

TE KOOP

Coendersborg 1

Almelo



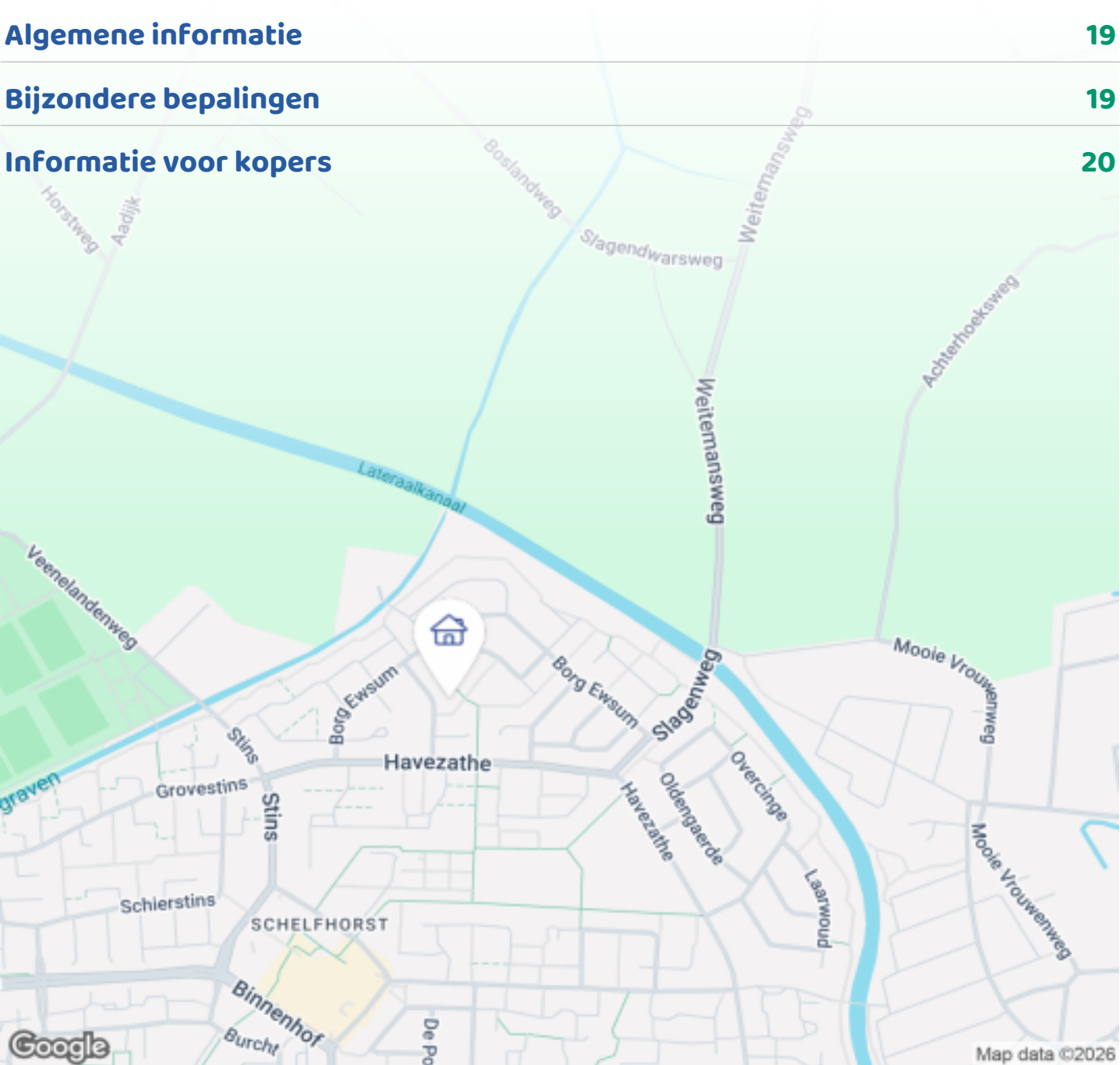
Vraagprijs

€ 619.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	12
Kenmerken	13
Zakenlijst	16
Huis op de kaart	18
Algemene informatie	19
Bijzondere bepalingen	19
Informatie voor kopers	20



Woningbrochure: Coendersborg 1, Almelo

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



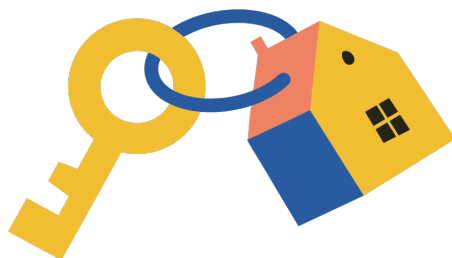
Vrijstaand geschakelde bungalow op 812 m² eigen grond, licht, privacy en vrijheid rondom.

Vrijstaande bungalows op een groot perceel worden nauwelijks nog gebouwd. Juist daarom zijn ze zo geliefd: comfortabel wonen zonder trappen en de flexibiliteit om de woning aan te passen aan iedere levensfase. Zelden komt een volledig gelijkvloerse woning beschikbaar met zoveel tuin, licht en mogelijkheden. Wonen, werken, uitbouwen of mantelzorg: hier kan het zonder concessies. Rustige ligging nabij golfclub en alle voorzieningen.

Rust, ruimte en buitenleven

Het perceel van ruim 800 m² biedt uitzonderlijk veel privacy. Rondom zorgen volwassen bomen, hagen en groen voor beschutting en rust zonder inkijk van burens of voorbijgangers.

De riante oprit, inbandige garage en dubbele carport bieden ruime parkeergelegenheid op eigen terrein en vormen tegelijk een prettige verblijfsruimte. Hier kun je



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

zitten, ontspannen of buiten eten. De binnentuin vormt het groene hart van de woning. Er is ruimte voor meerdere terrassen, een veranda of buitenkeuken. Door de grootte van het perceel zijn uitbreidingen eenvoudig te realiseren.

Licht en leefruimte

Bij binnenkomst bereik je via de hal de garage, het toilet en de cv-ruimte met garderobe.

De L-vormige woonkamer vormt het centrale leefgedeelte. Grote ramen en een schuifpui verbinden binnen direct met de tuin. Er is volop plaats voor een royale zithoek bij de gas open haard en een ruime eethoek met zicht op het groen. De semi-open keuken heeft eveneens een schuifpui naar buiten en is praktisch ingericht met onder andere vaatwasser, koelkast, gaskookplaat met wok brander en oven-magnetroncombinatie.

Slaapkamers met tuincontact

Via een lichte gang bereik je de slaapvleugel. Drie slaapkamers beschikken elk over een eigen schuifpui naar de binnentuin, waardoor iedere kamer licht en rustig aanvoelt. De badkamer is voorzien van ligbad, regendouche, tweede toilet en een raam waarbij je heerlijk kunt genieten van de tuin en de omgeving. Daarnaast is er een royale extra kamer met aansluitingen voor wasmachine en droger. Deze ruimte kan eenvoudig worden ingericht als inloopkast, tweede badkamer, werkruimte of hobbykamer. De ruime hoofdslaapkamer ligt aan het einde van de gang en heeft een grote schuifpui naar de zonnige tuin. Tussen slaapkamer en badkamer bevindt zich een aparte deur naar de patio een beschutte plek om de dag rustig te beginnen.

Vrij in te delen wonen en werken

De indeling en ruimte rondom maken de woning geschikt voor meerdere woonvormen: kantoor of praktijk aan huis, atelier of studio, levensloopbestendig wonen, mantelzorg gastenverblijf of hobbyruimte. Je kunt hier wonen en werken combineren zonder dat het wooncomfort verloren gaat.

Een perceel met toekomstmogelijkheden

Aan de achterzijde van het perceel is voldoende ruimte voor het stallen van een camper of caravan. Ook het realiseren van een mantelzorgwoning behoort tot de mogelijkheden.

Voor tuinliefhebbers biedt het perceel ruimte voor een moestuin of andere invulling naar wens. Je beschikt hier over vrijheid die bij veel woningen ontbreekt.

Comfort en energiezuinig wonen

Hoewel de woning energielabel C heeft, is er al duidelijk geïnvesteerd in comfort en isolatie.

De bungalow beschikt over kunststof kozijnen met HR++ glas en zowel het dak als de vloer zijn geïsoleerd. Hierdoor voelt het huis behaaglijk in de winter en aangenaam koel in de zomer. Voor veel kopers betekent dit: wel de ruimte en het karakter van een bungalow, maar niet direct grote verduurzamingsmaatregelen hoeven uitvoeren.

Ligging en bereikbaarheid

Gelegen in een rustige woonomgeving nabij golfclub en buitengebied. Winkels, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand. Uitvalswegen zijn snel bereikbaar. Je woont hier stil en groen, maar met alle voorzieningen dichtbij.

Kenmerken

Vrijstaande bungalow (volledig gelijkvloers)

Bouwjaar 1974

Perceel 812 m² eigen grond

6 kamers, waarvan 5 slaapkamers

Energielabel C

Kunststof kozijnen met HR++ glas

Dak- en vloerisolatie

Inpandige garage en dubbele carport

Veel lichtinval en meerdere schuifpuien

Geschikt voor wonen, werken en aanpassing naar levensfase

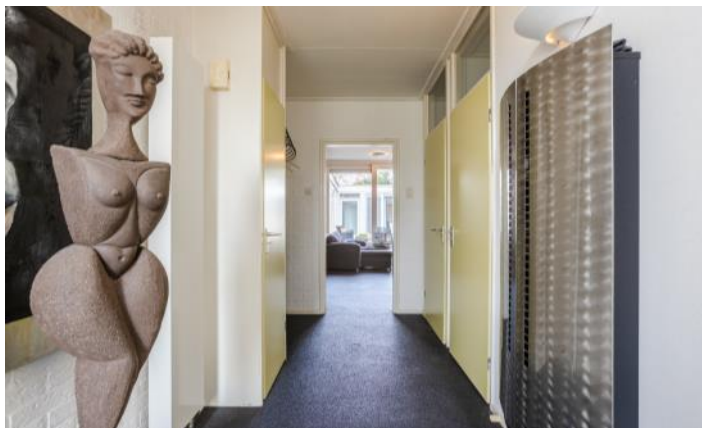
Een woning als deze ervaar je pas echt wanneer je er rondloopt.

Maak een afspraak en ontdek zelf de rust, het licht en de ruimte.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Hoewel deze advertentie met de grootst mogelijke zorg is opgesteld, kunnen aan de inhoud ervan geen rechten worden ontleend. Verkoper en makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden in de vermelde informatie, ongeacht of deze via deze advertentie, andere platforms of sociale media-kanalen wordt verstrekt. Geïnteresseerden wordt nadrukkelijk aangeraden om zelf alle informatie te verifiëren en bij twijfel onafhankelijk advies in te winnen.















PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Bungalow, Hoekwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1974
Specifiek	Gestoffeerd, Toegankelijk voor ouderen
Soort dak	Plat dak

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	812 m ²
Inhoud	632 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	152 m ²
Overige inpandige ruimte	26 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	36 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	6 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Gashaard
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Daalderop
Bouwjaar cv-ketel	2010
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin, Zijtuin
Zijtuin	188 m² (15m diep en 12,5m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noorden, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Aangebouwd steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra, Voorzien van water

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein
--------------------------	------------------

Kadastrale gegevens

Ambt-Almelo M 822

Oppervlakte	464 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Ambt-Almelo M 823

Oppervlakte	130 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Ambt-Almelo M 3110

Oppervlakte	218 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Parket	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletaccessoires	•		
Badkameraccessoires	•		
Radiatorafwerking	•		
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Koel-vriescombinatie	•		
Koffiezetapparaat		•	
Wastafelmeubel	•		
Brievenbus	•		
(Voordeur)bel	•		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
CV met toebehoren	•		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	•		
Mechanische ventilatie	•		

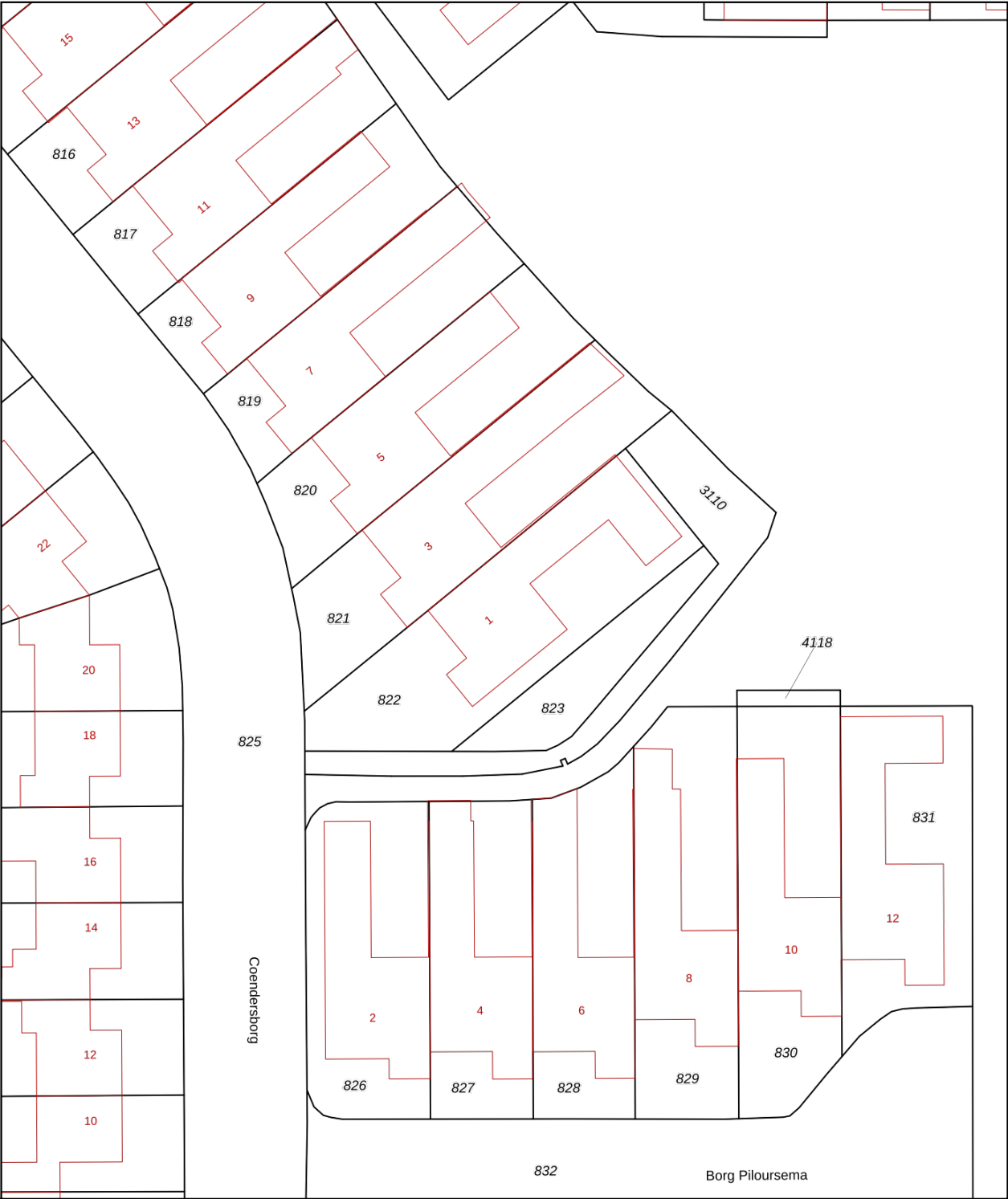


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente: Ambt-Almelo
Sectie: M
Perceel: 822

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.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.