

**CARDINAALSTRAAT 45 ALMELO**  
**VRAAGPRIJS € 850.000,-- K.K.**

**KAMPHUIS**  
M A K E L A A R S



[info@kamphuismakelaars.nl](mailto:info@kamphuismakelaars.nl)

0546-869111

[www.kamphuismakelaars.nl](http://www.kamphuismakelaars.nl)

# Omschrijving

De historie van jouw stad gecombineerd met jouw toekomst.  
Historisch erfgoed gekoppeld aan ultra modern A+++ wonen.

Wat een unieke wooncombinatie !

Kamphuis Makelaars Woning Check

Wat direct opvalt:

De prachtige oude muur van de textiel fabriek van weleer, gecombineerd met een volledige nieuwbouw van een heerlijk comfortabel en modern huis.

Wat prettig voelt:

De enorme hoeveelheid licht en de open, ruimtelijke sfeer. Gecombineerd met een stoere overbouw en diepe tuin.

Wat handig is:

Een heerlijk doordachte indeling met mogelijkheden gecombineerd met twee eigenparkeerplaatsen aan de achterzijde.

Wat dit huis typeert:

Modern, luxe en onder architectuur ontworpen. Een woning waar historie en wooncomfort perfect samenkomen.

Wat gaaf!

Jouw nieuwe woning staat in de wijk Indië in Almelo, een super gave wijk waar de historie van het erfgoed samen kopen met nieuw en modern. Gekwalificeerd door gasloos te wonen en A+++ energielabel.

Een hippe en moderne wijk met horeca, stadstrand en op een steenworp van het centrum en openbaarvervoer.

Hier woon je vrijstaand, met een zalig diepe tuin en een fantastische woonkeuken. Wat zeg je daarvan?!

Video:

Redenen genoeg om uitgebreid kennis te maken met dit toffe huis!

Kijk bijvoorbeeld mee tijdens onze live video! Met deze video die we live voor je streamen op Facebook kun je direct een eerste indruk krijgen van jouw nieuwe huis. Uiteraard hebben we deze video ook opgeslagen op deze site. Onder het kopje video op deze site kun je hem terug kijken zo vaak als je wilt.

Zelf binnen kijken? Doen! Onze makelaars staan voor je klaar. Bel, mail of app voor jouw persoonlijke afspraak met ons.

Het huis:

Deze vrijstaande, onder architectuur gebouwde woning biedt een keur aan mogelijkheden.

Kenmerkend is de oude muur gevolgd door doordachte en energie zuinige nieuwbouw. Met grote raampartijen en licht maar ook meet een kenmerkende splitsing tussen je riante keuken en heerlijk lichte woonkamer.

De muur loopt geheel door naar de toekomstig naastgelegen nieuwbouw zodat er een uniek en zeer karakteristiek gevel en straatbeeld ontstaat. Tegen over worden de voorbereidingen getroffen voor het doortrekken van het waterbassin, het verruimen van het kanaal en de laatste fase van de nieuwbouw op Indië. Een unieke woonbeleving op een historische en karakteristieke plek.

# Omschrijving

## Indeling:

### Begane grond:

Entree/hal met toilet en garderobe. riante woonkeuken aan de voorzijde van de woning met prachtig veel ruimte en mogelijkheden. Deze luxe en mooie royale keuken is voorzien van alle apparatuur, koffie corner en biedt ruimte aan een mooie zit of werkplek aan de voorzijde.

De eethoek tref je in de nis en biedt een fraaie overgang tussen de keuken en de woonkamer. De woonkamer is heerlijk licht en ruim met dubbele schuifdeuren in de achter-pui. De bijkeuken is uitgerust met de moderne ten behoeve van warmwater en warm-wonen (vloerverwarming) voorzieningen zoals warmtepomp, omvormer en boiler tref je hier aan.

De tuin is heerlijk. Prachtig ruim en diep en deze biedt aan de achterzijde de houten berging en twee eigen parkeerplaatsen met voorbereiding voor de laatpaal.

### 1e verdieping:

Overloop, twee mooie slaapkamers aan de voorzijde, prachtige badkamer met ligbad, dubbele wastafel en riante stort douche. Het toilet bevindt zich apart. De hoofdslaapkamer aan de achterzijde is riant en biedt een prachtig uitzicht. De ruimte is opgedeeld in slapen en de mogelijkheid voor (inloop) kasten.

### Energetisch / comfort

Energielabel A+++ , energielasten incl. water zijn zeer laag. Heerlijk comfortabel en compleet huis. Boiler 300 liter, geheel vloerverwarming, waterontharder, airco.

### Hypotheek:

Wanneer maken we een afspraak om dit fraaie huis te bekijken samen?!

Met een duidelijk financieel plaatje voorkom je teleurstellingen en sta je sterker in de onderhandelingen / biedproces.

Een goed en onafhankelijk hypotheekadviesgesprek geeft snel inzicht. Wij brengen je graag in contact met Cafer Kaplan of Dorien Sanderink van Univé Oost.

### Aankoop begeleiding:

Wij zijn de makelaar van verkoper. Wij adviseren je om je eigen makelaar mee te nemen voor jouw belangenbehartiging bij de aankoop van je toekomstige woonhuis!

### Overeenkomst / informatie:

Wist je trouwens dat er pas een overeenkomst is gesloten wanneer de afspraken schriftelijk zijn vastgelegd tussen koper en verkoper. In deze overeenkomst zal een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom dienen te worden gesteld door de koper.

Onze uitingen zijn met de grootste zorg en zorgvuldigheid samengesteld. Het interne Kamphuis Makelaars kwaliteitskeurmerk is hierop van toepassing en sluit foutjes vrijwel uit. Maar.... eventuele onjuistheden geven geen rechten of anderszins aanspraken. Wij adviseren je dan ook alle informatie te controleren en zo nodig na te meten. Aan deze aanbieding of onze overige uitingen op Facebook, Instagram, Tik Tok of gelijkwaardig kunnen geen rechten worden ontleend.















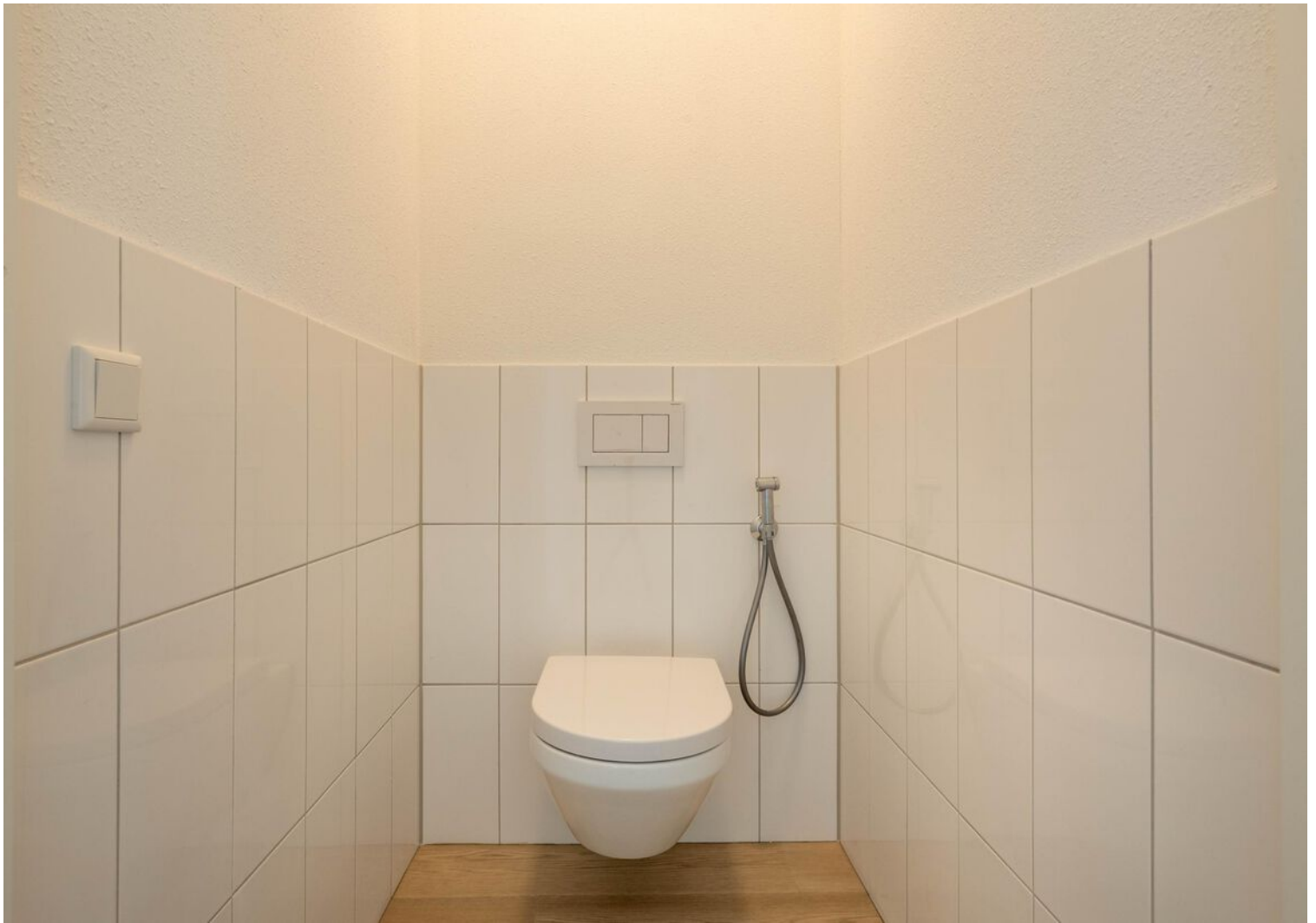




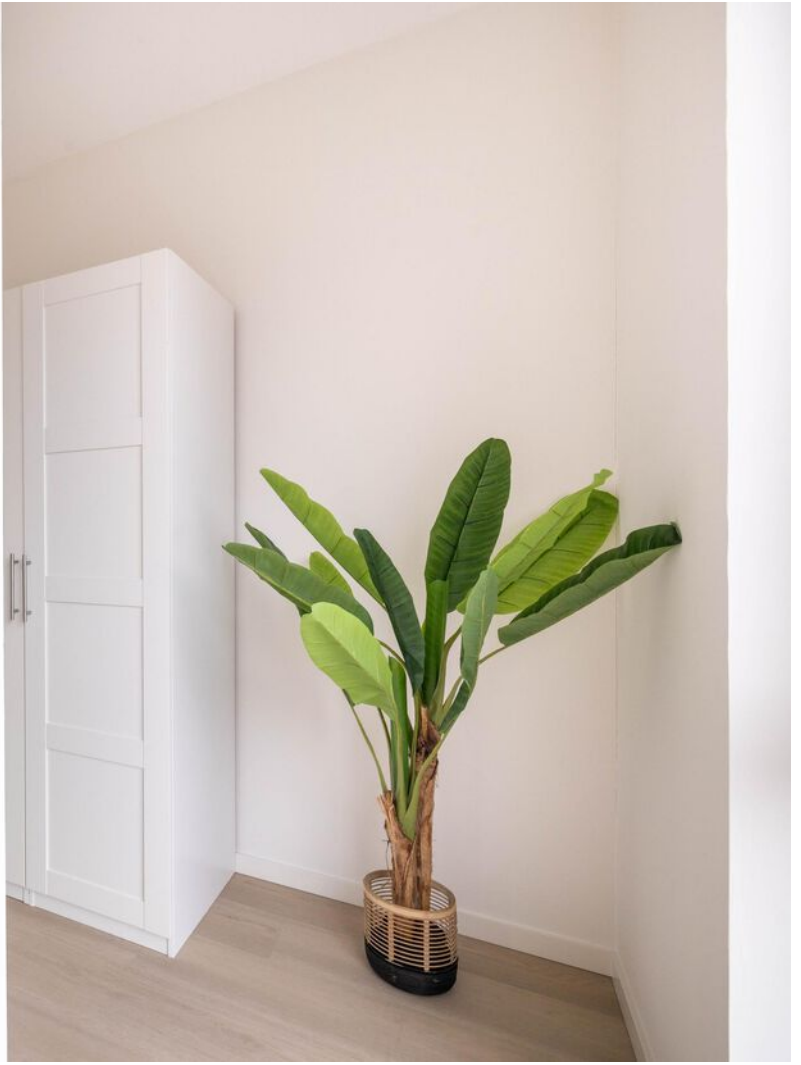


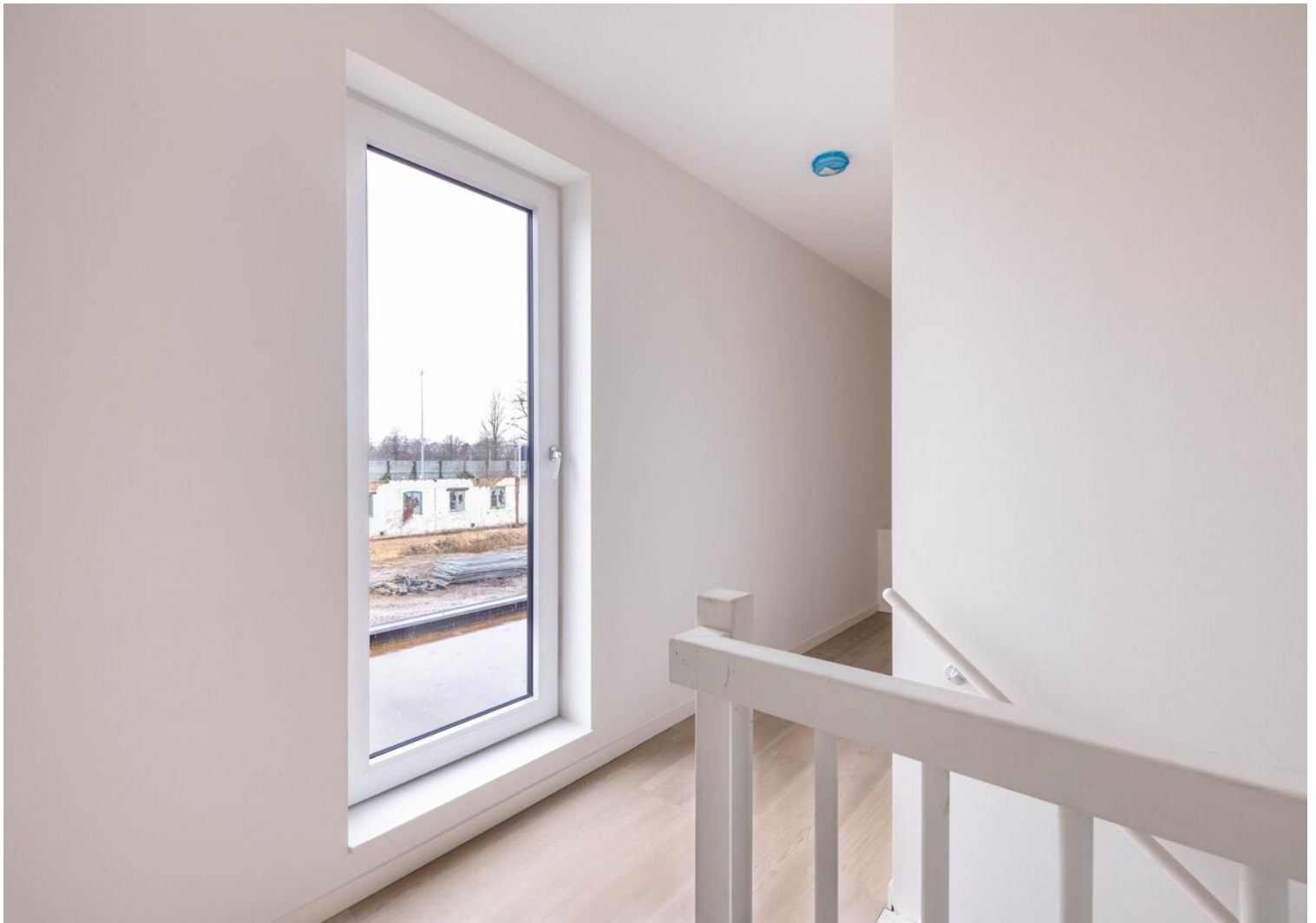
























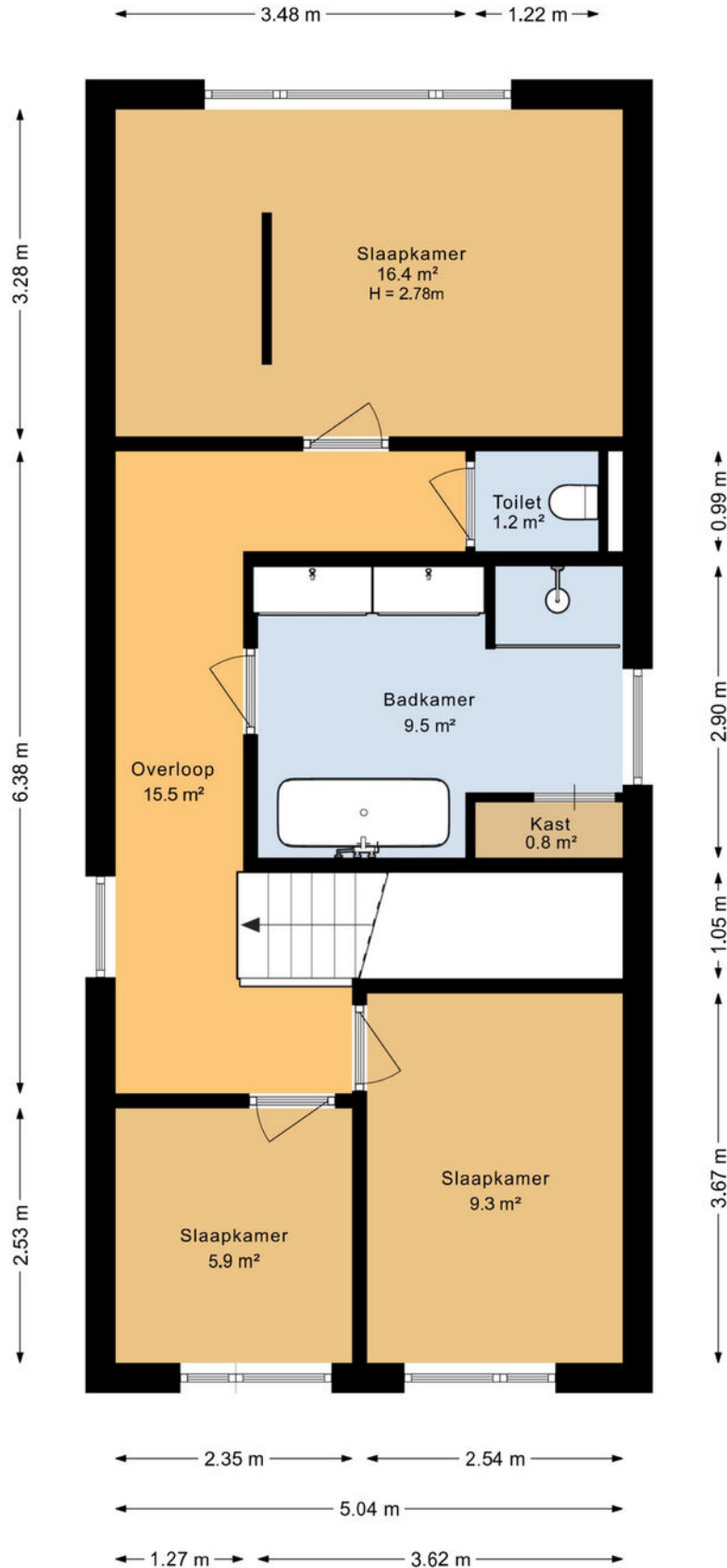


# Plattegrond



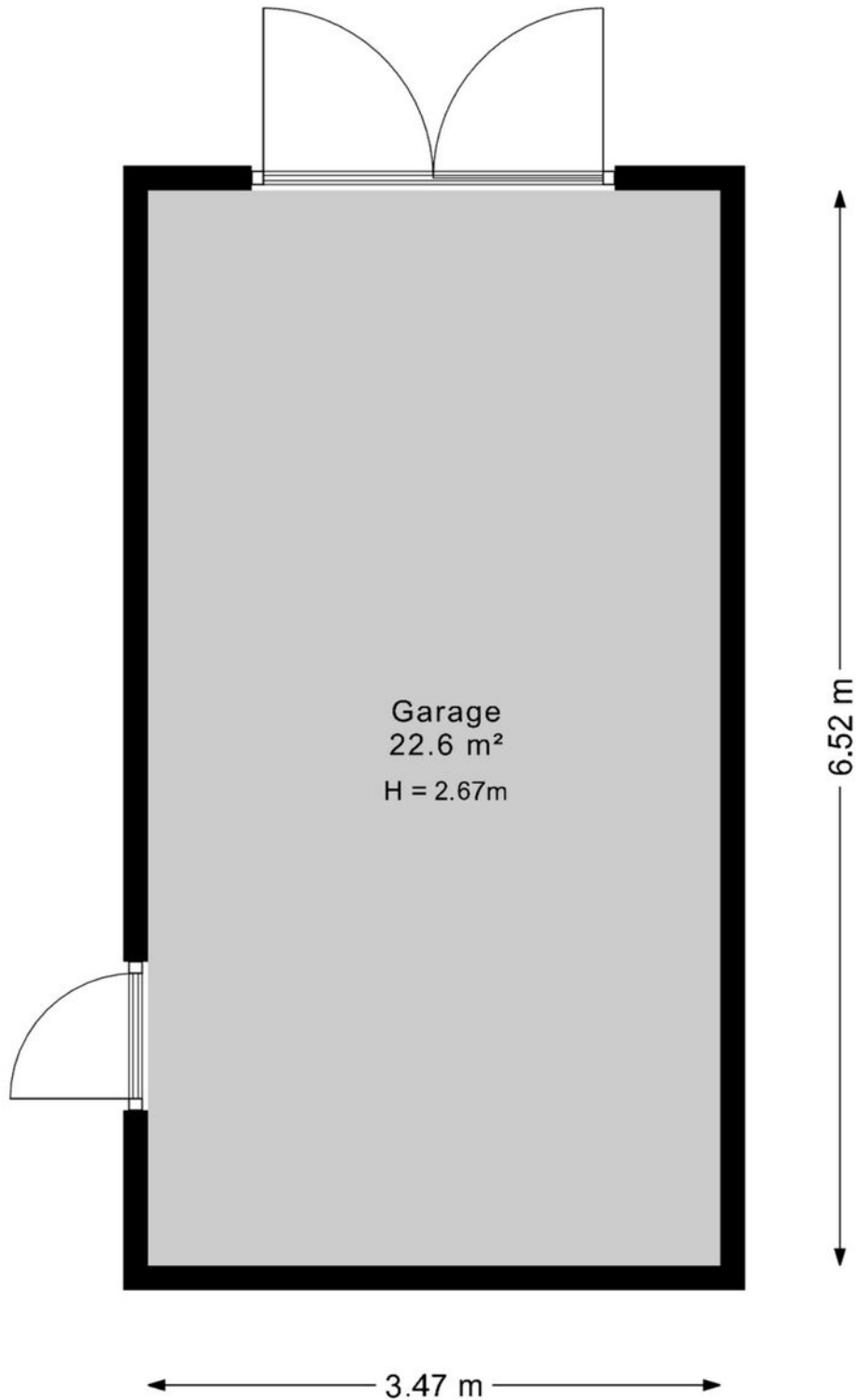
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



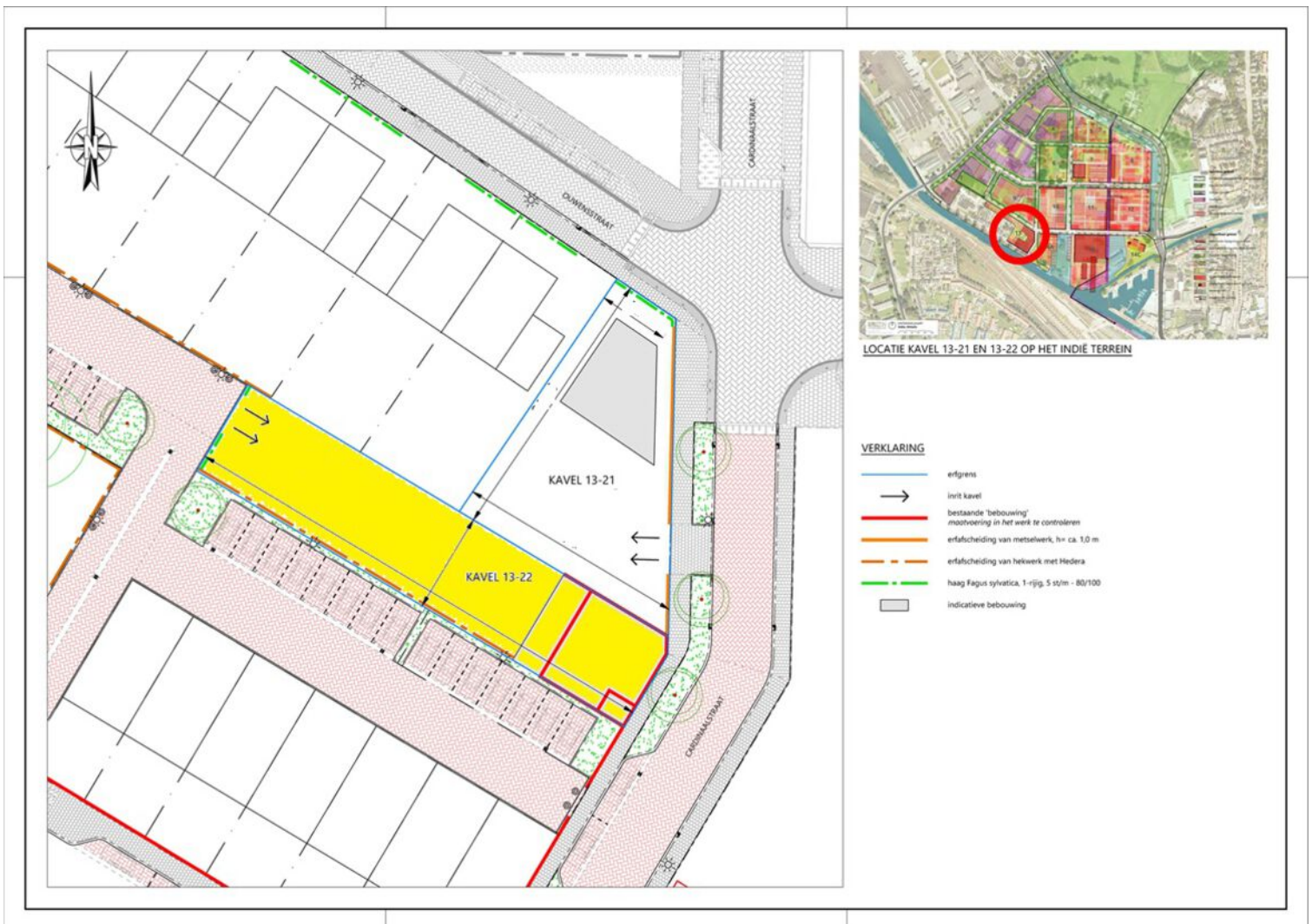
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kamphuis



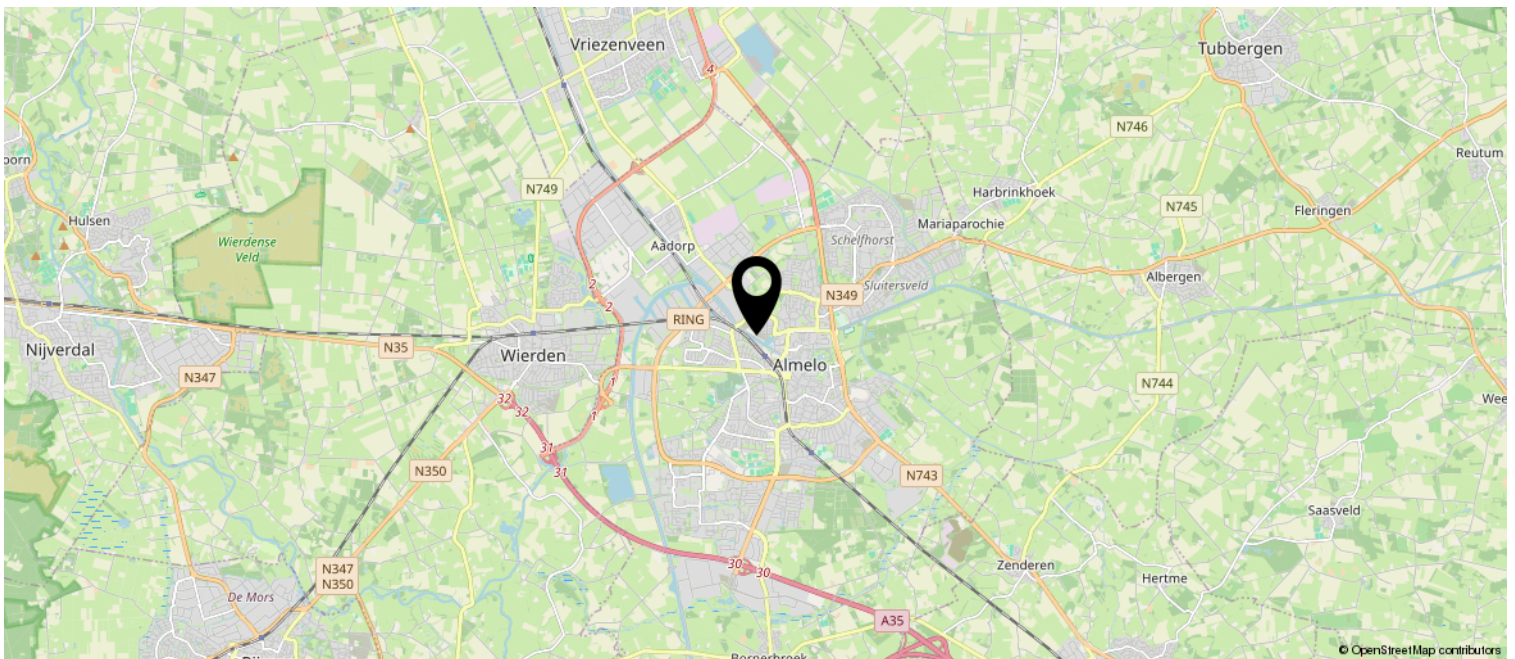
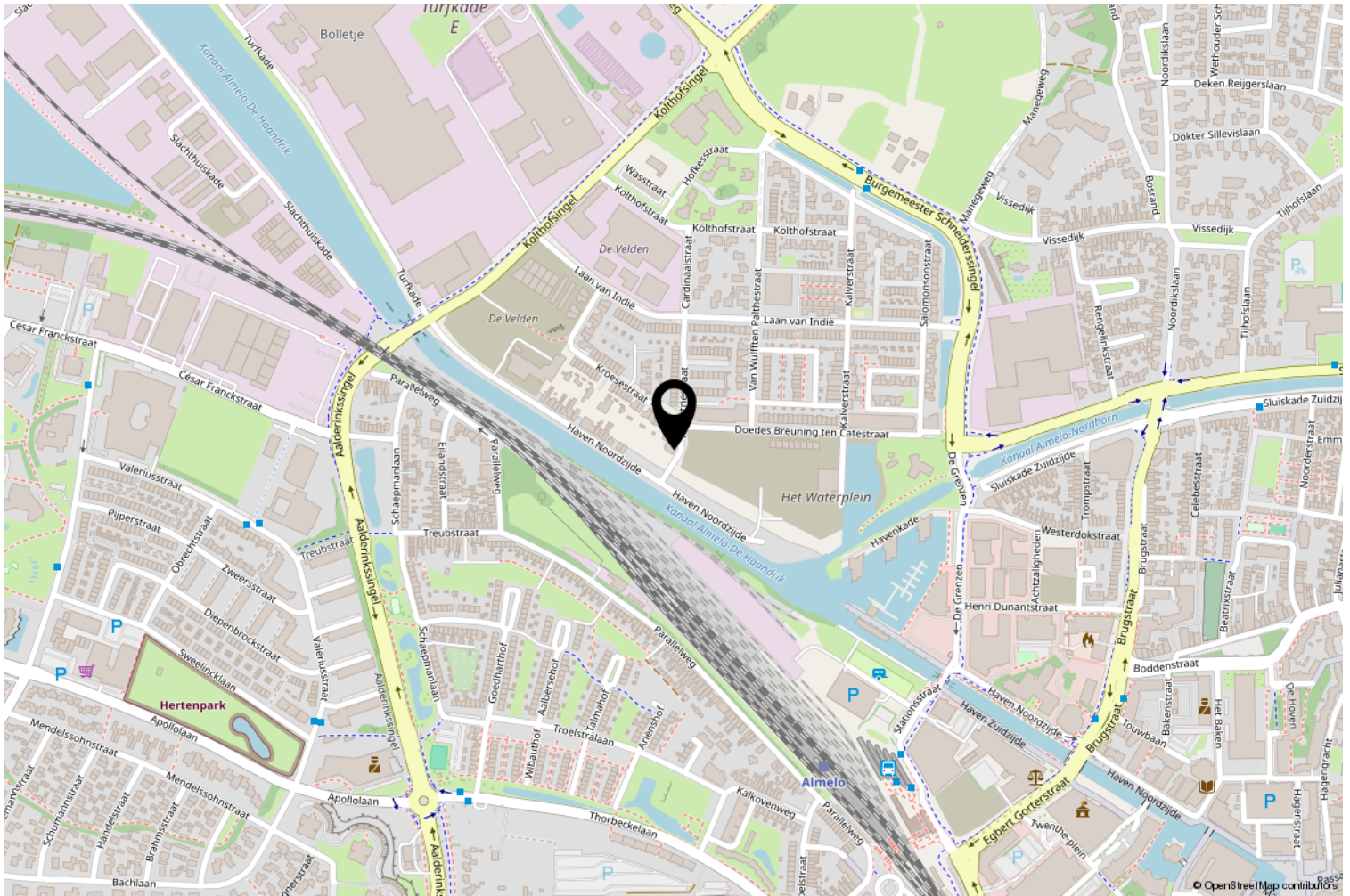
0 5 10 15 20 25m

|       |                                  |                     |   |
|-------|----------------------------------|---------------------|---|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500       |  |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente |   |
|       | Huisnummer                       | Ambt-Almelo         |   |
| —     | Vastgestelde kadastrale grens    | Sectie              |   |
| —     | Voorlopige kadastrale grens      | K                   |   |
| —     | Administratieve kadastrale grens | Perceel             |   |
| —     | Bebouwing                        | 4005                |   |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 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



**Wij adviseren je onderstaande informatie te lezen.**

### **Onderzoeksplicht & meldingsplicht**

Deze uitgebreide brochure heeft niet tot doel je een lijst te geven van alle mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie is verkregen van de eigenaar / verkoper alsmede uit eigen waarnemingen ter plaatse. Doel => de koper zo goed mogelijk te informeren en te voldoen aan de op verkoper rustende meldingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek heeft de koper een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling van de woning en of de woning de eigenschappen bezit die hij redelijkerwijs mag verwachten. Wij adviseren je een (bouwkundig) deskundige in te schakelen.

### **Bouwkundige risico's**

Indien de woning is gebouwd voor 1990 bestaat de kans dat er asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbest houdende materialen kan voortvloeien

### **Meetinstructie**

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.

### **Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening**

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Indien er een overeenkomst tot stand komt tussen de verkopende en kopende partij zal ons kantoor zorgdragen voor het opmaken van een NVM koopakte volgens het laatste model vastgesteld door de NVM, consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Er wordt in de koopakte een 10% waarborgsom of bankgarantie opgenomen.

### **Aansprakelijkheid**

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. 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.

