

Rozenstraat 38

Almelo

Vraagprijs

€ 289.500

k.k.



Omschrijving

Bent u op zoek naar een karakteristieke en volledige gemoderniseerde helft van een dubbele woning met een diepe tuin met een prachtige overkapping en een vrijstaande stenen berging van maar liefst 60 m², dan is deze woning wellicht iets voor u en is een bezichtiging snel gearrangeerd!

Deze sfeervolle, goed onderhouden, woning uit 1928 combineert authentieke uitstraling met modern wooncomfort, is instapklaar en ligt in een rustige woonomgeving, in de directe nabijheid van het Centrum van Almelo en diverse voorzieningen.

Een woning die u direct het gevoel van thuishomen geeft, dankzij de stijlvolle en karaktervolle uitstraling, het moderne afwerkingsniveau, de royale bergruimte met bergzolder en de prettige ligging!

Begane grond:

Hal met granito vloer en trapopgang, woonkamer ensuite, waarbij de ensuite deuren de woonkamer van het eetgedeelte scheiden, de woonkamer beschikt over een erker voorzien van glas in lood ramen, schouw en houten vloer, via het eetgedeelte voorzien van houtkachel kunt u middels de openslaande deuren de tuin bereiken, moderne half open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, kelderkast met plavuizenvloer, doorloop naar achterportaal met wasmachine aansluiting en CV opstelplaats en deur naar terras, aansluitend moderne badkamer met duo ligbad, (inloop)douche, wastafel in meubel en hang toilet;

1e Verdieping:

Overloop met 2 ruime slaapkamers, beiden voorzien van een laminaat vloer en vaste kasten, wandcloset (sanibroyeur) voorzien van fonteintje.

Bijzonderheden:

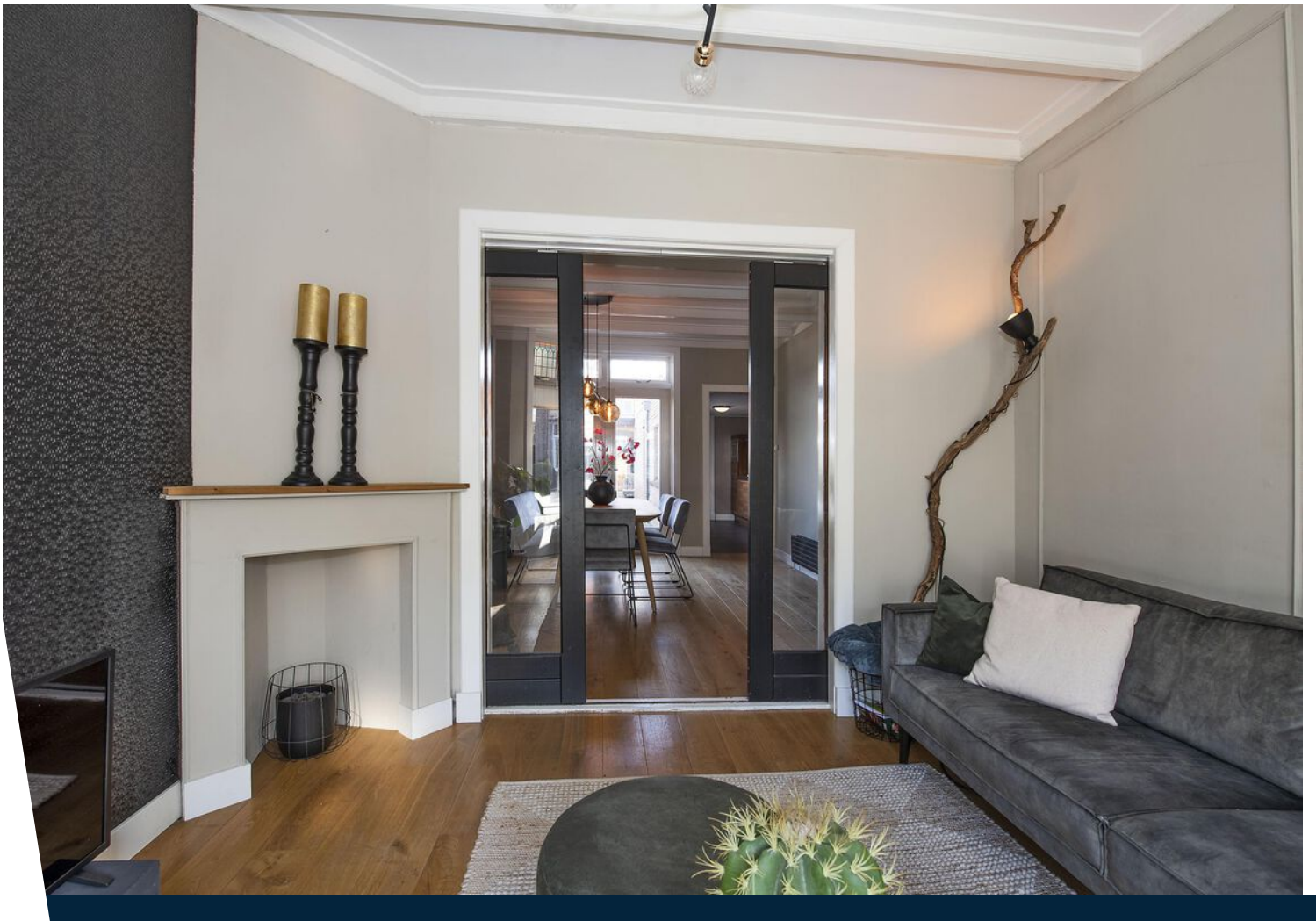
- Bouwjaar: 1928, perceelgrootte: 220 m², inhoud 338 m³, woonoppervlakte: 94 m², externe bergruimte: 59 m²;
- De woning is met behoud van authentieke details volledig gerenoveerd/gemoderniseerd;
- De moderne keuken is voorzien van de volgende inbouwapparatuur, geweten 4 pits gaskookplaat, koelkast, combi oven, vaatwasser, RVS afzuigschouw en spoelbak;
- Achter in de tuin bevindt zich een royale vrijstaande stenen berging (60 m²) met grote bergzolder bereikbaar middels een vlizotrap, welke uitermate geschikt is voor een praktijk-/hobbyruimte;
- Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels een Intergas HRE combi ketel, bouwjaar 2020;
- Het buitenschilderwerk is vakkundig uitgevoerd in 2020;
- Het dak van de hoofdbouw is in 2024 volledig vernieuwd en geïsoleerd middels thema isolatieplaten 80 mm;
- Zowel de keuken als de badkamer zijn voorzien van vloerverwarming;
- De woning ligt in de directe omgeving van diverse voorzieningen, zoals de uitvalswegen, supermarkten, openbaar vervoer en (basis)scholen;
- De fraaie goed verzorgde tuin met overdekt terras voorzien van lichtkoepel is gesitueerd op het noorden;
- Energielabel C;
- In de koopovereenkomst zal een bankgarantie en/of waarborgsom van 10% worden opgenomen.

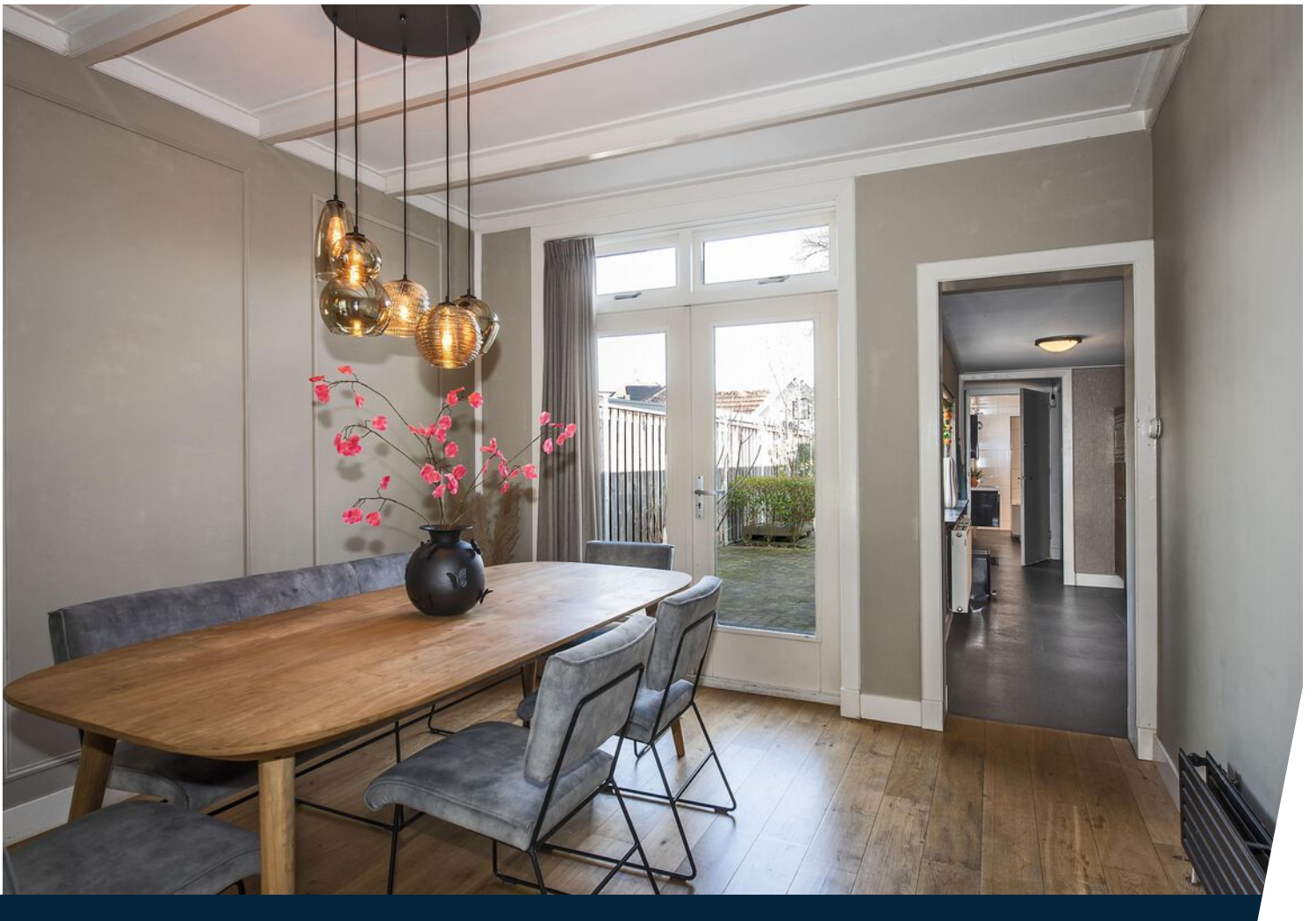
Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en laat u verrassen door de sfeer en mogelijkheden van deze BijZondere woning!

Ondanks dat deze presentatie met grote zorg is samengesteld kunnen er geen rechten worden ontleend aan eventueel foutief opgegeven afmetingen, oppervlakten en overige data. De gegevens hebben uitsluitend een indicatief karakter. Koper wordt in de gelegenheid gesteld eventueel zelf nader onderzoek te laten uitvoeren. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.

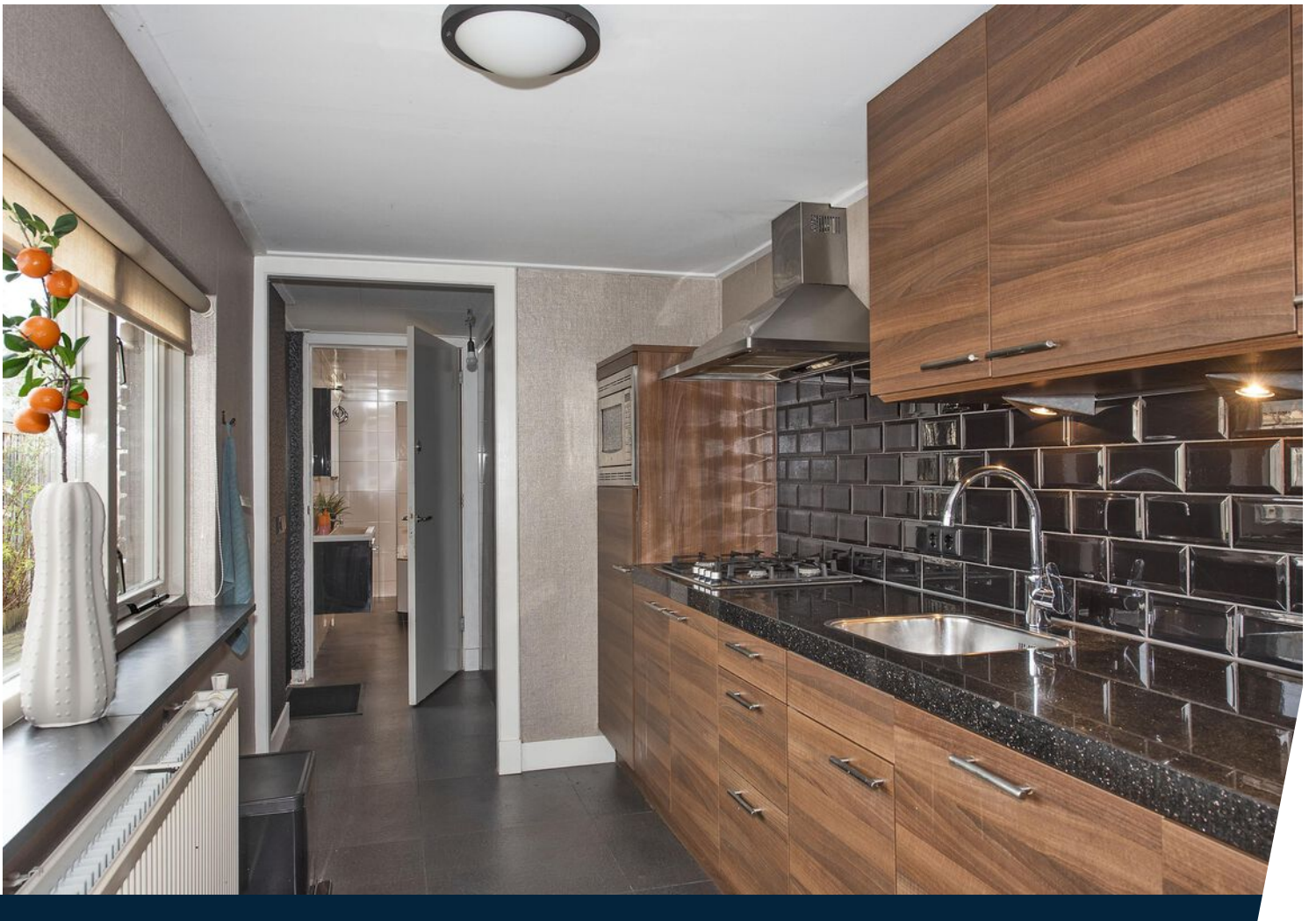
Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



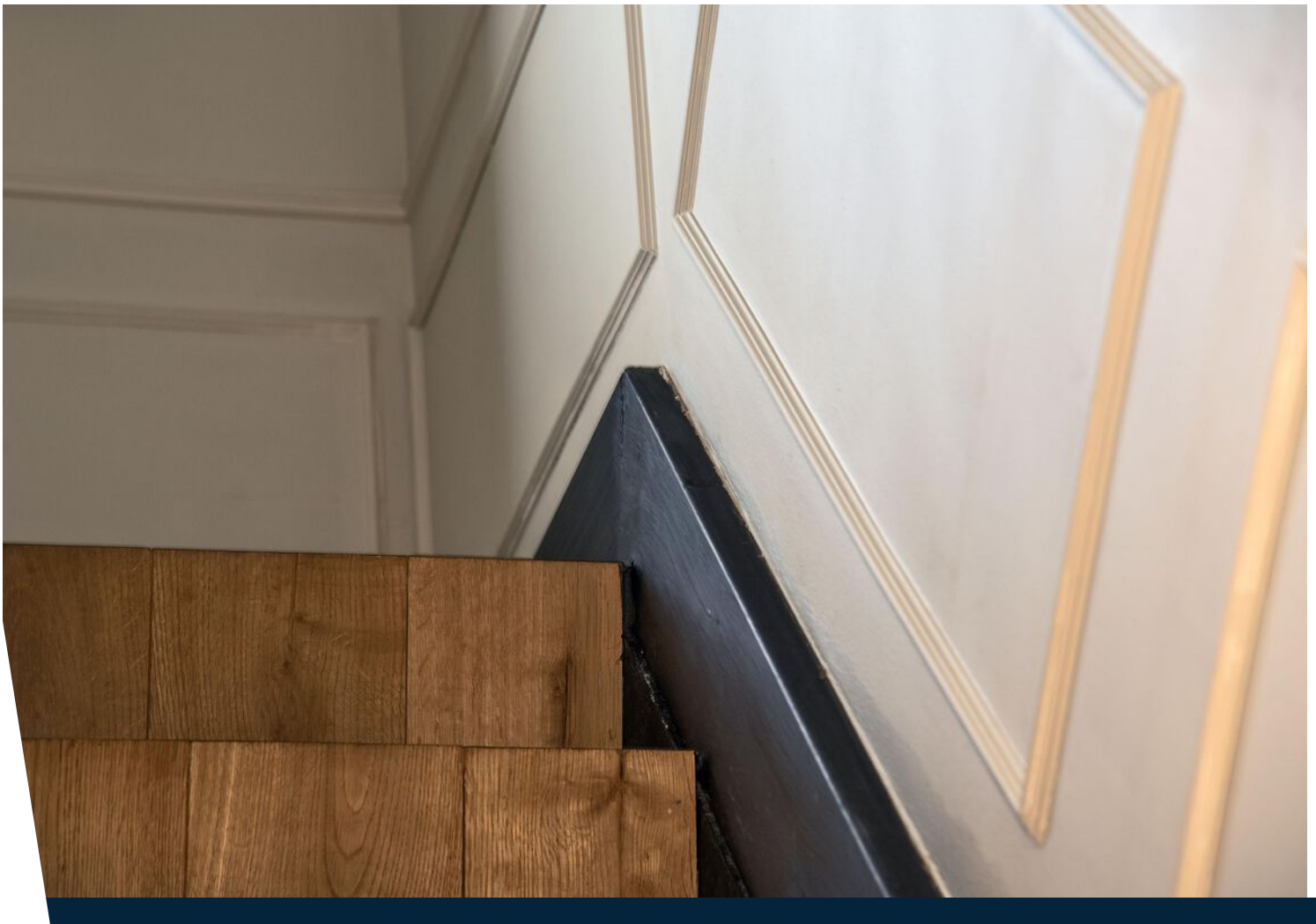
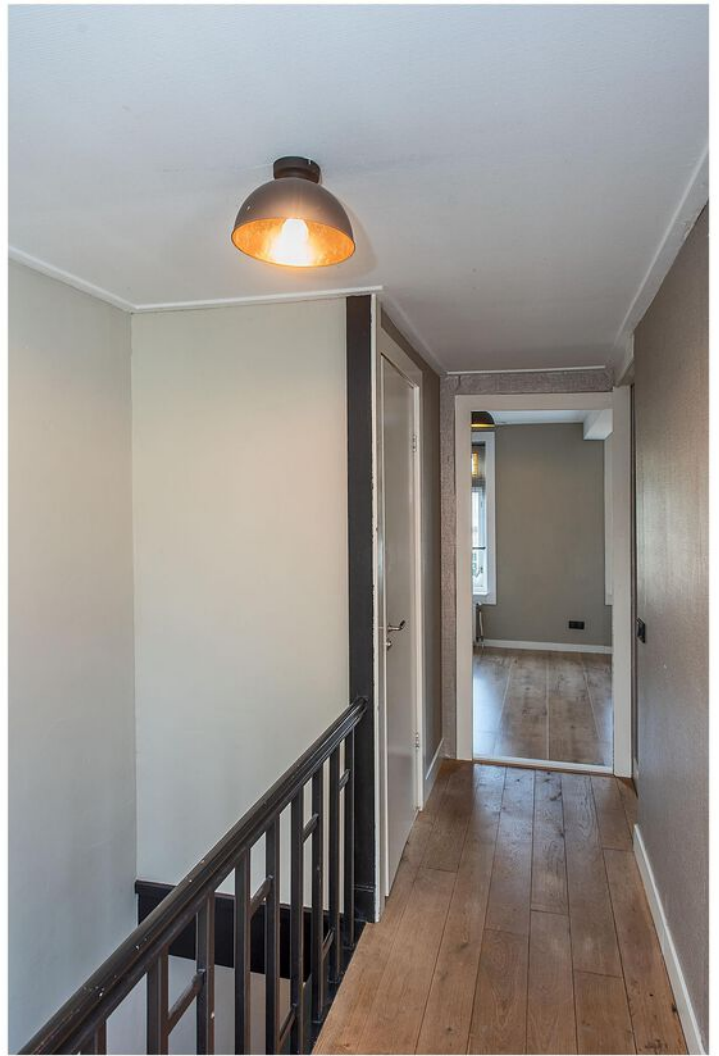


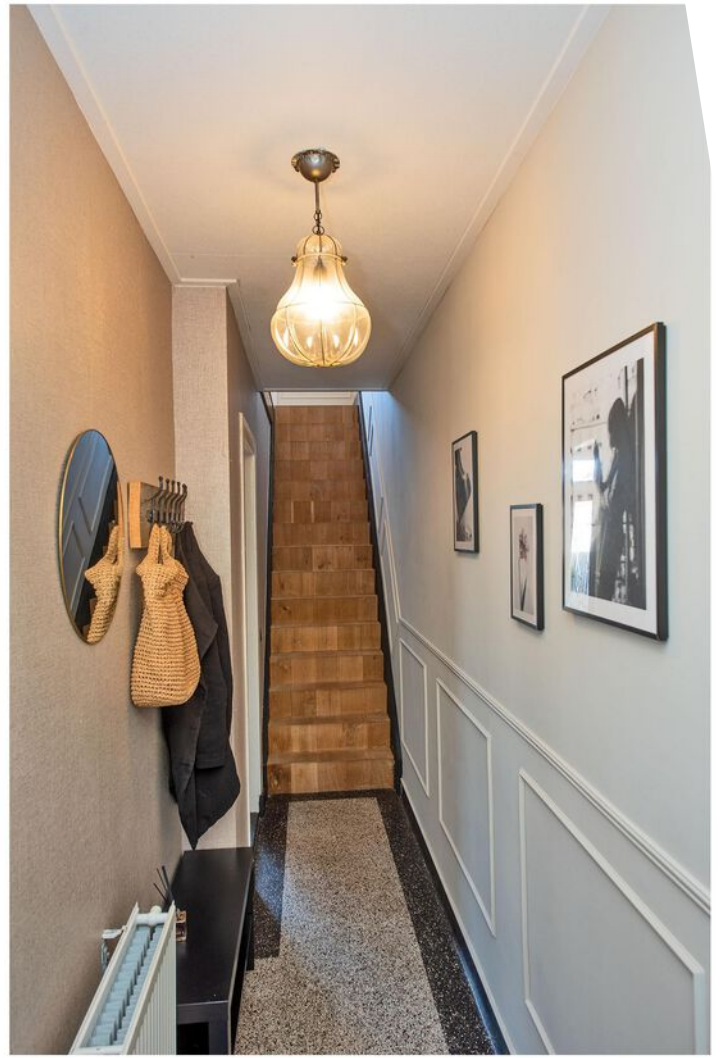


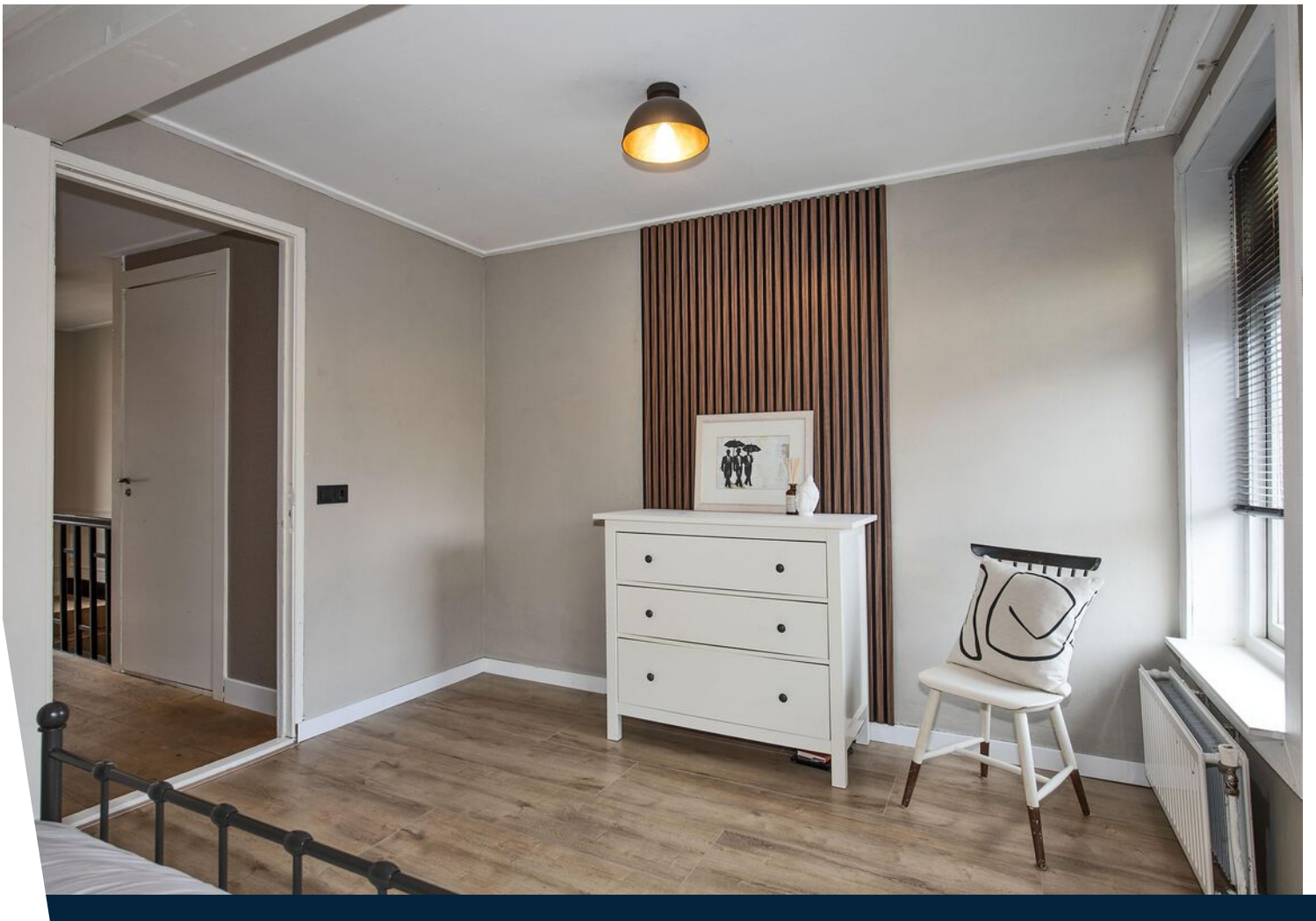












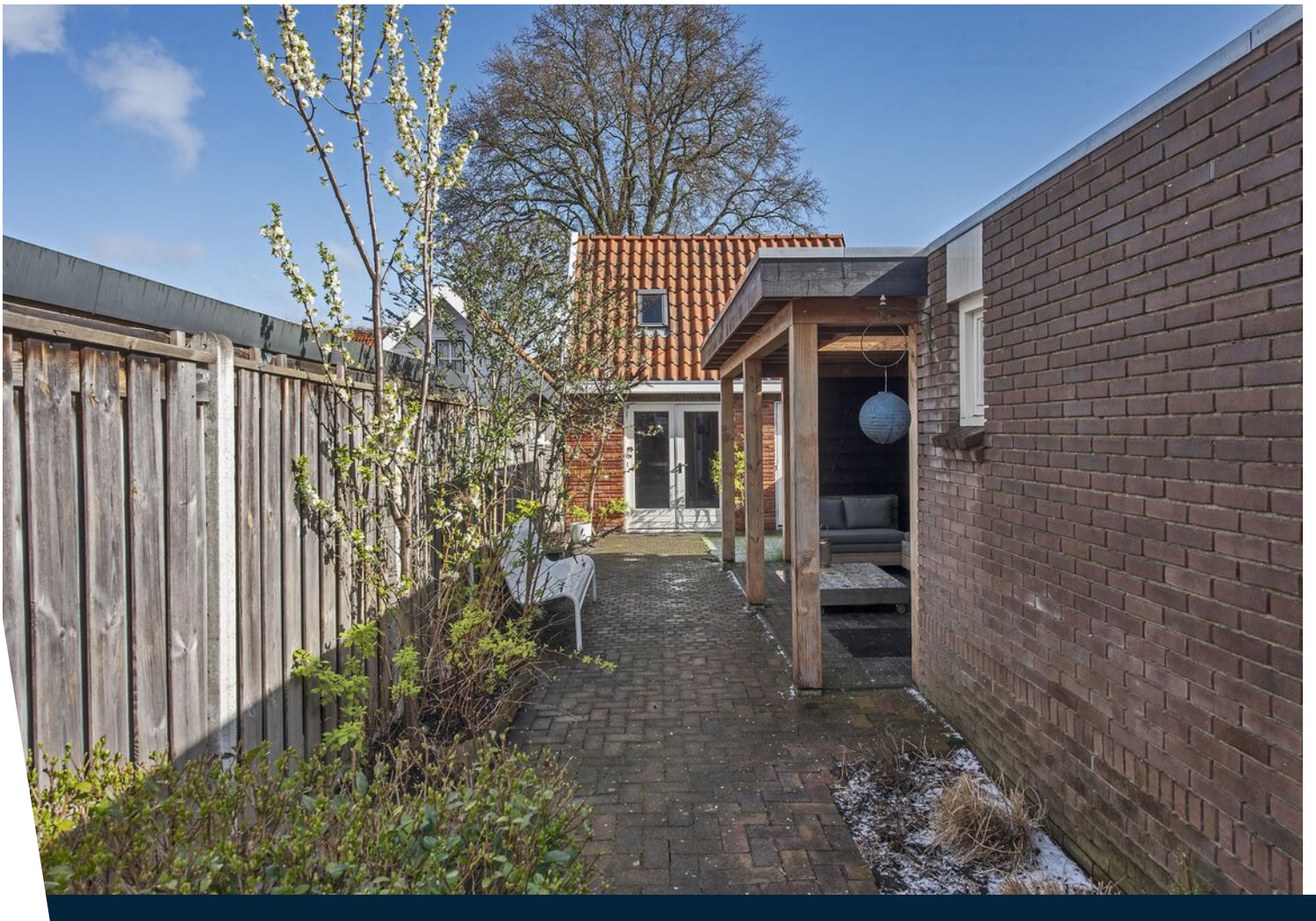


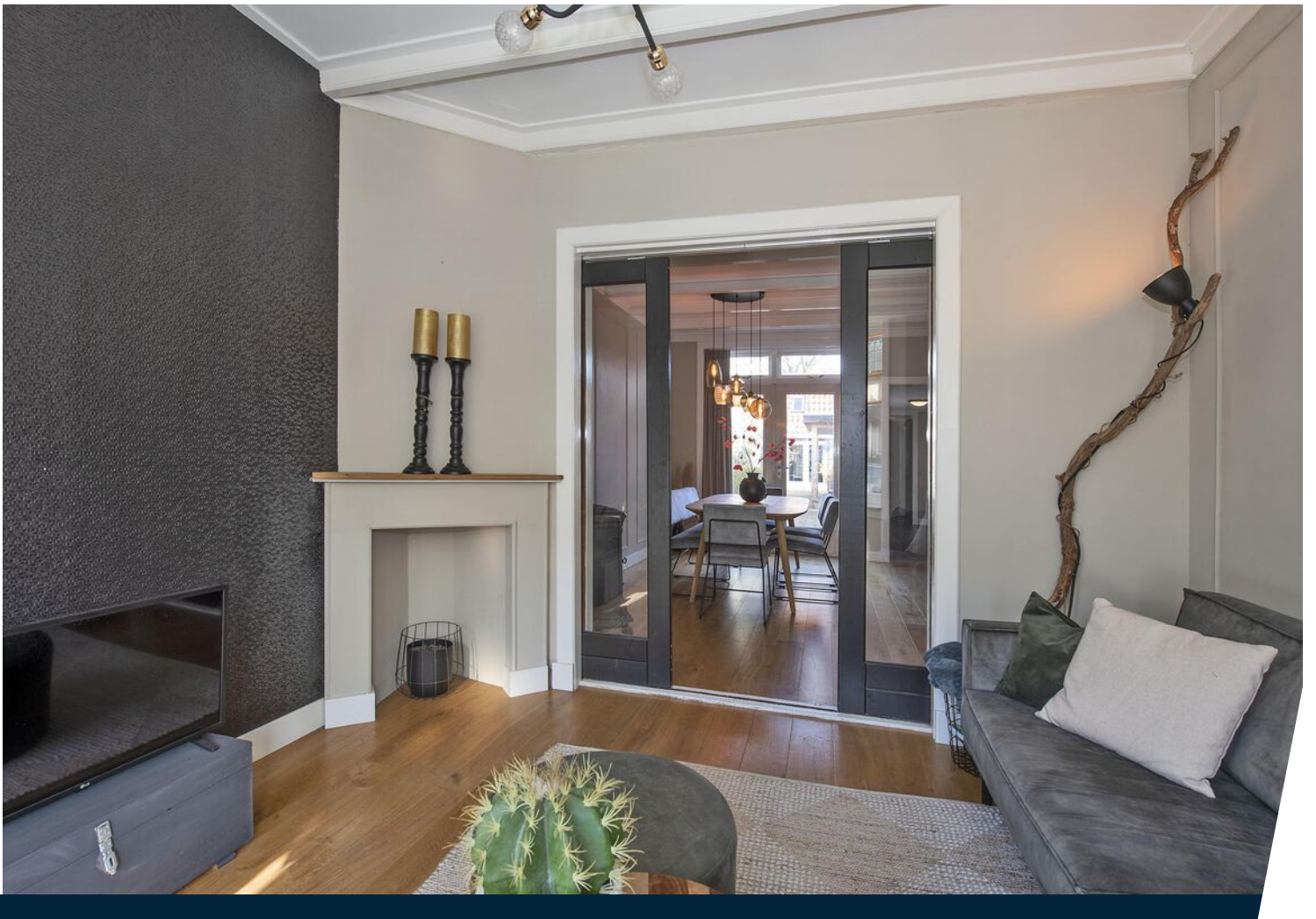




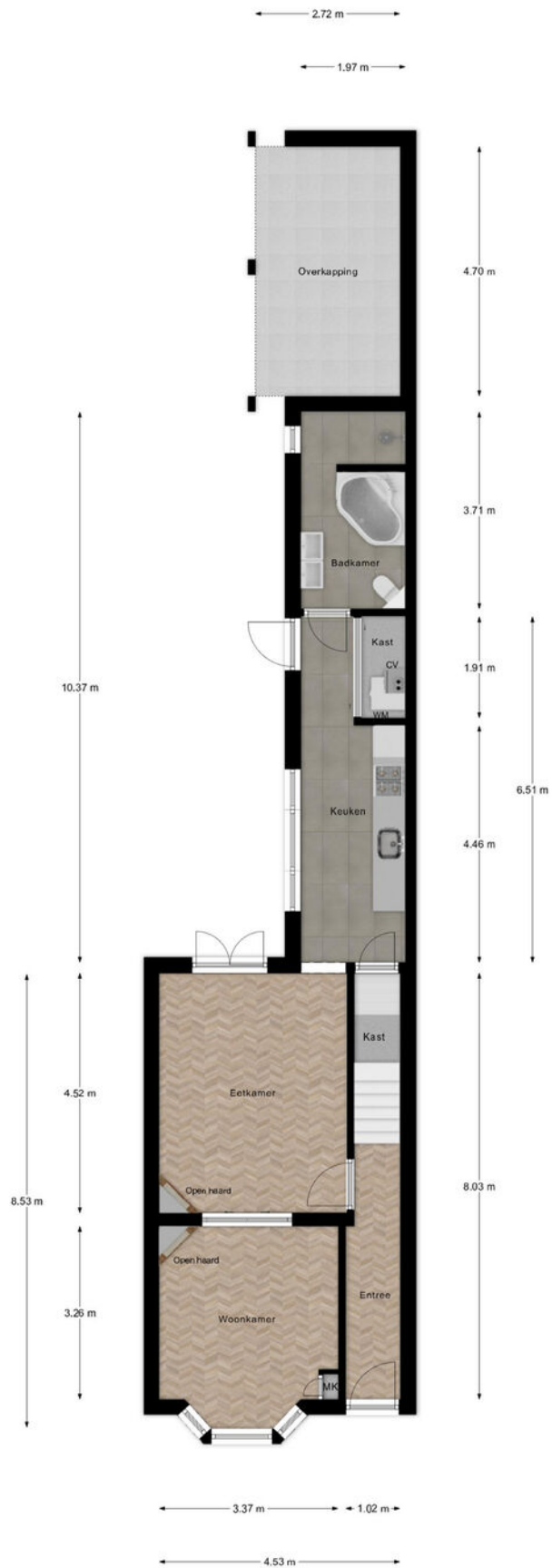






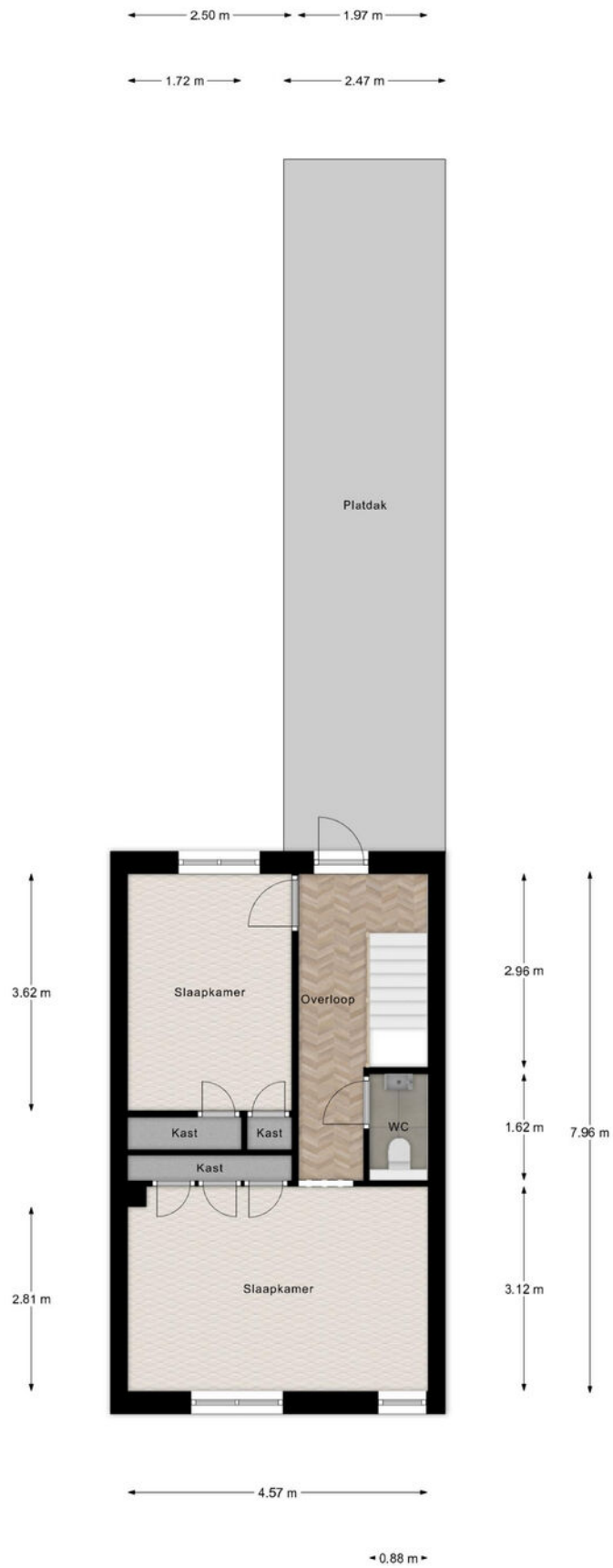


Plattegrond



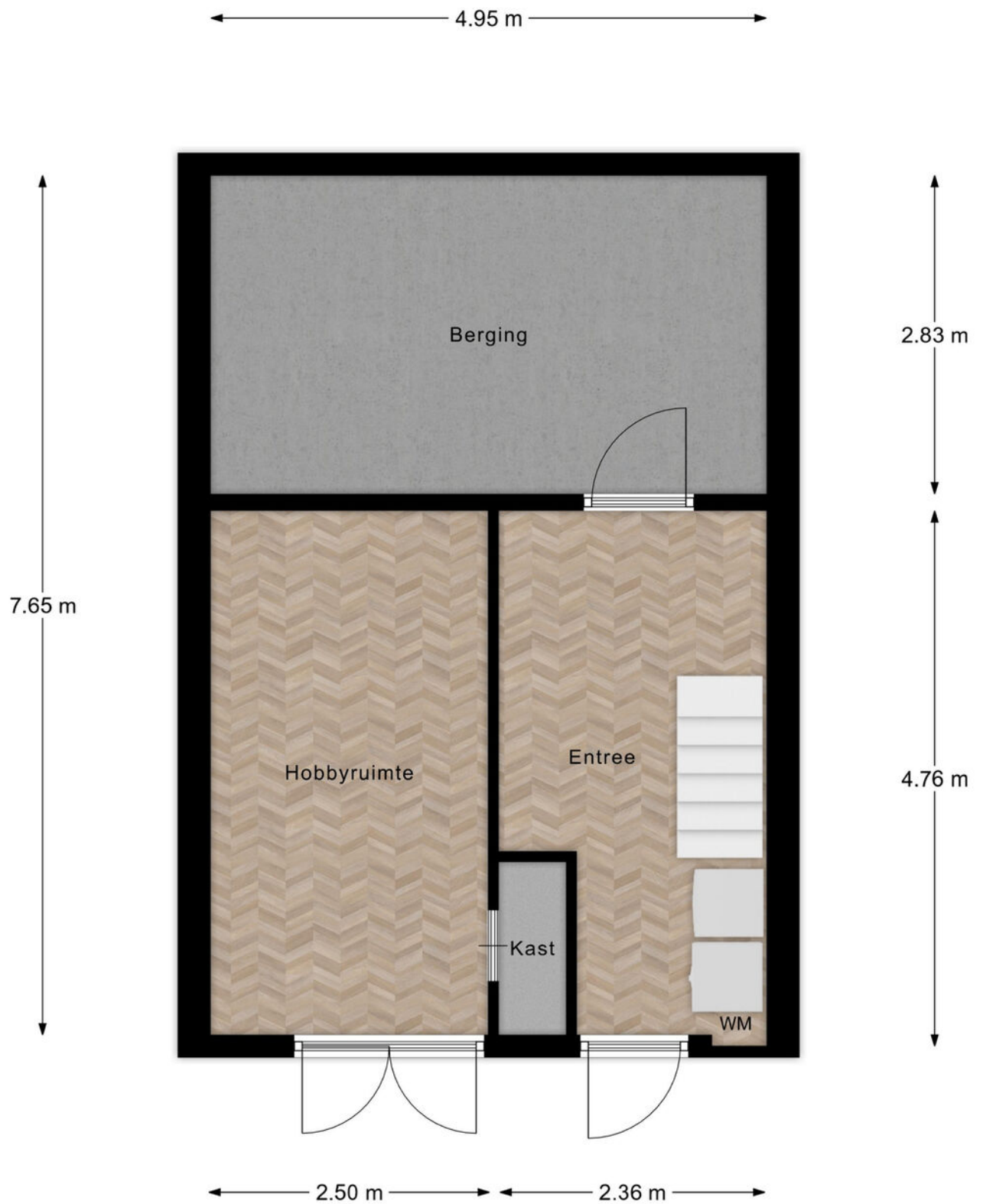
Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

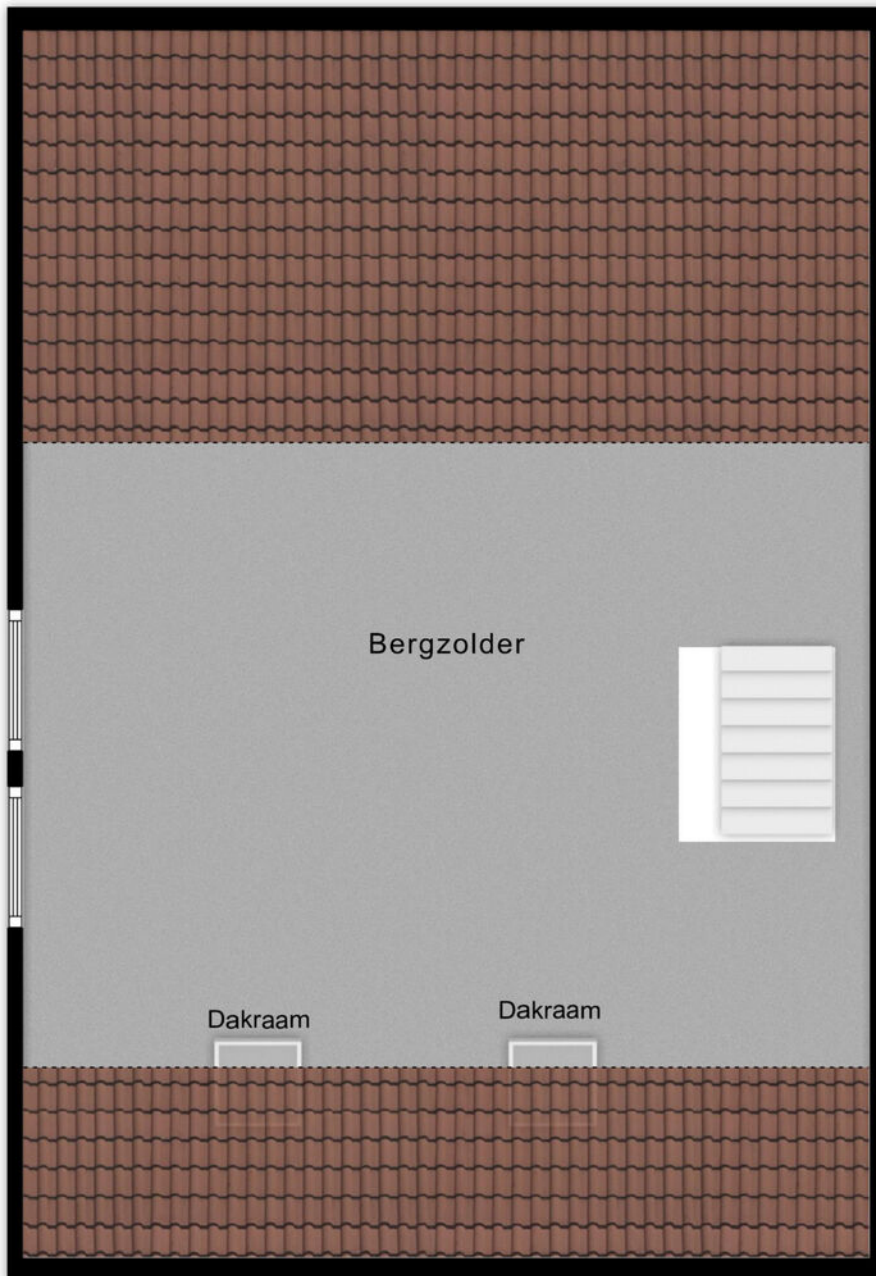
Plattegrond



Bijgebouw Begane Grond

Plattegrond

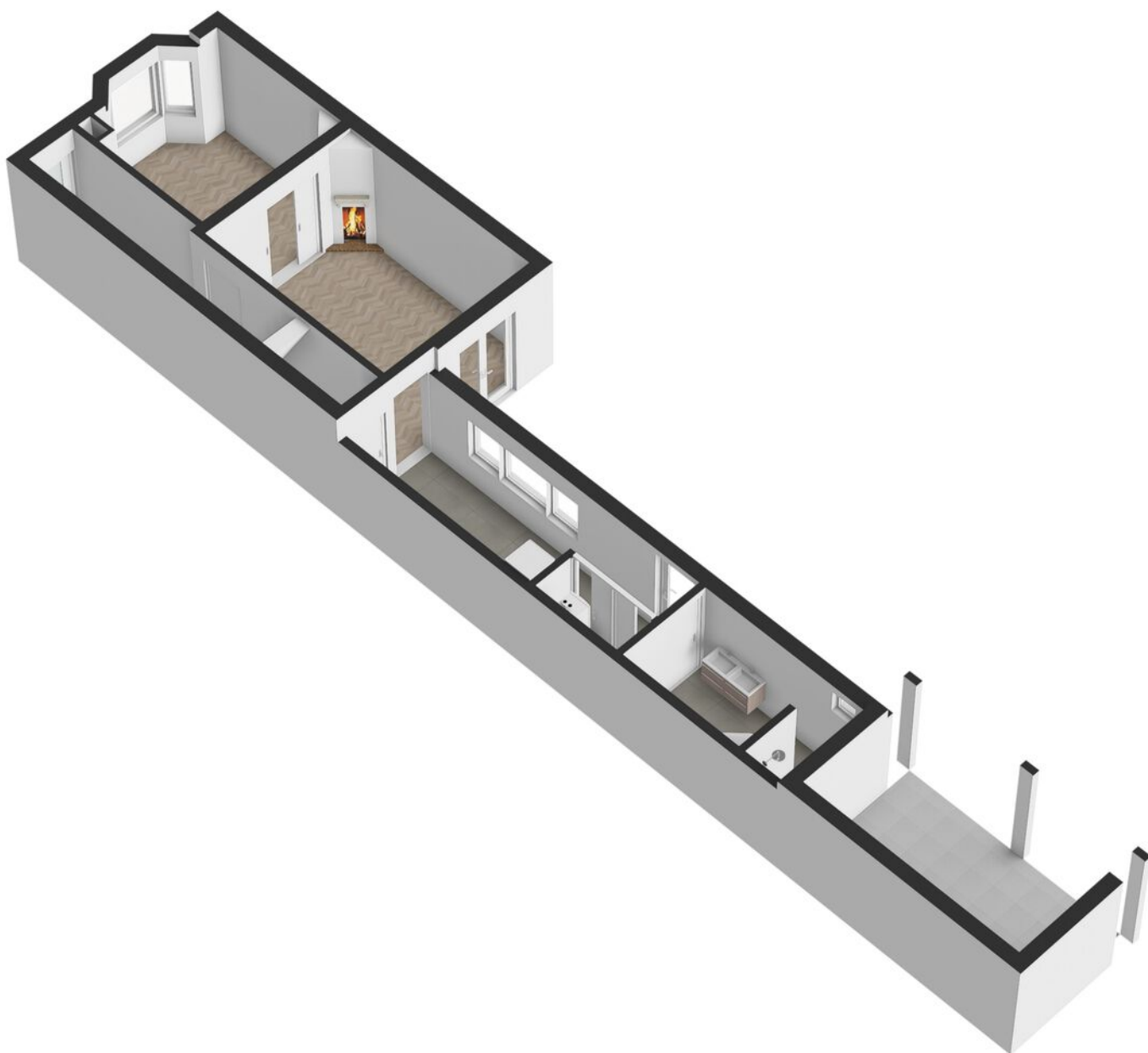
← 5.35 m →



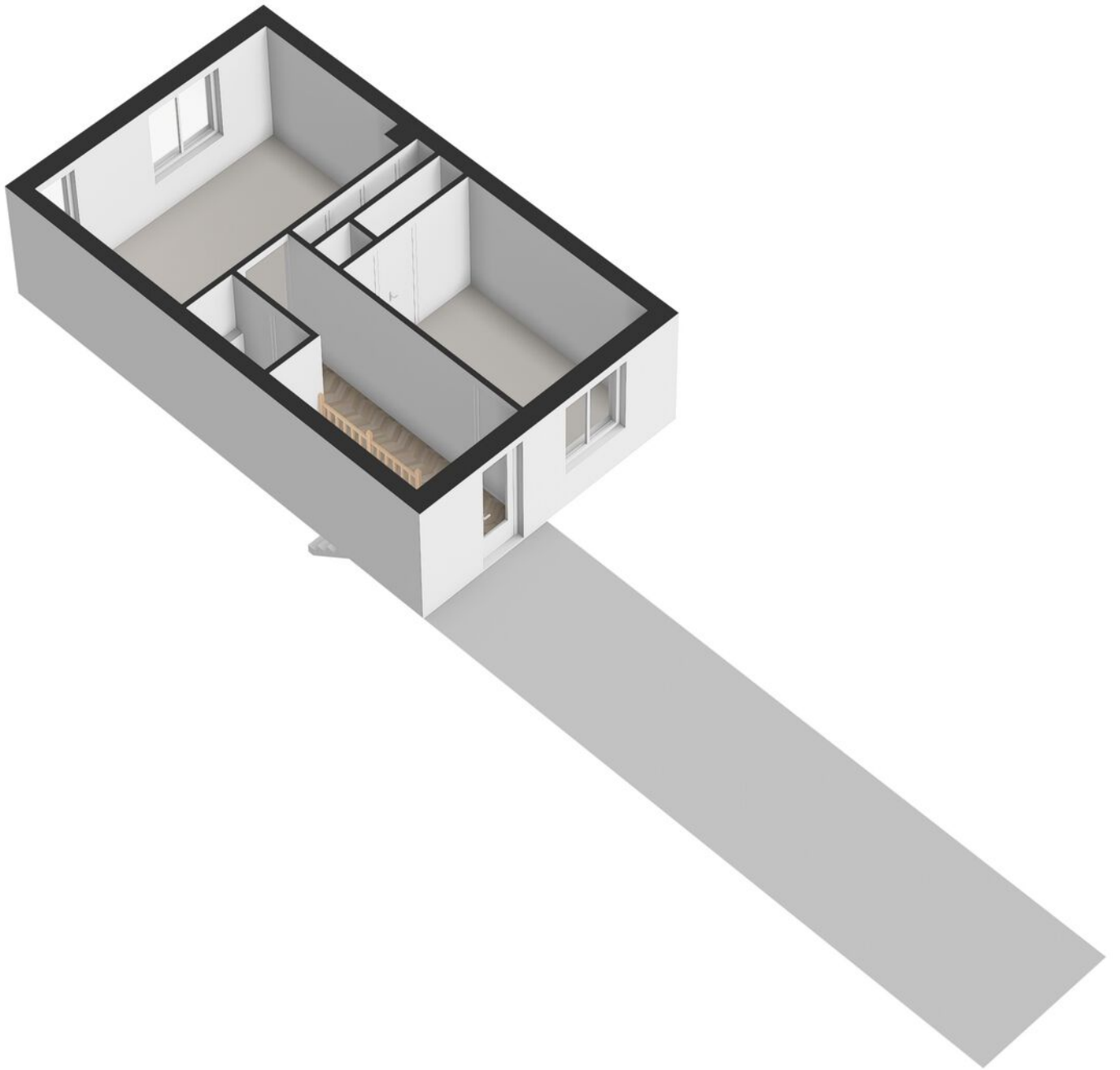
7.75 m

Bijgebouw Zolder

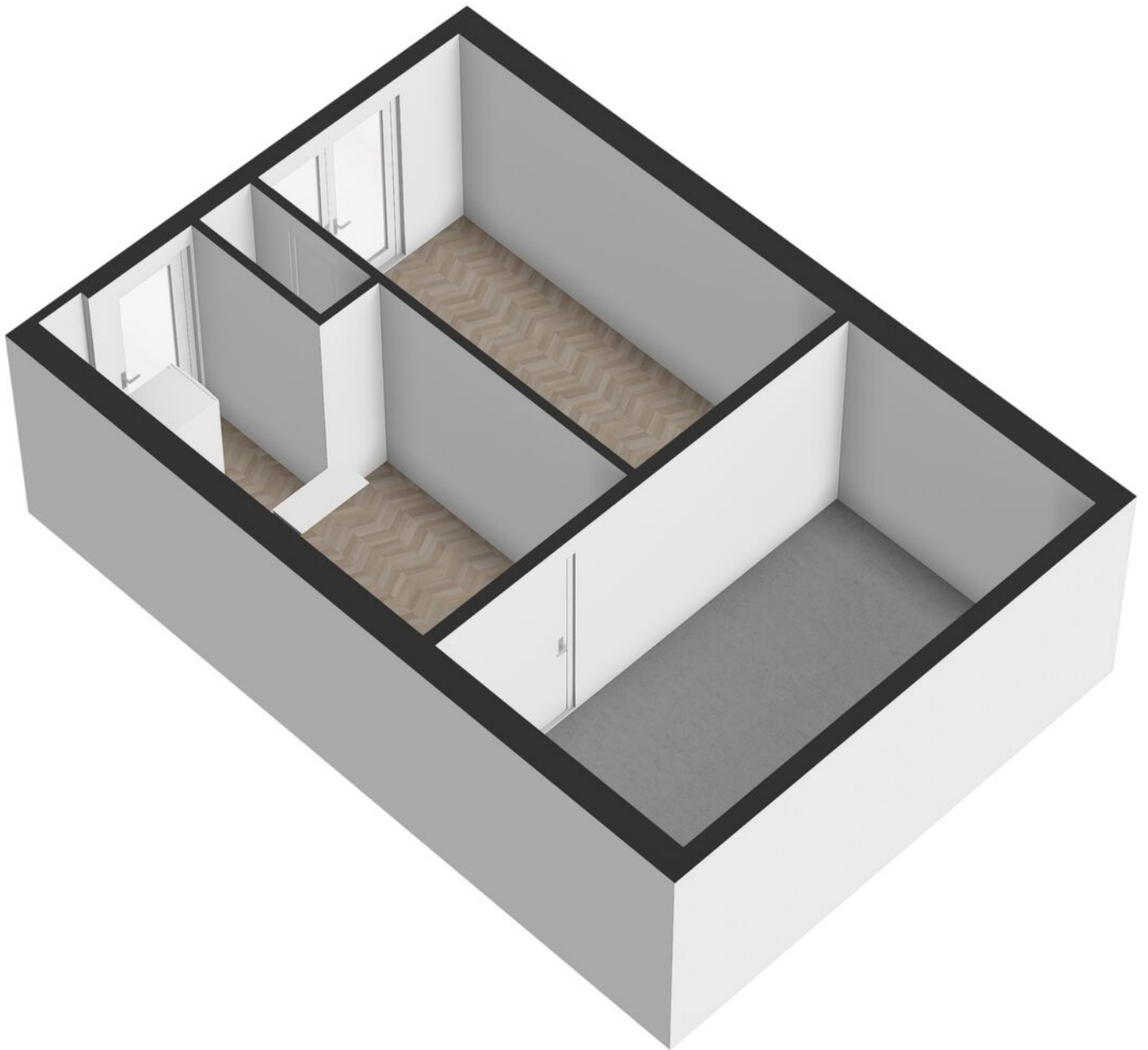
Plattegrond



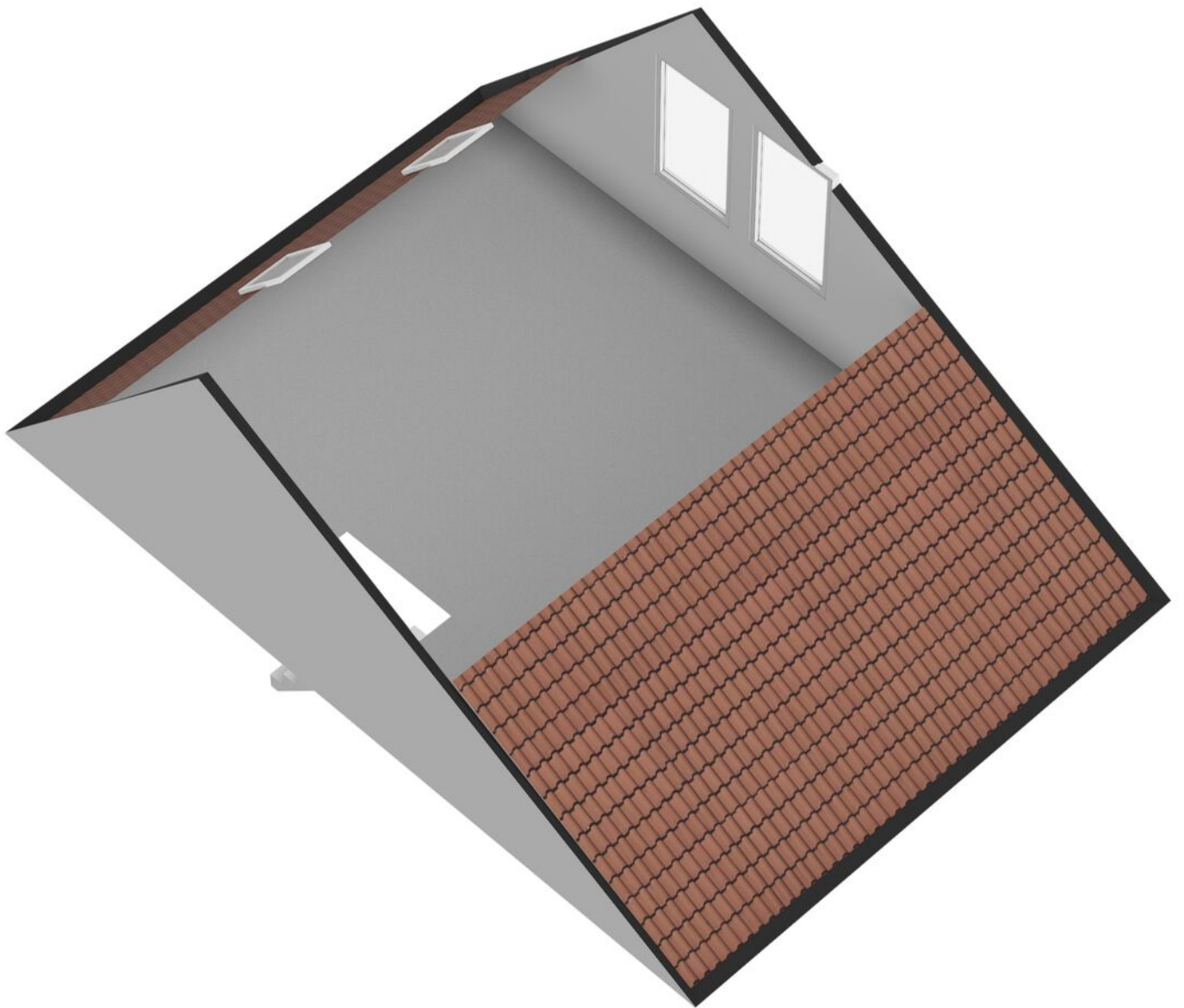
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel	X			
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen				X
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				
				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

NVT

CV: Nee

Boiler: Nee

Zonnepanelen: Nee



bijzonder
MAKELAARS

Egbert ten Catelaan 14 | 7604 AV Almelo
0546 - 767376 | info@bijzondermakelaars.nl | www.bijzondermakelaars.nl