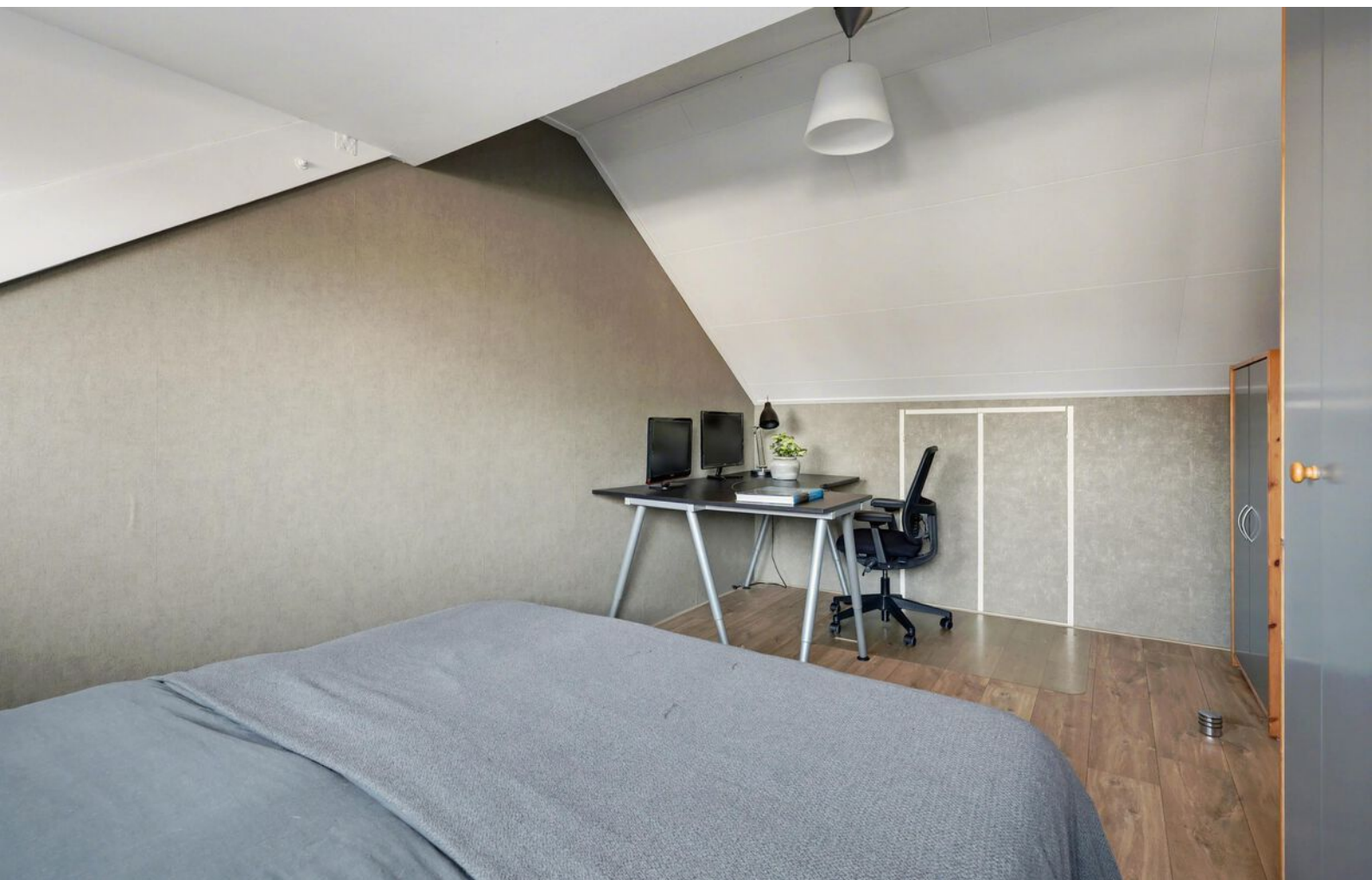


*Nog een extra
slaapkamer!*

DE TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping verrast met een ruime vierde slaapkamer, mede dankzij de dakkapellen die zorgen voor extra licht en ruimte. Deze verdieping is uitstekend geschikt als master bedroom, werkruimte of logeerkamer. Daarnaast is er een praktische overloop met plek voor de wasmachine en droger en extra bergruimte achter de knieschotten. Een volwaardige verdieping die de woning écht compleet maakt.





RONDOM DE WONING

Rondom de woning ligt een keurig verzorgde tuin, met aan de achterzijde een fijne tuin op het noorden waar je in alle rust kunt genieten. De tuin is netjes aangelegd en onderhoudsvriendelijk, met voldoende ruimte voor meerdere zitplekken en een prettige balans tussen groen en bestrating. Aan de voor- en zijkant beschikt de woning over ruime parkeergelegenheid op eigen terrein dankzij de carport en garage.







OVER **ALMELO**



Regio Twente

Deze stad in Overijssel telt bijna 75.000 inwoners en maakt deel uit van de regio Twente. Bekend als de groenste stad van de regio, biedt ze volop ruimte voor parken, lanen en wandelroutes. Het bruisende centrum wordt doorsneden door water en geeft een knus gevoel.

COMBINATIE VAN RUST EN LEVENDIGHEID

Almelo is een verrassend groene waterstad waar rust en levendigheid elkaar soepel afwisselen. Kronkelende grachten, sfeervolle bruggetjes en brede parken geven de stad een open, ontspannen karakter. Het compacte centrum nodigt uit om te dwalen langs gezellige terrassen, lokale winkels en cultuur met een Twentse knipoog. Almelo voelt warm en toegankelijk: groot genoeg om te ontdekken, klein genoeg om je meteen thuis te voelen. Hier stroomt het water niet alleen door de stad, maar ook door het ritme van het dagelijks leven.

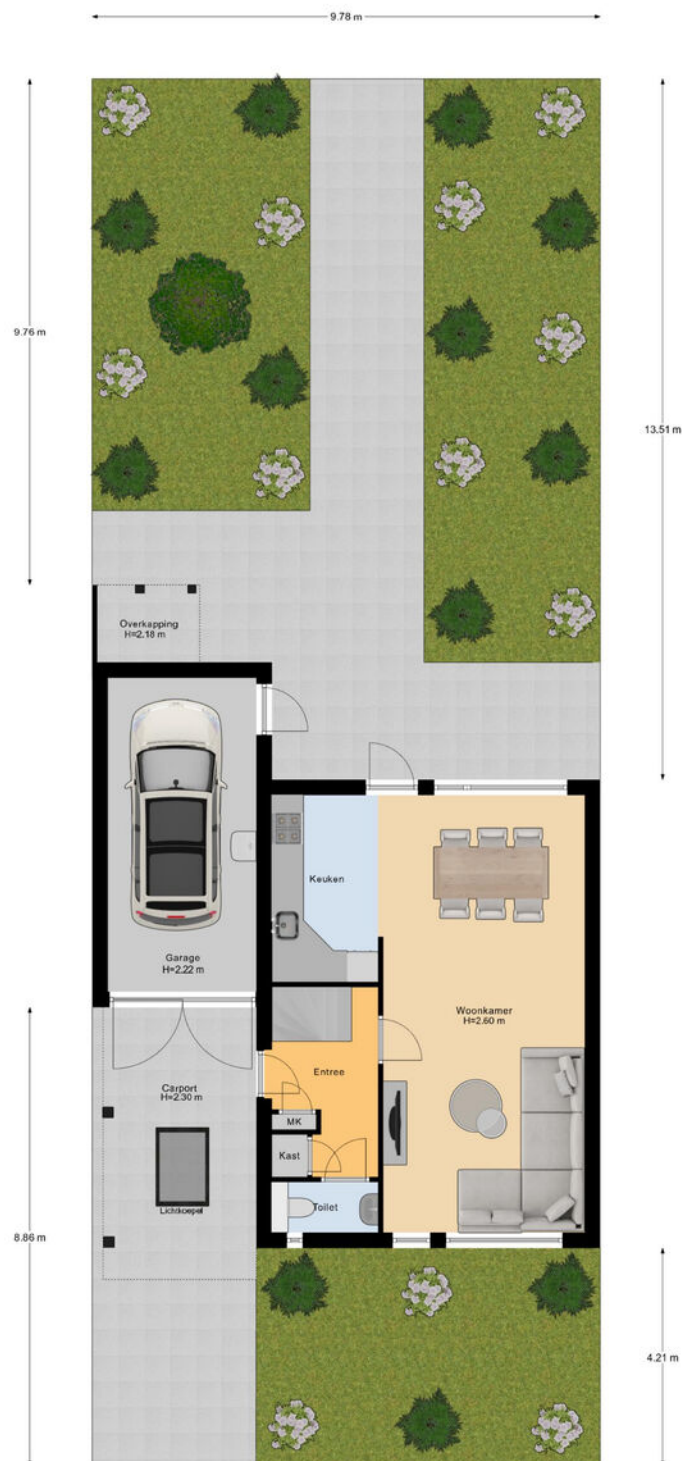
Wandelen in
de Gravenallee



Gezellige terrassen



PLATTEGROND



PLATTEGROND



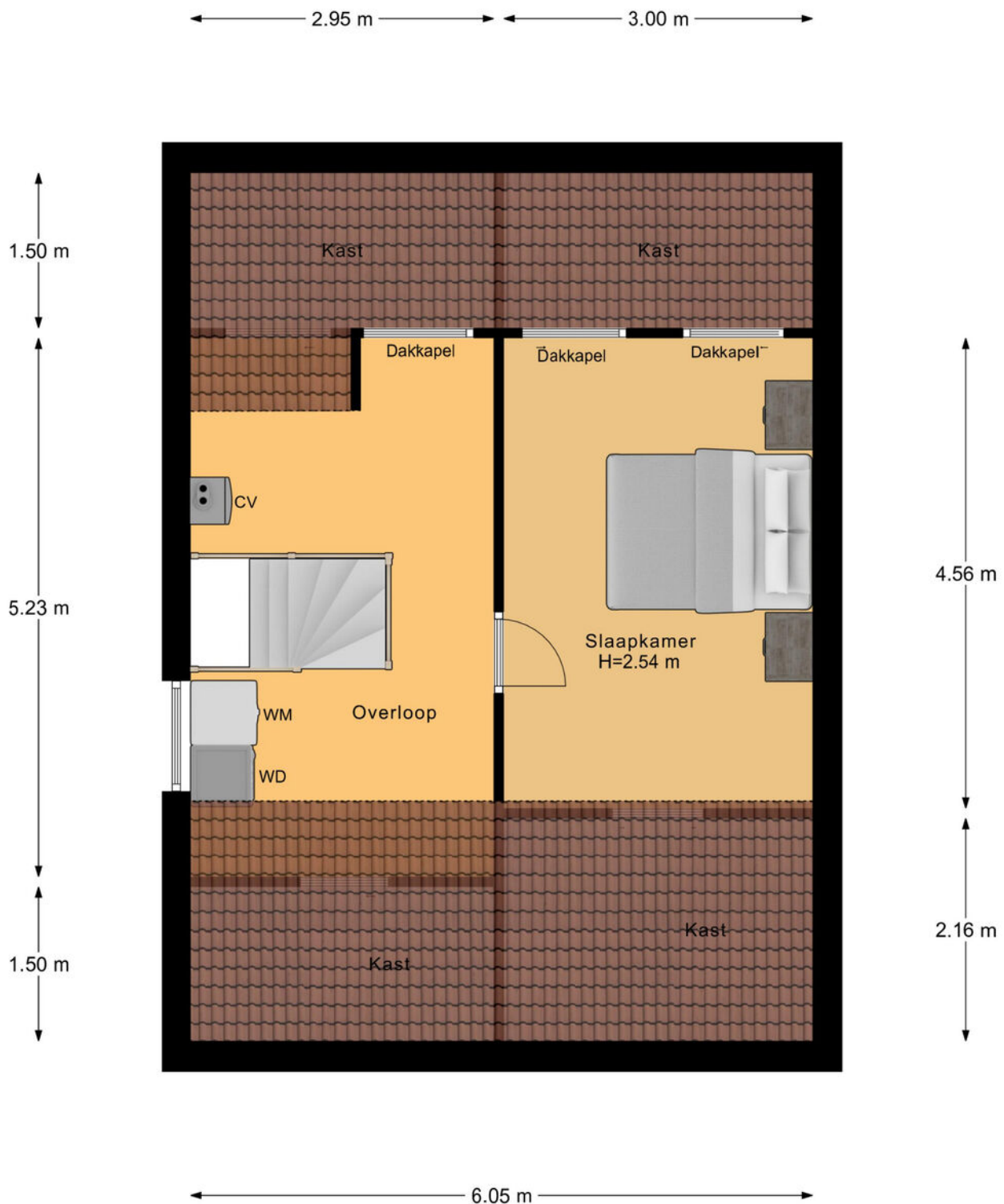
Begane Grond

PLATTEGROND



1e Verdieping

PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente: Ambt-Almelo

Sectie: N

Perceel: 625

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	●		
- losse (hang)lampen		●	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Dressoir, hangdressoir, overige kledingkasten en kasten garage, schoenenkast hal		●	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			●
- gordijnen		●	
- overgordijnen		●	
- vitrages		●	
- jaloezieën			●
- Screens buitenzijde			●
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat			●
- plavuizen	●		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	●		
- afzuigkap	●		
- combi-oven/combimagnetron	●		
- koelkast	●		
- vriezer		●	

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	●		
- koffiezetapparaat		●	
- Losstaande keukenapparaten als airfryer/ koffiezetapparaat/waterkoker		●	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- toiletborstel(houder)	●		
- fontein	●		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	●		
- douche (cabine/scherf)	●		
- wastafel	●		
- wastafelmeubel			●
- toiletkast			●
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- toiletborstel(houder)	●		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
(Klok)thermostaat	●		
Airconditioning			●
Screens			●

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rolluiken	●		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	●		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		●	
Waterslot wasautomaat		●	
Zonnepanelen	●		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	●		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Vloer- en dakisolatie	●		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		
Bentheimer zandsteen, Nanaboompje en Azalea's gaan mee,		●	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	●		
Tuinverlichting	●		
Tuin - Bebouwing			
Stenen BBQ	●		
Afdak achter garage	●		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Vuurkorf, parasolstandaards, vogelhuisjes/ losse potten met planten, waterschaaltjes, regenton		●	

LIJST VAN ZAKEN

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

--	--	--

OVER ONS

Wonen, werken, leven!

Dit omvat in grote lijnen waar onze dienstverlening al jaren om draait. Samen met onze opdrachtgevers zoeken we altijd naar de beste ruimte om te wonen, werken en leven. Een plek waar we een groot deel van ons leven vertoeven. Daar waar we succesvol kunnen ondernemen of juist inspirerend kunnen werken. Een plek waar we ons zelf kunnen zijn, ons goed en bovenal thuis voelen.

Je vindt onze tien woningmakelaarskantoren in Almelo, Amsterdam, Apeldoorn, Deventer, Doetinchem, Enschede, Hengelo, Lochem, Winterswijk en Zutphen. Daarnaast zijn we actief in de bedrijfsmakelaardij in de regio's Twente, Achterhoek en Stedendriehoek en hebben we een overkoepelende taxatieafdeling en hypotheekafdeling. En alles is erop gericht om jou volledig te ontzorgen.

*We helpen je
graag verder!*





Gratis waardebeoordeling? Doe een waardecheck bij Thoma Post Makelaars!

Overweeg je om je huis te gaan verkopen en ben je benieuwd hoeveel je huis waard is in de huidige markt? Maak kennis met de specialisten van Thoma Post Makelaars! Vanuit diverse kantoren actief in de Achterhoek, de Stedendriehoek en Twente.



 **Thoma Post Makelaars**
 0546 - 45 99 99
 almelo@thomapost.nl

 /ThomaPostMakelaars/
 @Thomapost.nl
 /Thoma Post Makelaars Amsterdam

Vriezenveenseweg 126
7602 AK Almelo
thomapost.nl