

ONTDEK

DE GRUTTO 77 in **ALMELO**



Energiezuinig, instapklare
tussenwoning in groene
wijk Windmolenbroek

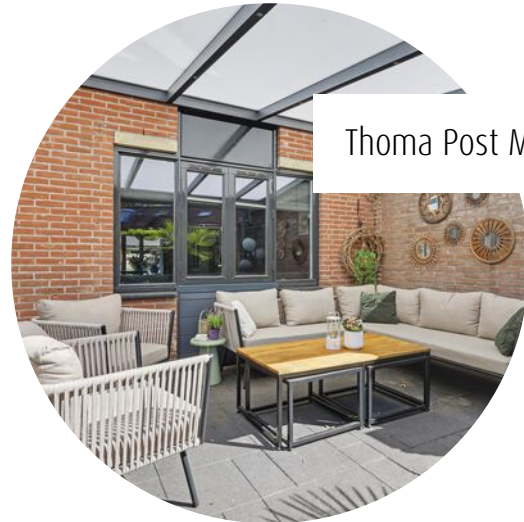
met 4 slaapkamers, moderne
badkamer en 12 zonnepanelen

Vraagprijs
€ 295.000,- k.k.



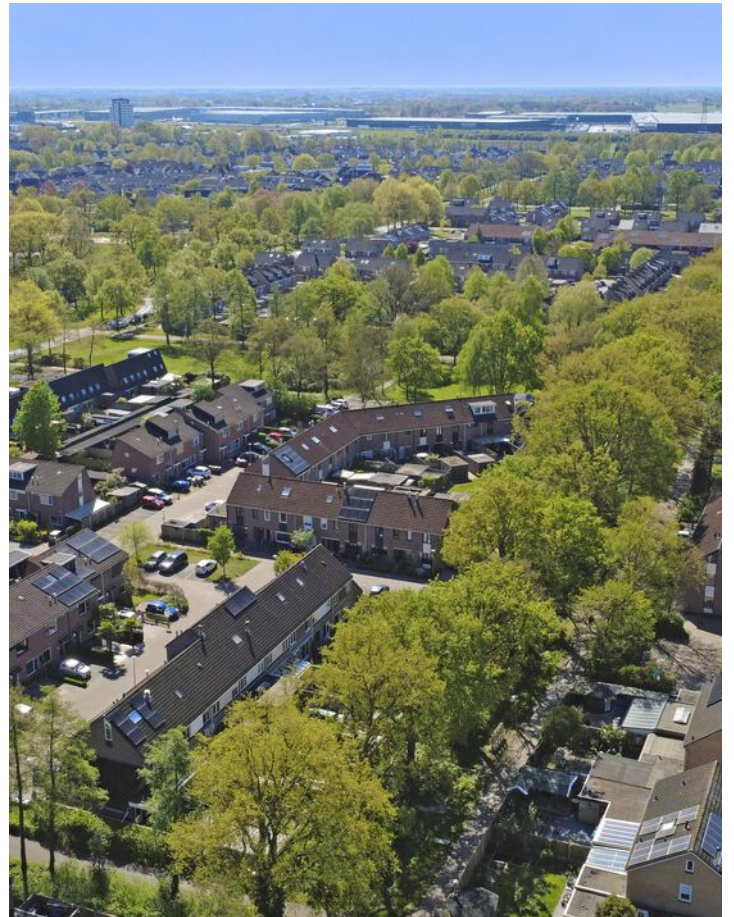
INHOUDSOPGAVE

- 04** Specificaties
- 05** Welkom
- 06** Begane grond
- 11** Eerste etage
- 16** Tweede etage
- 19** Rondom de woning
- 27** Plattegronden
- 32** Kadastrale kaart
- 33** Lijst van zaken



Thoma Post Makelaars

"Verhuizen doe je niet alleen, dat doen we samen!"



SPECIFICATIES

VRAAGPRIJS € 295.000 K.K.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

108 m²

BOUWJAAR

1983

PERCELOPPERVLAKE

162 m²

INHOUD

377 m³



SOORT WOONHUIS	Eengezinswoning
SOORT BOUW	Bestaande bouw
WOONLAGEN	3
KAMERS	5

ENERGIELABEL	A
ISOLATIE	gedeeltelijk dubbel glas, volledig geïsoleerd
VERWARMING	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
WARM WATER	c.v.-ketel

GARAGE	geen garage
PARKEREN	openbaar parkeren

BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Open leefruimte op de begane grond voorzien van veel lichtinval;
- Nieuwe vloer begane grond uit 2022 voorzien van vloerverwarming;
- Diepe, net aangelegde achtertuin gelegen op het zuiden;
- Twee vrijstaande schuren in de achtertuin.

WELKOM

Ben je op zoek naar een makelaar in Almelo, Amsterdam, Deventer, Doetinchem, Enschede, Hengelo, Lochem, Winterswijk of Zutphen? Ontdek Thoma Post Makelaars! Wij hebben diverse kantoren in Twente, de Stedendriehoek, Midden-Nederland en in het westen van het land.

Onze makelaars staan voor je klaar

Ons team, bestaande uit meer dan 80 specialisten in ruim 15 verschillende functies staat dagelijks voor je klaar. Onze woningmakelaars en bedrijfsmakelaars helpen je graag bij het zoeken of verkopen van een woning of een bedrijfspand, waarbij wij opvallen door meer marktkennis, meer deskundigheid, meer begeleiding en meer kwaliteit.

Jouw makelaar

Stijn Gelink

Kandidaat Register Makelaar Taxateur

Tel. 0546 - 45 99 99

06 - 835 565 90

stjinalgelink@thomapost.nl



KIJK EENS ROND OP DE BEGANE GROND

Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast en trapopgang. Vanuit hier bereik je de woonkamer, waar de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor een prettige lichtinval. De woonkamer staat in open verbinding met de eetruimte en de keuken aan de achterzijde, wat zorgt voor een logische en praktische indeling. De begane grond is voorzien van vloerverwarming en een moderne vloer, wat bijdraagt aan het wooncomfort.











DE EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers van goed formaat, elk met een fijne lichtinval. De kamers zijn praktisch in te delen en geschikt als slaap-, werk- of kinderkamer. De badkamer is in 2022 vernieuwd en modern uitgevoerd, met een verzorgde afwerking en vloerverwarming. De centrale overloop verbindt de ruimtes op een overzichtelijke manier.



*Drie
slaapkamers*













DE TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping biedt een extra slaapkamer met een goede plafondhoogte en daglicht via het dakraam. Deze ruimte is geschikt als slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. Op de overloop bevinden zich de aansluitingen voor wasapparatuur en de opstelling van de CV-ketel, netjes en praktisch ingericht.







RONDOM DE WONING

De achtertuin is circa 15 meter diep, fraai aangelegd en gelegen op het zuiden. Direct aan de woning bevindt zich een overkapping, waardoor je beschut buiten kunt zitten. Achter in de tuin staan twee vrijstaande schuren, ideaal voor opslag of hobby. De woning ligt in de groene en kindvriendelijke wijk Windmolenbroek, met voorzieningen, scholen en uitvalswegen in de directe omgeving. Parkeren kan in de openbare ruimte voor de woning.











OVER ALMELO



Regio Twente

Deze stad in Overijssel telt bijna 75.000 inwoners en maakt deel uit van de regio Twente. Bekend als de groenste stad van de regio, biedt ze volop ruimte voor parken, lanen en wandelroutes. Het bruisende centrum wordt doorsneden door water en geeft een knus gevoel.

COMBINATIE VAN RUST EN LEVENDIGHEID

Almelo is een verrassend groene waterstad waar rust en levendigheid elkaar soepel afwisselen. Kronkelende grachten, sfeervolle bruggetjes en brede parken geven de stad een open, ontspannen karakter. Het compacte centrum nodigt uit om te dwalen langs gezellige terrassen, lokale winkels en cultuur met een Twentse knipoog. Almelo voelt warm en toegankelijk: groot genoeg om te ontdekken, klein genoeg om je meteen thuis te voelen. Hier stroomt het water niet alleen door de stad, maar ook door het ritme van het dagelijks leven.

Wandelen in
de Gravenallee



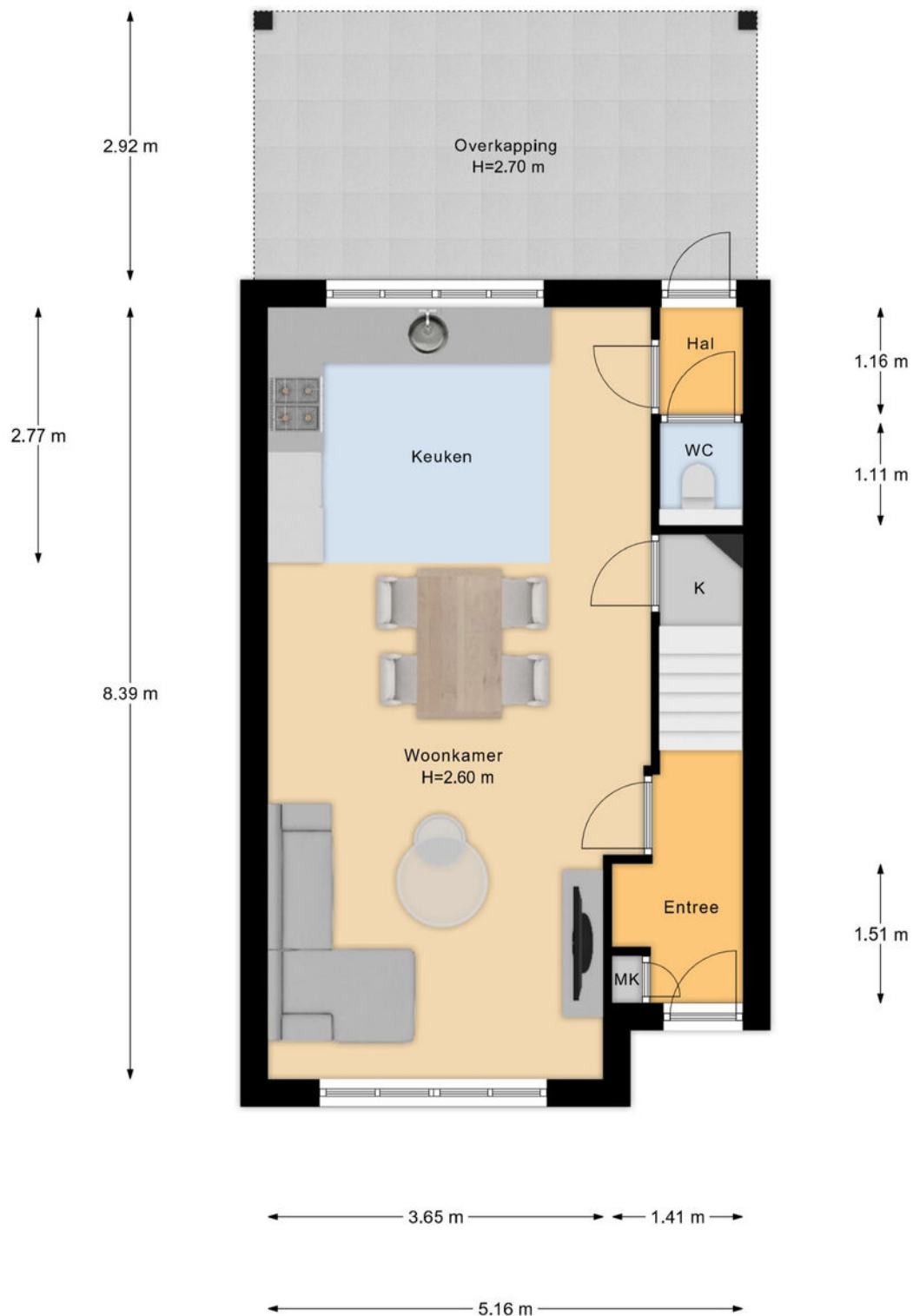
Gezellige terrassen



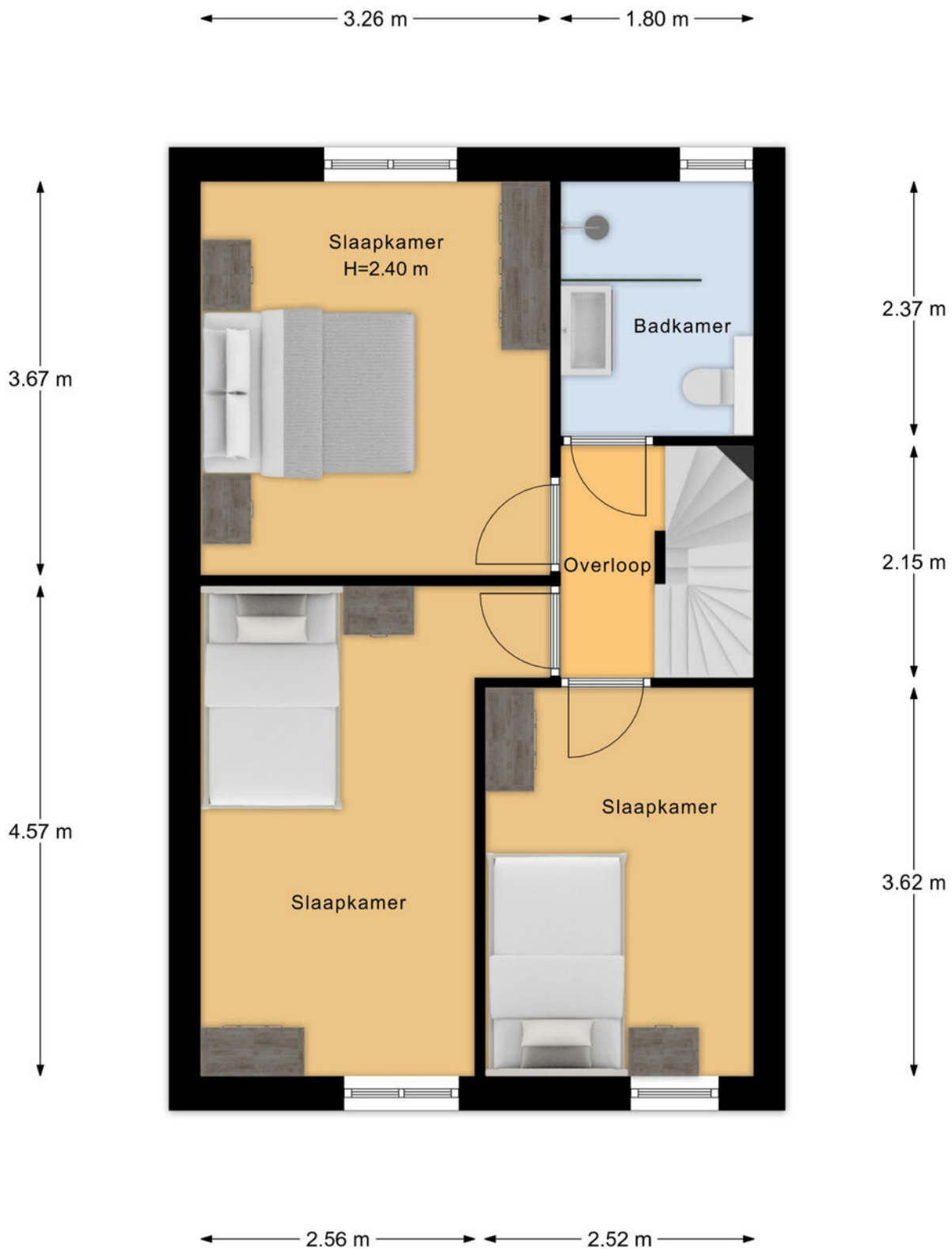
PLATTEGROND



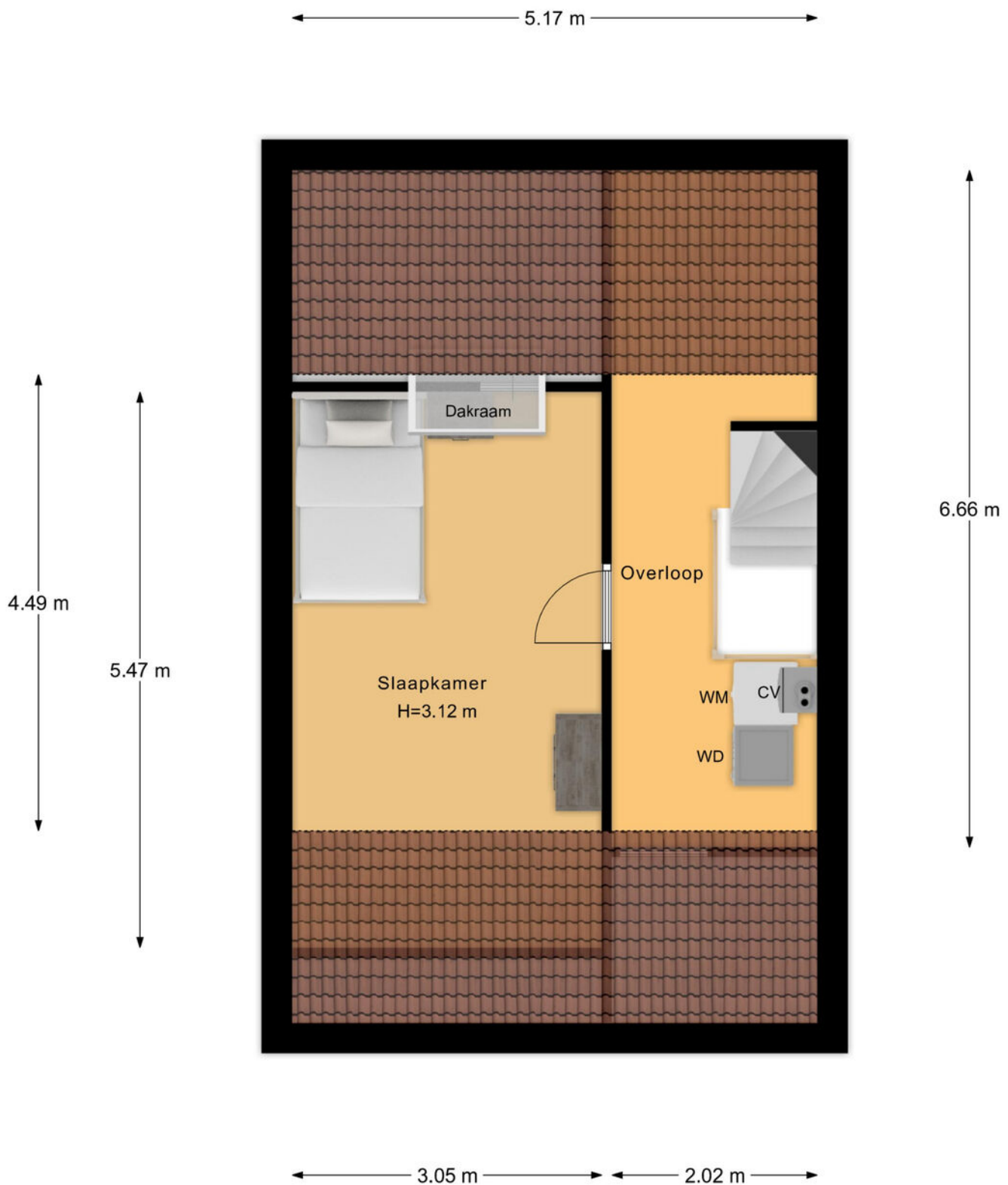
PLATTEGROND



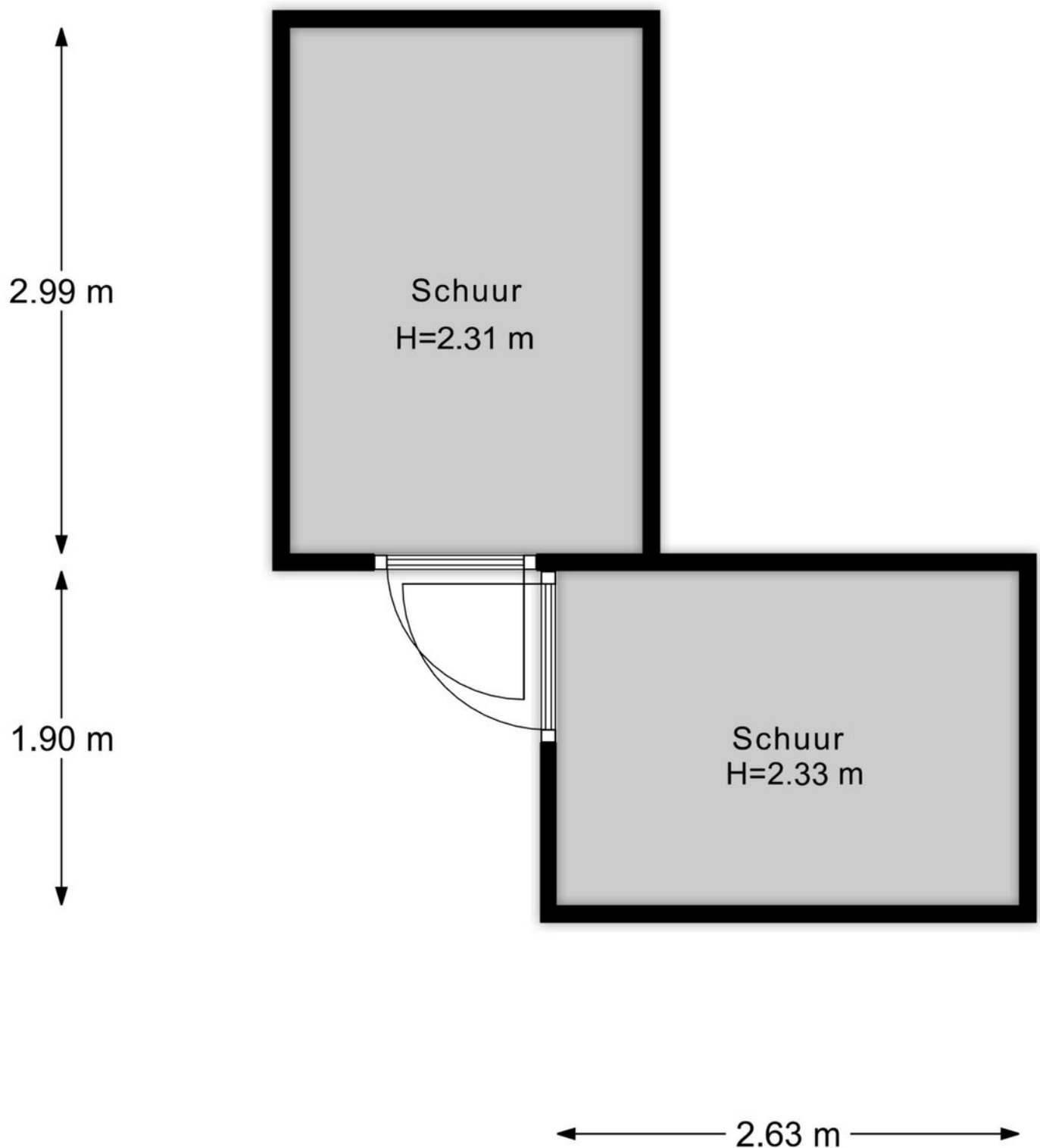
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>— Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Ambt-Almelo</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 3789</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>	
---	--	---

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	●		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		●	
- losse (hang)lampen		●	
- trap verlichting	●		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kasten zolder onder schuine kant/raam	●		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	●		
- rolgordijnen	●		
- (losse) horren/rolhorren	●		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	●		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	●		
- afzuigkap	●		
- combi-oven/combimagnetron	●		
- koel-vriescombinatie	●		
- vaatwasser	●		
- Quooker	●		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	●		
- wastafel	●		
- wastafelmeubel	●		
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- Badkamermeubel	●		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel		●	
Rookmelders	●		
(Klok)thermostaat	●		
Zonnepanelen	●		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	●		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Bepanting	●		
Waterornament	●		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	●		
Buitenverlichting buiten de poort met sensor	●		

LIJST VAN ZAKEN

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

Tuin - Bebouwing

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging



OVER ONS

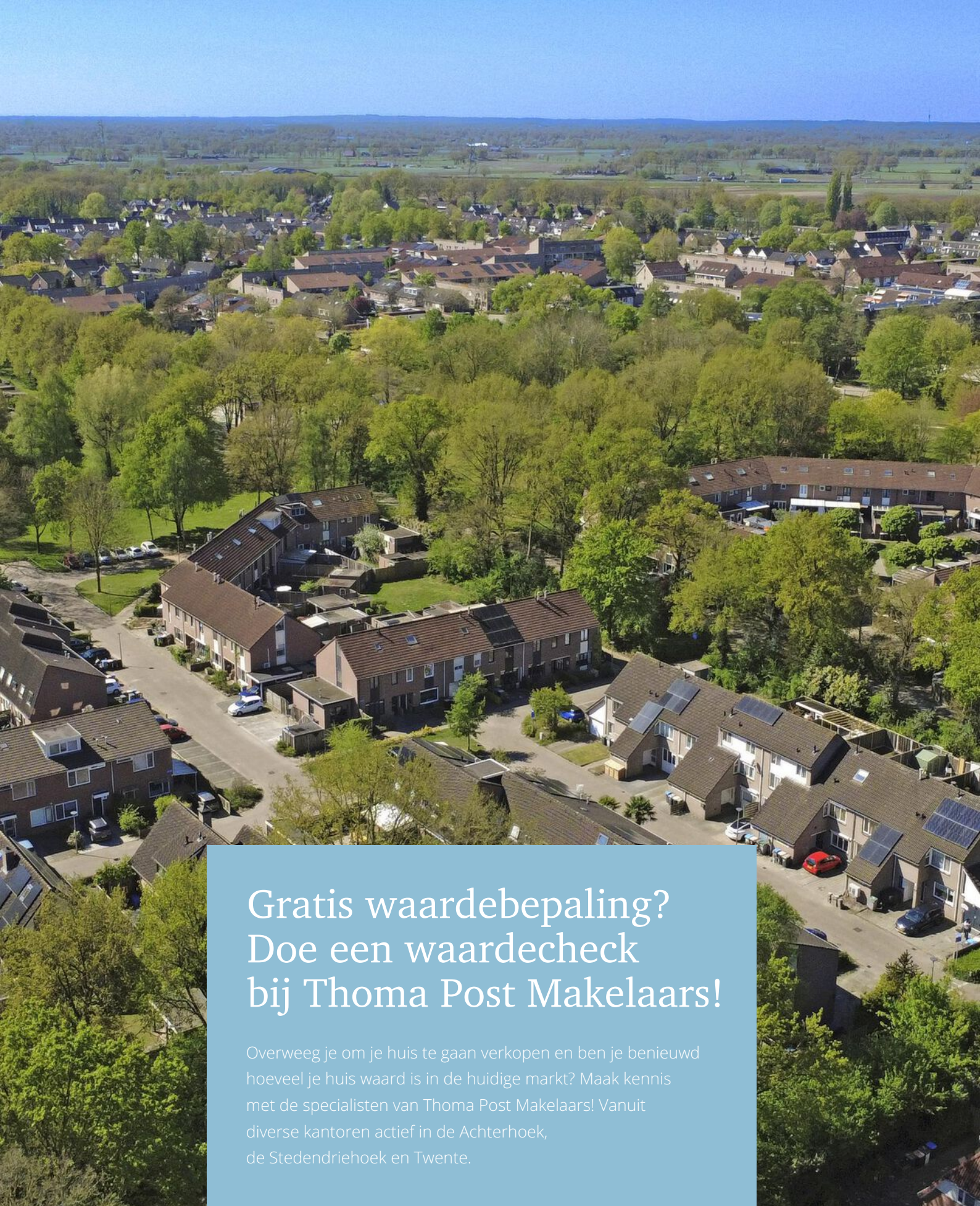
Wonen, werken, leven!

Dit omvat in grote lijnen waar onze dienstverlening al jaren om draait. Samen met onze opdrachtgevers zoeken we altijd naar de beste ruimte om te wonen, werken en leven. Een plek waar we een groot deel van ons leven vertoeven. Daar waar we succesvol kunnen ondernemen of juist inspirerend kunnen werken. Een plek waar we ons zelf kunnen zijn, ons goed en bovenal thuis voelen.

Je vindt onze tien woningmakelaarskantoren in Almelo, Amsterdam, Apeldoorn, Deventer, Doetinchem, Enschede, Hengelo, Lochem, Winterswijk en Zutphen. Daarnaast zijn we actief in de bedrijfsmakelaardij in de regio's Twente, Achterhoek en Stedendriehoek en hebben we een overkoepelende taxatieafdeling en hypotheekafdeling. En alles is erop gericht om jou volledig te ontzorgen.

*We helpen je
graag verder!*








Gratis waardebeoordeling? Doe een waardecheck bij Thoma Post Makelaars!

Overweeg je om je huis te gaan verkopen en ben je benieuwd hoeveel je huis waard is in de huidige markt? Maak kennis met de specialisten van Thoma Post Makelaars! Vanuit diverse kantoren actief in de Achterhoek, de Stedendriehoek en Twente.



 **Thoma Post Makelaars**
 0546 - 45 99 99
 almelo@thomapost.nl

 /ThomaPostMakelaars/
 @Thomapost.nl
 /Thoma Post Makelaars Almelo

Vriezenveenseweg 126
7602 AK Almelo
thomapost.nl