

**VIXSEBOXSESTRAAT 45 ALMELO**  
**VRAAGPRIJS € 375.000,-- K.K.**



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

0546-869111

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

# Omschrijving

Luxe wonen aan het water met fenomenaal uitzicht!

Kamphuis Makelaars Woning Check:

Wat direct opvalt: wat een fantastische locatie !

Wat prettig voelt: de heerlijke warme en luxe uitstraling

Wat handig is: een veilige en afgesloten parkeerplaats in de garage.

Wat dit huis typeert: een fantastisch balkon, op het zuiden, met uitzicht op het water.

Op een absolute toplocatie in het moderne en geliefde woongebied Indië bevindt zich dit stijlvolle en instapklare appartement (energielabel A) met een prachtig vrij uitzicht over het water. Hier komen luxe, comfort en een hoogwaardige afwerking perfect samen.

Het appartement is gelegen op een centrale positie in het complex, op de derde woonlaag, en beschikt over grote raampartijen waardoor het daglicht rijkelijk naar binnen valt.

Vanuit de woonkamer en vanaf het royale balkon geniet u dagelijks van een schitterend uitzicht over het water en de levendige omgeving. Een plek waar rust, ruimte en stadscomfort moeiteloos samenkomen.

Het uitzicht en de bezonning is fantastisch.

De moderne woonkamer heeft een warme en luxe uitstraling dankzij de visgraatvloer, stijlvolle wandafwerking en strakke afwerking. De open keuken is modern uitgevoerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waardoor koken en tafelen een waar plezier wordt.

Met twee comfortabele slaapkamers biedt het appartement volop mogelijkheden voor slapen, werken of logeren. De badkamer is strak en modern uitgevoerd en daarnaast beschikt het appartement over een praktische inpandige wasruimte.

Ook aan gemak ontbreekt het hier niet: in de afgesloten parkeerkelder beschikt u over een eigen parkeerplaats én een ruime privéberging. Uiteraard is het complex voorzien van een liftinstallatie waardoor comfortabel wonen hier centraal staat.

Het zonnige balkon vormt zonder twijfel één van de absolute eyecatchers van dit appartement. Hier geniet u in alle rust van de zon, het uitzicht en het water — een unieke woonbeleving!

Highlights:

Luxe en instapklaar appartement

Gelegen aan het water

Fenomenaal vrij uitzicht

72m<sup>2</sup> woonoppervlak

energielabel A.

€ 136,00 service kosten per maand

€ 65,00 aan energielasten per maand.

Twee slaapkamers

Royaal zonnig balkon

Moderne keuken en badkamer

Hoogwaardige afwerking oa met vloerverwarming

Eigen parkeerplaats in afgesloten parkeerkelder

Ruime privéberging

Drie eigen zonnepanelen, twee airco's, waterontharder.

Lift aanwezig

Gelegen in de nieuwe wijk Indië, aan het water met Het Stadslab op een steenworp.

# Omschrijving

Bent u op zoek naar een modern, luxe en compleet appartement op een unieke locatie aan het water? Dan is dit absoluut een bezichtiging waard!

## Video:

Redenen genoeg om uitgebreid kennis te maken met dit toffe huis!

Kijk bijvoorbeeld mee tijdens onze live video! Met deze video die we live voor je streamen op Facebook kun je direct een eerste indruk krijgen van jouw nieuwe huis. Uiteraard hebben we deze video ook opgeslagen op deze site. Onder het kopje video op deze site kun je hem terug kijken zo vaak als je wilt.

Zelf binnen kijken? Doen! Onze makelaars staan voor je klaar. Bel, mail of app voor jouw persoonlijke afspraak met ons.

## Hypotheek:

Wanneer maken we een afspraak om dit fraaie huis te bekijken samen?!

Met een duidelijk financieel plaatje voorkom je teleurstellingen en sta je sterker in de onderhandelingen / biedproces.

Een goed en onafhankelijk hypotheekadviesgesprek geeft snel inzicht. Wij brengen je graag in contact met Cafer Kaplan of Dorien Sanderink van Unive Oost.

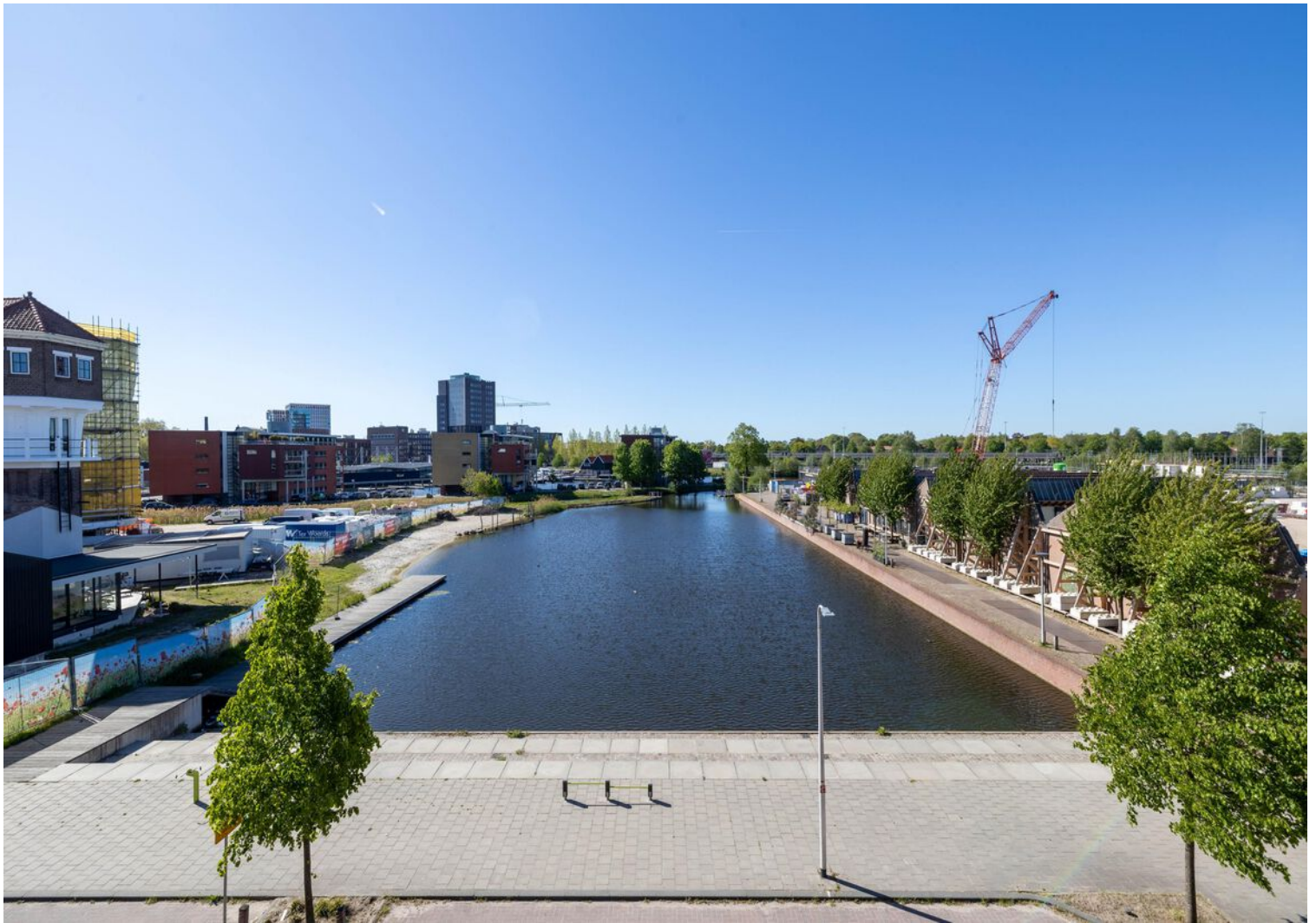
## Aankoop begeleiding:

Wij zijn de makelaar van verkoper. Wij adviseren je om je eigen makelaar mee te nemen voor jouw belangenbehartiging bij de aankoop van je toekomstige woning!

## Overeenkomst / informatie:

Download de uitgebreide brochure voor alle details en info via deze site, ook het meetrapport van jouw nieuwe huis stellen we je graag ter hand. Wist je trouwens dat er pas een overeenkomst is gesloten wanneer de afspraken schriftelijk zijn vastgelegd tussen koper en verkoper. In deze overeenkomst zal een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom dienen te worden gesteld door de koper.

Onze uitingen zijn met de grootste zorg en zorgvuldigheid samengesteld. Het interne Kamphuis Makelaars kwaliteitskeurmerk is hierop van toepassing en sluit foutjes vrijwel uit. Maar.... eventuele onjuistheden geven geen rechten of anderszins aanspraken. Wij adviseren je dan ook alle informatie te controleren en zo nodig na te meten. Aan deze aanbieding of onze overige uitingen op Facebook, Instagram, Tik Tok of gelijkwaardig kunnen geen rechten worden ontleend













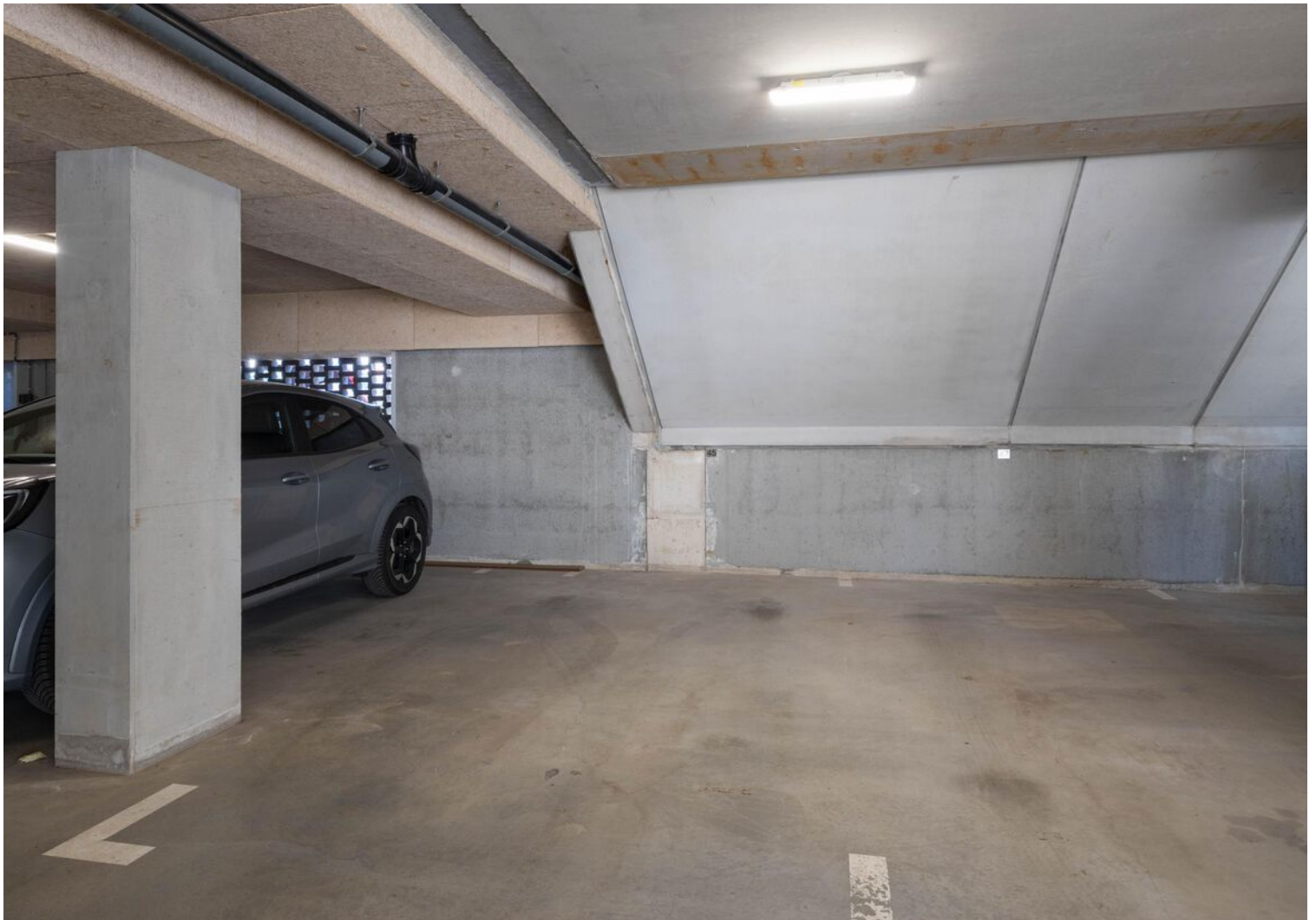














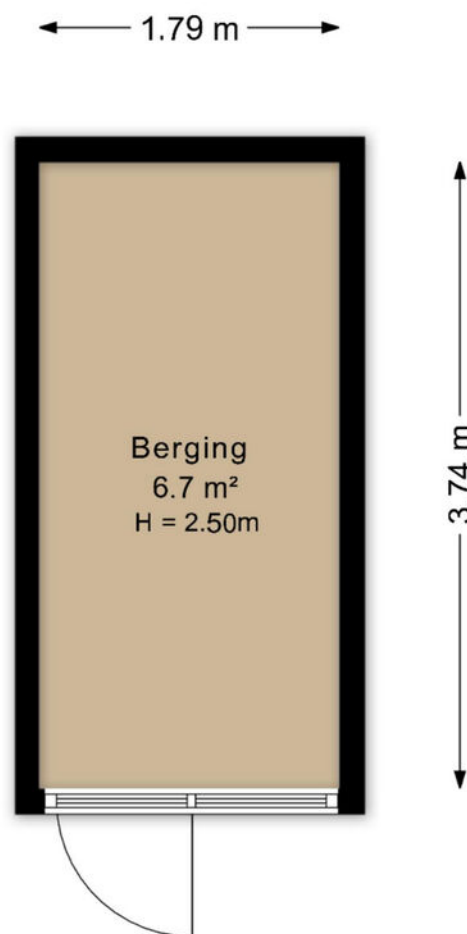


# Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

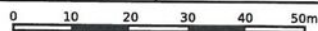
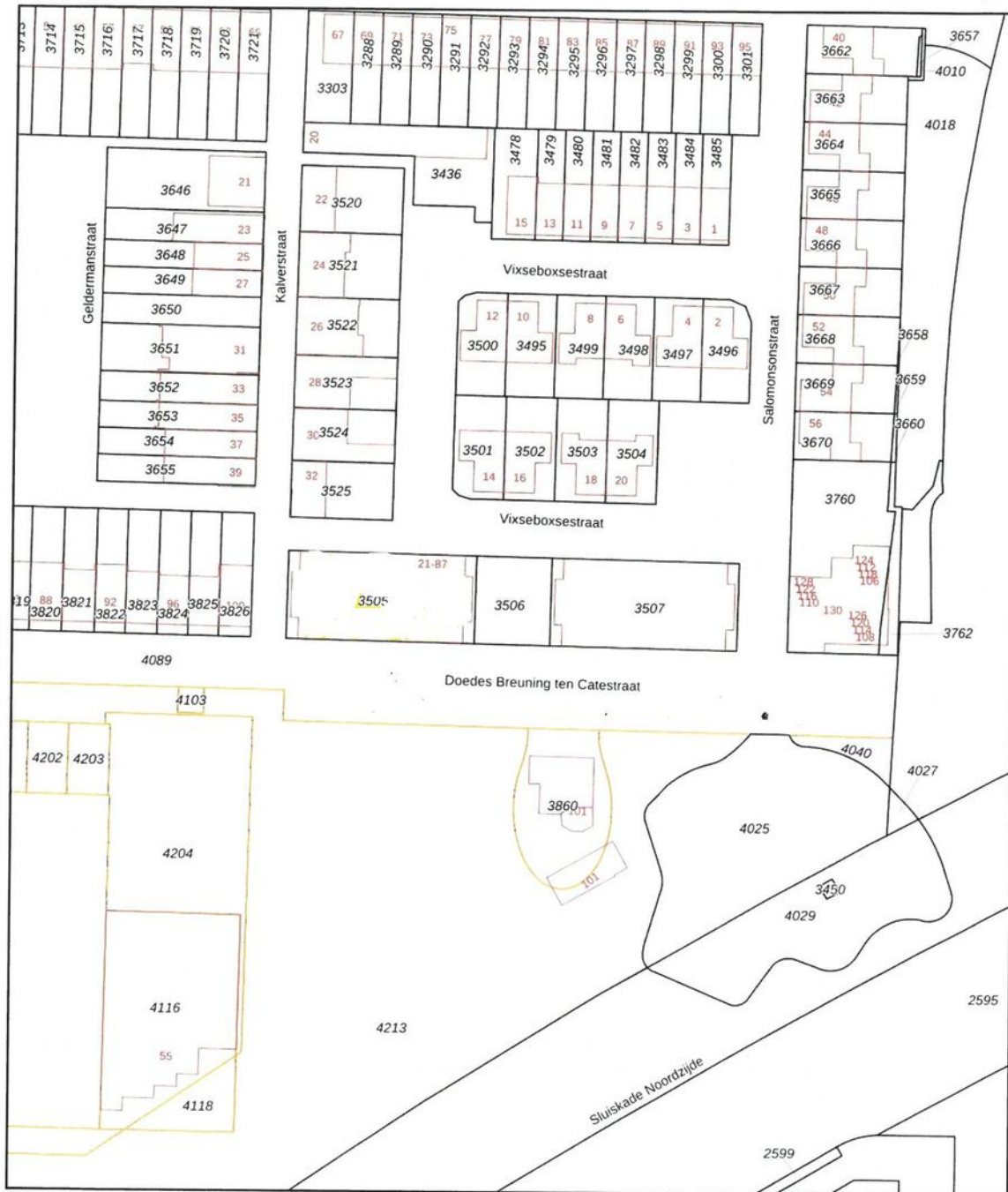


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kamphuis

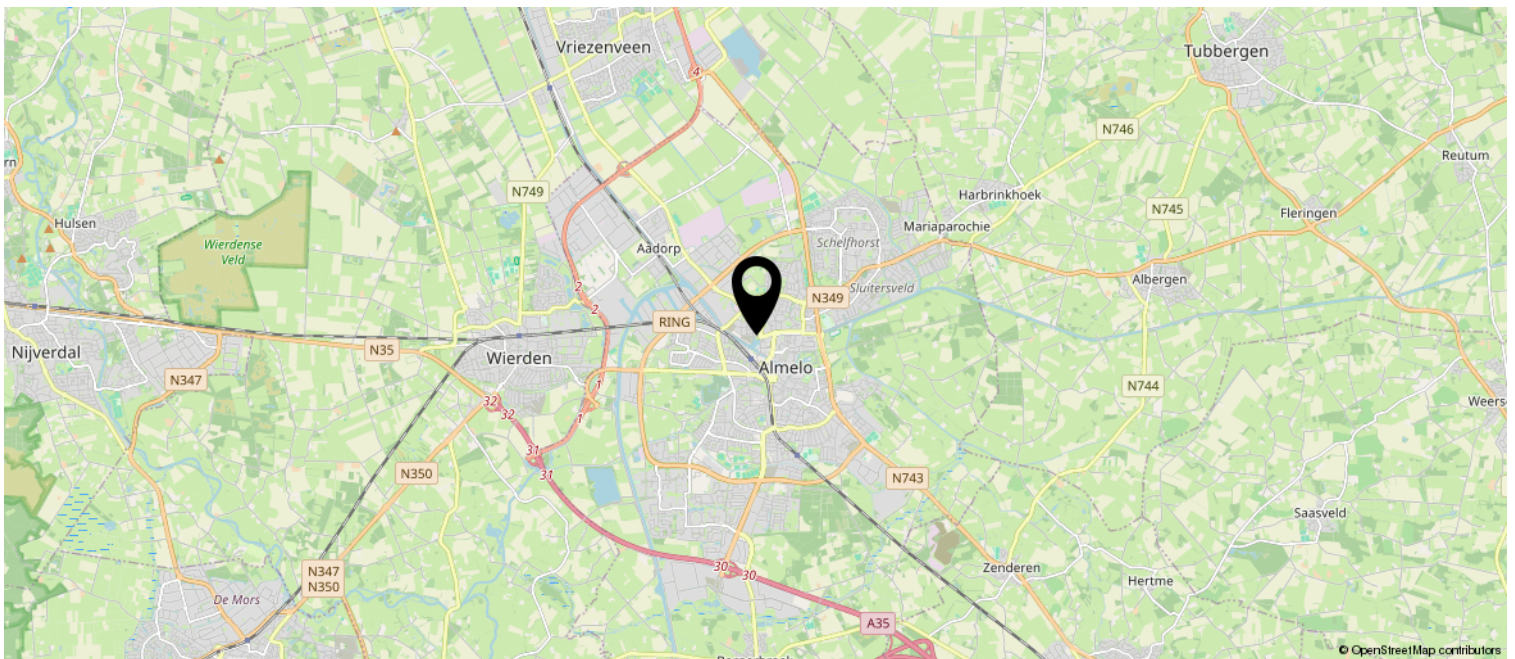
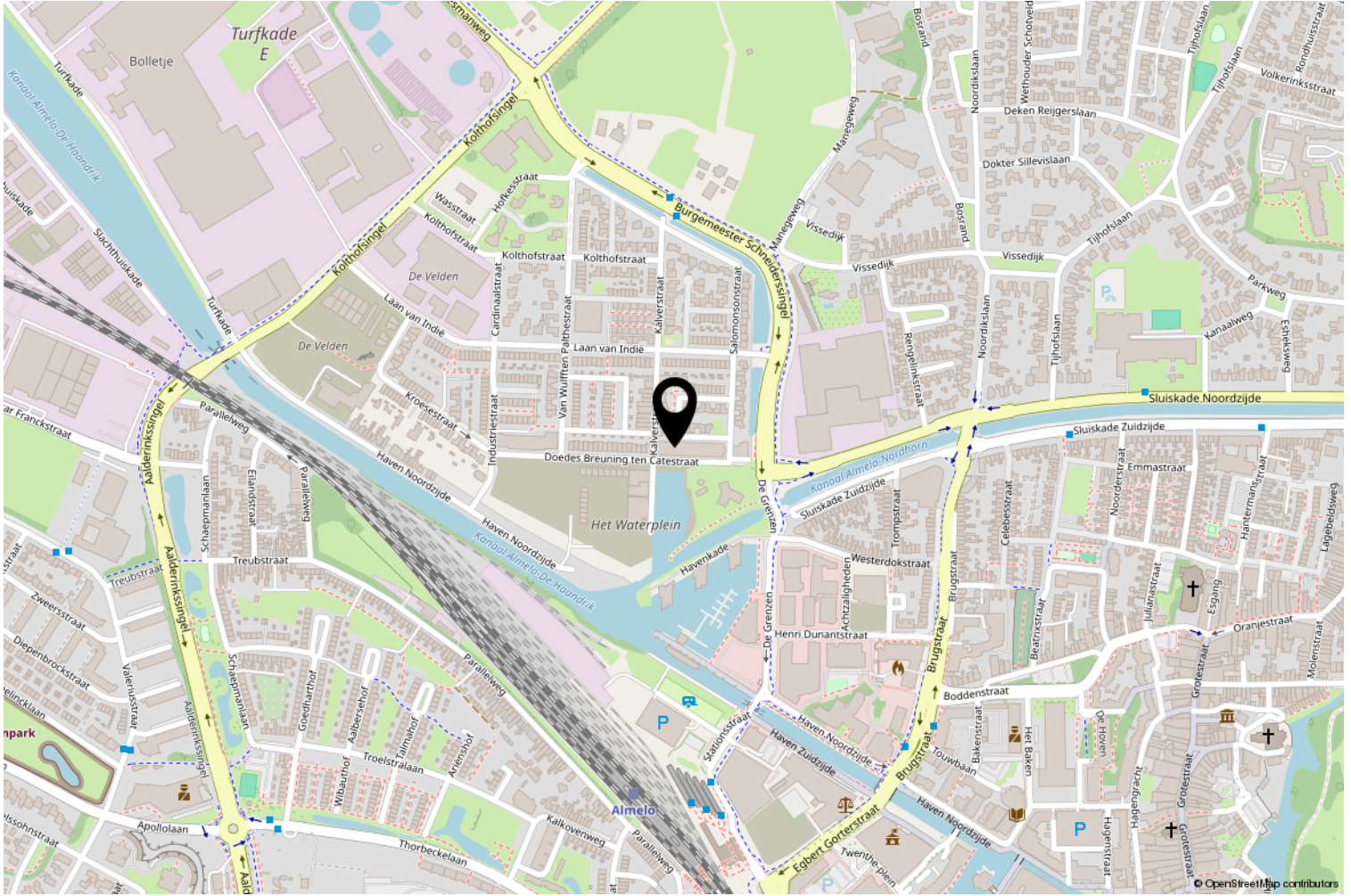


<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente: <b>Ambt-Almelo</b></p> <p>Sectie: <b>K</b></p> <p>Perceel: <b>3505</b></p>	<p><b>kadaster</b></p>
--	--	------------------------

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 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



**Wij adviseren je onderstaande informatie te lezen.**

### **Onderzoeksplicht & meldingsplicht**

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

### **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

### **Meetinstructie**

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.

### **Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening**

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Indien er een overeenkomst tot stand komt tussen de verkopende en kopende partij zal ons kantoor zorgdragen voor het opmaken van een NVM koopakte volgens het laatste model vastgesteld door de NVM, consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Er wordt in de koopakte een 10% waarborgsom of bankgarantie opgenomen.

### **Aansprakelijkheid**

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

