

marijke.
makelaardij



Vraagprijs
€ 410.000 K.K.

14

GANZEVOET

ALMELO

0546-212121
info@marijke**makelaardij**.nl
marijke**makelaardij**.nl



KENMERKEN

SOORT WONING:
HELFT VAN DUBBEL

ENERGIELABEL:
A

BOUWJAAR:
2002

WOONOPPERVLAKTE:
CIRCA 134 m²

INHOUD:
CIRCA 529 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
198 m²



OMSCHRIJVING

Modern – helpt van dubbel – heerlijk gezinshuis – comfort – royaal – duurzaam – relaxed – rust. Losse termen. Maar deze smelten samen achter de voordeur van dit mooie object. Kom kijken en stap hier jouw droomwoning binnen!

Niet alleen het wonen op deze locatie aan de rand van 't Nijrees zorgt voor liefde op het eerste gezicht, ook binnenshuis ervaar je een prettig wooncomfort. Door de woonoppervlakte van ca. 134 m², een fraaie uitbouw aan de achterzijde, de in pandig te bereiken garage, een verzorgde achtertuin en een eigen oprit met carport komen alle woonwensen voor jou en je gezin op deze plek samen.

Bovendien is deze twee-onder-een-kapwoning met zorg onderhouden en op diverse punten bijzonder smaakvol gemoderniseerd. Deze wil je niet missen!

Het woonhuis is uitgerust met onder andere vier comfortabele slaapkamers, een separate hobby-werkkamer, een prachtige badkamer, een moderne keuken met aangrenzend eetgedeelte en een ruim bemeten woonkamer met mooie raampartijen.

Comfort en energiebesparende middelen

De woning is gebouwd in 2002, wat betekent dat je hier woont in een huis met uitstekende isolatievoorzieningen. Aanvullend heeft de huidige eigenaar de woning uitgerust met een vernieuwde Remeha Calenta CW5 combiketel, drie airco's en 15 zonnepanelen (ca. 370 Wp per paneel).

Locatie: Buitenplaats 't NijreesNijrees

Deze wijk is geliefd bij zowel starters als (jonge) gezinnen. Het is hier rustig en fijn wonen, met het groene buitengebied van 't Nijreesbos op steenworp afstand, terwijl de stedelijke voorzieningen zeer goed bereikbaar zijn.

Binnen circa 12 minuten fietsen ben je in het centrum van Almelo en binnen enkele minuten rijd je richting de snelwegen A35 en A1.

Graag nemen we je mee door de woning.

Indeling: Begane grond: Hal/entree met meterkast, toiletruimte (vrijhangend toilet met fonteintje) en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal, voorzien van plavuizen met vloerverwarming, heb je toegang tot zowel de garage als de living. Via de moderne tussendeur betreden we allereerst een fantastische living, waar zich aan de voorzijde een moderne keuken openbaart. Smaakvol vernieuwd en met meer dan voldoende werkruimte. Een grote inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron, vaatwasser en koelkast (allen Siemens-apparatuur) maken dit tot de ideale keuken voor het bereiden van heerlijke maaltijden.

De nette plavuizen vloer is verzorgd, voorzien van vloerverwarming en praktisch in onderhoud. De huidige bewoners hebben de woning fraai ingericht met een comfortabele zithoek en maar liefst twee eettafels: één grenzend aan de keuken en een grote rechthoekige tafel in de uitbouw, waar je gezellig uren kunt tafelen met uitzicht op de achtertuin. Dankzij de uitbouw zijn de inrichtingsmogelijkheden hier eindeloos. Kortom, de woonkamer is een ultieme plek om als gezin te ontspannen of om gasten sfeervol te ontvangen.

En wat dacht je ervan om op een zonnige dag de schuifpui te openen en te genieten van zonnige sferen? De schuifpui en loopdeur zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht.

Terug naar de hal: hoe prettig is de inpandige doorgang naar de garage? Ideaal voor voorraad, fietsen, tuingereedschap en overige spullen; beschikt bovendien over een wateraansluiting en openslaande garagedeuren.

Tuin

De achtertuin biedt voldoende ruimte om te ontspannen en om een leuke speelhoek voor de kinderen te creëren. Het overdekte terras vormt een gezellige en beschutte plek. Daarnaast is er subtiel extra bergruimte gecreëerd. Tenslotte, is de tuin bereikbaar vanuit zowel de garage als de woonkamer.

Eerste verdieping: vanaf de ruime overloop zijn drie mooie slaapkamers bereikbaar (leuk detail: één slaapkamer beschikt over een walk-in closet) én, last but not least, een plaatje van een badkamer, circa zes jaar geleden vernieuwd. Hier geniet je optimaal van de ruime inloopdouche met dubbele douche, het meubel met dubbele waskom, een groot ligbad en het tweede vrijhangend toilet.

Met uitzondering van de badkamer is de gehele verdieping uitgevoerd met een verzorgde laminaatvloer. Daarnaast zijn er rolluiken rondom aanwezig en is er een airco geplaatst.

Tweede verdieping: via een vaste trap bereik je een volledig afgetimmerde zolderverdieping met een fraaie vierde kamer, voorzien van airco en een vernieuwd dakraam. Een heerlijke plek om te slapen, te spelen of thuis te werken.

Aangrenzend bevindt zich nog een kamer, momenteel ingericht als berging en sportruimte. De derde ruimte op zolder is de technische omgeving (CV-opstelling, omvormer t.b.v. de zonnepanelen) en witgoedopstelling. Bergruimte is volop aanwezig en bereikbaar vanuit beide kamers.

Bijzonderheden: bouwjaar 2002, perceeloppervlakte 198 m², woonoppervlakte ca. 134 m², inhoud ca. 529 m³, optimaal geïsoleerd in combinatie met zonnepanelen, airco's en vloerverwarming wat resulteert in een energielabel A, de woning is door de jaren heen met veel liefde en zorg onderhouden, buitenschilderwerk uitgevoerd in 2022, fantastische leefruimten verdeeld over drie woonlagen, verwarming en warm water middels Remeha Calenta CW5 combiketel (2022), extra groepenkast op zolder met voorbereiding voor twee extra groepen ten behoeve van een warmtepomp of elektrische boiler, meterkast op de begane grond voorzien van 3x25A aansluiting ten behoeve van een eventuele laadpaal, drie airco's (2022/2023), UTP-kabels aanwezig in alle slaapkamers/kantoorruimte, horren aanwezig op alle woonlagen, automatische ledverlichting in de bergruimtes op zolder, vloerverwarming aanwezig in de hal, het toilet en de living, rust en veiligheid dankzij de ligging aan een rustige straat met uitsluitend bestemmingsverkeer, een topwoning voor een (jong) gezin, met een goede ligging ten opzichte van school- en speelvoorzieningen.

Kortom, wanneer kom je kijken bij deze instapklare woning?

We hebben je nog zoveel te vertellen.
Je bent van harte welkom! Bel, mail of app voor een vrijblijvende afspraak, we laten je de mogelijkheden graag zien.

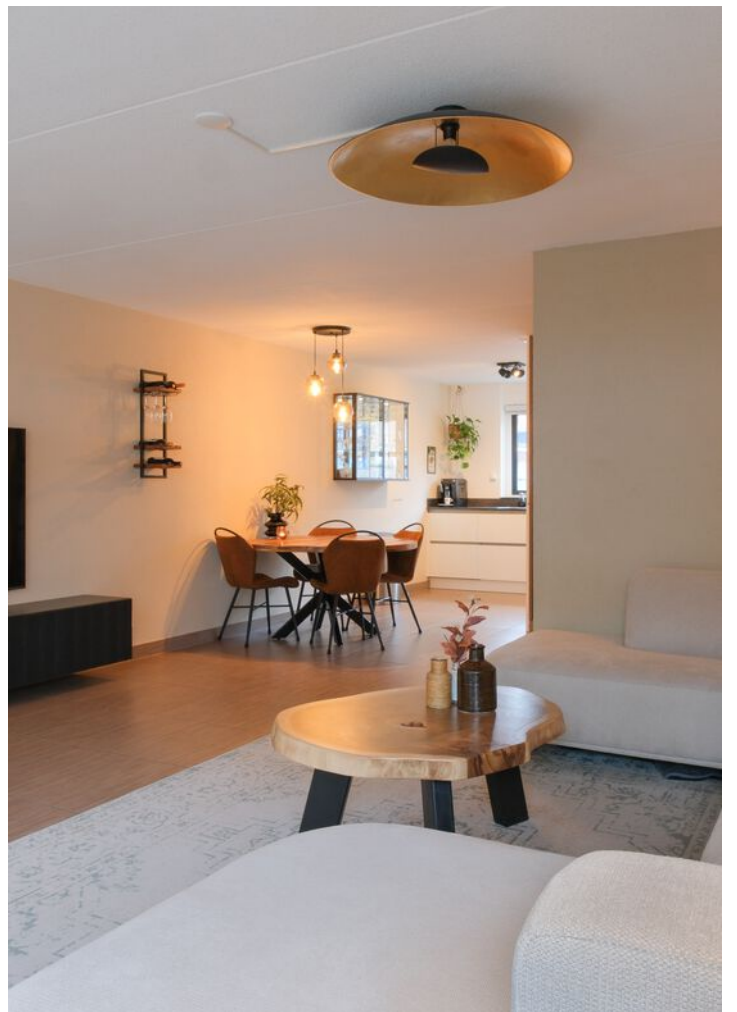
Afmetingen: voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voorde nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

De informatie is door ons met zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. 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. Deze presentatie alsook onze uitingen op o.a. FB of Instagram zijn informatief en geheel vrijblijvend. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.



**'MEER DAN
EEN HUIS, DIT
IS EEN
GEVOEL'**

















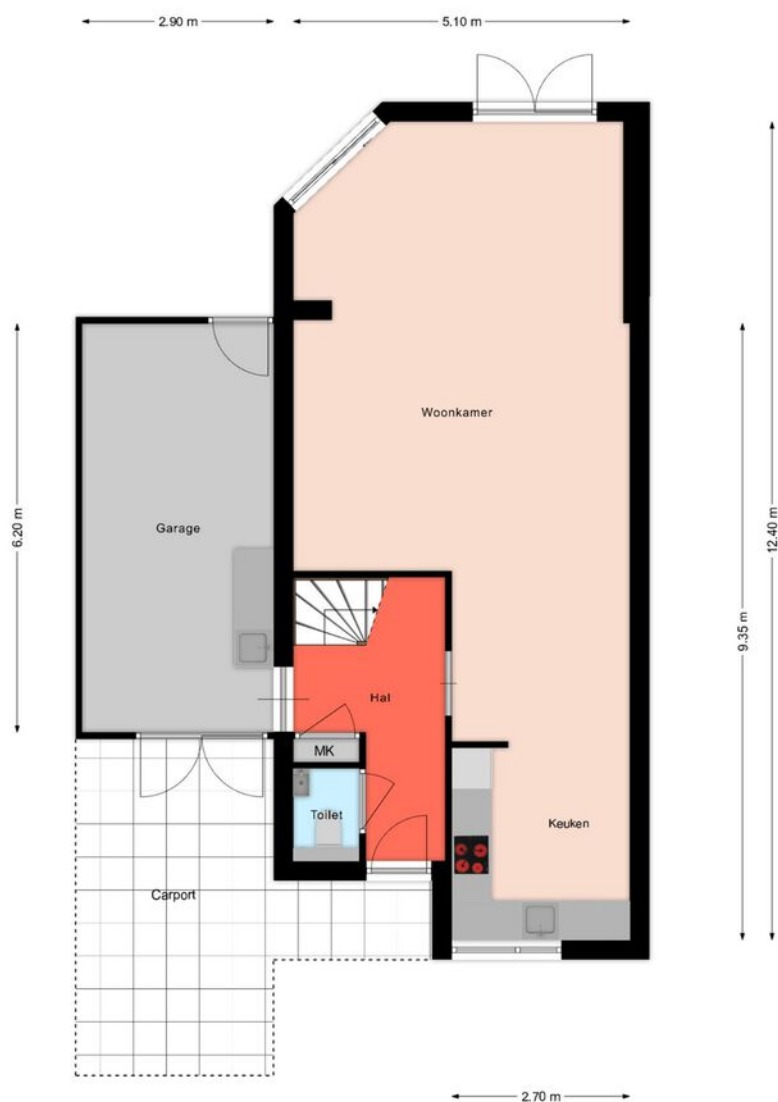






PLATTEGROND

Ganzevoet 14 Almelo



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© moolefoto.nl

PLATTEGROND

Ganzevoet 14 Almelo



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© mooiefoto.nl

PLATTEGROND

Ganzevoet 14 Almelo



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© mooiefoto.nl

Lijst van zaken

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid, of wanneer hier geen afspraken over gemaakt kunnen worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door verkoper mee wordt genomen.

Wat is het adres van de te verkopen woning?

Ganzevoet 14

Roerende zaken - Buiten:

Tuinaanleg/bestrating/beplanting	Blijft achter
Buitenverlichting	Blijft achter
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	Blijft achter
Tuinhuis/buitenberging	Blijft achter
Vijver	N.v.t.
Broeikas	N.v.t.
Vlaggenmast	N.v.t.
Zonnepanelen	Blijft achter

Buiten overig:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Beplanting gaat mee	Gaat mee

Roerende zaken - Woning:

Alarminstallatie	N.v.t.
Schotel/antenne	N.v.t.
Brievenbus	Gaat mee
(Voordeur)bel	Gaat mee
Rookmelders	Blijft achter
Veiligheidsslotsen	Blijft achter
Vliegenhorren	Blijft achter
Schilderijophangstelsysteem	N.v.t.

Zonwering:

Type	Locatie	Etage	Keuze
Screens	Voor	0	Blijft achter
Rolluiken/zonwering	Voor	1	Blijft achter
Rolluiken/zonwering	achter	2	Blijft achter
Rolluiken/zonwering	achter	1	Blijft achter

Raamdecoraties, te weten:

Type	Etage	Keuze
Gordijnen	0	Kan worden overgenomen
Gordijnen	1	Kan worden overgenomen
Rolgordijnen	2	Blijft achter
Vitrages	-4	Blijft achter
Gordijnen	-1	Blijft achter

Vloerdecoratie, te weten:

Type	Etage	Keuze
Parketvloer/laminaat	1	Blijft achter
Parketvloer/laminaat	1	Blijft achter

Warmwatervoorziening/ CV:

CV met toebehoren	Blijft achter
Close-in boiler	N.v.t.
Geiser	N.v.t.
Thermostaat	Blijft achter
Mechanische ventilatie	Blijft achter
Air conditioning	Blijft achter
Kokend waterkraan	N.v.t.

Warmwatervoorziening/ CV overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Plintboiler keuken	Blijft achter

Open haard, houtkachel:

(Voorzet) open haard	N.v.t.
Allesbrander	N.v.t.
Kachels	N.v.t.

Open haard, houtkachel overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
	N.v.t.

Keuken/ (inbouw)apparatuur, te weten:

Keukenmeubel	Blijft achter
(Combi)magnetron	Blijft achter
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	Blijft achter
Oven	Blijft achter
Vaatwasser	Blijft achter
Afzuigkap/schouw	Blijft achter
Koelkast/vrieskast	Blijft achter
Wasmachine	Gaat mee
Wasdroger	Gaat mee

Keuken/ (inbouw)apparatuur overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Losse koelkast + vriezer garage	Gaat mee

Verlichting, te weten:

Inbouwverlichting/dimmers	Blijft achter
Opbouwverlichting	Gaat mee

Losse kasten, legplanken, te weten:

Losse kast(en)	Gaat mee
Boeken/legplanken	Gaat mee
Werkbank in schuur/garage	N.v.t.
Vast bureau	N.v.t.
Spiegelwanden	N.v.t.

Losse kasten, legplanken overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Grote witte kast met deuren op zolder	Blijft achter
Grote witte pax kast met vakken op zolder	Blijft achter

Sanitaire voorzieningen:

Badkameraccessoires	Blijft achter
Wastafel(s)	Blijft achter
Toiletaccessoires	Blijft achter
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	Gaat mee
Waterslot wasautomaat	Gaat mee
Sauna	N.v.t.

Telefoontoestel/-installatie:

Telefoontoestellen	N.v.t.
Telefooninstallatie	N.v.t.

Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:

Radiatorafwerking	Blijft achter
Voorzetramen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen	Blijft achter

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: 3652219_2



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 G

Perceel 4100

kadaster



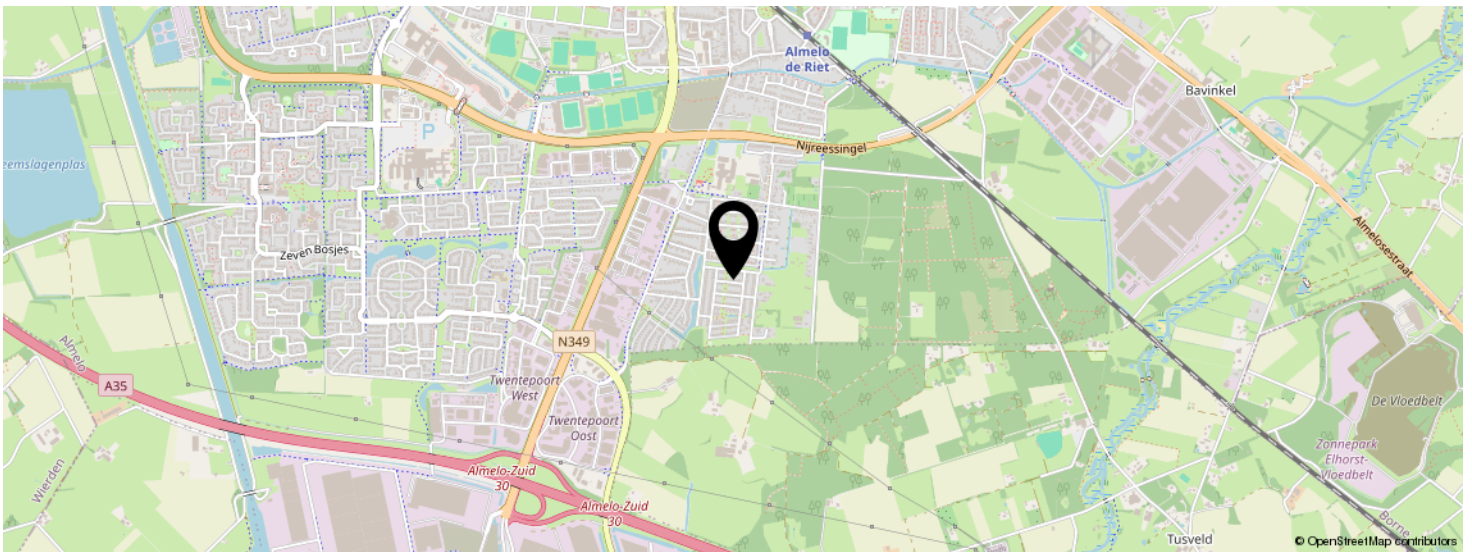
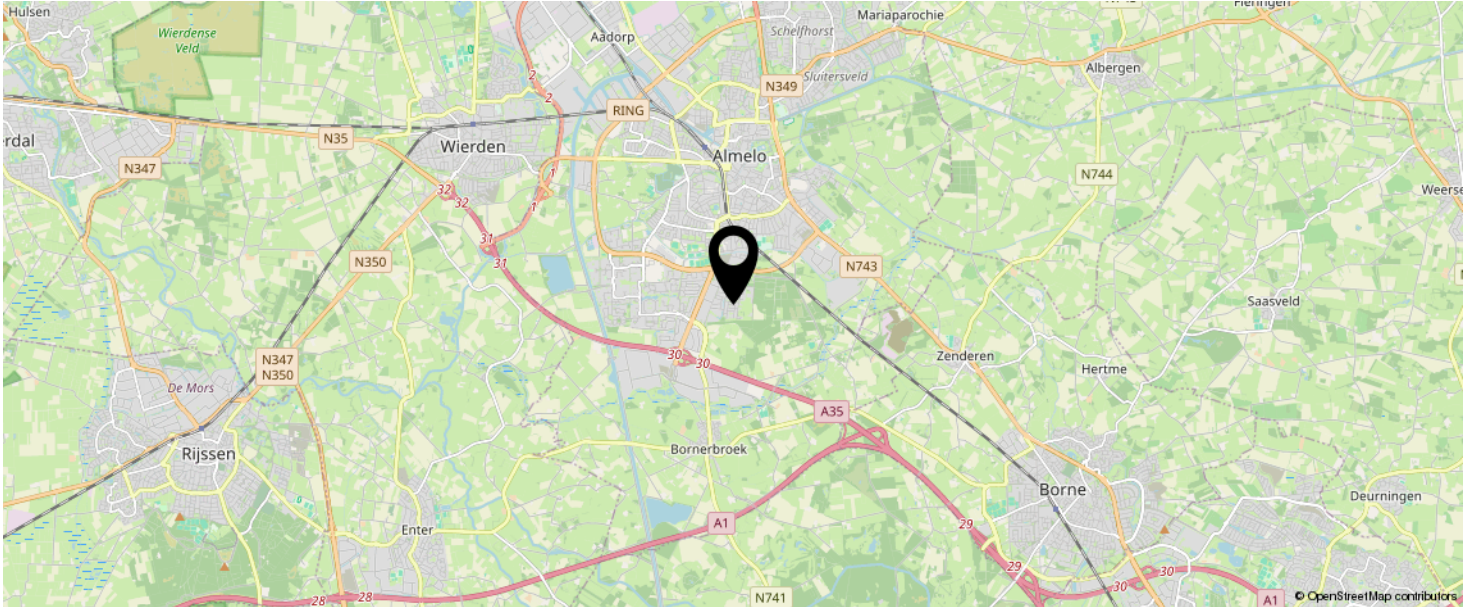
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 december 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

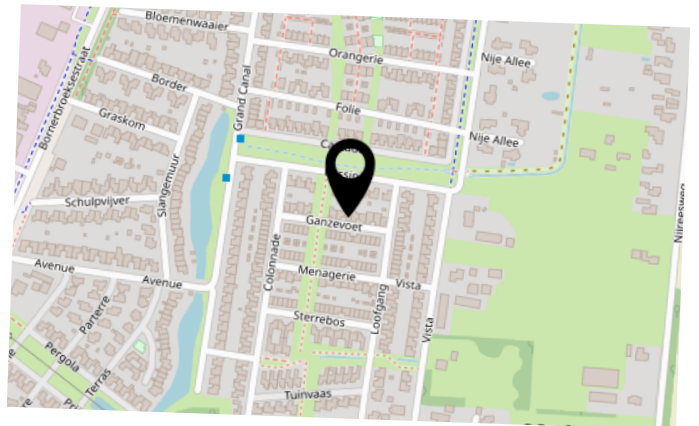
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

marijke. makelaardij

Campus Dreesz Egbert Gorterstraat 6
(2e etage)

7607 GB, Almelo

0546-212121

info@marijkemakelaardij.nl

marijkemakelaardij.nl

marijke.
makelaardij