

**marijke.**  
makelaardij



Vraagprijs  
€ 184.500

**63**

**CLEMATISSTRAAT**

**ALMELO**

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



# KENMERKEN

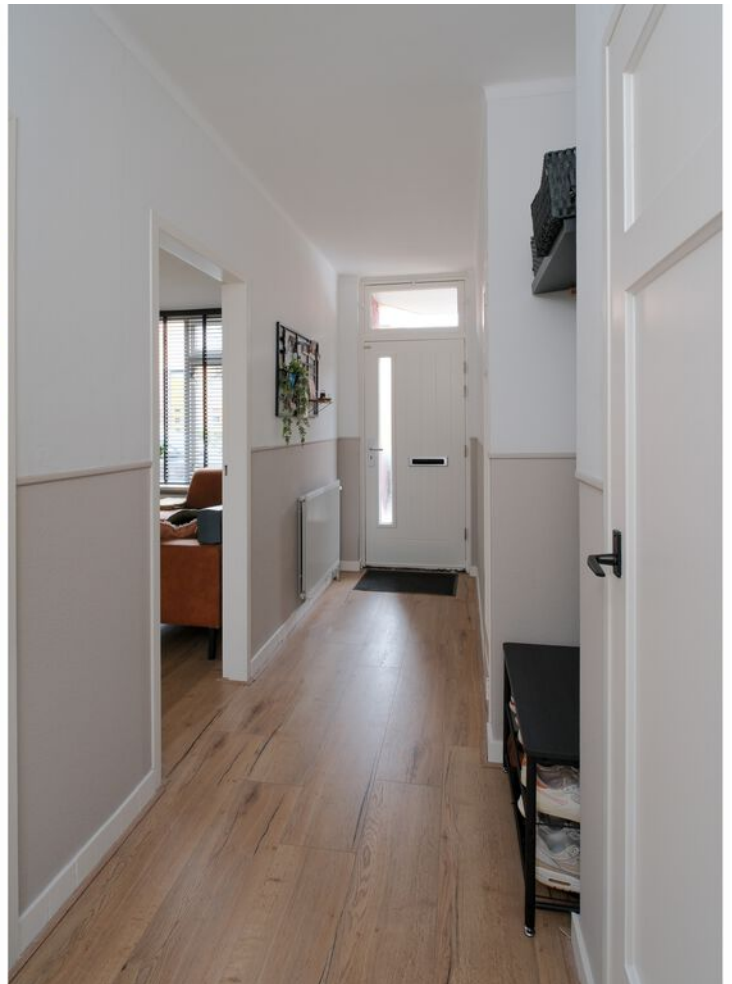
**SOORT WONING:**  
BENEDENWONING

**ENERGIELABEL:**  
D

**BOUWJAAR:**  
1956

**WOONOPPERVLAKTE:**  
CIRCA 62 m<sup>2</sup>

**INHOUD:**  
CIRCA 211 m<sup>3</sup>



# OMSCHRIJVING

**Jouw eerste woning... en dan meteen goed. Hier woon je gelijkvloers, heb je een eigen tuin én is instapklaar. Dit is er zo één die je niet vaak tegenkomt. Kortom, welkom aan de Clematisstraat 63 in Almelo!**

Hier woon je lekker rustig, met alleen bestemmingsverkeer voor de deur, terwijl je tegelijkertijd verrassend centraal zit. Binnen enkele minuten bereik je de uitvalswegen richting de A35 en ook winkels, openbaar vervoer en andere voorzieningen liggen binnen handbereik. Gewoon een fijne en praktische plek om te wonen.

Binnen word je positief verrast. De woning is de afgelopen jaren met zorg gemoderniseerd en dat zie je terug in de afwerking. In 2023 is er flink geïnvesteerd: de keuken en badkamer zijn mooi vernieuwd, elektra is aangepakt (groepenkast, bedrading en stopcontacten), er ligt een nette laminaatvloer én ook het binnen schilderwerk is verzorgd. Dat betekent: verhuizen, uitpakken en wonen!

De indeling is prettig en logisch. Via de ruime hal, met meterkast en handige provisie-kelderkast, loop je rechts de lichte woonkamer binnen. Een fijne leefruimte met grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde, waardoor het licht mooi door de woning valt. De oorspronkelijke tweede slaapkamer is bij de woonkamer betrokken en vormt nu de eetkamer inclusief een subtiel gecreëerde werkplek. Liever weer een extra slaapkamer? Dat is eenvoudig terug te brengen.

Terug in de hal bereiken we o.a. de hoofdslaapkamer en aansluitend de gesloten keuken; in 2023 smaakvol en modern uitgevoerd met donkere fronten en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Compact, maar slim ingedeeld met koffiehokje en helemaal van deze tijd!

De badkamer is vergroot en zeer netjes gemoderniseerd met een comfortabele douchehoek en wastafelmeubel. Daarnaast is er een separaat toilet aanwezig. Wederom ontzettend keurig en verzorgd!

En dan buiten...

De achtertuin, ook bereikbaar middels een afgesloten poort, is onderhoudsvriendelijk en biedt een fijne plek om te ontspannen. De overkapping maakt het helemaal af, hier zit je al vroeg in het voorjaar én tot in de late uurtjes gezellig buiten.

De woning heeft tenslotte een eigen stenen berging, ideaal voor fietsen, tuingereedschap of opslag.

En parkeren? Geen probleem! Je kunt gewoon voor de deur parkeren, altijd handig!

Kortom: een instapklare benedenwoning met tuin, op een fijne plek in Almelo. Een ideale start.

**Bijzonderheden:** Bouwjaar: 1956, woonoppervlakte ca. 62 m<sup>2</sup>, verwarming en warmwater via CV-ketel (Intergas, 2017), appartement is geheel voorzien van een nette laminaatvloer, servicekosten ca. € 184,23 per maand, we beschikken over een energielabel D, onderhoudsvriendelijke achtertuin met perfecte zonligging en een overkapping om tot in de late uurtjes te kunnen ontspannen, centraal gelegen ten opzichte van winkels, OV, scholen, uitvalswegen en het 't Nijreesbos op enkele minuten afstand.

Zie jij jezelf hier al wonen? Wij nodigen je van harte uit om deze leuke benedenwoning met eigen ogen te bewonderen!

Plan online je afspraak of bel/mail/app voor een bezichtiging. 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 oppervlakte 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.



**'JOUW START,  
JOUW PLEK,  
JOUW TUIN'**

















# PLATTEGROND

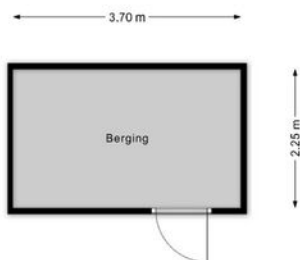
Clematisstraat 63 Almelo



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

# PLATTEGROND

Clematisstraat 63 Almelo



# PLATTEGROND

Clematisstraat 63 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?

Clematisstraat 63

### Roerende zaken - Buiten:

Tuinaanleg/bestrating/beplanting	N.v.t.
Buitenverlichting	N.v.t.
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.

### Roerende zaken - Woning:

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

### Raamdecoraties, te weten:

Type	Etage	Keuze
Jaloezieën		Blijft achter
Rolgordijnen		Blijft achter

### Vloerdecoratie, te weten:

Type	Etage	Keuze
Parketvloer/laminaat		Blijft achter

### Warmwatervoorziening/ CV:

CV met toebehoren	Blijft achter
Close-in boiler	N.v.t.
Geiser	N.v.t.
Thermostaat	Gaat mee
Mechanische ventilatie	N.v.t.
Air conditioning	N.v.t.
Kokend waterkraan	Blijft achter

### 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	Blijft achter
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	Blijft achter
Oven	Blijft achter
Vaatwasser	Blijft achter
Afzuigkap/schouw	Blijft achter
Koelkast/vrieskast	Blijft achter
Wasmachine	Kan worden overgenomen
Wasdroger	N.v.t.

### Verlichting, te weten:

Inbouwverlichting/dimmers	Blijft achter
Opbouwverlichting	Blijft achter

### Verlichting overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Hanglampen woonkamer	Kan worden overgenomen
Staande lampen woonkamer	Kan worden overgenomen

### Losse kasten, legplanken, te weten:

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

### Sanitaire voorzieningen:

Badkameraccessoires	Gaat mee
Wastafel(s)	Blijft achter
Toiletaccessoires	Gaat mee
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	N.v.t.
Waterslot wasautomaat	N.v.t.
Sauna	N.v.t.

### Telefoontoestel/-installatie:

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

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

Radiatorafwerking	Blijft achter
Voorzetramen	Blijft achter
Isolatievoorzieningen	Blijft achter

### Overige zaken, te weten:

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

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
TV meubel	Kan worden overgenomen
buffet kast	Kan worden overgenomen
Eettafel	Kan worden overgenomen
Stoelen 4x	Kan worden overgenomen
Salontafeltjes	Kan worden overgenomen
Planten in zwarte staan potten	Kan worden overgenomen
Kleed woonkamer	Kan worden overgenomen
Nachtkastje slaapkamer	Kan worden overgenomen
Kledingkast	Kan worden overgenomen

**Aanvullende opmerkingen:**






Wasmachine is op maat voor de keuken, kan worden overgenomen.

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: 3846756\_3

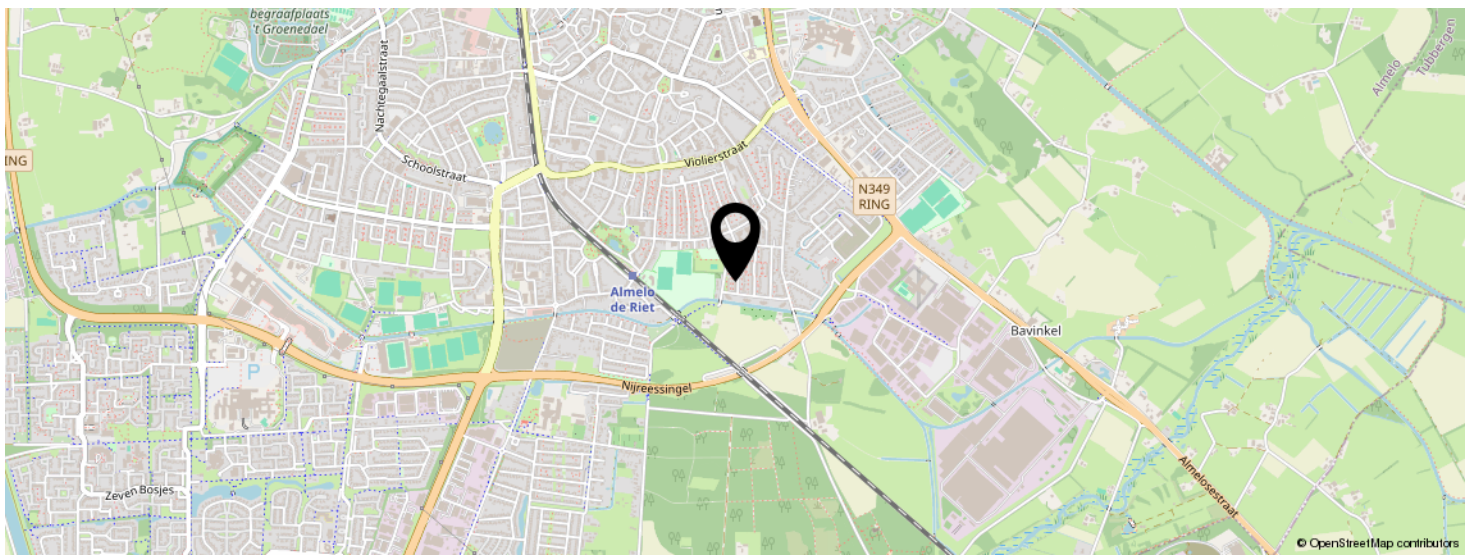
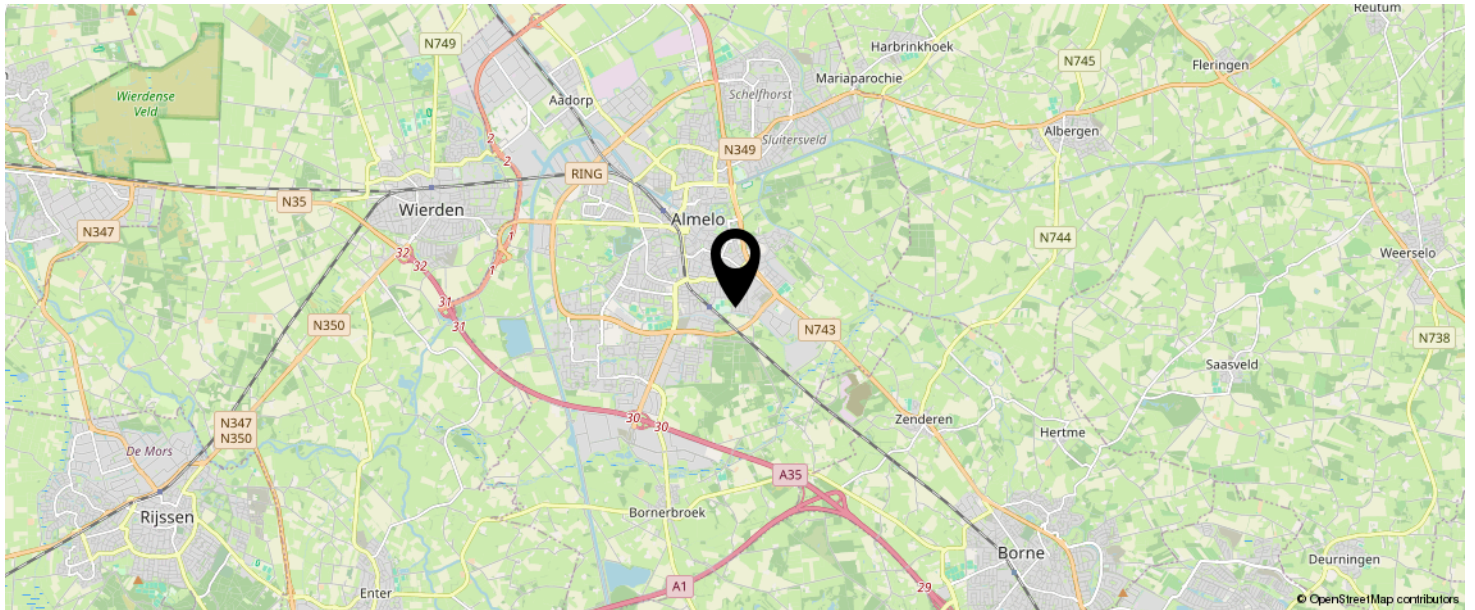


<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Ambt-Almelo	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	H	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	12770	
	Bebouwing			

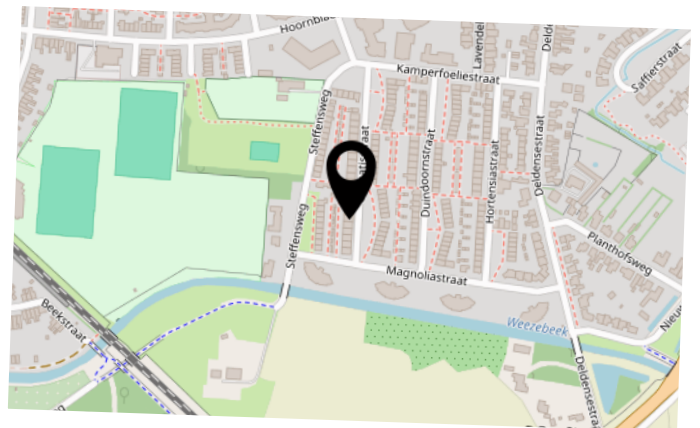
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 april 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



**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](mailto:info@marijkemakelaardij.nl)

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



**marijke.**  
makelaardij

# Lijst van zaken

## Selecteer hieronder wat van toepassing is

Voeg indien nodig onder iedere tabel zelf nog dingen toe. **Let op:** de onderdelen met een rood sterretje zijn verplicht

**Ter akkoord verkoper:**