

VRIEZENVEENSEWEG 68 | ALMELO

€ 289.000 k.k.



**STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!**

**[WWW.PLAGGEMARSMAKELAARS.NL](http://WWW.PLAGGEMARSMAKELAARS.NL)**

# WELKOM

Wij als team van Plaggemars Makelaars staan garant voor de kwaliteit van onze dienstverlening. Aangezien het kopen en verkopen van een woning een hele stap is, is het fijn om te weten dat u op onze zekerheid, deskundigheid en persoonlijke aandacht kunt rekenen. In ons team wordt jarenlange ervaring gecombineerd met jong enthousiasme en werken we op basis van gelijkheid aan één doel: het behartigen van uw belangen! Gedreven door passie en met optimale kennis van de woningmarkt staan wij graag voor u klaar. Graag ontmoeten we u binnenkort op ons kantoor om persoonlijk te bespreken wat we voor u kunnen betekenen.

## De betrouwbaarheid van een NVM-Makelaar

Wij zijn aangesloten bij de NVM, de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen. Dit betekent dat wij over de kennis en de juiste middelen beschikken om u op een betrouwbare en efficiënte manier van dienst te zijn. Daarnaast kunnen wij door het uitgebreide NVM-netwerk u uitstekend op de hoogte houden van de ontwikkelingen op de woningmarkt. U kiest voor de kwaliteit waar het NVM-logo voor staat.



Ga naar onze website voor de virtuele tour, 360 graden foto's en zonnegrens van de woning.

[WWW.PLAGGEMARSMAKELAARS.NL](http://WWW.PLAGGEMARSMAKELAARS.NL)

**WOONOPPERVLAKTE**

**78 m<sup>2</sup>**

**INHOUD**

**351 m<sup>3</sup>**

**PERCEELOPPERVLAKTE**

**276 m<sup>2</sup>**

**KAMERS**

**6**

**SLAAPKAMERS**

**4**

**VRAAGPRIJS**

**€ 289.000 k.k.**

## BESCHRIJVING

Sfeervolle hoekwoning met diepe zonnige tuin en karakteristieke ligging!

Ben je op zoek naar een charmante en instapklare woning met nét dat beetje extra? Deze hoekwoning is dé perfecte kans voor starters en doorstromers! Met een diepe tuin op het zuidwesten, een heerlijke overkapping met houtgestookte haard en een verzorgde, goed onderhouden uitstraling, woon je hier op een toplocatie dichtbij zowel het centrum als het groen.

### Indeling

Bij binnenkomst tref je de entree met hal, trapopgang, vernieuwde meterkast en praktische trapkast.

De ruime woonkamer is sfeervol afgewerkt met een laminaatvloer en staat via openslaande tuindeuren in directe verbinding met de zonnige, diepe achtertuin – een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten.

De moderne keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en is compleet uitgerust met onder andere een oven, gaskookplaat, afzuigschouw, vaatwasser en koelkast. Via het achterportaal bereik je de stijlvolle badkamer met wastafelmeubel, inloopdouche en wandcloset.

### Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers aan de achterzijde en een ruime ouderslaapkamer aan de voorzijde. Deze kamer is extra bijzonder dankzij de vaste trap naar de tweede verdieping.

### Tweede verdieping

Via de vaste trap kom je op de zolderverdieping met een vierde slaap- of werkkamer (momenteel in gebruik als bergzolder) voorzien van een dakraam.

### Buitenruimte

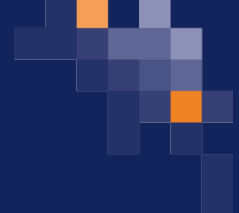
De diepe achtertuin op het zuidwesten is een absoluut pluspunt! Hier vind je niet alleen een berging maar ook een overkapping direct aan de woning. Achterin de tuin vind je een afsluitbare berging met een sfeervolle overkapping met haard. Ideaal om het hele jaar door van het buitenleven te genieten.

### Bijzonderheden

- Bouwjaar circa 1926;
- Perceeloppervlakte 276 m<sup>2</sup>;
- Intergas HRE gas-combiketel uit 2023;
- Hoekligging met parkeermogelijkheid op eigen terrein;
- Airconditioning op de eerste verdieping.

Kortom: een verrassend ruime, sfeervolle en compleet uitgeruste woning!





**STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!**





**STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!**





**STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!**





**STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!**





**STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!**





**STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!**



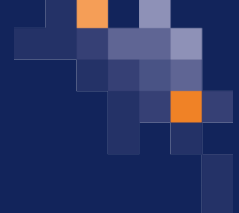


**STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!**



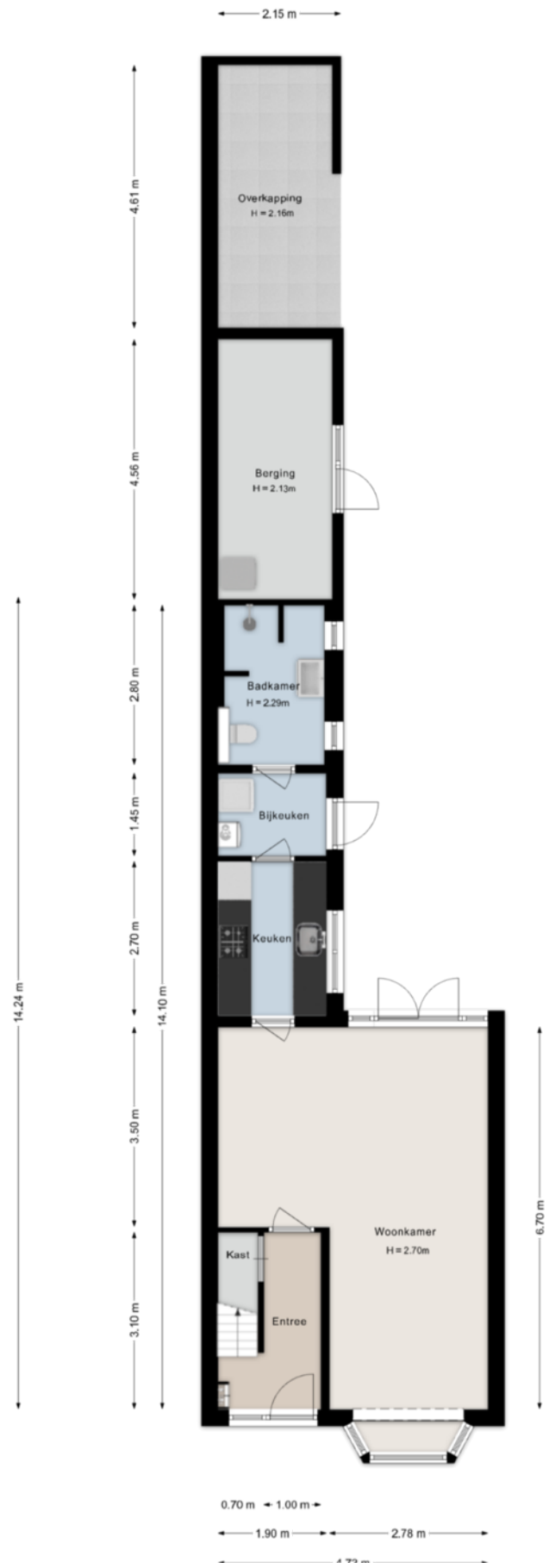




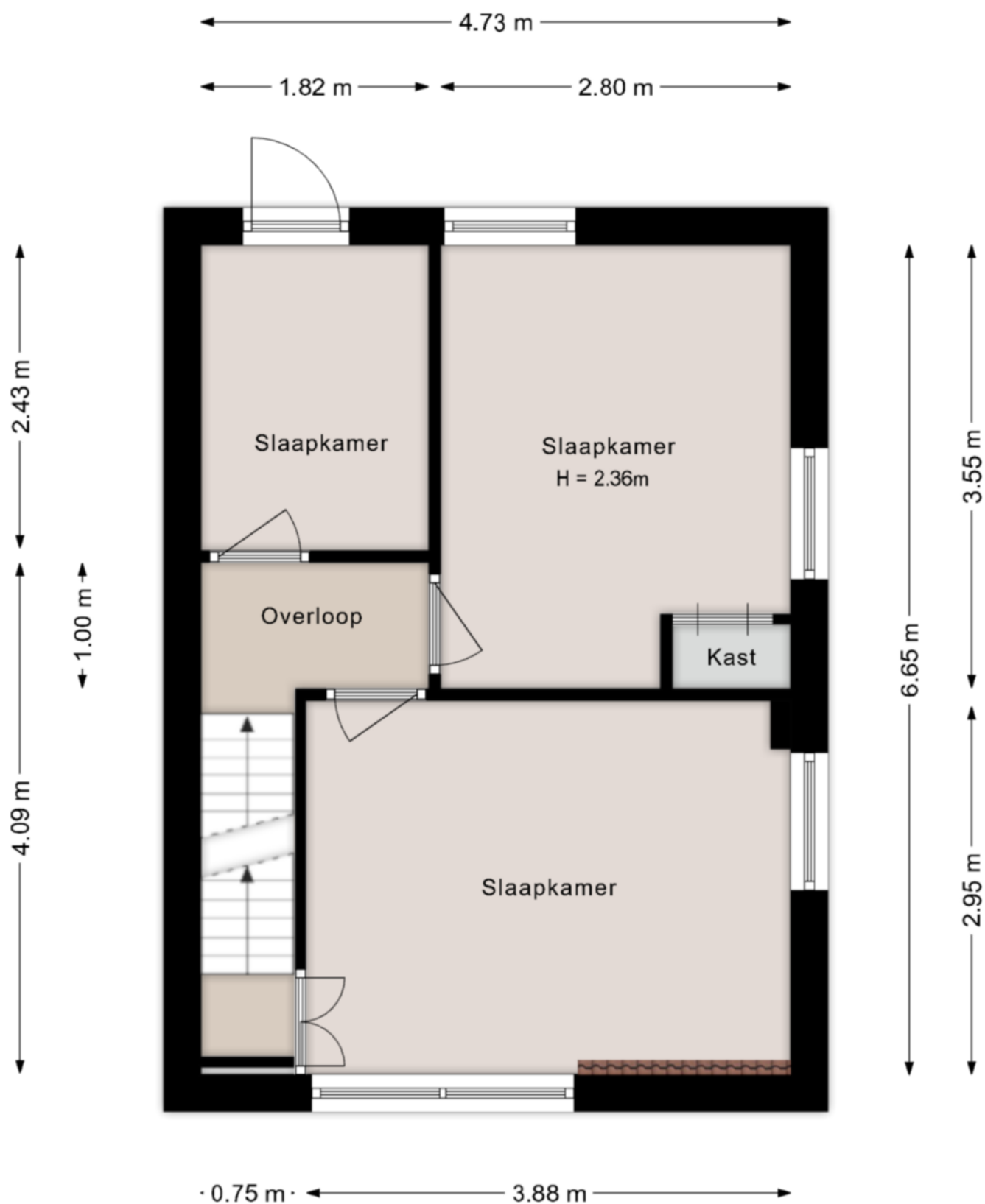


**STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!**

# PLATTEGROND

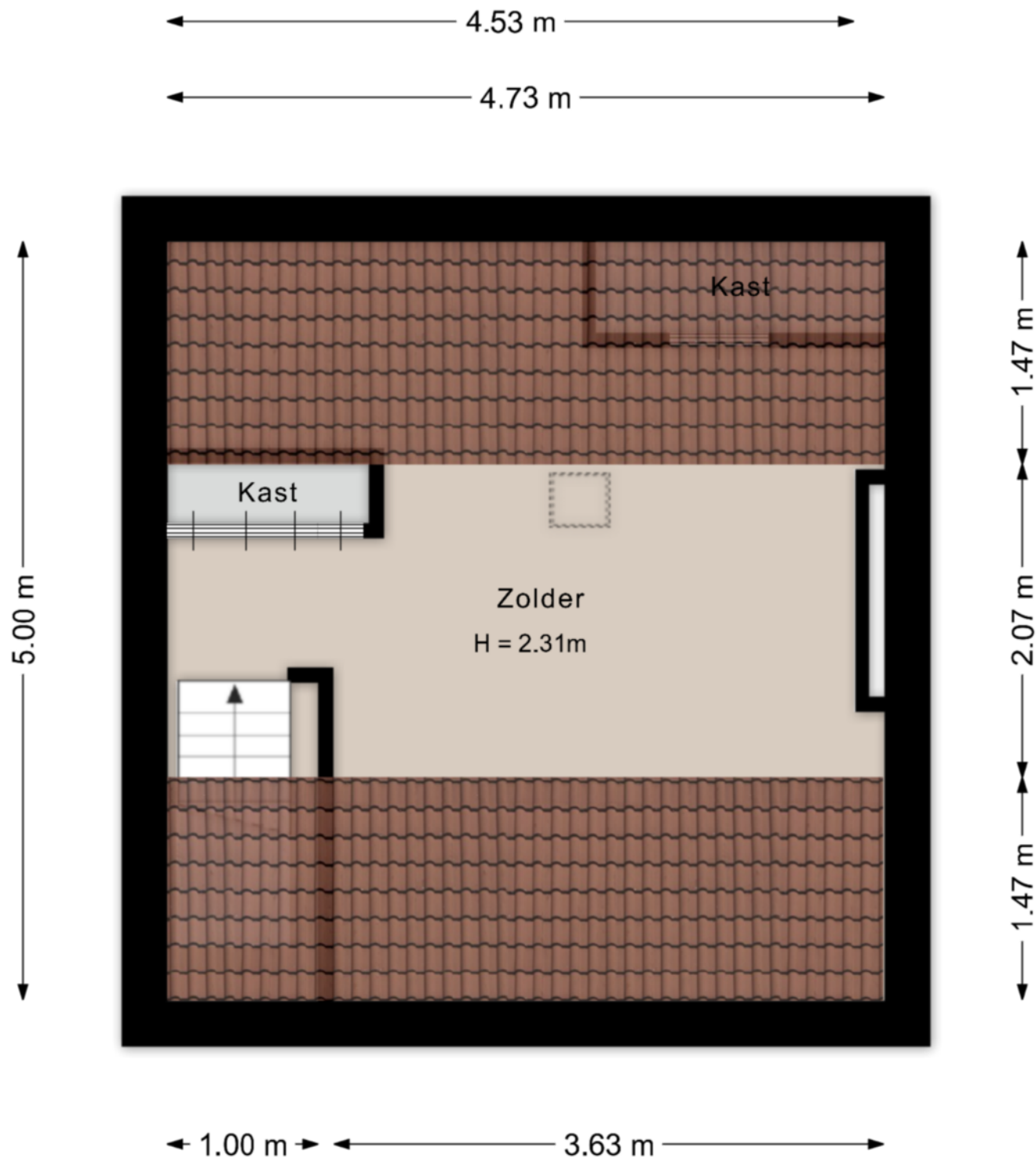


# PLATTEGROND



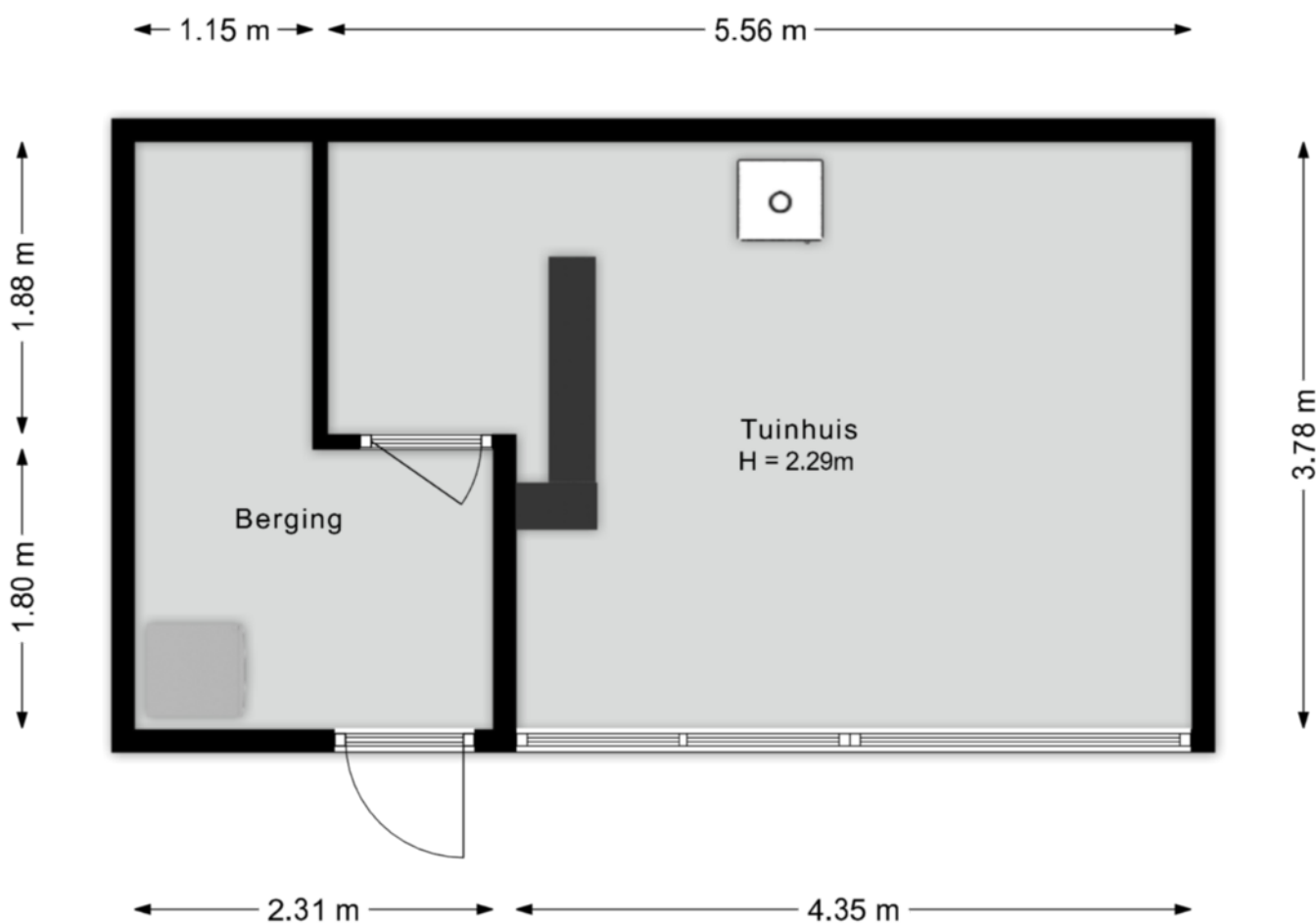
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.home-visuals.nl](http://www.home-visuals.nl)

# PLATTEGROND



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.home-visuals.nl](http://www.home-visuals.nl)

# PLATTEGROND

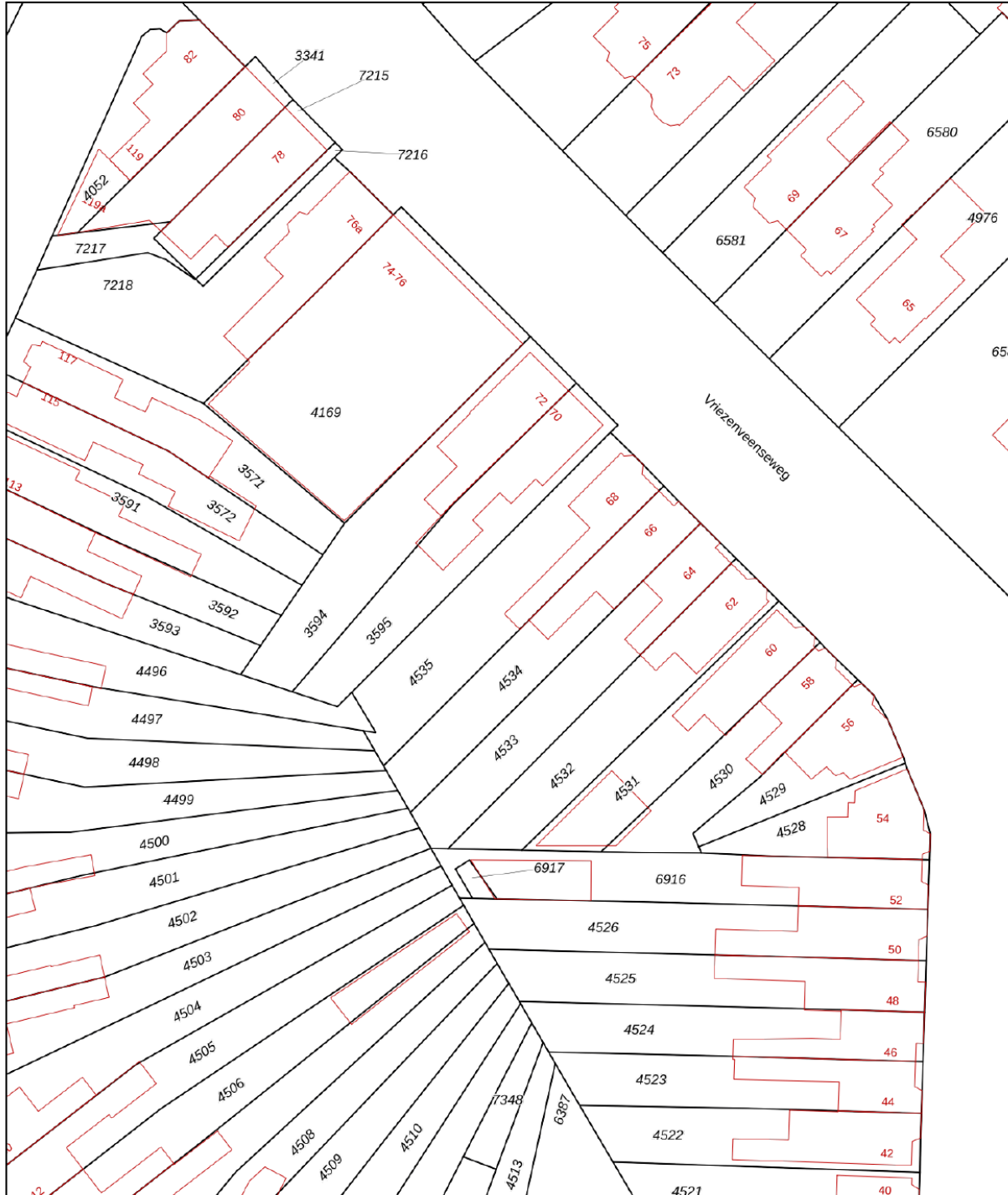



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.home-visuals.nl](http://www.home-visuals.nl)

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

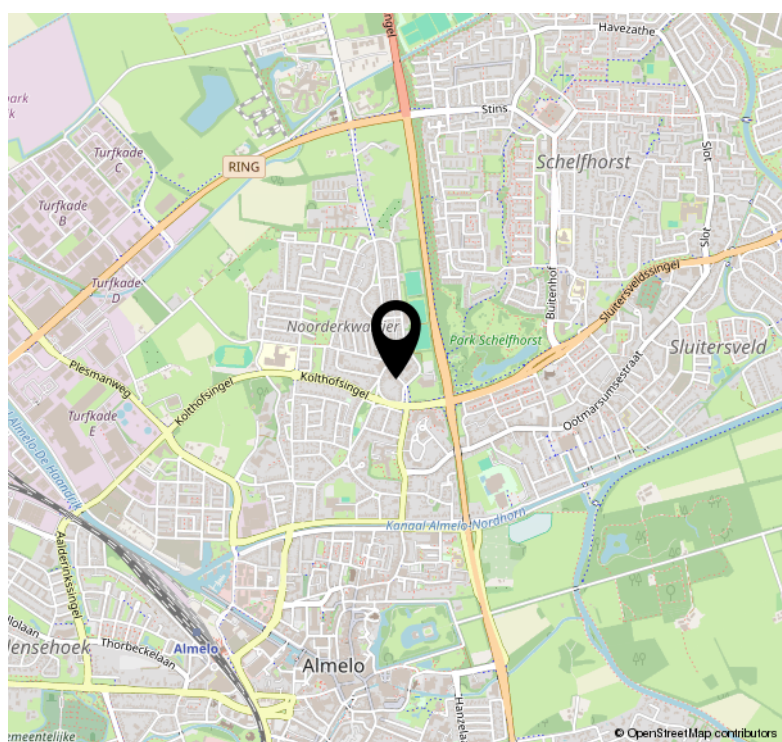
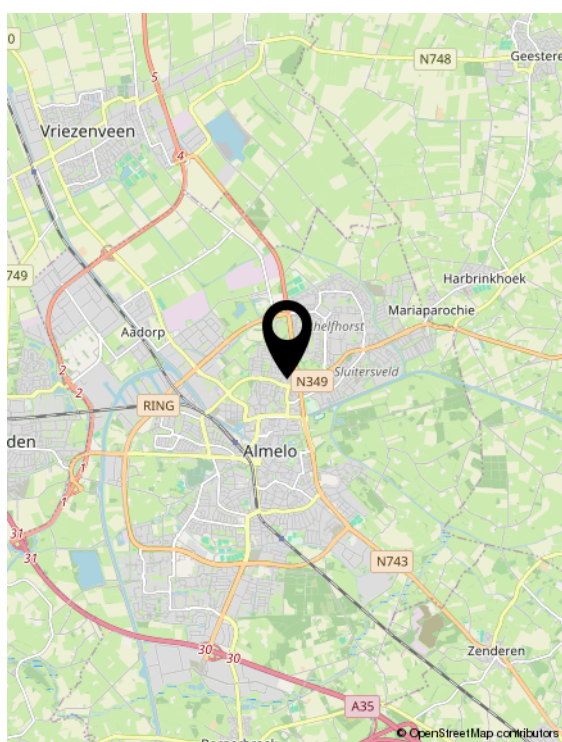
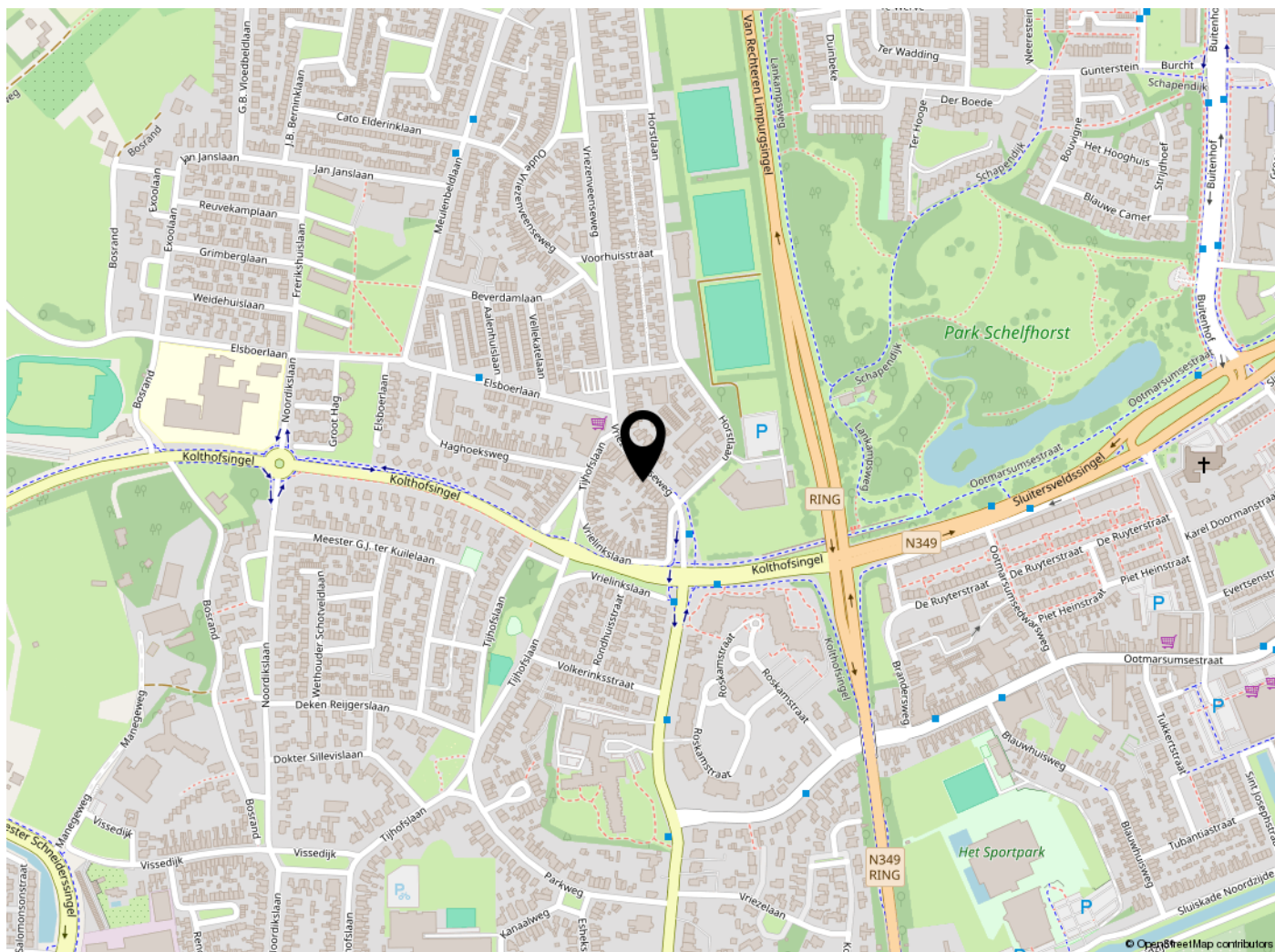
Uw referentie: ---



|       |                                  |  |   |             |
|-------|----------------------------------|--|---|-------------|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500  |  |             |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente  |   | Ambt-Almelo |
| —     | Huisnummer                       | Sectie   |   | A           |
| —     | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel  |   | 4535        |
| —     | Voorlopige kadastrale grens      | Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  |   |             |
| —     | Administratieve kadastrale grens | De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. |   |             |
| —     | Bebouwing                        |  |   |             |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 november 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# LOCATIE OP DE KAART



**STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!**

# LIJST VAN ZAKEN

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--|---------------|----------|--------------|-----|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |     |
| Houtkachel                               |               |          | X            |     |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |     |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |     |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |               | X        |              |     |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |     |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |     |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |     |
| - gordijnen                              |               |          | X            |     |
| - rolgordijnen                           |               |          | X            |     |
| - jaloezieën                             |               |          | X            |     |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |     |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |     |
| - laminaat                               | X             |          |              |     |
| - plavuizen                              | X             |          |              |     |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |     |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |     |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |     |
| - (gas)fornuis                           | X             |          |              |     |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |     |
| - oven                                   | X             |          |              |     |
| - koelkast                               |               | X        |              |     |
| - vriezer                                |               | X        |              |     |
| - koel-vriescombinatie                   | X             |          |              |     |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |     |
| - koffiezetapparaat                      |               | X        |              |     |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |     |
| Badkamer met de volgende toebehoren      |               |          |              |     |
| - douche (cabine/scherm)                 | X             |          |              |     |
| - wastafel                               | X             |          |              |     |

# LIJST VAN ZAKEN

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---------------|----------|--------------|-----|
| - wastafelmeubel  | X             |          |              |     |
| - toiletkast  | X             |          |              |     |
| - toilet  | X             |          |              |     |
| - toiletrolhouder   | X             |          |              |     |
| - toiletborstel(houder)   | X             |          |              |     |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |     |
| (Voordeur)bel   | X             |          |              |     |
| Rookmelders   | X             |          |              |     |
| (Klok)thermostaat   | X             |          |              |     |
| Airconditioning   | X             |          |              |     |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                             | X             |          |              |     |
| Warmwatervoorziening, te weten                                      |               |          |              |     |
| - CV-installatie  | X             |          |              |     |
| - boiler  | X             |          |              |     |
| <b>Tuin - Inrichting</b>  |               |          |              |     |
| Tuinaanleg/bestrating   | X             |          |              |     |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                              |               |          |              |     |
| Buitenverlichting   | X             |          |              |     |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>   |               |          |              |     |
| Tuinhuis/buitenberging  | X             |          |              |     |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                 |               | X        |              |     |

# WONEN IN ALMELO



De gemeente Almelo is ontstaan uit een fusie tussen de gemeenten Ambt- Almelo en Stad Almelo. Gemeente Almelo telt ruim 72.000 inwoners, omvat 69 km<sup>2</sup> grond en bestaat uit de dorpen Aadorp, Bornerbroek en Mariaparochie (gedeeltelijk).

De gemeente Almelo is goed te bereiken door haar gunstige ligging ten opzichte van de autosnelweg A1 en A35 en de spoorlijnen Utrecht- Enschede en Almelo- Zwolle. Via het water te bereiken over het Twentekanaal, zijtak Almelo. Uiteraard zijn er ook busverbindingen tussen Almelo en de omliggende plaatsten.

In Almelo vindt u de belangrijkste voorzieningen, zoals winkels, scholen, zwembaden, sporthallen en sportvelden, kerken, bibliotheken, manege en tennisbanen. Ook voorzieningen met een meer regionaal karakter (schouwburg, bioscoop, ziekenhuis) vindt u in Almelo.

Almelo is onderverdeeld in de volgende wijken:

- Binnenstad
- De Riet
- Noorderkwartier (Haghoek/ Rosarium)
- Sluitersveld/ Markgraven
- Wierdensehoek (Aalderinkshoek/ Kerkelanden)
- Nieuwstraat- Kwartier
- Ossenkoppelerhoek
- Hofkamp

Vanuit het stadscentrum wandelt of fietst u via de unieke Gravenallee het groene hart van Twente in. Ook voor nordic walkers en skeelerfanaten is dit een populaire route. De vele kanalen en waterlopen in en rondom Almelo lenen zich ook uitstekend voor een kano- of boottocht.

Preston Palace, een paleis met talloze mogelijkheden. Er is een hotel, zwem- en saunaparadijs, een indoor- kermis, een speltheek voor kinderen, een uitgaanscentrum, een feestzaal, een vergadercentrum en een bioscoop.

Almelo kent voor de toerist aantrekkelijke muziek evenementen zoals de nacht van Almelo en het pleinconcert. De Almelse Havendagen is een vierdaags evenement dat zich afspeelt in, op, aan en ronde de Almelse centrumhaven. Tijdens deze dagen zullen er diverse activiteiten plaatsvinden. Ook de Almelse Profronde is een publiekstrekker van formaat. De Almelse Profronde is wielersport van de bovenste plank in een ontspannen sfeer gecombineerd met een stevig entertainmentprogramma.

# DISCLAIMER

## **Informatieplicht**

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdiensbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de 'lijst van roerende zaken'.

## **Onderzoeksplicht & meldingsplicht**

Deze uitgebreide brochure heeft niet tot doel u een lijst te geven van alle mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie is verkregen van de eigenaar/verkoper alsmede uit eigen waarneming 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 u een (bouwkundig) deskundige in te schakelen/

## **Financiering/hypotheek**

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Plaggemars Makelaars kan u doorverwijzen naar financiële specialisten. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning.

## **Vrijblijvende aanbieding**

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Toch bestaat er de mogelijkheid dat er fouten en/of onvolledigheden in voorkomen. Zowel de verkoper als ons kantoor aanvaarden in deze gevallen geen enkele aansprakelijkheid. Alle aan u verstrekte informatie is bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en dient derhalve te worden gezien als vrijblijvende aanbieding. Een bieding die gelijk staat met de vraagprijs, doet niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Verkoper heeft te allen tijde het recht van gunning. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw) tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. De koper kan ook hieraan geen enkel recht ontnemen. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

## **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.

## **Koopovereenkomst en waarborgsom/bankgarantie**

Inden er via onze bemiddeling een koopovereenkomst tot stand komt tussen de verkopende en de kopende partij, zal ons kantoor zorg dragen voor het opmaken van een NVM koopakte volgens het laatste model vastgesteld door de NVM. Er zal in de koopakte altijd een 10% waarborgsom of bankgarantie worden opgenomen. Iedere aspirant-koper dient zich hieraan te conformeren.

## **Na de bezichtiging**

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Wij kunnen bijvoorbeeld uw gegevens en wensen noteren in ons 'zoekersbestand' en u op de hoogte houden van ons nieuwe en gewijzigde woningaanbod. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

## **Onderhandelen**

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er 'een bod op de woning ligt'. Als de partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

**STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!**



**Plaggemars Makelaars**

Wierdensestraat 138

7604 BM Almelo

T (0546) 57 12 72

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

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

