

ONTDEK

GERARD DOUSTRAAT 17 in **ALMELO**



Nette tweekapper met drie slaapkamers, tuin op het zuiden nabij het centrum

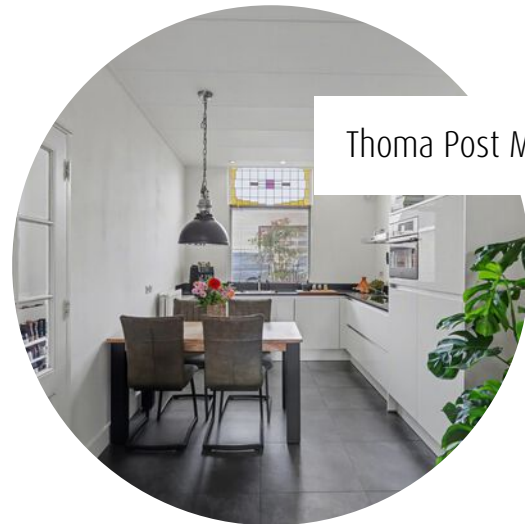
bijgebouw voorzien van extra badkamer en (slaap)kamer

Vraagprijs
€ 300.000,-



INHOUDSOPGAVE

- 04** Specificaties
- 05** Welkom
- 06** Begane grond
- 14** De verdiepingen
- 19** Rondom de woning
- 24** Het bijgebouw
- 29** Plattegronden
- 35** Kadastrale kaart
- 36** Lijst van zaken



Thoma Post Makelaars

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



SPECIFICATIES

VRAAGPRIJS € 300.000

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

145 m²

BOUWJAAR

1928

PERCELOPPERVLAKE

224 m²

INHOUD

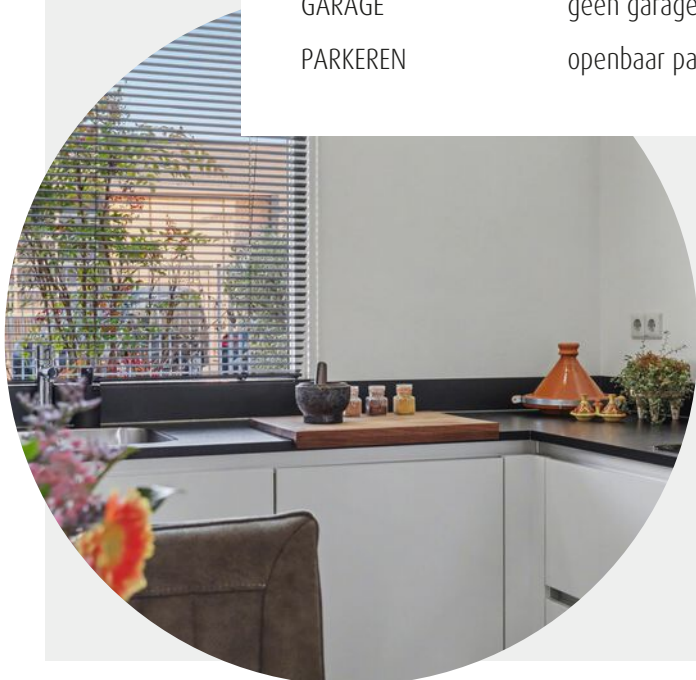
625 m³



SOORT WOONHUIS	Eengezinswoning
SOORT BOUW	Bestaande bouw
WOONLAGEN	5
KAMERS	6
ENERGIELABEL	D
ISOLATIE	dakisolatie, dubbel glas
VERWARMING	c.v.-ketel, open haard, gaskachel
WARM WATER	c.v.-ketel
GARAGE	geen garage
PARKEREN	openbaar parkeren

BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Twee-onder-een-kapwoning met bijgebouw;
- Woonoppervlakte woonhuis: 101 m²;
- Woonoppervlakte bijgebouw: 44 m²;
- Moderne keuken met inbouwapparatuur en tevens met bijkeuken;
- Bijgebouw nuttig voor diverse werk/ woonmogelijkheden.



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

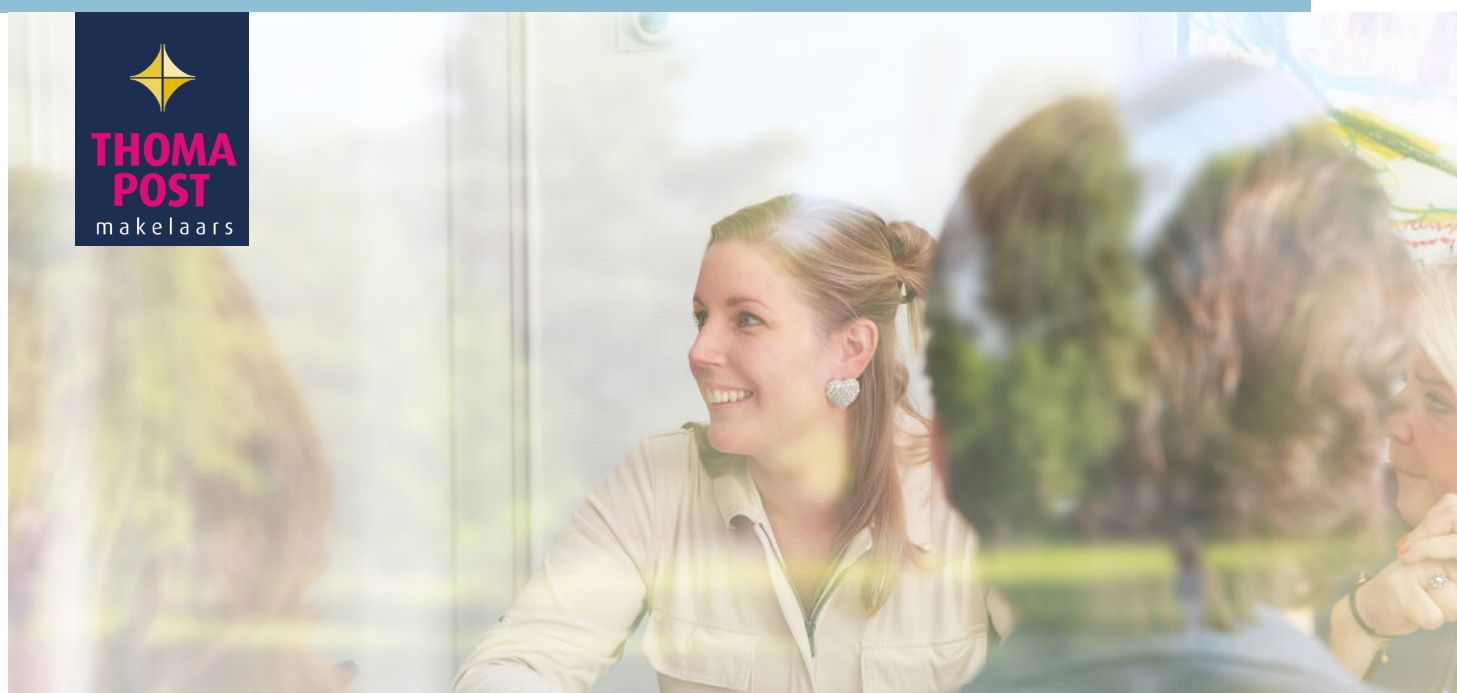
Stijn Gelink

Kandidaat Register Makelaar Taxateur

Tel. 0546 - 45 99 99

06 - 835 565 90

stijngelink@thomapost.nl



KIJK EENS ROND OP DE BEGANE GROND

De begane grond verwelkomt je met een ruime entree met toilet en trapopgang. Vanuit hier loop je door naar de lichte woonkamer, waar de open haard direct zorgt voor sfeer en een warm thuisgevoel. De woonkamer biedt volop ruimte voor een royale zithoek en staat in prettige verbinding met de keuken. Ook is er een praktische bijkeuken met opstelplaats voor witgoed en extra bergruimte.







Aan de voorzijde bevindt zich de moderne keuken, strak uitgevoerd en van alle hedendaagse gemakken voorzien. Een fijne plek om te koken en samen te komen.







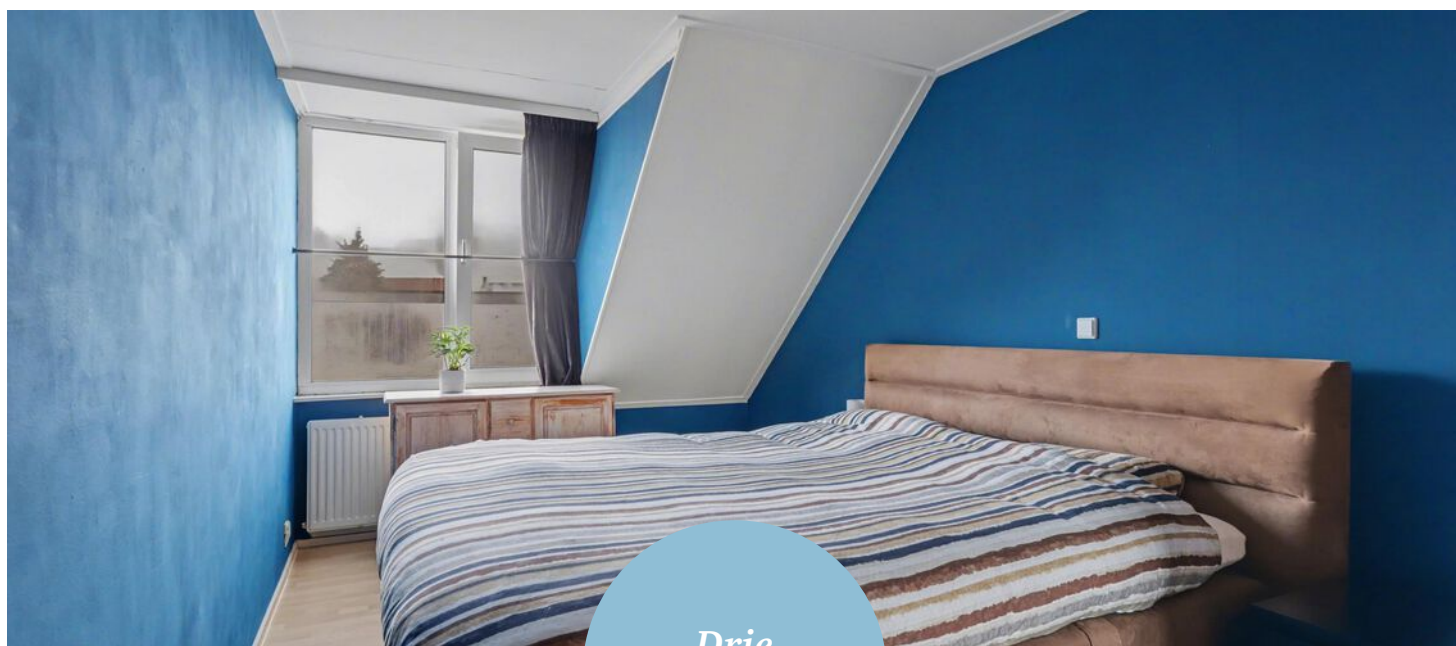




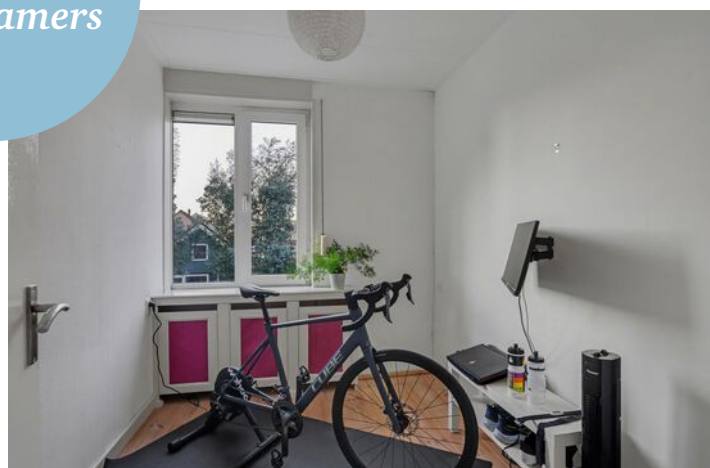
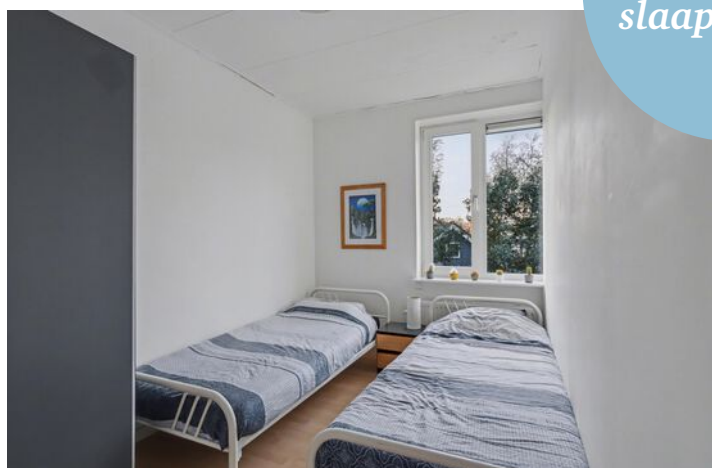


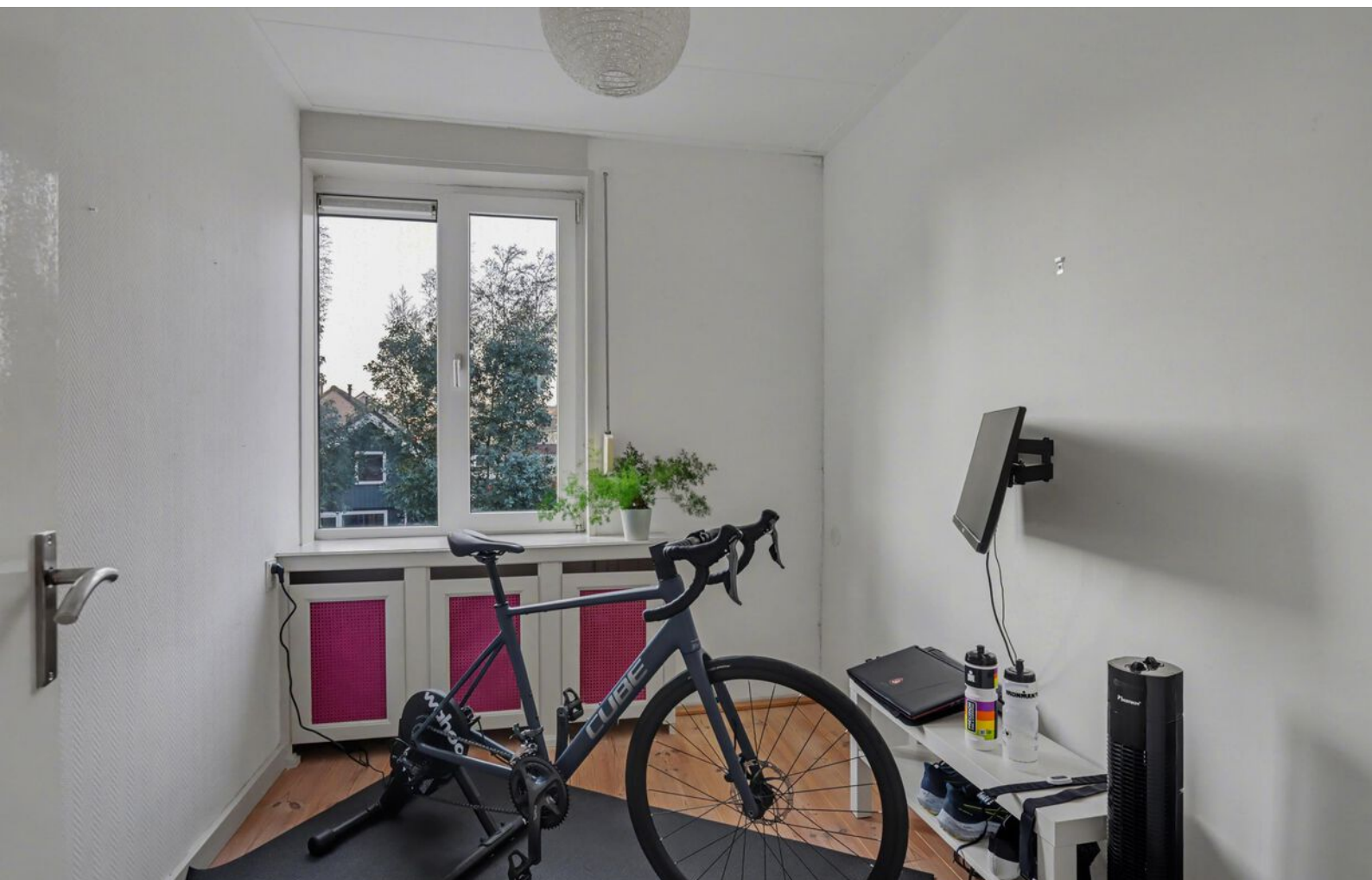
DE VERDIEPINGEN

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, stuk voor stuk functioneel ingedeeld en prettig van formaat. De grootste slaapkamer profiteert van extra ruimte en licht dankzij de dakkapel. Alles is verzorgd en direct bruikbaar. De overloop biedt toegang tot alle vertrekken en via de vlizotrap is de zolder bereikbaar. Dit is een ruime bergzolder met voldoende stahoogte in het midden. Ideaal voor het opbergen van seizoensspullen, koffers of archief.

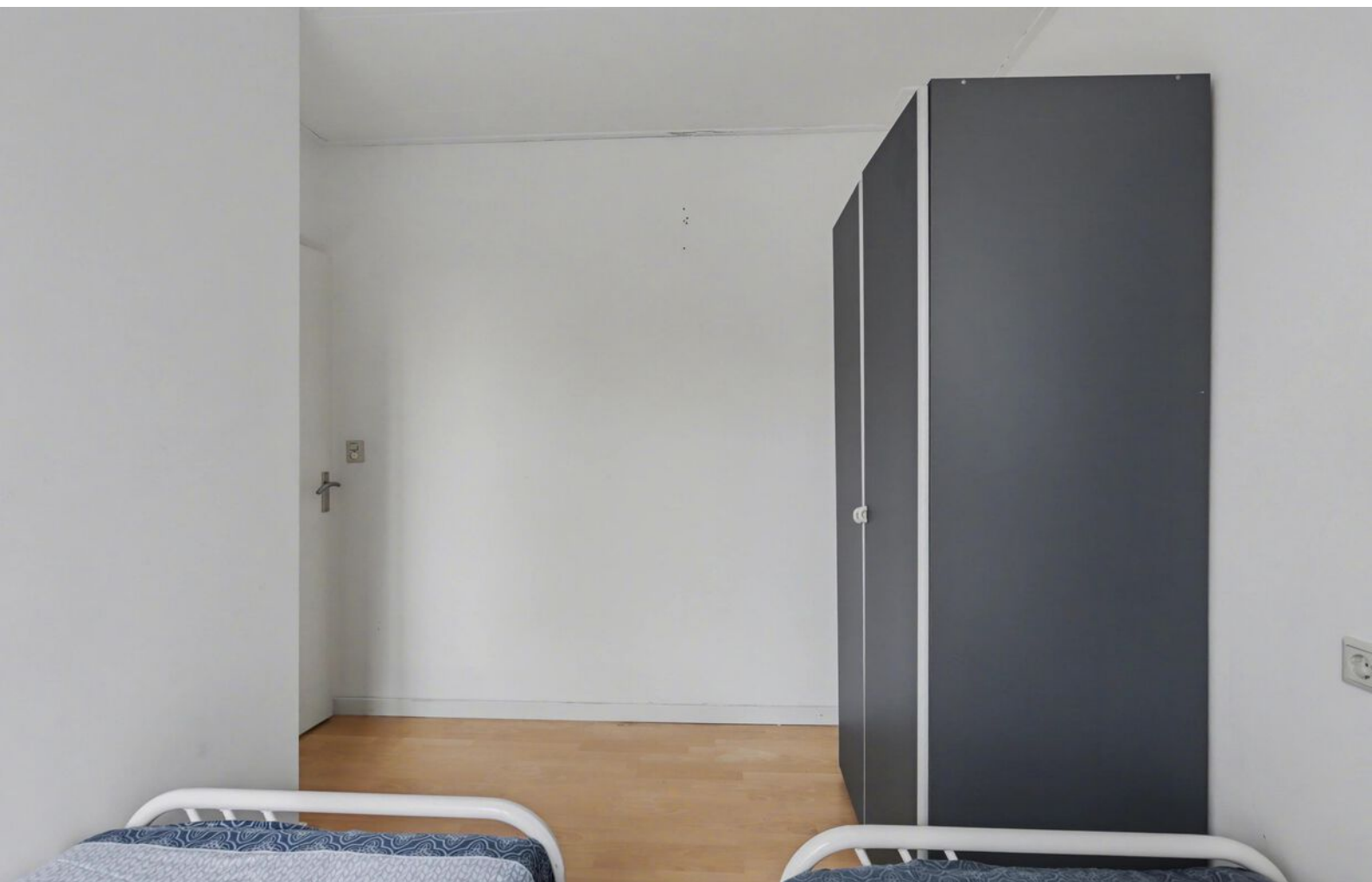


*Drie
slaapkamers*













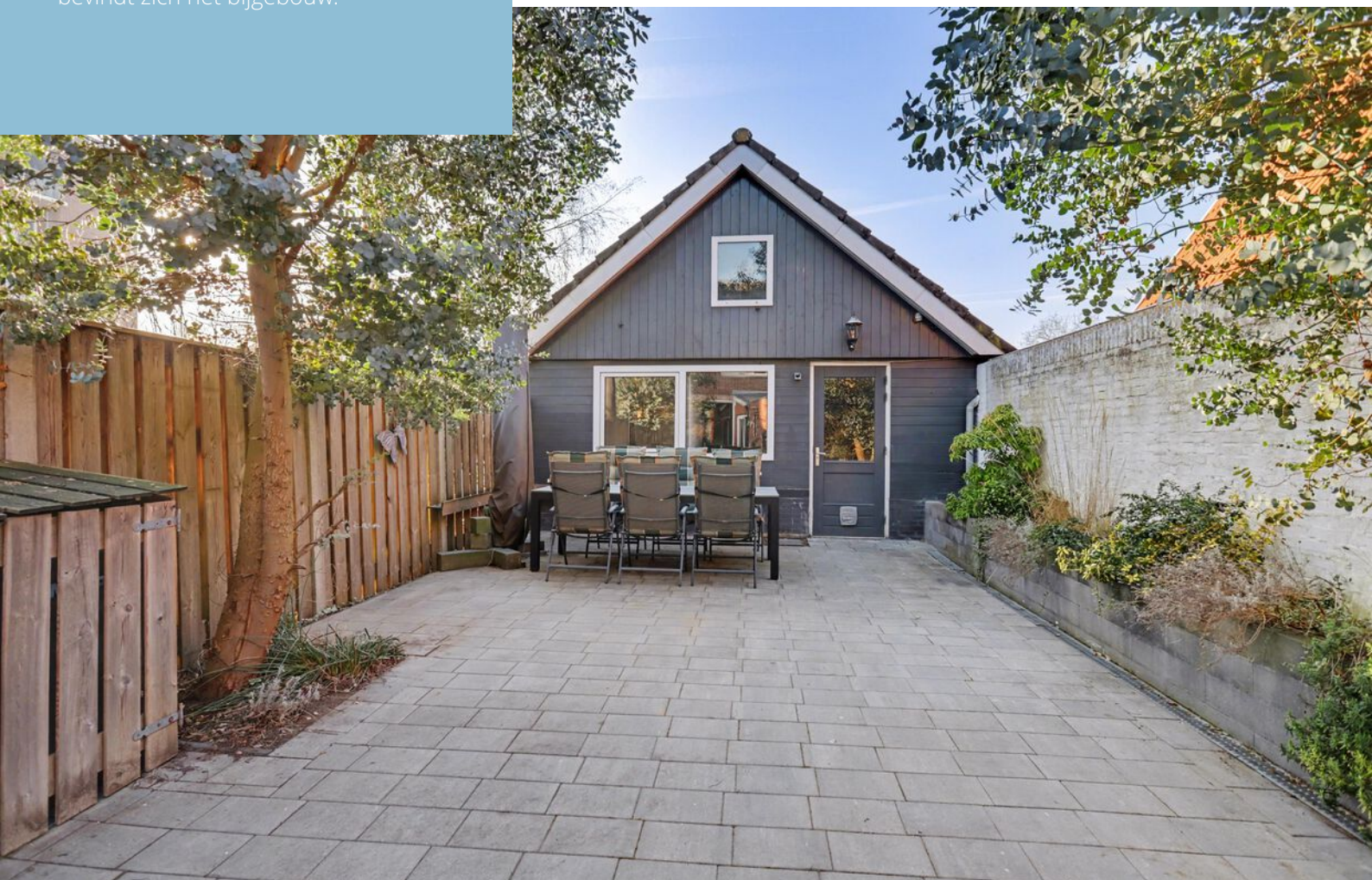
RONDOM DE WONING

De woning staat op een perceel van 224 m² en beschikt over een zonnige achtertuin op het zuiden. Hier kun je vrijwel de hele dag van de zon genieten. De tuin biedt voldoende ruimte voor meerdere zitplekken en vormt een fijne verbinding tussen de woning en het bijgebouw. Daarnaast is er praktische buitenruimte rondom de woning voor opslag en gebruiksgemak.





Aan de achterzijde van de tuin bevindt zich het bijgebouw.



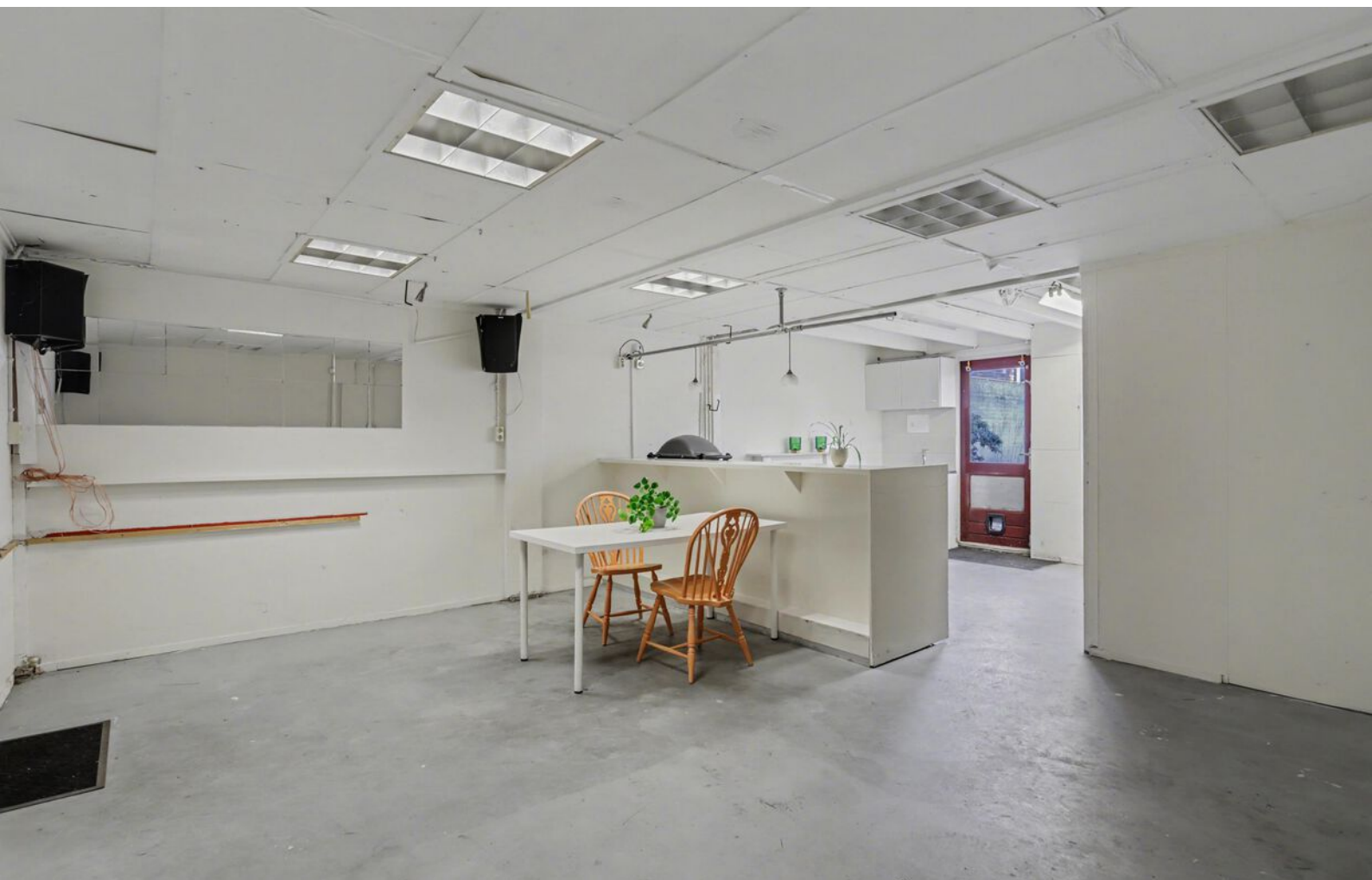


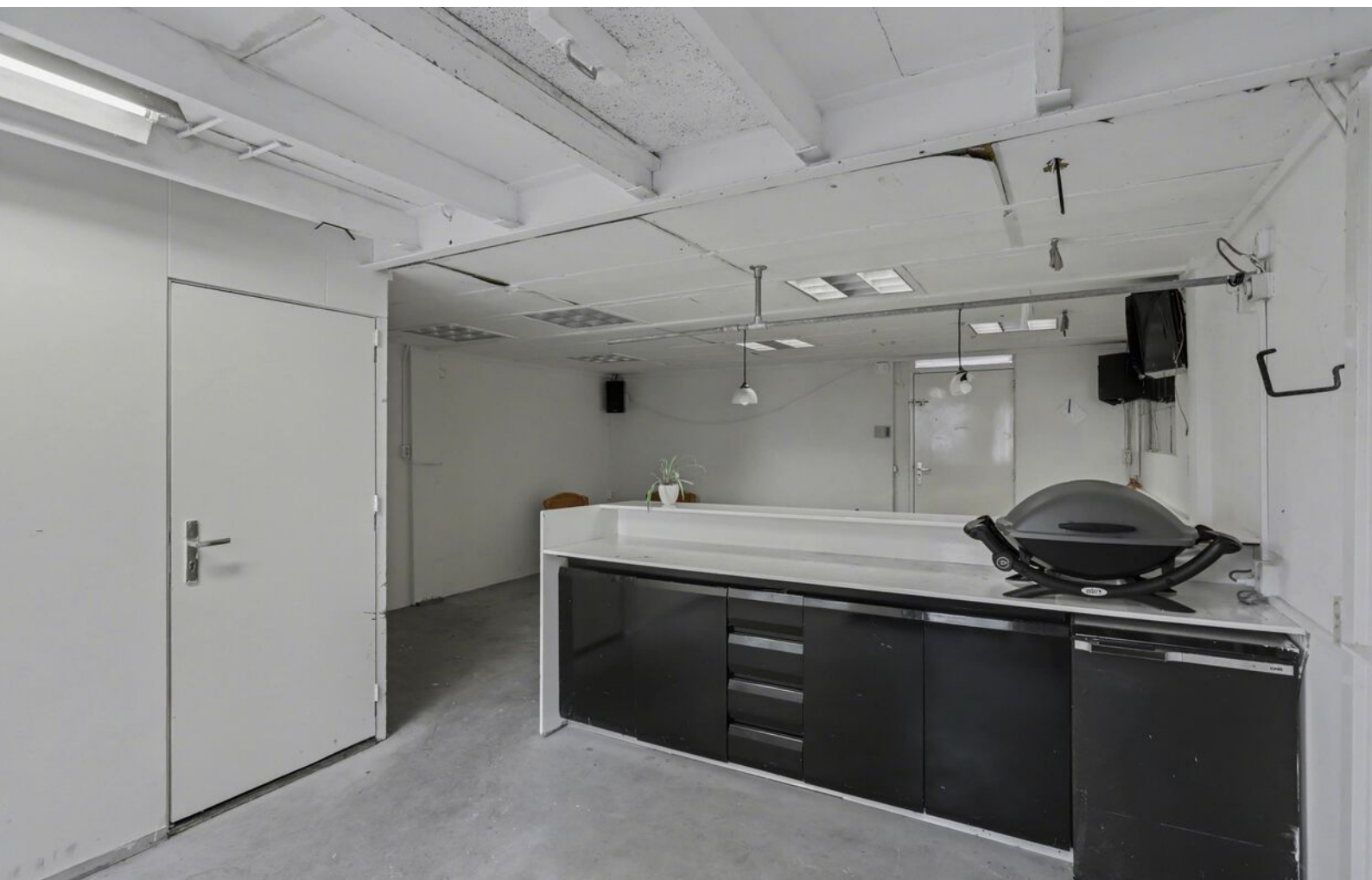




HET BIJGEBOUW

Het bijgebouw is zonder twijfel het unieke pluspunt van deze woning. Met een oppervlakte van circa 44 m² beschikt dit vrijstaande gebouw over een royale woon-/werkruimte met gashaard en een eigen badkamer. Hierdoor is het bijgebouw uitermate geschikt als nagelstudio, salon, praktijkruimte, kantoor aan huis of gastenverblijf. De aanwezigheid van een zolderverdieping biedt bovendien mogelijkheden voor extra bergruimte óf een extra (slaap)kamer.







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.

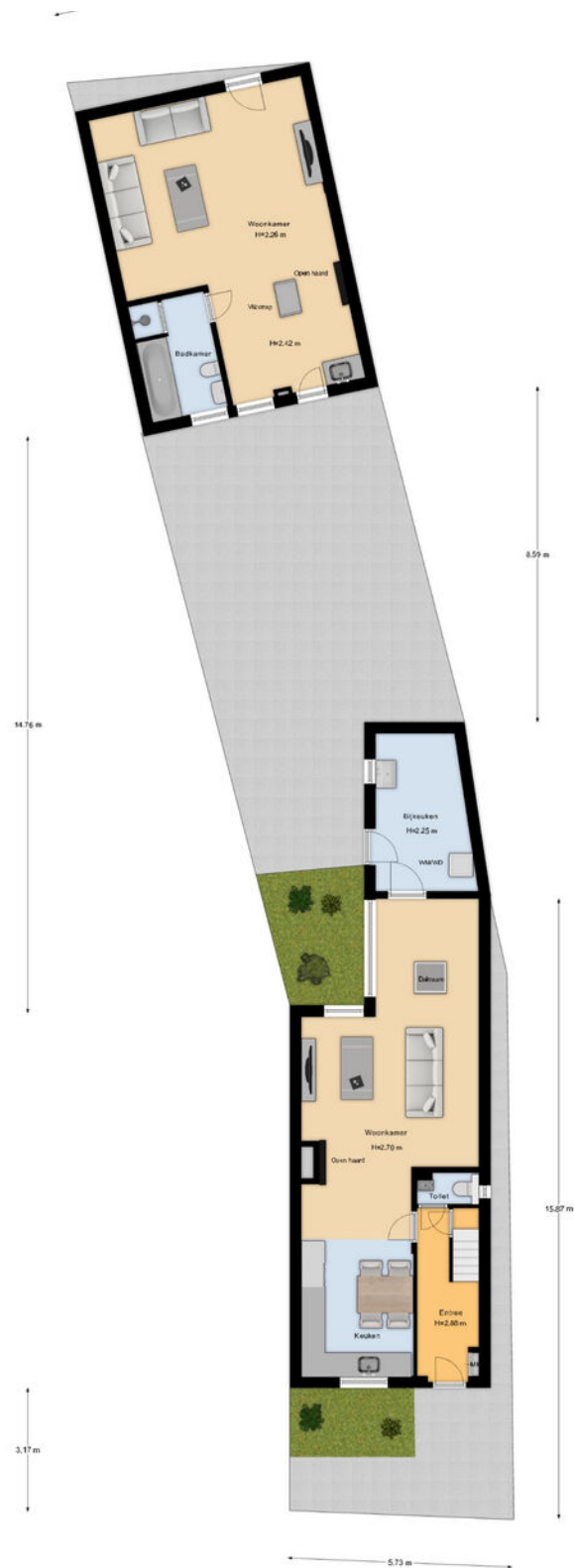
Wandelen in
de Gravenallee



Gezellige terrassen

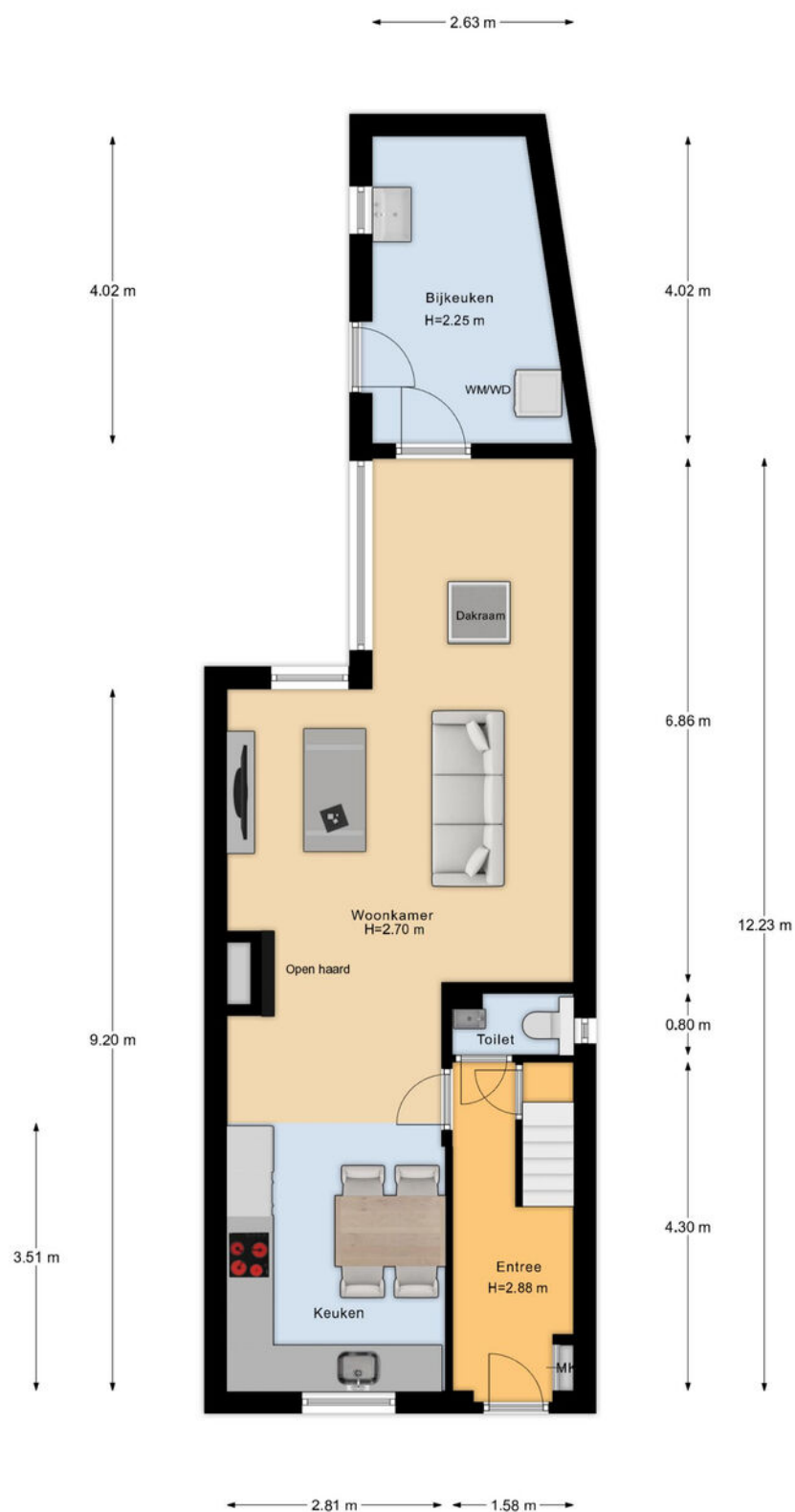


PLATTEGROND

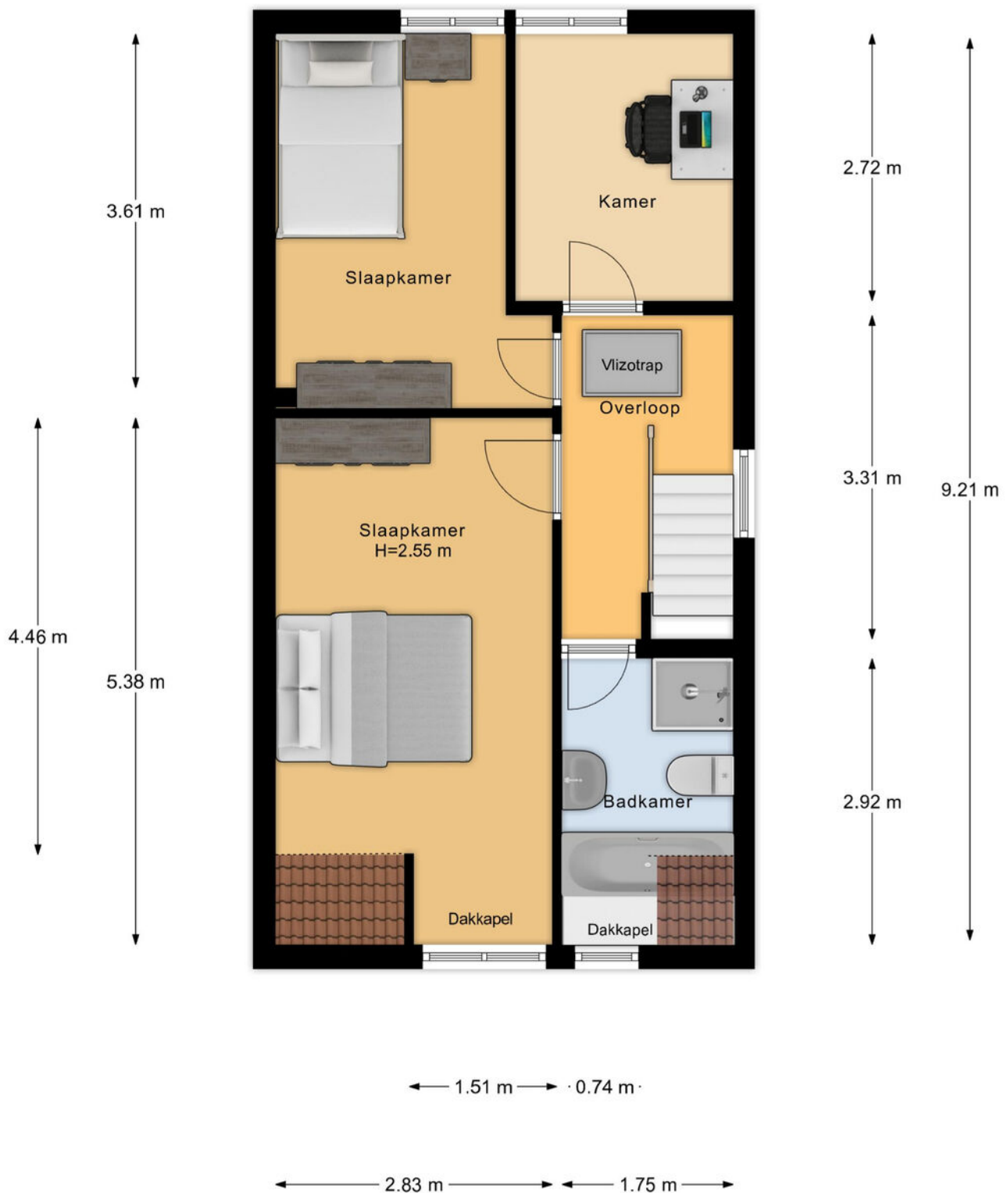


Begane Grond Tuin

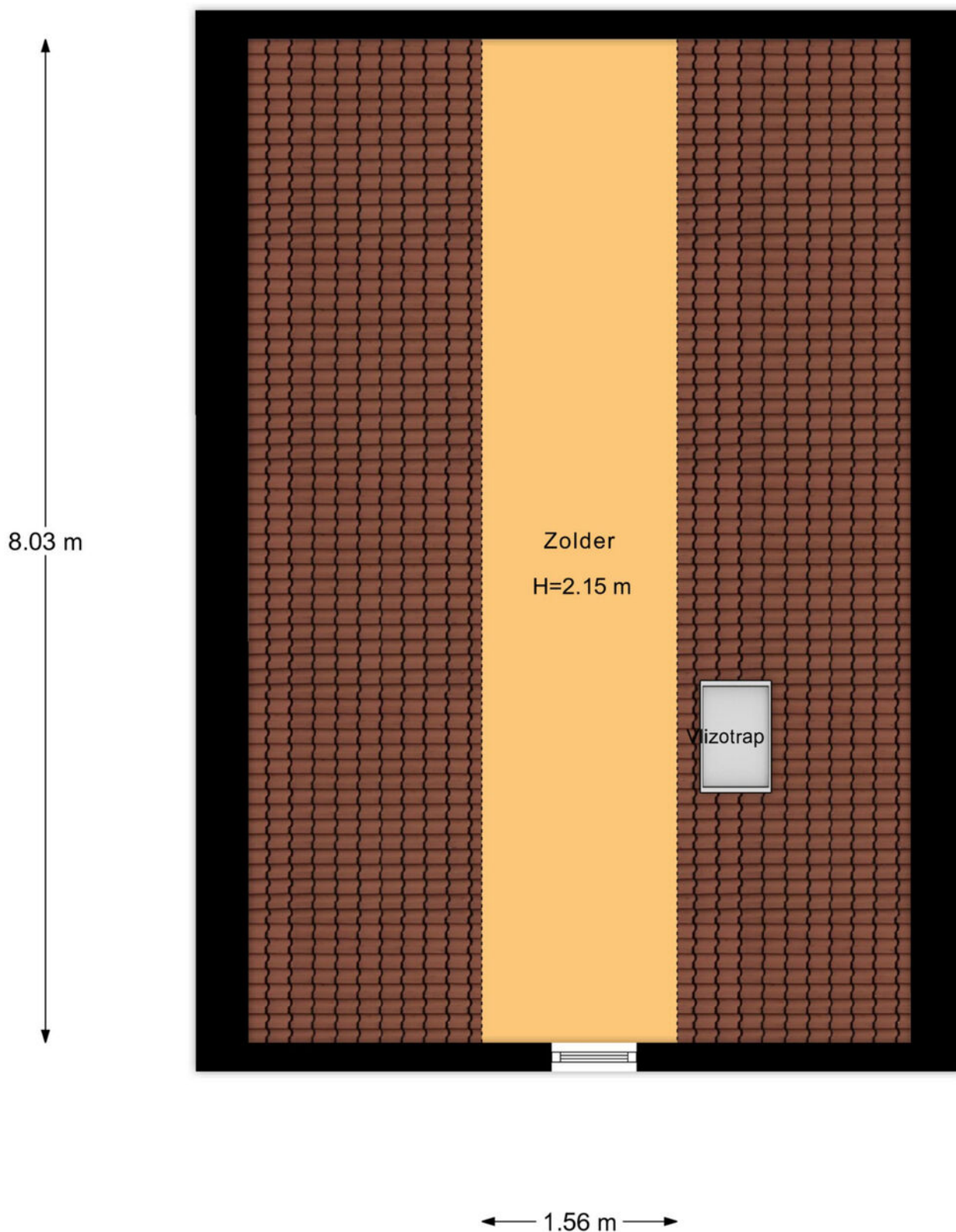
PLATTEGROND



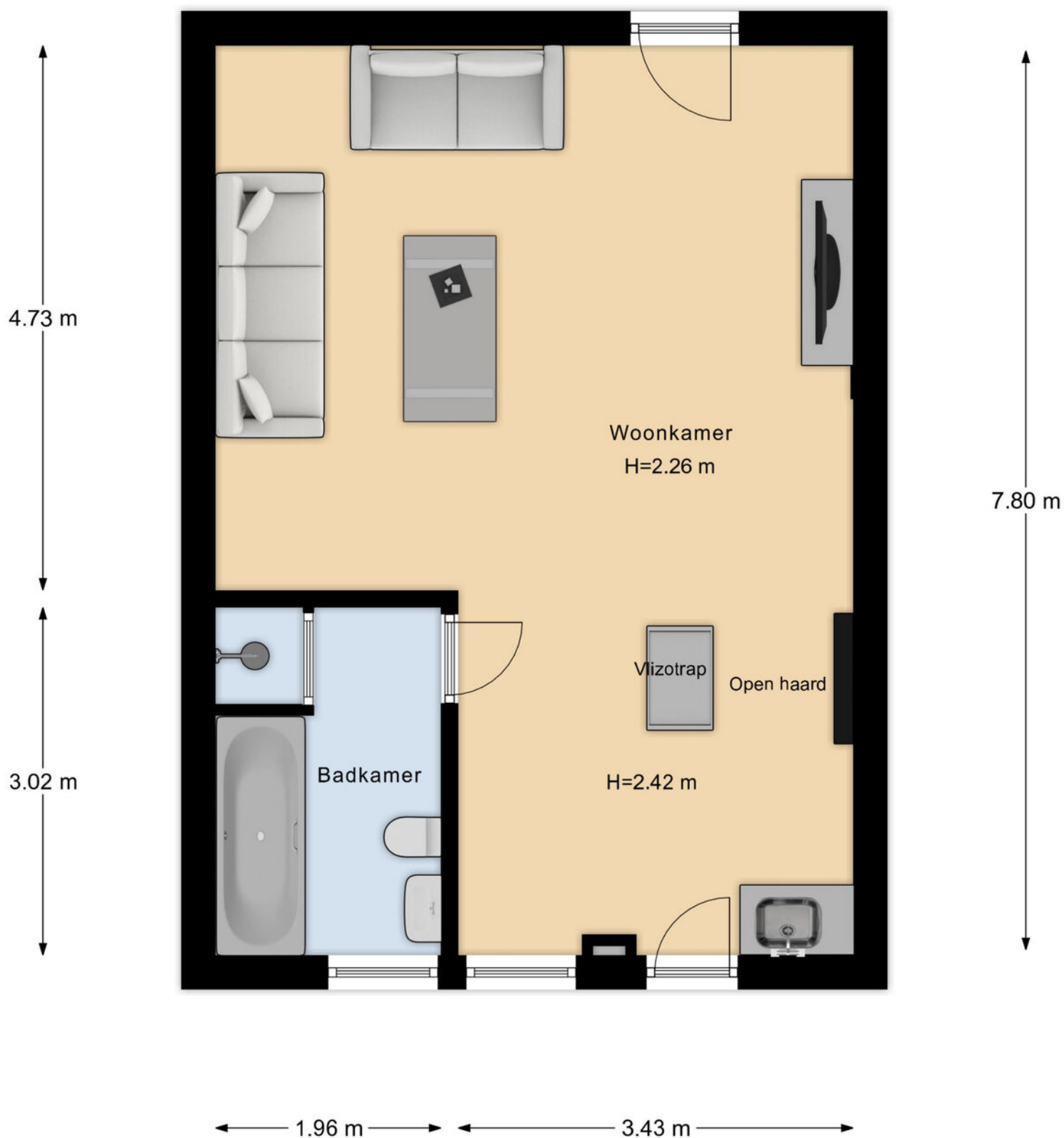
PLATTEGROND



PLATTEGROND



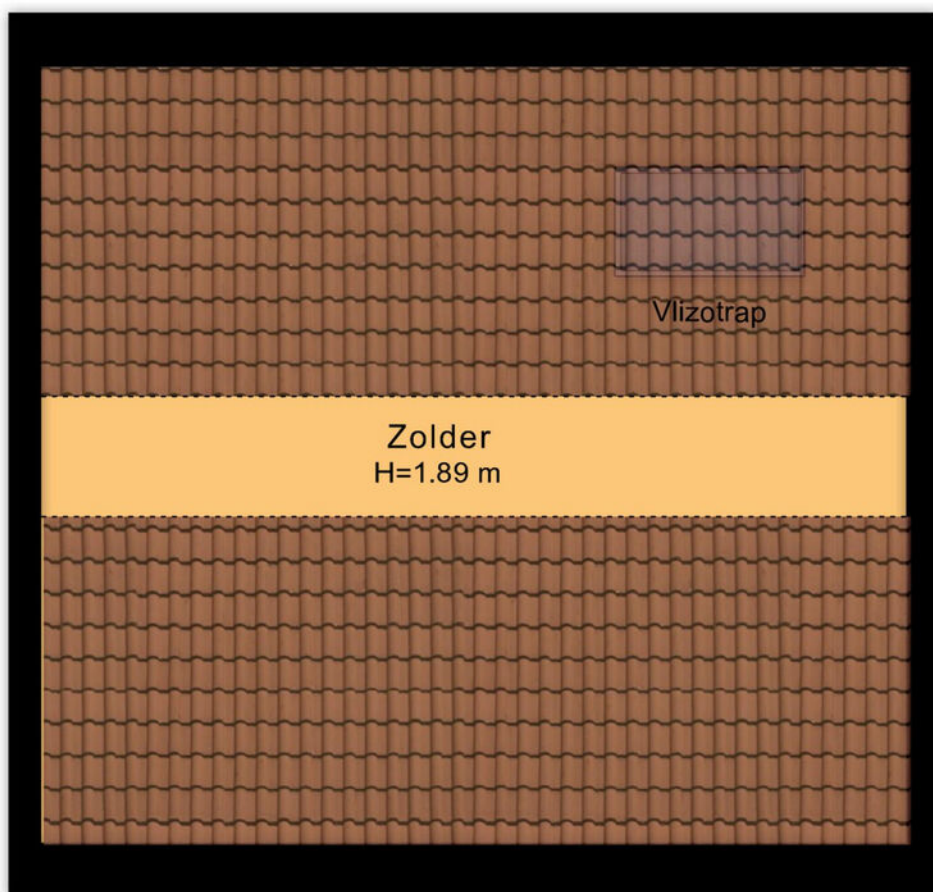
PLATTEGROND



PLATTEGROND

← 4.73 m →

↑
0.66 m
↓



↑
4.27 m
↓

2e Verdieping

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart van Gerard Doustraat 17, 7606GA Almelo

Referentie: 69283ceadb65aa68f56838f5



8268	Perceelnummer	Kadstrale gemeente:	Ambt-Almelo	Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegenereerd op 27-11-2025 om 12:58.
17	Huisnummer	Gemeentecode:	AML01	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	H	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	8268	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	224	
	Bebouwing			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	●		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	●		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	●		
- losse (hang)lampen	●		
- Hué Plafonniere		●	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast masterbedroom			●
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- vitrages			●
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	●		
- plavuizen	●		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	●		
- (gas)fornuis	●		
- afzuigkap	●		
- combi-oven/combimagnetron	●		
- koelkast	●		
- vriezer			●
- koel-vriescombinatie			●
- vaatwasser	●		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koffiezetapparaat		☒	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	☒		
- toiletrolhouder	☒		
- toiletborstel(houder)	☒		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	☒		
- wastafel	☒		
- wastafelmeubel	☒		
- toilet	☒		
- toiletrolhouder	☒		
- toiletborstel(houder)	☒		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	☒		
(Voordeur)bel	☒		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒		
Rookmelders	☒		
(Klok)thermostaat	☒		
Airconditioning	☒		
Rolluiken	☒		
Zonnepanelen	☒		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	☒		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	●		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	●		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	●		

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 waardebepaling? 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