

**marijke.**

makelaardij



Vraagprijs  
€ 215.000 K.K.

**117**

**NACHTEGAALSTRAAT**

**ALMELO**

0546-212121

info@marijke.nl

marijke.nl



# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
TUSSENWONING

**ENERGIELABEL:**  
E

**BOUWJAAR:**  
1928

**WOONOPPERVLAKTE:**  
CIRCA 88 m<sup>2</sup>

**INHOUD:**  
CIRCA 343 m<sup>3</sup>

**PERCELOPPERVLAKE:**  
148 m<sup>2</sup>



# OMSCHRIJVING

Op zoek naar een eerste huis waar je niet eerst maanden hoeft te klussen?  
Stop maar met zoeken. Dit is 'm.

Aan de Nachtegaalstraat 117 woon je centraal, comfortabel én verrassend compleet. Een woning die netjes is bijgehouden en op slimme punten al is aangepakt.

Boven profiteer je van kunststof kozijnen met HR-glas en twee dakkapellen. Dat betekent: meer licht, meer ruimte en minder zorgen. De eerste verdieping telt drie slaapkamers allen uitgevoerd met lichte laminaatvloeren. Gewoon goed.

De bergzolder bereik je via een losse trap en biedt precies de extra ruimte die je nodig hebt en de (niet maandelijkse) spullen uit het zicht te plaatsen.

De woonkamer is ruim, licht, verzorgd afgewerkt en voelt meteen prettig aan. Alle mogelijkheid vind je hier voor het creëren van een royale zitgedeelte en een prettige eethoek. Beloofd.

De half open keuken uit 2021 (met een inductiekookplaat, afzuigkap, oven en vaatwasser) sluit hier naadloos op aan. Samen vormen ze een fijne leefruimte waar je zowel kunt relaxen als vrienden ontvangt.

Op de begane grond vind je daarnaast de badkamer, een separaat toilet met hangcloset en fonteintje én een praktische bijkeuken. Deze was vroeger een berging, maar is nu een slimme toevoeging met o.a. wasmachine-/drogeraansluiting en de CV-ketel (Remeha Avanta, ca. 2018, eigendom).

De tuin ligt op het westen. Dus ja: zon. Veel zon! En met de recent nieuw geplaatste overkapping zit je hier ook als het weer even tegenzit gewoon goed.

Een stenen berging (bereikbaar via een eigen achterom) is perfect voor het stallen van o.a. fietsen en andere grote spullen.

Parkeren? Voor de deur.  
Boodschappen, centrum en station? Op loopafstand.

Dit is zo'n huis waar je als starter instapt en denkt: dit klopt gewoon.

Kortom, ben je op zoek naar een centraal gelegen woonhuis, houd je van comfort en ben je geen klusser....dan is dit misschien wel jouw nieuwe huis!

**Bijzonderheden:** bouwjaar ca. 1928, perceeloppervlakte 148 m<sup>2</sup>, woonoppervlakte ca. 88 m<sup>2</sup>, inhoud ca. 343 m<sup>3</sup>, ontzettend leuke en betaalbare starterswoning, verwarming en warm water middels Remeha Avanta combiketel (2018, eigendom), onderhoudsvriendelijke voor- en achtertuin, de achtertuin is bereikbaar via de schuifpui en/of via het achterportaal, schuttingwerk is nieuw geplaatst, even behoefte aan beschutting in je achtertuin? Pak dan je relax moment onder de overkapping, afgesloten poort achterom, de woning beschikt over een energielabel E.

Aanvaarding in overleg.

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

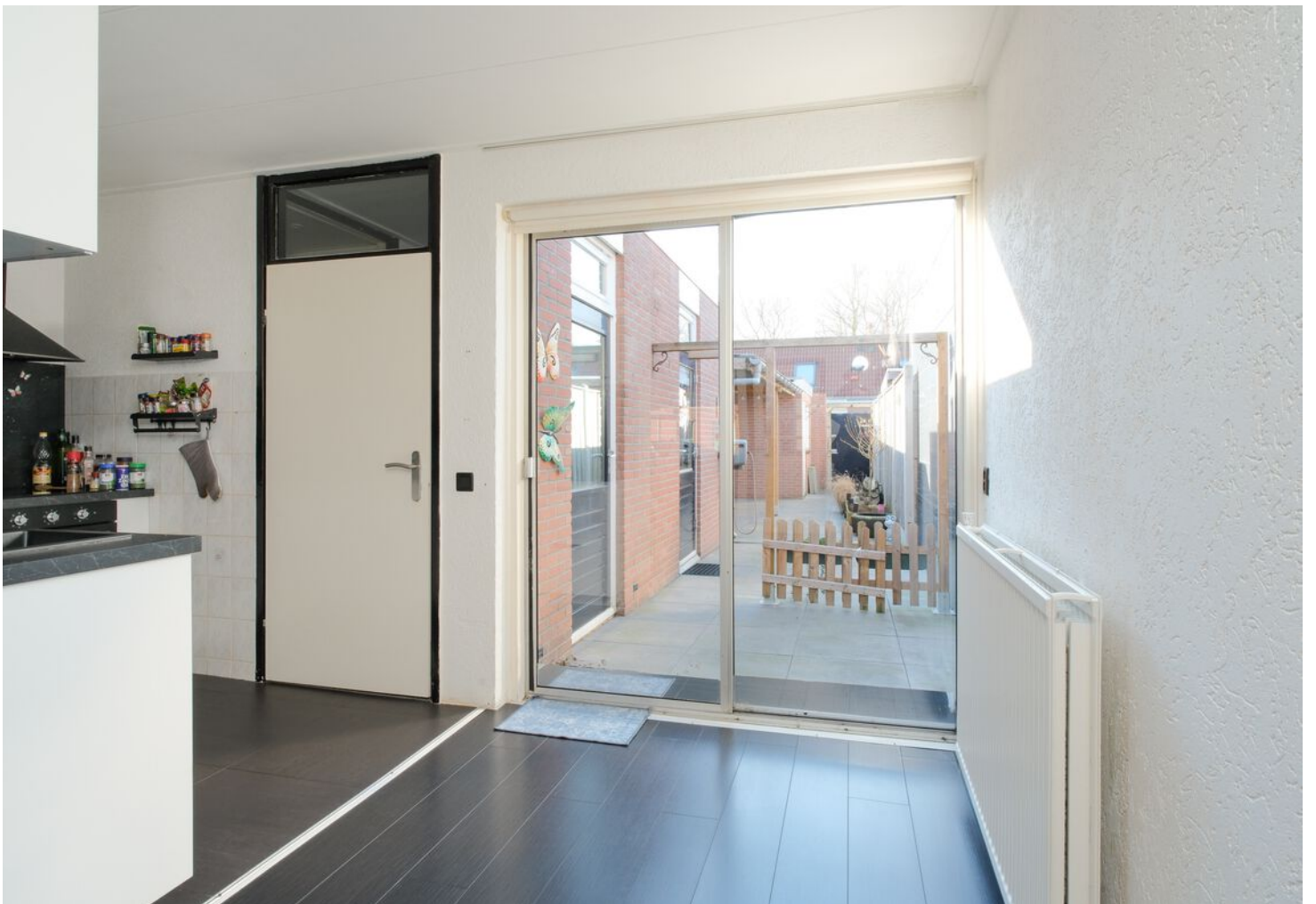
We nodigen je graag uit voor een vrijblijvende afspraak. Bel/mail of app voor een vrijblijvende afspraak. We geven graag de mogelijkheden door!

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 oppervlaktes zijn indicatief.

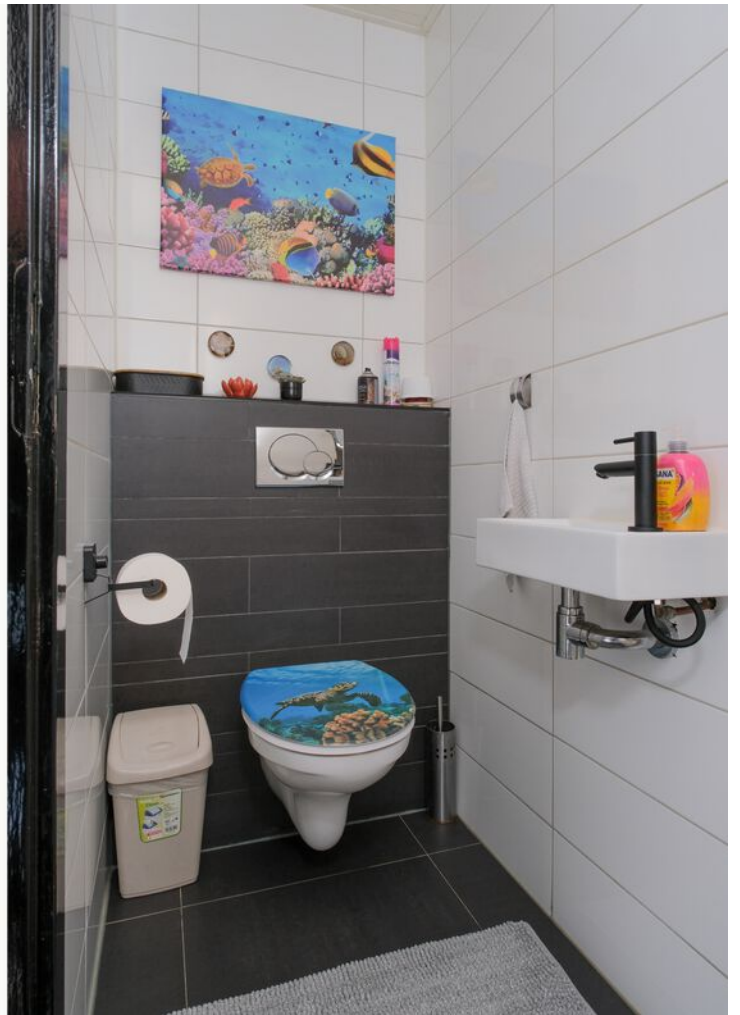
Deze presentatie alsook onze uitingen op o.a. FB of Instagram zijn informatief en geheel vrijblijvend. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.

A photograph of a dining room. In the foreground, a rectangular table with a light-colored top and dark legs is set with a white tablecloth and several place settings. Four brown upholstered chairs with silver legs are tucked under the table. To the left, a large window with a black frame looks out onto a residential building and a car. A vase of flowers and a small plant are on the table. The wall to the right is painted a vibrant green. The ceiling is white with a modern light fixture. The floor is dark wood-look laminate. A red semi-transparent box is overlaid on the right side of the image, containing white text.

**'CENTRAAL EN  
VERRASSEND  
COMPLEET'**















# PLATTEGROND

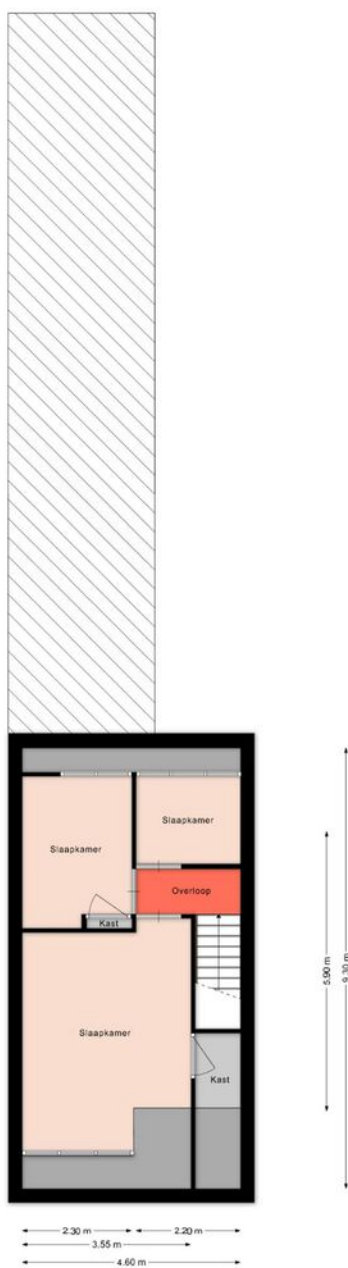
Nachttegaalstraat 117 Almelo



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

# PLATTEGROND

Nachtgalsstraat 117 Almere



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?

117 nachtegaalstraat, Almelo

### Roerende zaken - Buiten:

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

### Buiten overig:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Tuinstoelen en tafel	Blijft achter

### Roerende zaken - Woning:

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

### Zonwering:

Type	Locatie	Etage	Keuze
		0	

### Raamdecoraties, te weten:

Type	Etage	Keuze
Rolgordijnen	0	Blijft achter
Rolgordijnen	1	Blijft achter

### Vloerdecoratie, te weten:

Type	Etage	Keuze
Parketvloer/laminaat	1	Blijft achter
Parketvloer/laminaat	0	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	N.v.t.
Kokend waterkraan	N.v.t.

### Open haard, houtkachel:

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

### Keuken/ (inbouw)apparatuur, te weten:

Keukenmeubel	Blijft achter
(Combi)magnetron	Kan worden overgenomen
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	Blijft achter
Oven	Blijft achter
Vaatwasser	Blijft achter
Afzuigkap/schouw	Blijft achter

<b>Koelkast/vrieskast</b>	Gaat mee
<b>Wasmachine</b>	Gaat mee
<b>Wasdroger</b>	Gaat mee

### **Verlichting, te weten:**

<b>Inbouwverlichting/dimmers</b>	Blijft achter
<b>Opbouwverlichting</b>	Blijft achter

### **Losse kasten, legplanken, te weten:**

<b>Losse kast(en)</b>	N.v.t.
<b>Boeken/legplanken</b>	N.v.t.
<b>Werkbank in schuur/garage</b>	N.v.t.
<b>Vast bureau</b>	N.v.t.
<b>Spiegelwanden</b>	Blijft achter

### **Sanitaire voorzieningen:**

<b>Badkameraccessoires</b>	Blijft achter
<b>Wastafel(s)</b>	N.v.t.
<b>Toiletaccessoires</b>	Blijft achter
<b>Veiligheidsschakelaar wasautomaat</b>	N.v.t.
<b>Waterslot wasautomaat</b>	N.v.t.
<b>Sauna</b>	N.v.t.

### **Telefoon toestel/-installatie:**

<b>Telefoon toestellen</b>	N.v.t.
<b>Telefooninstallatie</b>	N.v.t.

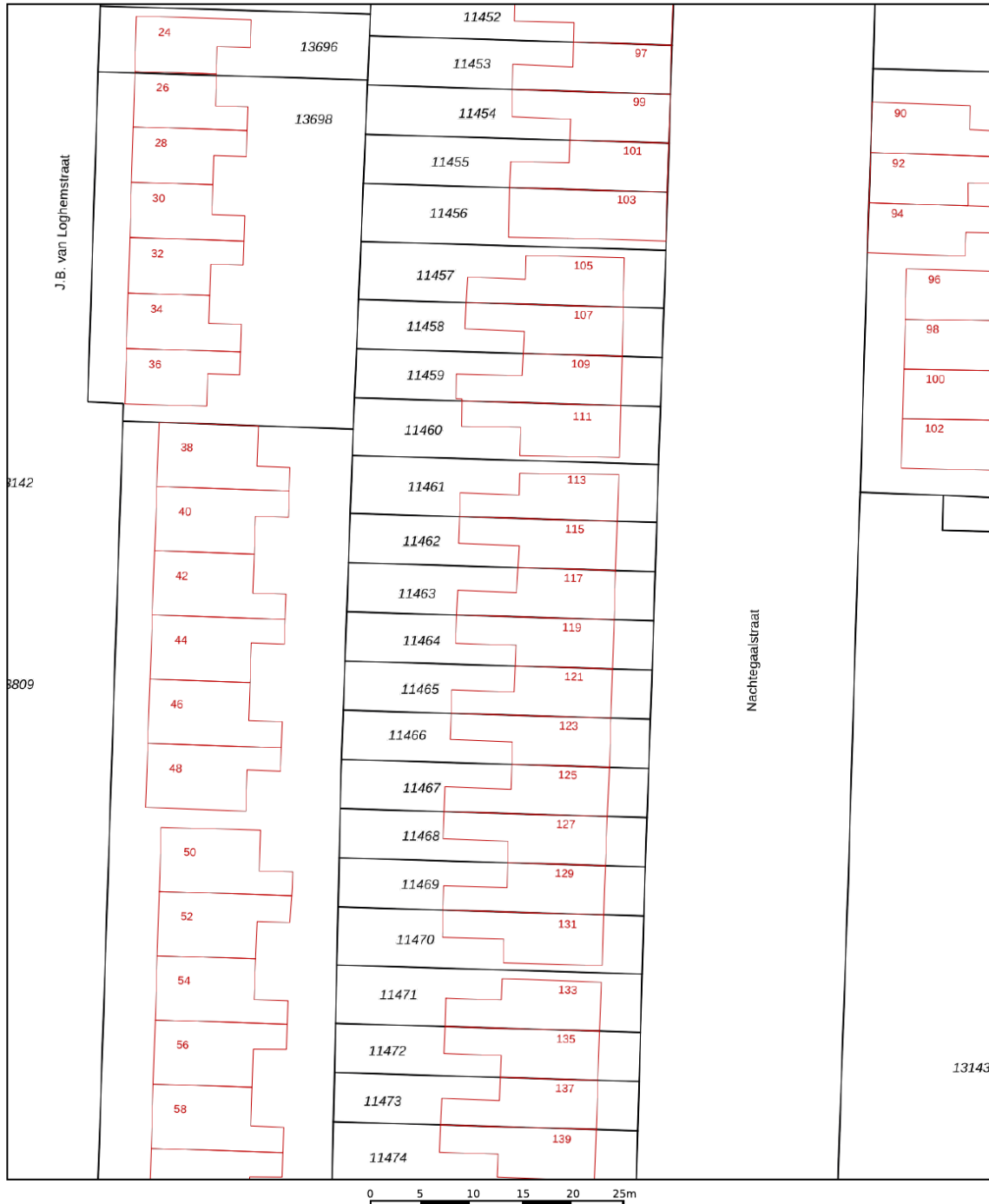
### **Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:**


<b>Radiatorafwerking</b>	N.v.t.
<b>Voorzetramen</b>	N.v.t.
<b>Isolatievoorzieningen</b>	N.v.t.

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: 1659104\_2



<p><b>12345</b> 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 februari 2021 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente: Ambt-Almelo Sectie: H Perceel: 11463</p> <p>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.</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--



# 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](mailto:info@marijkemakelaardij.nl)

[marijkemakelaardij.nl](http://marijkemakelaardij.nl)

**marijke.**  
makelaardij