

Rohofstraat 124

Almelo

Vraagprijs
€ 400.000
k.k.



Omschrijving

Namens onze opdrachtgevers mogen wij u dit vrijstaande karakteristieke woonhuis met een warme uitstraling op loopafstand van het Centrum aanbieden. De woning is gelegen in een fijne woonomgeving met alle voorzieningen en verschillende uitvalswegen binnen handbereik.

Als u op zoek bent naar een goed onderhouden woning met karakter, 3 slaapkamers, woonkamer met erker, vrijstaande stenen berging met vliering en een heerlijk tuin op het westen met overkapping en overdekt terras, in een groene woonomgeving en een ideale ligging ten opzichte van alle voorzieningen, dan is deze woning écht iets voor u en is een bezichtiging snel gearrangeerd.

Maar liefst 40 jaar hebben onze opdrachtgevers met ontzettend veel plezier gewoond in dit heerlijke familiehuis. Zij hopen dan ook dat de nieuwe bewoners hier met net zoveel plezier jarenlang gaan genieten van al het moois dat deze woning te bieden heeft!

Begane grond:

Hal voorzien van granito vloer, wandcloset, trap-/provisiekast en trapopgang, sfeervolle woonkamer met massief eiken parket vloer en erker aan de voorzijde, half open lichte keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur en de deur naar terras, waar zich een riante overkapping bevindt.

1e Verdieping:

Overloop met 3 slaapkamers voorzien van vaste kasten, waarvan de ouderslaapkamer met doorloop naar balkon aan de voorzijde en de overige 2 slaapkamers met deur naar inpandig balkon, badkamer met douche (+cabine), wandcloset, wastafel in meubel en wasfaciliteiten.

2e Verdieping:

Middels vlizotrap te bereiken ruime zolderberging.

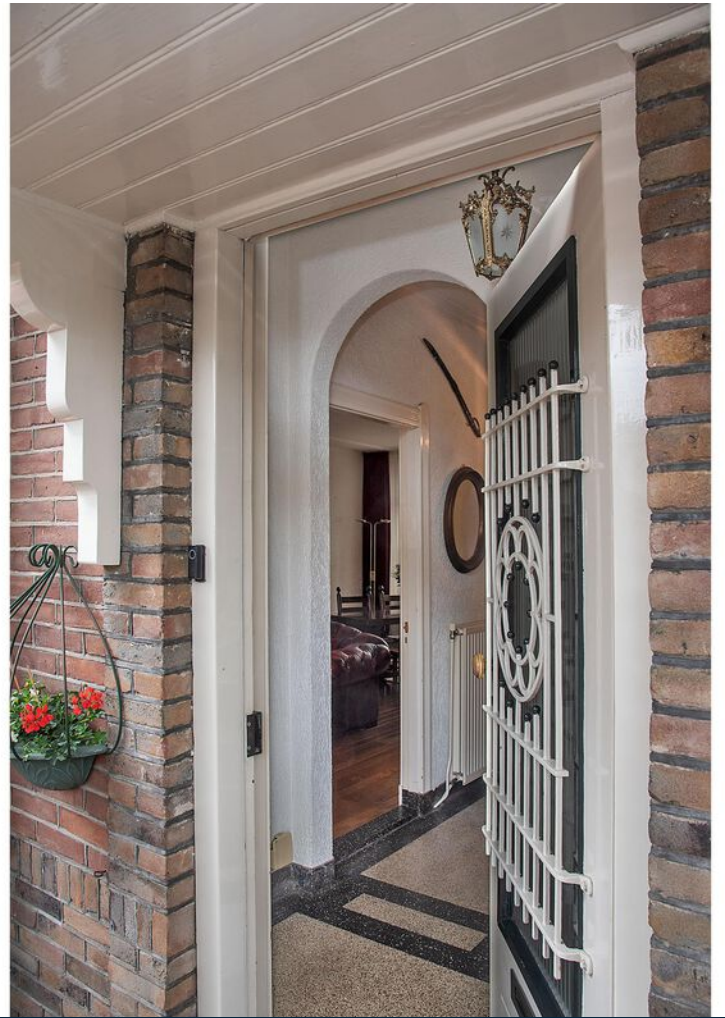
Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1920, perceelgrootte: 360 m², inhoud: 426 m³, woonoppervlakte: 96 m²;
- Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels een Nefit CV combi ketel, bouwjaar 2015;
- De woning is aan de voorzijde voorzien van markiezen en aan de achterzijde voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken;
- Achter in de tuin bevindt zich een royale overkapping over de volledige breedte van de tuin, waar u in alle seizoenen van het jaar perfect buiten kunt verblijven;
- De woning is gedeeltelijk voorzien van kunststof kozijnen in combinatie met dubbele beglazing;
- De keuken is voorzien van de volgende inbouwapparatuur, tewateren RVS afzuigschouw, 4-pits gaskookplaat, vaatwasser, koelkast en combi magnetron;
- De onderhoudsarme tuin is gesitueerd op het westen en is voorzien van een vijverpartij, een ruime overkapping, een vrijstaande stenen berging met vliering en een riant overdekt terras;
- De woning beschikt over 3 airco installaties, één op de begane grond en twee op de eerste verdieping;
- In de omgeving vindt u diverse scholen, sport accomodaties, winkels en supermarkten, daarnaast beschikt deze woning over een ideale ligging ten opzichte van het centrum, het station en de uitvalswegen A1/A35;
- In de koopovereenkomst zal een bankgarantie en/of waarborgsom van 10% worden opgenomen.

Ondanks dat deze presentatie met grote zorg is samengesteld kunnen er geen rechten worden ontleend aan eventueel foutief opgegeven afmetingen, oppervlakten en overige data. De gegevens hebben uitsluitend een indicatief karakter. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.

Toelichtingsclausule NEN2580

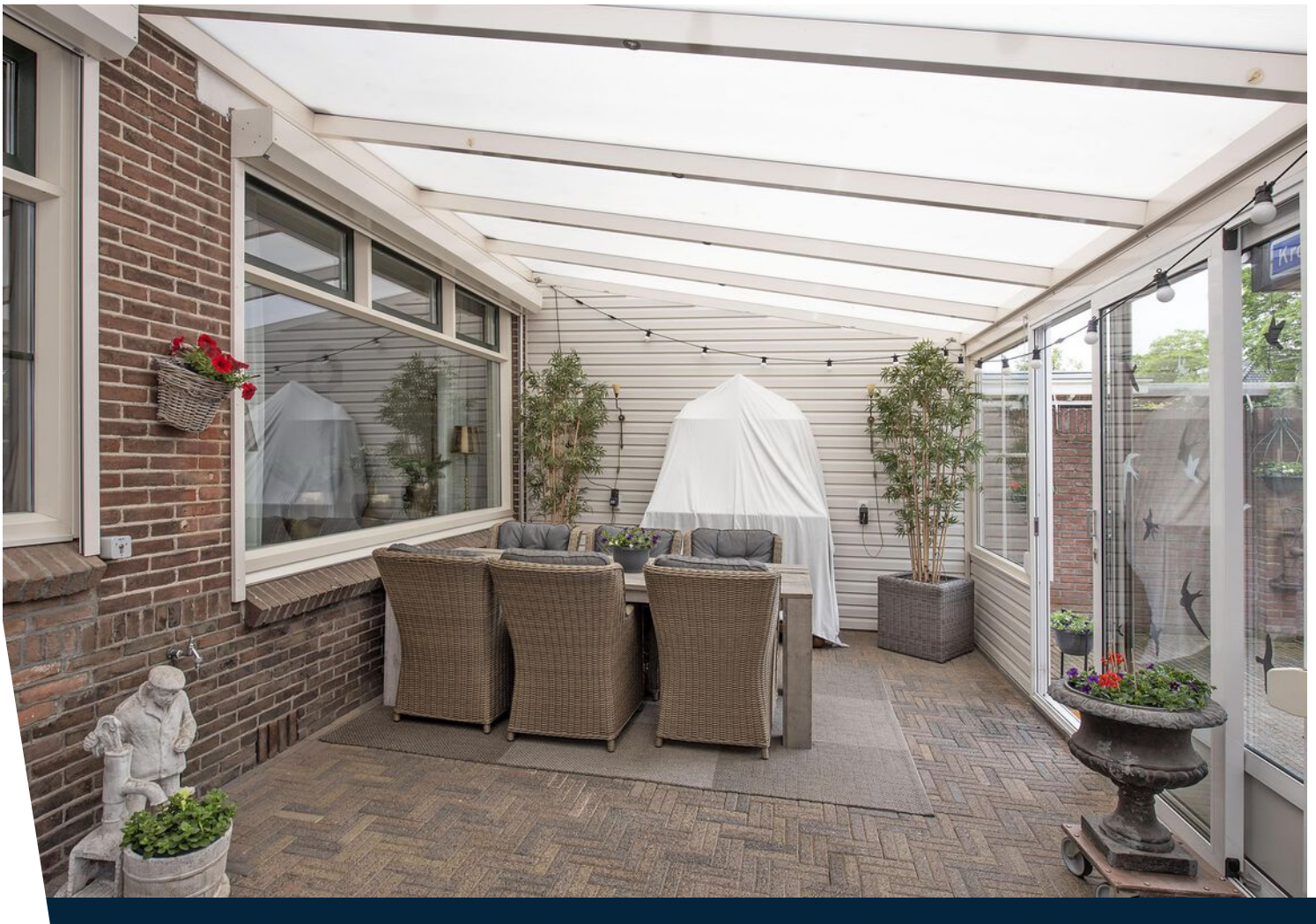
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

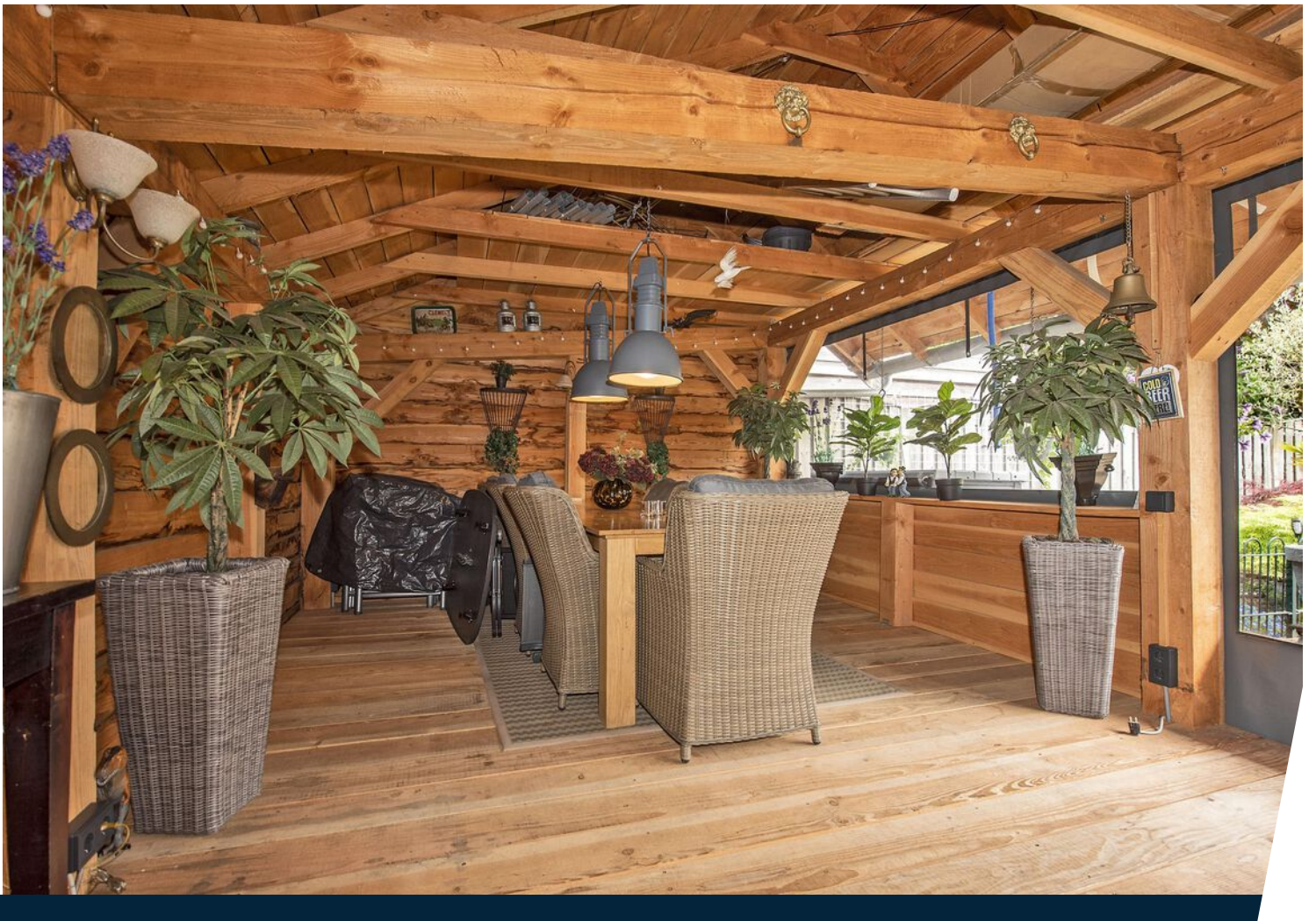


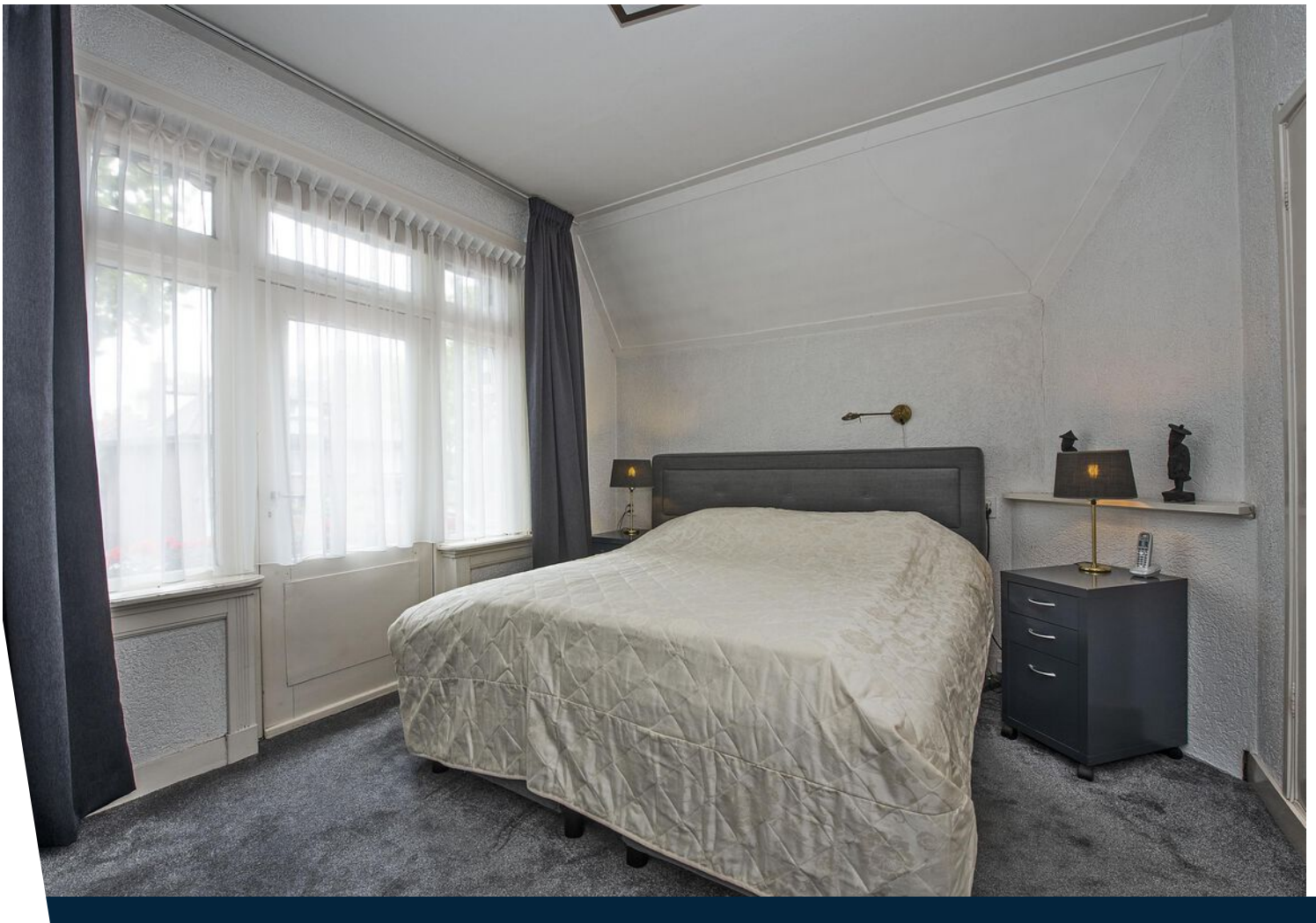






















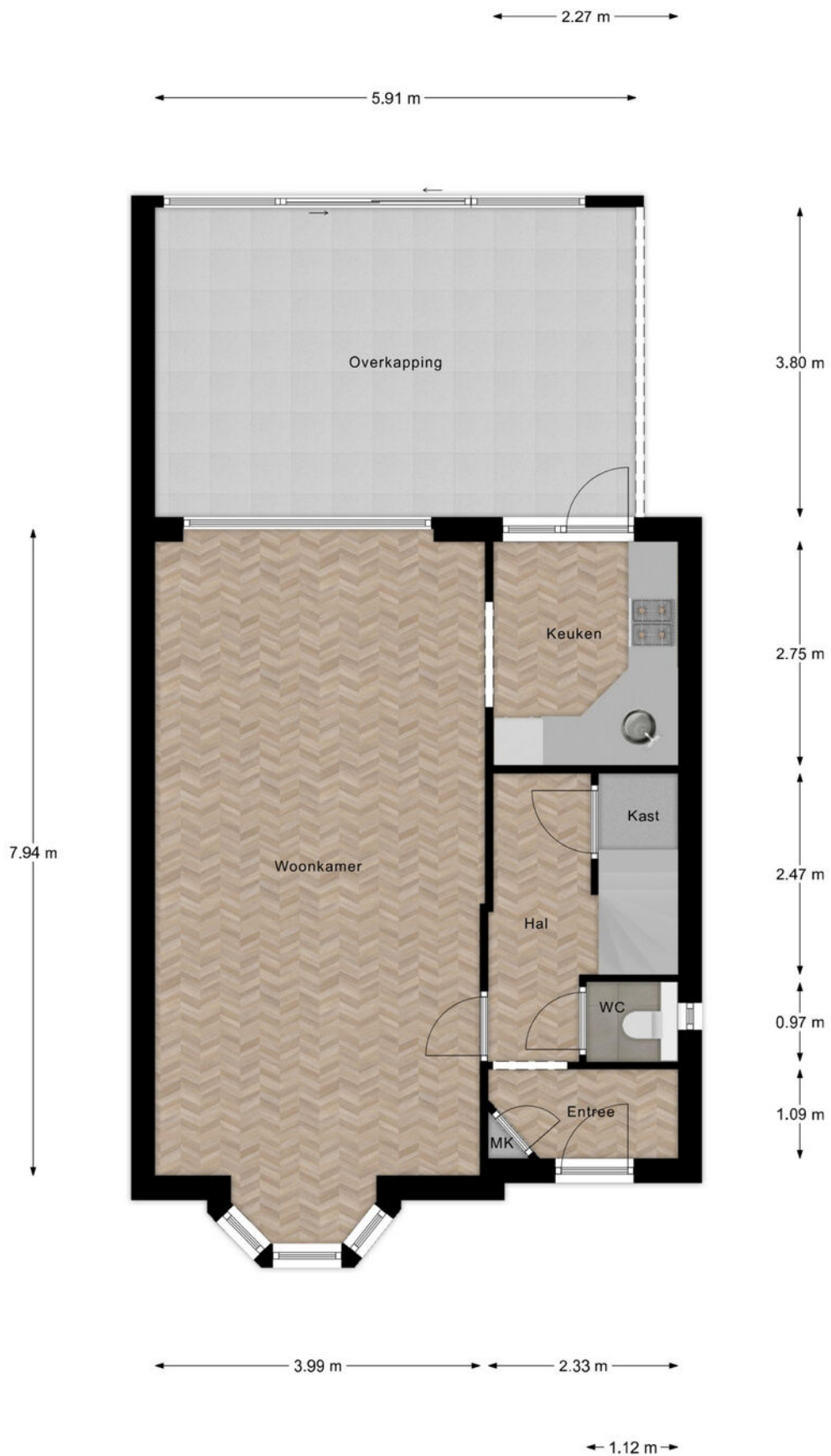








Plattegrond



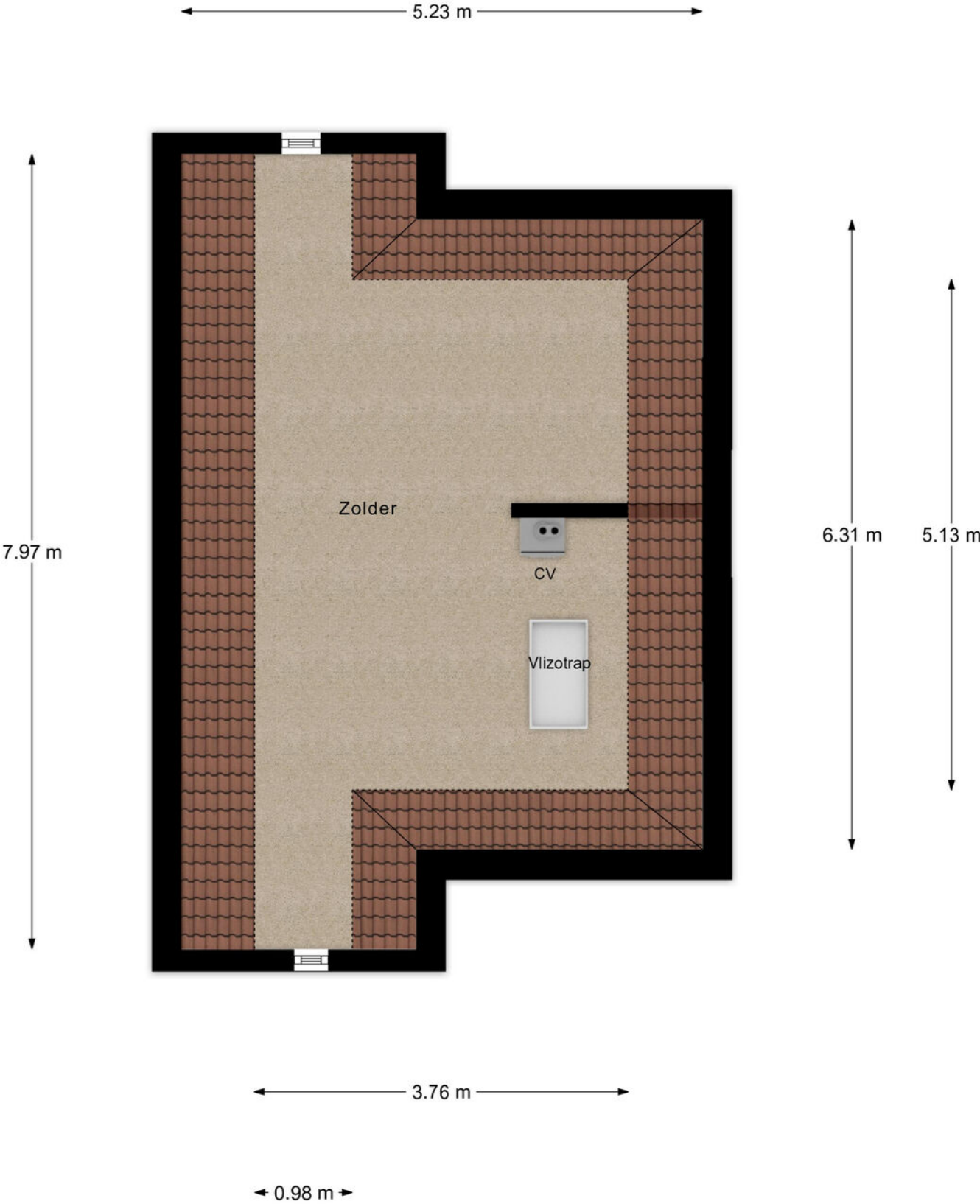
Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

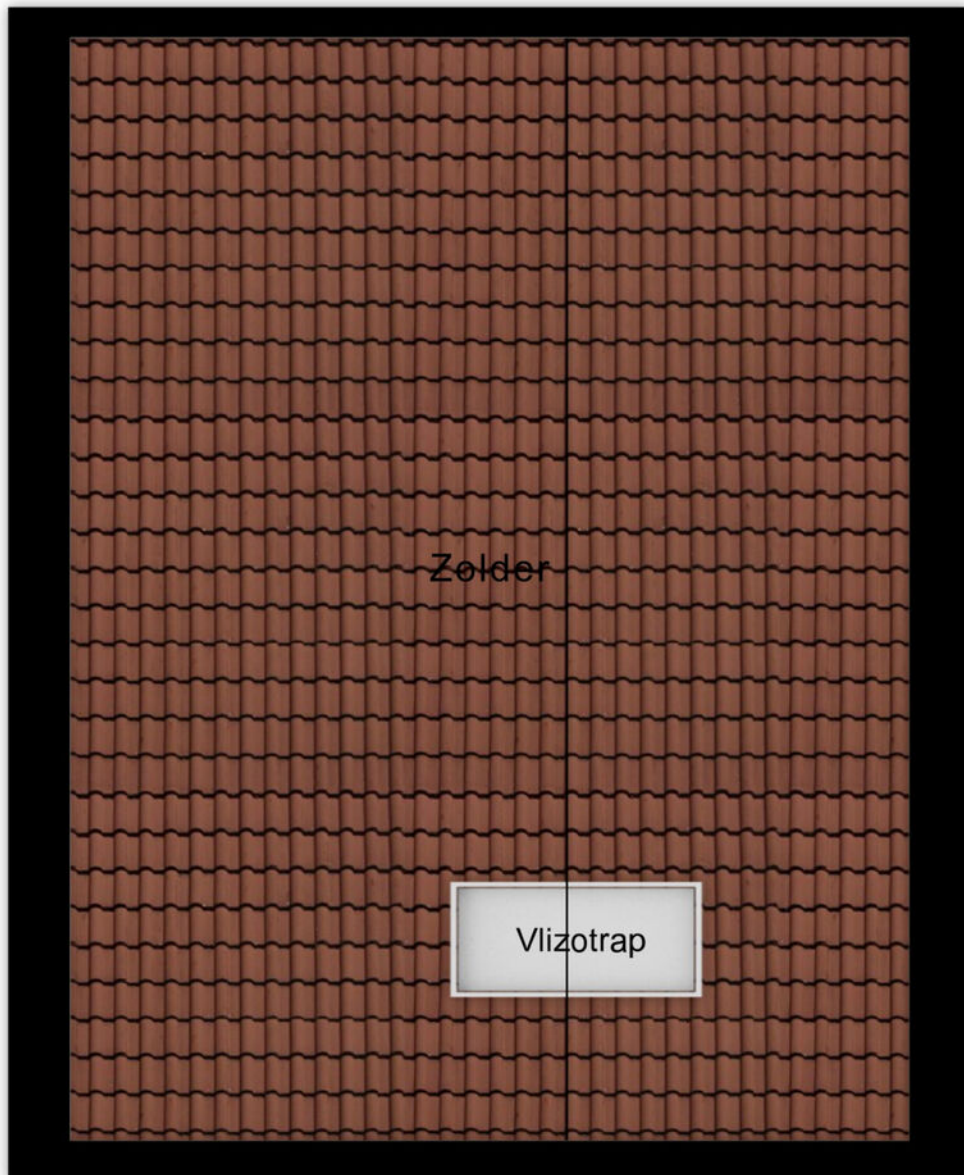
Plattegrond



2e Verdieping

Plattegrond

← 4.02 m →

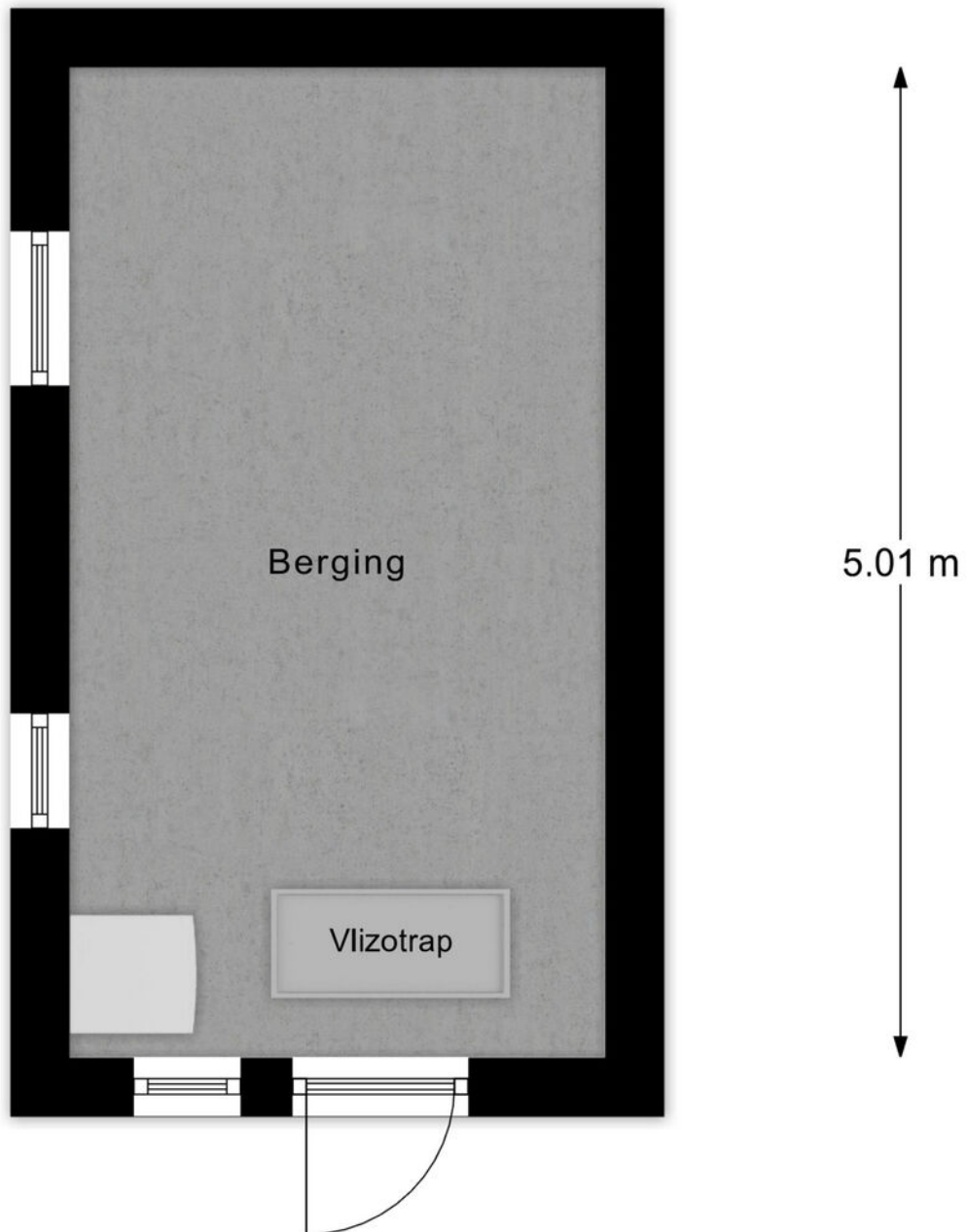


↑
5.28 m
↓

Berging Zolder

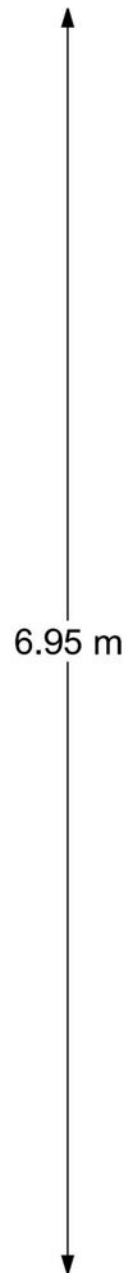
Plattegrond

← 2.71 m →



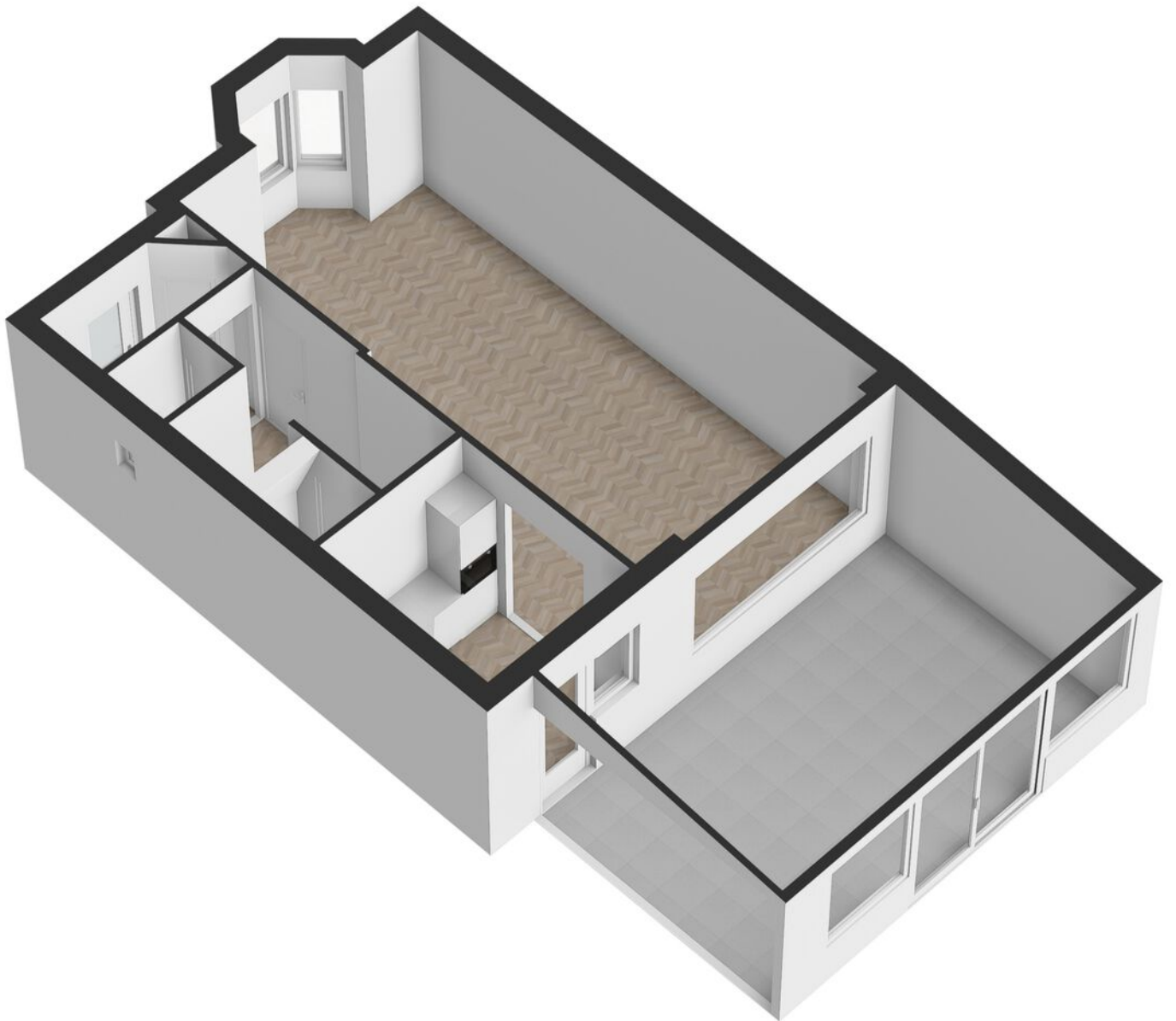
Berging Begane Grond

Plattegrond



Overkapping

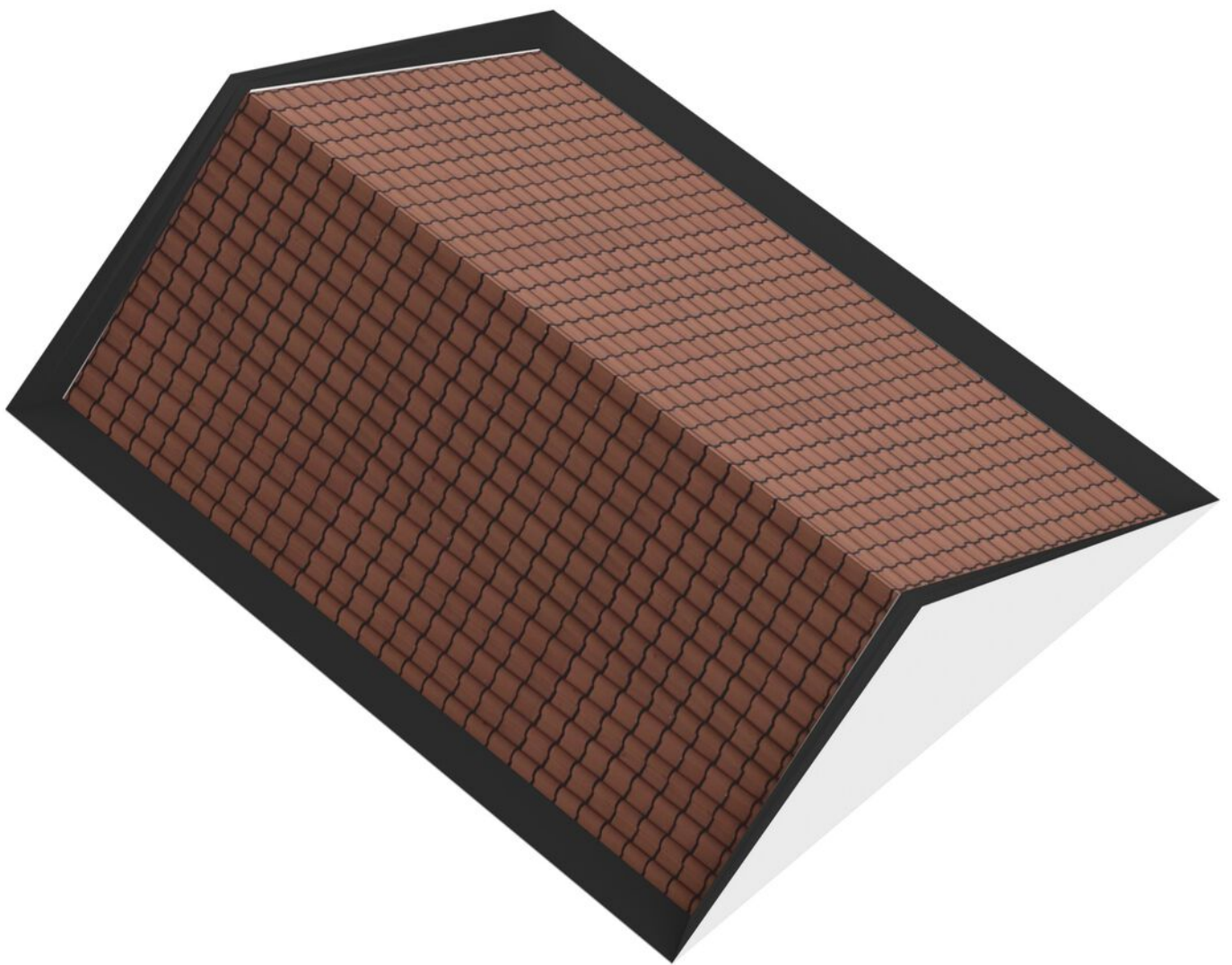
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bijzonder makelaars

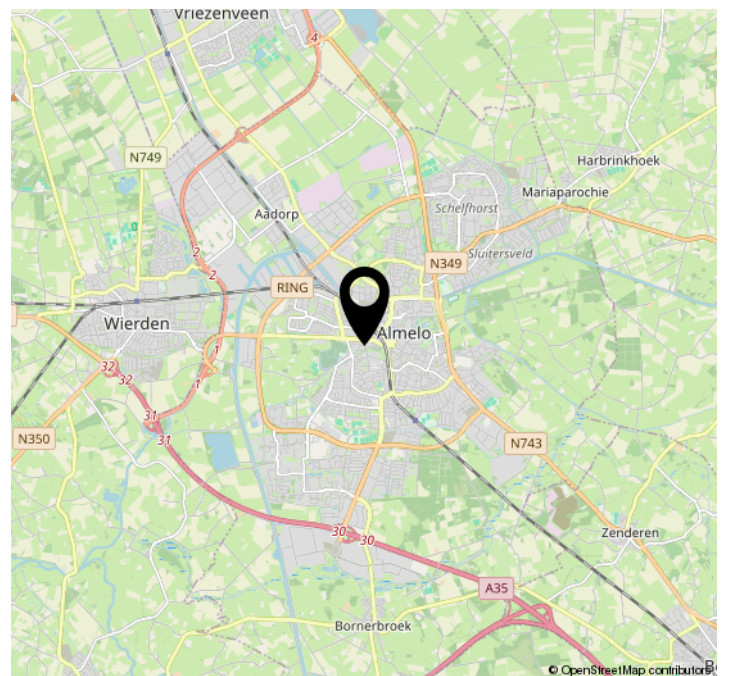
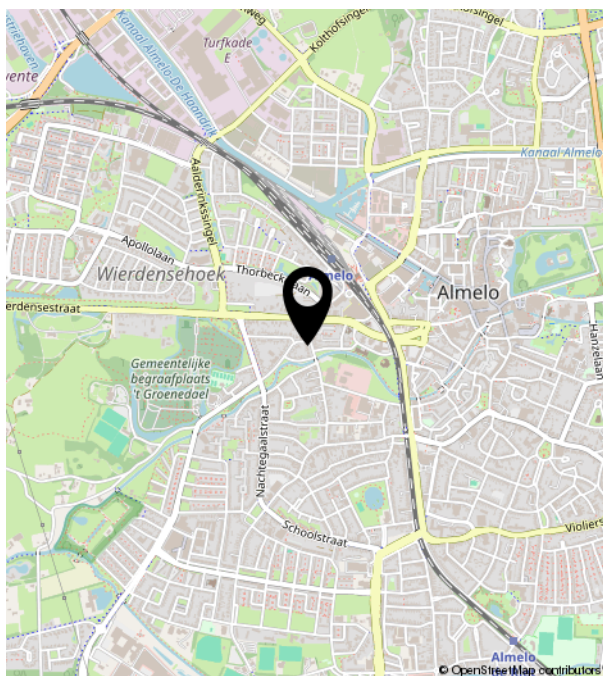
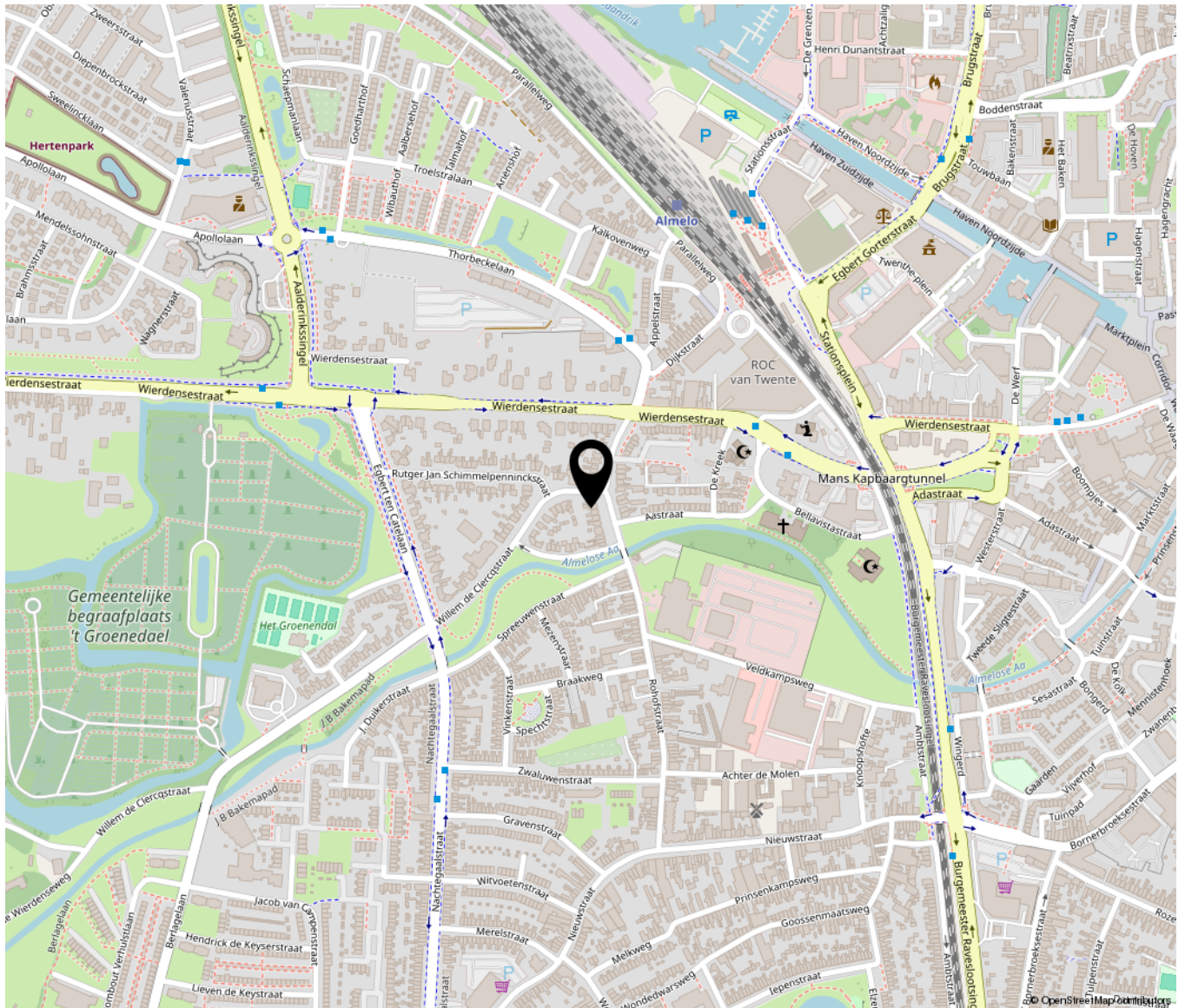


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Ambt-Almelo</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 3397</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 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



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- zwarte kast kleine slaapkamer			X	
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen		X		
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
- gordijnen slaapkamers (over)		X		
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat				X
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				
				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein				X
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
markiezen	X			
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
vissen in vijver			X	
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
- olijfbomen in pot (4 stuks)			X	
- kapschuur tafel, industriële lampen, zeilen			X	

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

NVT

Overig - Contracten

CV: Nee

Boiler: Nee

Zonnepanelen: Nee



bijzonder
MAKELAARS

Egbert ten Catelaan 14 | 7604 AV Almelo
0546 - 767376 | info@bijzondere-makelaars.nl | www.bijzondere-makelaars.nl