

marijke.

makelaardij



Vraagprijs
€ 250.000 K.K.

26

AMPSEN

ALMELO

0546-212121
info@marijke**makelaardij**.nl
marijke**makelaardij**.nl



KENMERKEN

SOORT WONING:
TUSSENWONING

ENERGIELABEL:
B

BOUWJAAR:
1978

WOONOPPERVLAKTE:
CIRCA 127 m²

INHOUD:
CIRCA 444 m³

PERCELOPPERVLAKE:
162 m²



OMSCHRIJVING

Rust, groen en een plek waar je je snel thuis voelt... welkom aan de Ampsen 26.

Gelegen aan een rustig woonerf met uitsluitend bestemmingsverkeer, vind je hier een fijne tussenwoning waar het dagelijks leven gewoon lekker loopt. Geen drukte, geen haast, maar overzicht, ruimte en een omgeving waar kinderen nog gewoon buiten spelen. Letterlijk voor de deur.

Deze woning in de wijk Schelfhorst is zo'n plek waar je je snel thuis voelt.

Aan de voorzijde kijk je vrij weg over een groen speelveldje, terwijl je in de achtertuin juist geniet van rust en privacy. En met een ligging op het westen zit je hier 's middags en 's avonds heerlijk in de zon. Dat zijn van die kleine geluksmomenten die stiekem heel groot zijn.

Met een woonoppervlakte van circa 127 m² is er bovendien aan ruimte geen gebrek! De woning beschikt over een lichte en speels ingedeelde woonkamer, drie slaapkamers op de eerste verdieping en een volwaardige vierde slaapkamer op zolder. Ideaal voor een (jong) gezin, werken aan huis of gewoon wat extra ruimte om te leven.

Binnen voelt het net zo prettig als buiten.

Indeling: begane grondgrond via de voordeur stap je in de ruime hal met rechts een verzorgde toiletruimte voorzien van toilet + fonteintje, meterkast, garderobenis en de trapopgang naar de 1e verdieping. (Buitenom bereikbaar) vind je de aangebouwde stenen berging.

De woonkamer is licht en ruim, met aan de voorzijde een fijne zithoek en aan de achterzijde volop plek voor een royale eettafel. De half open keuken sluit hier mooi op aan en is uitgevoerd in een hoekopstelling met gave, donkere fronten en diverse inbouwapparatuur. Praktisch, compleet en klaar voor dagelijks gebruik!

Vanuit de keuken loop je zo de achtertuin in. En die verrast! Groen, verzorgd en met voldoende privacy. Een ruim terras, kleurrijke beplanting en een houten tuinchalet maken dit tot een plek waar je graag zit, of dat nu met een kop koffie is of een lange zomeravond met vrienden. Via de afgesloten poort achterom is de tuin ook makkelijk bereikbaar.

1e verdieping: op de eerste verdieping tref je via een royale overloop drie prachtige slaapkamers van goed formaat.

De ruim bemeten hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde, prettig uitkijkend over je tuin. Alle kamers zijn overigens netjes afgewerkt en voorzien van moderne laminaatvloeren.

De badkamer is vergroot én voorzien van een douche, wastafel en tweede toilet. Gewoon compleet, comfortabel en ontzettend netjes onderhouden.

2e verdieping: de tweede verdieping biedt nog eens extra ruimte.

Via een vaste trap bereik je de zolder met overloop en een royale vierde slaapkamer met dakraam. Daarnaast vind je hier de wasruimte, de cv-opstelling en volop bergruimte. Een verdieping die je echt kunt benutten!

Wat deze tussenwoning extra prettig en bijzonder maakt, is dat de huidige eigenaar hier al ruim 26 jaar met veel plezier woont. Dat zegt vaak genoeg.

Daarnaast zijn de kozijnen op de eerste verdieping vervangen door kunststof met HR++ beglazing en beschikt de woning over een energielabel B. Een fijne basis voor comfortabel wonen, nu en in de toekomst.

De ligging is praktisch, rustig en compleet. Scholen, kinderopvang en sportvoorzieningen bevinden zich in de directe omgeving en ook winkelcentrum De Schelfhorst ligt op korte afstand. Voor de dagelijkse boodschappen hoef je dus nooit ver. En pak je de fiets, dan sta je binnen enkele minuten in het centrum van Almelo.

Kortom: een fijne gezinswoning op een rustige plek, met ruimte, licht en een tuin waar je echt van kunt genieten.

Dus... wanneer kom jij kijken?

Bijzonderheden: bouwjaar 1978, woonoppervlakte ca. 127 m², perceeloppervlakte 162 m², inhoud ca. 450 m³, we beschikken over een energielabel B, verwarming en warm water voorziening middels CV-combiketel (circa 2018, lease), kunststof kozijnen met HR++ beglazing (1e verdieping), 4 slaapkamers, achtertuin op het westen, eigen oprit en parkeergelegenheid, rustige, kindvriendelijke woonomgeving, de stenen berging aan de voorzijde is niet alleen geschikt voor het plaatsen van je fietsen maar ook voor een extra koel-vrieskast, parkeren kan op eigen grond, ook is er volop parkeergelegenheid rondom aanwezig, veilige woonomgeving met uitsluitend bestemmingsverkeer, heerlijke plek om te wonen omdat het een mooie combinatie biedt tussen binnen- en buitenshuis genieten, (basis)scholen,

sportvoorzieningen en het winkelcentrum is in de directe omgeving aanwezig, stap op je fiets en binnen no time bereik je het mooie centrum met pleintjes, leuke winkels, gezellige restaurants en natuurlijk het openbaar vervoer. De woning is eventueel op korte termijn te aanvaarden.

Nog steeds nieuwsgierig? Wij nodigen je van harte uit om deze leuke woning met eigen ogen te bewonderen!

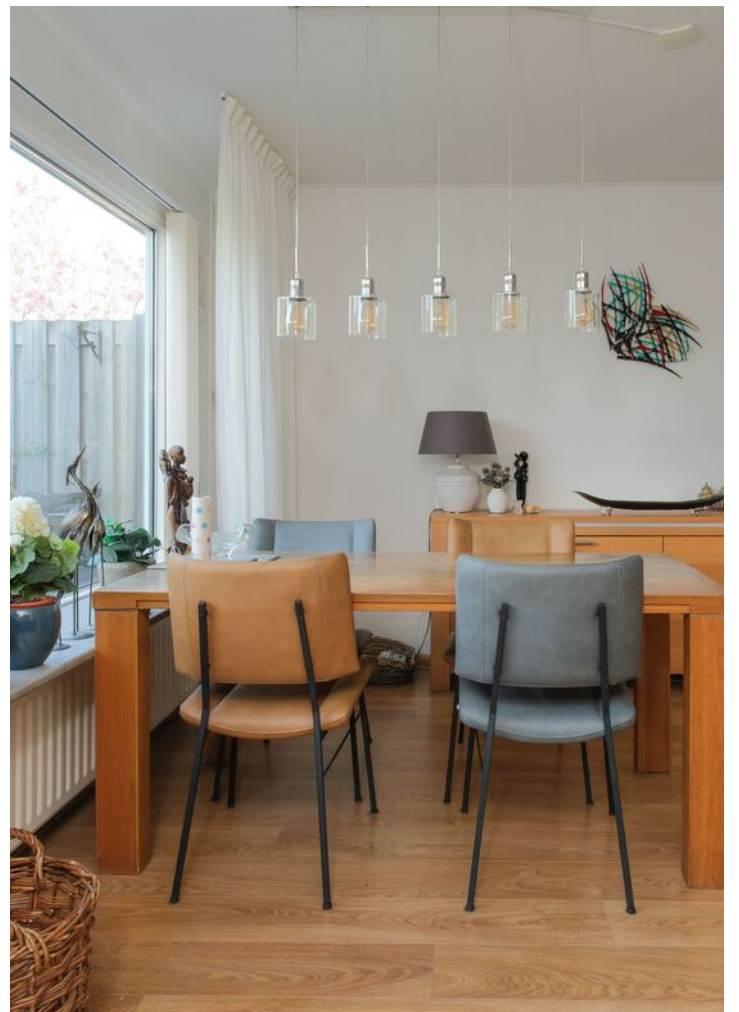
Bel/mail of app voor een vrijblijvende afspraak. We geven graag de mogelijkheden door.

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.

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd. Deze presentatie alsook onze uitingen op o.a. FB of Instagram zijn informatief en geheel vrijblijvend. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.



**'RUSTIG
WONEN MET
RUIMTE OM TE
LEVEN'**

















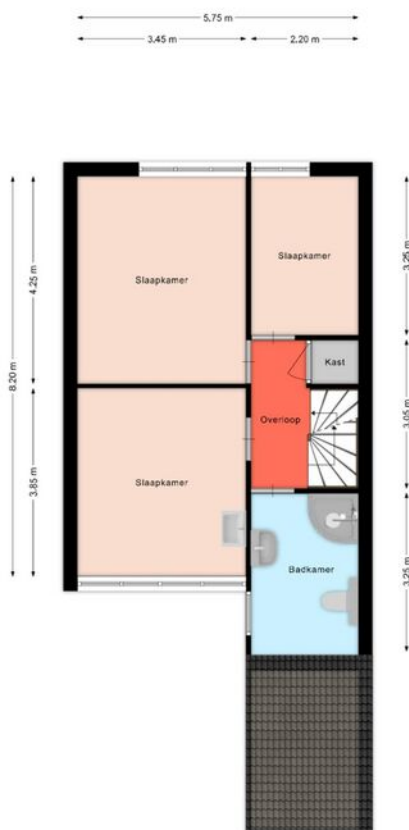
PLATTEGROND

Ampsen 26 Almelo



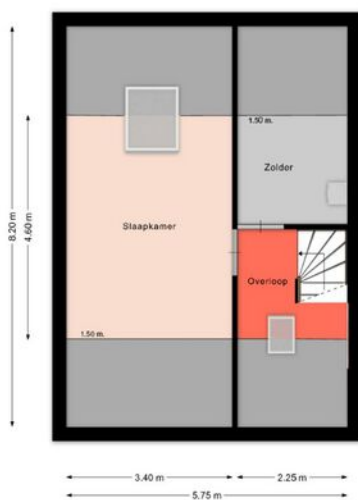
PLATTEGROND

Ampsen 26 Almelo



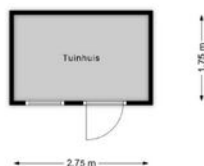
PLATTEGROND

Ampsen 26 Almelo



PLATTEGROND

Ampsen 26 Almelo



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?

Ampsen 26

Roerende zaken - Buiten:

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

Roerende zaken - Woning:

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

Woning overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
	Blijft achter

Raamdecoraties, te weten:

Type	Etage	Keuze
Gordijnen	1	Blijft achter

Vloerdecoratie, te weten:

Type	Etage	Keuze
Parketvloer/laminaat		Blijft achter
		N.v.t.

Warmwatervoorziening/ CV:

CV met toebehoren	Kan worden overgenomen
Close-in boiler	N.v.t.
Geiser	N.v.t.
Thermostaat	Kan worden overgenomen
Mechanische ventilatie	N.v.t.
Air conditioning	N.v.t.
Kokend waterkraan	N.v.t.

Warmwatervoorziening/ CV overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Huur	Kan worden overgenomen

Open haard, houtkachel:

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

Open haard, houtkachel overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Gesloten gas haard	Blijft achter

Keuken/ (inbouw)apparatuur, te weten:

Keukenmeubel	Blijft achter
(Combi)magnetron	Blijft achter
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	Blijft achter
Oven	Blijft achter

Vaatwasser	Blijft achter
Afzuigkap/schouw	Blijft achter
Koelkast/vrieskast	Blijft achter
Wasmachine	N.v.t.
Wasdroger	N.v.t.

Keuken/ (inbouw)apparatuur overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Inbouw apparatuur	Blijft achter

Verlichting, te weten:

Inbouwverlichting/dimmers	Blijft achter
Opbouwverlichting	Blijft achter

Verlichting overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
	Blijft achter

Losse kasten, legplanken, te weten:

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

Losse kasten, legplanken overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
	Blijft achter

Sanitaire voorzieningen:

Badkameraccessoires	N.v.t.
Wastafel(s)	N.v.t.
Toiletaccessoires	N.v.t.
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	N.v.t.
Waterslot wasautomaat	N.v.t.
Sauna	N.v.t.

Sanitaire voorzieningen overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
	Blijft achter

Telefoontoestel/-installatie:

Telefoontoestellen	N.v.t.
Telefooninstallatie	N.v.t.

Telefoontoestel/-installatie overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
	N.v.t.

Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:

Radiatorafwerking	N.v.t.
Voorzetramen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen	N.v.t.

Voorzetramen/radiatorfolie overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
	N.v.t.

Overige zaken, te weten:


Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
	N.v.t.

KADASTRALE KAART

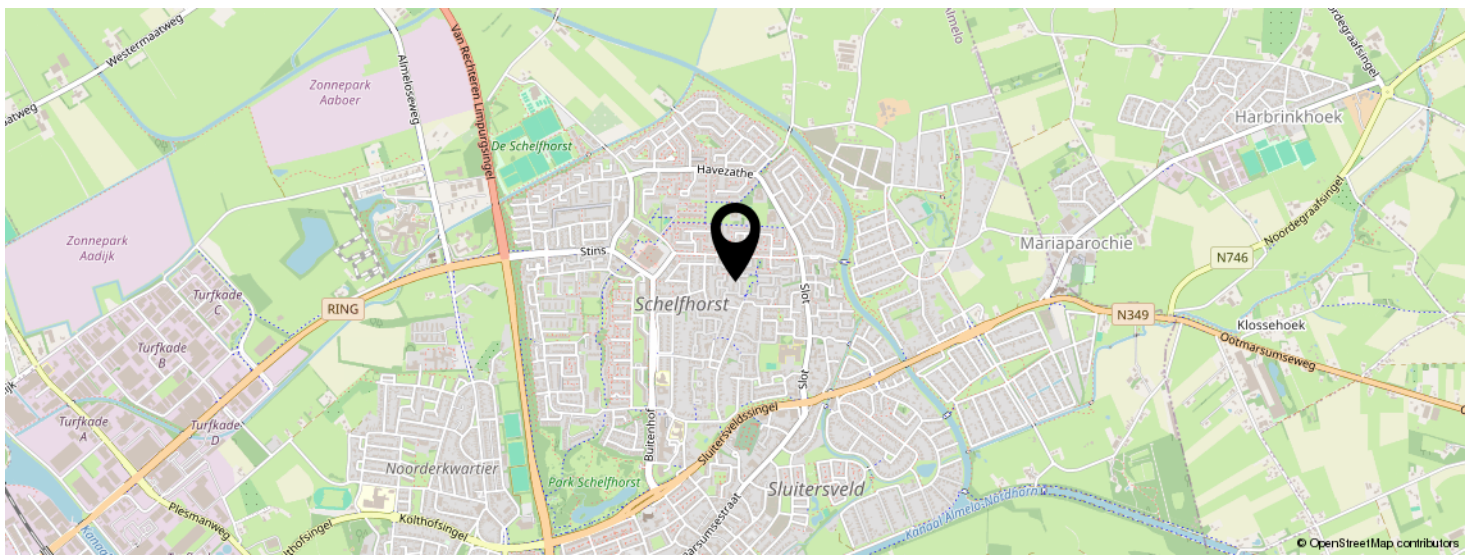
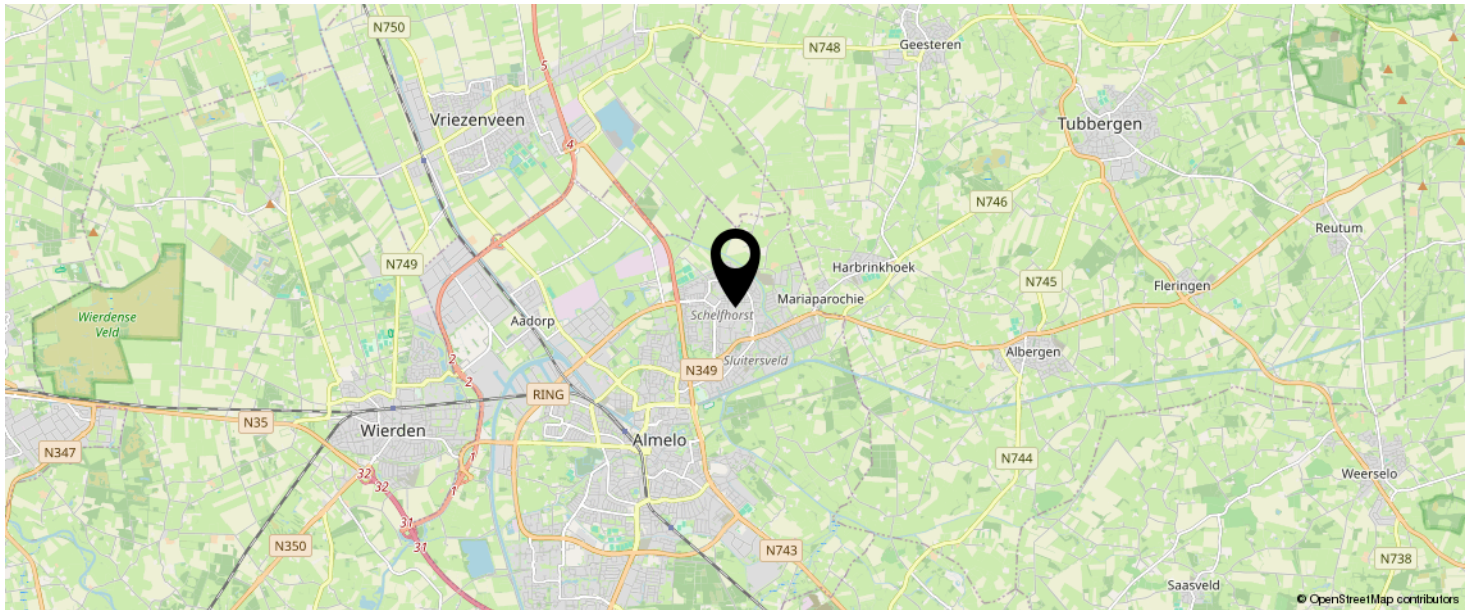
Kadastrale kaart

Uw referentie: 3797313_6

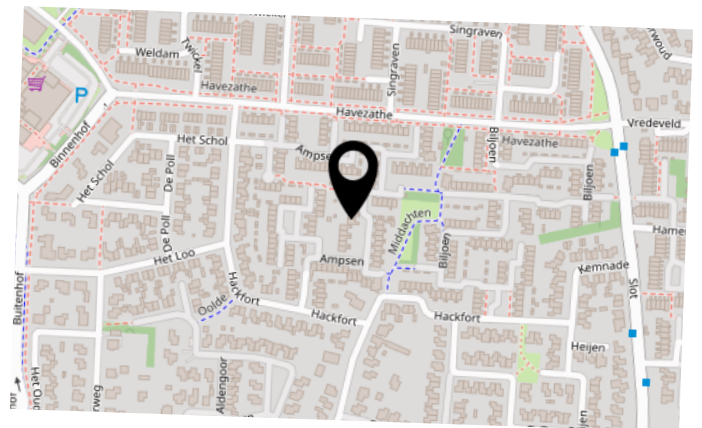


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Ambt-Almelo</p> <p>Sectie M</p> <p>Perceel 2780</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>	
---	---	---

LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?**



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

marijkemakelaardij.nl



marijke.
makelaardij