

**marijke.**

makelaardij



Vraagprijs  
€ 310.000 K.K.

**40**

**BROEKERHEIDE**

**ALMELO**

0546-212121

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

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



# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
TUSSENWONING

**ENERGIELABEL:**  
A

**BOUWJAAR:**  
1993

**WOONOPPERVLAKTE:**  
CIRCA 91 m<sup>2</sup>

**INHOUD:**  
CIRCA 416 m<sup>3</sup>

**PERCELOPPERVLAKE:**  
136 m<sup>2</sup>



# OMSCHRIJVING

Dit zijn van die huizen waar zóveel klopt.

Een fijne straat. Veel groen. Speelvoorzieningen dichtbij.

Deze leuke tussenwoning heeft alles in huis voor jarenlang woonplezier. Een lichte woonkamer aan de voorzijde, een gave badkamer uit 2024, drie fijne slaapkamers, een royale zolderverdieping én een energielabel A zorgen samen voor een uitstekende basis. Een huis waar je zó in kunt en waar nog volop mogelijkheden liggen voor de toekomst.

Voor gezinnen is dit bovendien een geweldige plek. Kinderen spelen hier buiten, speelvoorzieningen liggen namelijk dichtbij. Ondertussen woon je praktisch ten opzichte van winkels, scholen en uitvalswegen richting o.a. de A35.

En dan de achterzijde... daar word je écht blij van. Via de dubbele poort bereik je namelijk de royale carport op eigen terrein. Altijd veilig, droog en afgesloten je auto parkeren achter het huis. Juist bij een tussenwoning is dat een luxe die je iedere dag opnieuw gaat waarderen.

Graag nemen we je mee voor een rondleiding door het huis:

**Indeling: Begane grond:** hal/entree, meterkast en plek voor je garderobe. Een prettig en fris binnenkomst.

De woonkamer ligt aan de voorzijde en is niet alleen aangenaam in afmetingen maar voelt ook heerlijk licht aan door de grote ramen. Daarbij is het uitzicht opvallend vrij doordat er geen directe inkijk van overburen aanwezig is.

De smaakvolle laminaatvloer en gestucte wanden inclusief plafond zorgen voor een eigentijdse en moderne uitstraling. Een fijne basis waar je zó in kunt!

Aan de achterzijde bevindt zich de halfopen keuken in hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur en voldoende werk- en kastruimte. Tussen de woonkamer en keuken is ruimte voor een gezellige eettafel waar het dagelijkse leven vanzelf samenkomt en gezellige avonden ontstaan.

Vanuit de keuken bereik je de praktische aangebouwde stenen berging. Uitstekend voor het plaatsen van grote spullen zoals fietsen maar ook prettig voor bijvoorbeeld een extra koel-of vrieskast.

Aansluitend wandelen we door de achtertuin in. De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en absoluut een mooie plek om te ontspannen met familie en/of vrienden. Dankzij de royale carport en achterom is dit echt een plek waar gemak en comfort samenkomen.

En ben je een zonliefhebber? Dan is zit je met een zuidligging helemaal goed!

Terug in de woning bereiken we de tussenhal met een toiletruimte en de trapopgang naar de overloop van de 1e etage.

**Eerste verdieping:** De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers van prettig formaat.

Alle slaapkamers zijn voorzien van rolluiken voor extra comfort en verduistering.

De badkamer is in 2024 vernieuwd en uitgevoerd in moderne tinten met een stijlvolle uitstraling. Hier beschik je over een royale inloopdouche, vrijhangend toilet, designradiator, een strak wastafelmeubel met zwarte accenten en een fraaie spiegel met geïntegreerde verlichting.

**Tweede verdieping:** Via een vaste trap bereik je de ruime open zolderverdieping met groot dakvenster.

Een multifunctionele verdieping met volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een vierde slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte. Daarnaast bevinden zich hier de witgoedaansluitingen en cv-opstelling.

**Bijzonderheden:** Bouwjaar 1993, energielabel A, perceel 136 m<sup>2</sup>, de officiële woonoppervlakte bedraagt circa 91 m<sup>2</sup>, daarnaast de woning beschikt over een zolderverdieping van circa 28 m<sup>2</sup>, fijne ligging in de wijk Broekerheide, lichte laminaatvloer op de begane grond en een moderne lichte afwerking, vrij uitzicht aan de voorzijde, rolluiken aanwezig, moderne badkamer vernieuwd in 2024, royale open zolderverdieping, prettige achtertuin met achterom, royale carport op eigen terrein, aangebouwde stenen berging, plat dak carport circa 4 jaren geleden vernieuwd, verwarming en warm water middels Nefit HR-combiketel (2014, eigendom), buitenschilderwerk circa 4 jaren geleden uitgevoerd, geheel voorzien van isolerende beglazing, hardhouten kozijnen aanwezig.

Wij nodigen je van harte uit om deze gave gezinswoning 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.

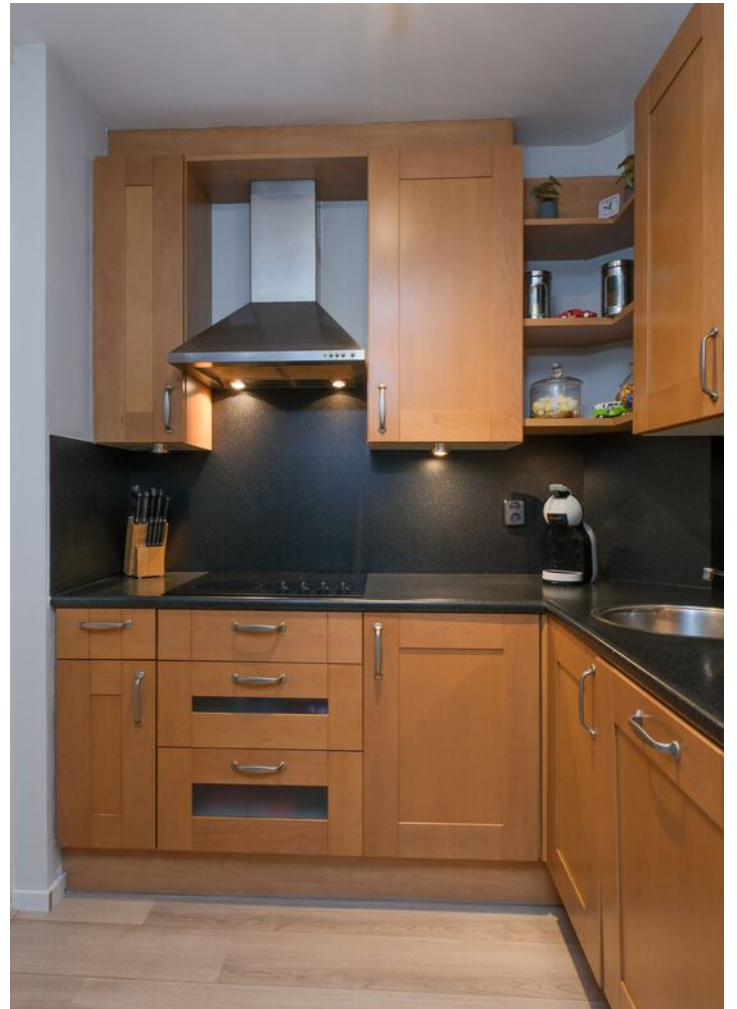
Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakte 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.

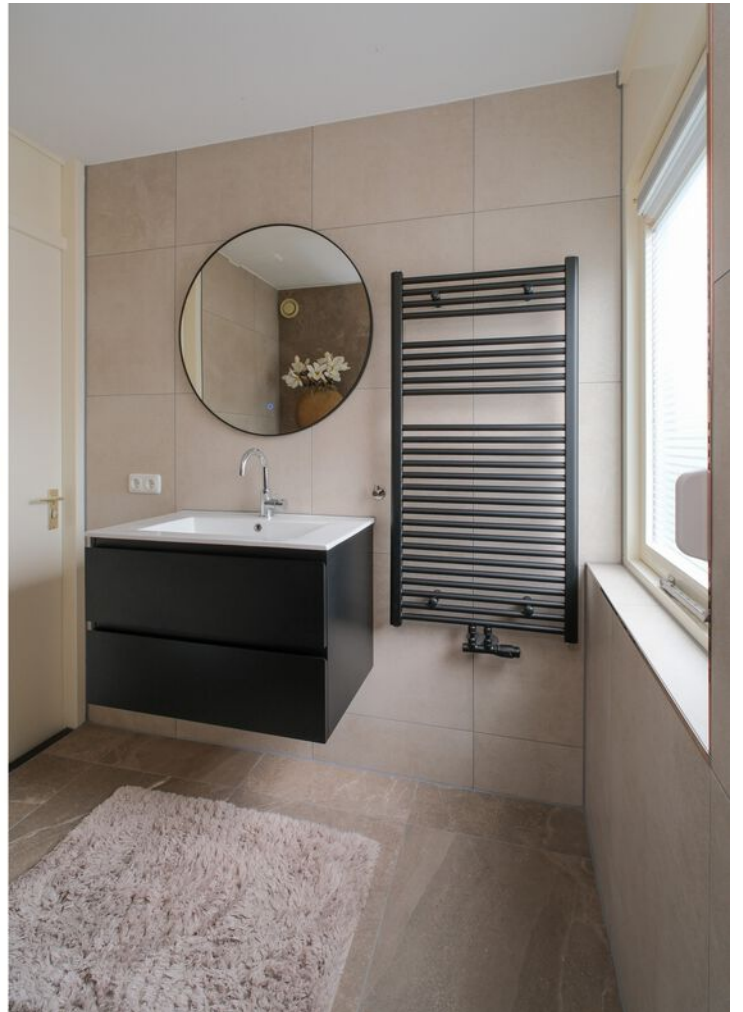


**'THUISKOMEN  
IN RUST,  
RUIMTE EN  
GEMAK'**

















# PLATTEGROND

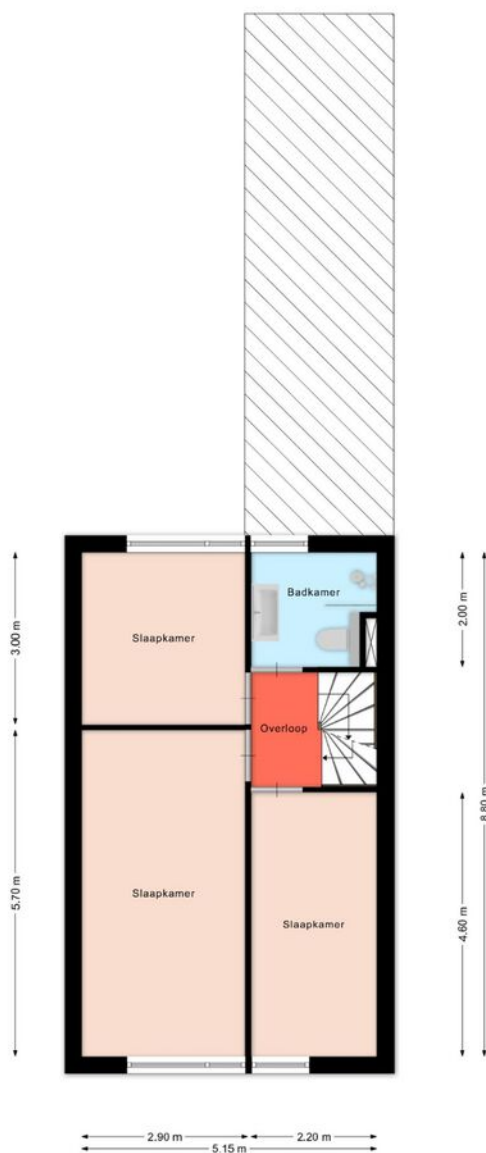
Broekerheide 40 Almelo



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

# PLATTEGROND

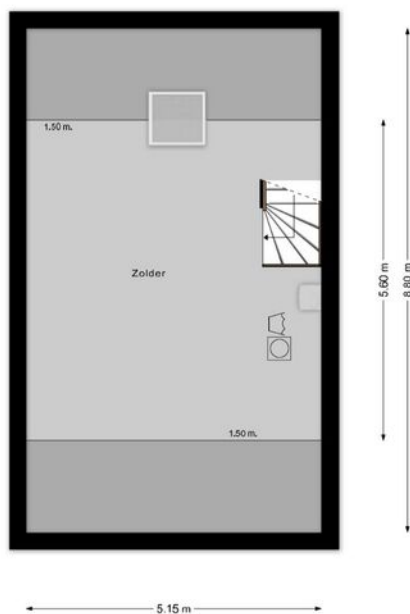
Broekerheide 40 Almelo



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

# PLATTEGROND

Broekerheide 40 Almelo



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

# 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?

Broekerheide 40

### Roerende zaken - Buiten:

Tuinaanleg/bestrating/beplanting	Blijft achter
Buitenverlichting	Blijft achter
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	Blijft achter
Veiligheidssloten	Blijft achter
Vliegenhorren	Blijft achter
Schilderijophangstelsysteem	N.v.t.

**Raamdecoraties, te weten:**

Type	Etage	Keuze
Gordijnrails	0	Blijft achter

**Raamdecoraties overige:**

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Vitrage/gordijnen	Blijft achter

**Vloerdecoratie, te weten:**

Type	Etage	Keuze
Parketvloer/laminaat	0	Blijft achter
Vloerbedekking/linoleum	1	Blijft achter

**Warmwatervoorziening/ CV:**

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

**Warmwatervoorziening/ CV overige:**

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

**Open haard, houtkachel:**

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

**Open haard, houtkachel overige:**

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

**Keuken/ (inbouw)apparatuur, te weten:**

Keukenmeubel	Blijft achter
--------------	---------------

(Combi)magnetron	Blijft achter
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	Blijft achter
Oven	N.v.t.
Vaatwasser	Blijft achter
Afzuigkap/schouw	Blijft achter
Koelkast/vrieskast	Blijft achter
Wasmachine	Gaat mee
Wasdroger	Gaat mee

#### Keuken/ (inbouw)apparatuur overige:

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

#### Verlichting, te weten:

Inbouwverlichting/dimmers	Blijft achter
Opbouwverlichting	N.v.t.

#### Verlichting overige:

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

#### Losse kasten, legplanken, te weten:

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

#### Losse kasten, legplanken overige:

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

#### Sanitaire voorzieningen:

Badkameraccessoires	Gaat mee
Wastafel(s)	Blijft achter
Toiletaccessoires	Gaat mee

<b>Veiligheidsschakelaar wasautomaat</b>	Gaat mee
<b>Waterslot wasautomaat</b>	N.v.t.
<b>Sauna</b>	N.v.t.

**Sanitaire voorzieningen overige:**

<b>Vul e.v.t. andere zaken in</b>	<b>Keuze</b>
	N.v.t.

**Telefoontoestel/-installatie:**

<b>Telefoontoestellen</b>	Gaat mee
<b>Telefooninstallatie</b>	N.v.t.

**Telefoontoestel/-installatie overige:**

<b>Vul e.v.t. andere zaken in</b>	<b>Keuze</b>
	N.v.t.

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

<b>Radiatorafwerking</b>	N.v.t.
<b>Voorzetramen</b>	N.v.t.
<b>Isolatievoorzieningen</b>	N.v.t.

**Voorzetramen/radiatorfolie overige:**

<b>Vul e.v.t. andere zaken in</b>	<b>Keuze</b>
	N.v.t.

**Overige zaken, te weten:**

<b>Vul e.v.t. andere zaken in</b>	<b>Keuze</b>
	N.v.t.

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: 3804468\_2



<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Ambt-Almelo	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie N	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2886	
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 maart 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.	



# 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