



AMBTSTRAAT 17 ALMELO
VRAAGPRIJS € 239.000,-- K.K.

KAMPHUIS
M A K E L A A R S



info@kamphuismakelaars.nl

0546-869111

www.kamphuismakelaars.nl

Omschrijving

Wat een charme! Instapklaar wonen dichtbij het centrum mét sfeervolle veranda
Kamphuis Makelaars Woning Check:

Wat direct opvalt: de sfeervolle uitstraling en verrassend ruime indeling.
Wat prettig voelt: de gezellige woonkeuken, fijne lichtinval en heerlijke veranda.
Wat handig is: twee royale slaapkamers, veel bergruimte én een achterom.
Wat dit huis typeert: karaktervol wonen met hedendaags comfort op een toplocatie.

Wat gaaf! Deze uitgebouwde hoekwoning combineert sfeer, comfort en een praktische indeling op een manier waar veel starters blij van worden. De woning is door de jaren heen keurig onderhouden en gemoderniseerd, waardoor je hier vrijwel direct kunt gaan wonen. De fraaie woonkeuken, zonnige tuin en luxe veranda maken het plaatje helemaal compleet. Kom je snel kennismaken met jouw nieuwe huis?!

Jouw nieuwe woning ligt aan een rustige straat op korte afstand van het centrum en alle dagelijkse voorzieningen. Winkels, horeca, scholen en openbaar vervoer bevinden zich op loopafstand. Zo woon je heerlijk rustig, maar toch midden in het gemak van de stad. Wat zeg je daarvan?!

Video

Dit zijn toch al redenen genoeg om uitgebreid kennis te maken met de binnenkant van dit toffe huis?!

Kijk bijvoorbeeld mee tijdens onze live video! Met deze video, die we live streamen op Facebook, krijg je direct een goede eerste indruk van jouw nieuwe woning. Uiteraard hebben we de video ook opgeslagen op deze site. Onder het kopje 'video' kun je deze zo vaak bekijken als je wilt.

Zelf binnen kijken? Zeker doen. Onze makelaars staan voor je klaar. Bel, mail of app ons voor jouw persoonlijke bezichtigingsafspraak.

Het huis

Via de entree kom je binnen in de hal met trapopgang naar de eerste verdieping. De sfeervolle woonkamer voelt direct warm en gezellig aan en beschikt over een handige provisiekast. Vanuit de woonkamer loop je door naar de fraaie uitgebouwde woonkeuken, die is voorzien van diverse inbouwapparatuur en volop ruimte biedt om gezellig te koken en tafelen.

De schuifpui vormt een prachtige verbinding met buiten en geeft toegang tot de recent aangebouwde veranda. Dankzij de glazen schuifwanden geniet je hier vrijwel het hele jaar door van een heerlijke extra leefruimte.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de achterhal met opstelplaats voor de cv-ketel en toegang tot de nette badkamer. Deze is voorzien van een wastafelmeubel, toilet en comfortabele inlopdouche.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot twee royale slaapkamers, beide voorzien van vaste kasten. Daarnaast is er een praktische tussenvloer aanwezig met opstelplaats voor de witgoedapparatuur. Extra comfortabel: de eerste verdieping beschikt over airconditioning.

Omschrijving

Tweede verdieping

Middels vaste trap bereik je de ruime zolderverdieping. Deze ruimte biedt volop bergruimte en mogelijkheden voor hobby, opslag of een werkplek aan huis.

Buitenleven

De zonnige achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en beschikt over een achterom. Absolute eyecatcher is de fraaie veranda die in 2024 is aangebouwd. Hier geniet je optimaal van lange zomeravonden of juist van een knusse plek in het voor- en najaar.

Daarnaast beschikt de woning over een vrijstaande stenen berging met praktische zolderruimte.

Bijzonderheden

Bouwjaar 1904;
Perceeloppervlakte 128 m²;
Instapklare uitgebouwde hoekwoning;
Bosch HR combiketel aanwezig;
Geheel voorzien van dubbele beglazing;
Energie label C;
Eerste verdieping voorzien van airconditioning;
Luxe veranda aangebouwd in 2024;
Vrijstaande stenen berging met zolderruimte;
Ligging aan de rand van het centrum en voorzieningen.

Funderingsrisico:

Geen verhoogd risico (A,B of C)

Hypotheek

Wanneer plannen we samen een bezichtiging van dit fraaie huis?!

Met een duidelijk financieel plaatje voorkom je teleurstellingen en sta je sterker tijdens onderhandelingen of een biedproces. Een goed en onafhankelijk hypotheekadviesgesprek geeft snel inzicht in jouw mogelijkheden.

Wij brengen je graag in contact met Cafer Kaplan of Dorien Sanderink van Univé Oost.

Aankoopbegeleiding

Wij zijn de makelaar van verkoper. Wij adviseren je daarom om je eigen aankoopmakelaar mee te nemen voor de behartiging van jouw belangen bij de aankoop van je toekomstige woonhuis.

Overeenkomst / informatie

Download via deze site de uitgebreide brochure met alle details en informatie over deze woning. Ook het meetrapport van jouw nieuwe huis stellen wij graag beschikbaar.

Goed om te weten: er is pas sprake van een overeenkomst wanneer alle afspraken schriftelijk zijn vastgelegd en ondertekend door koper en verkoper. In de koopovereenkomst zal door koper een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom worden gesteld.

Omschrijving

Onze uitingen zijn met grote zorg samengesteld. Ondanks het interne kwaliteitskeurmerk van Kamphuis Makelaars adviseren wij je alle informatie zorgvuldig te controleren en waar nodig na te meten. Aan deze aanbieding of uitingen via onder andere Facebook, Instagram, TikTok of vergelijkbare media kunnen geen rechten worden ontleend.























Plattegrond

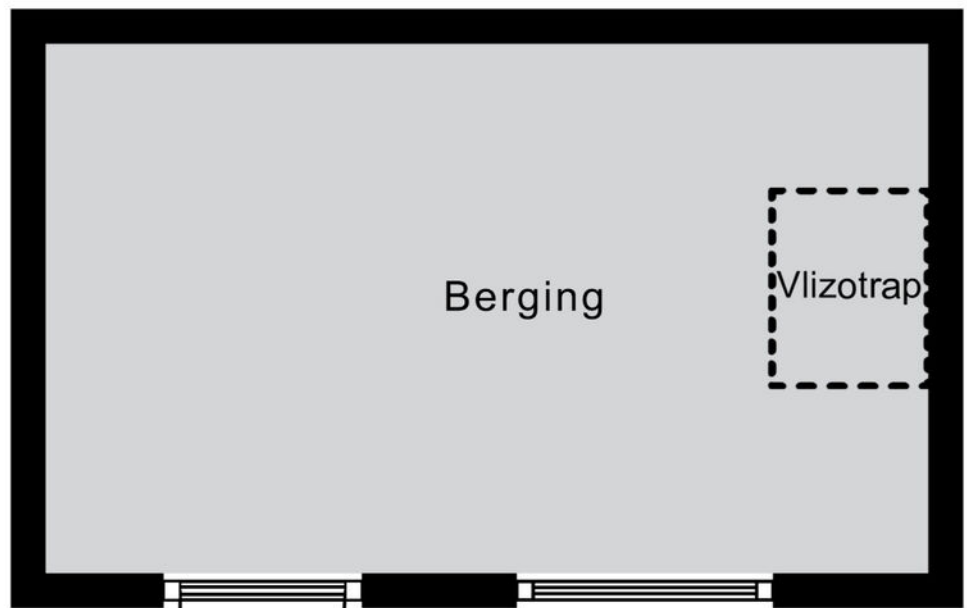


Begane Grond

Plattegrond

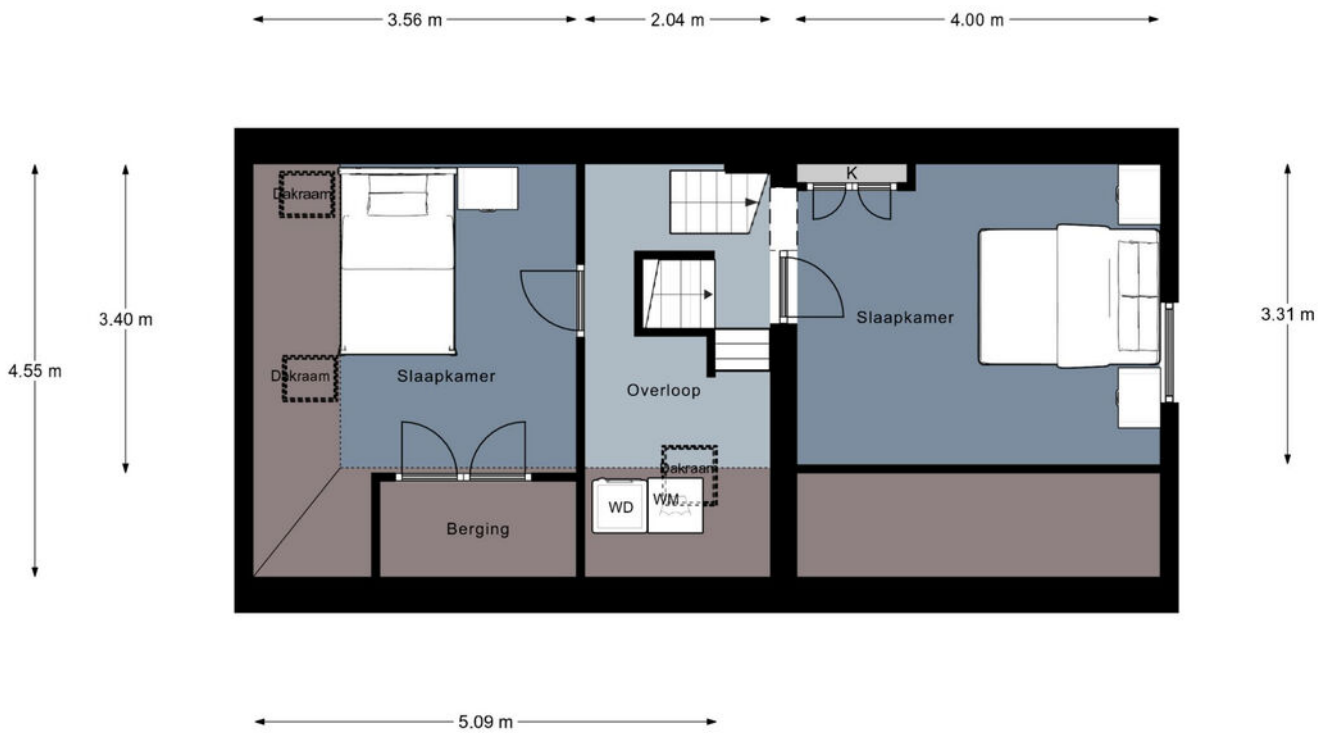
← 3.79 m →

↑
2.27 m
↓



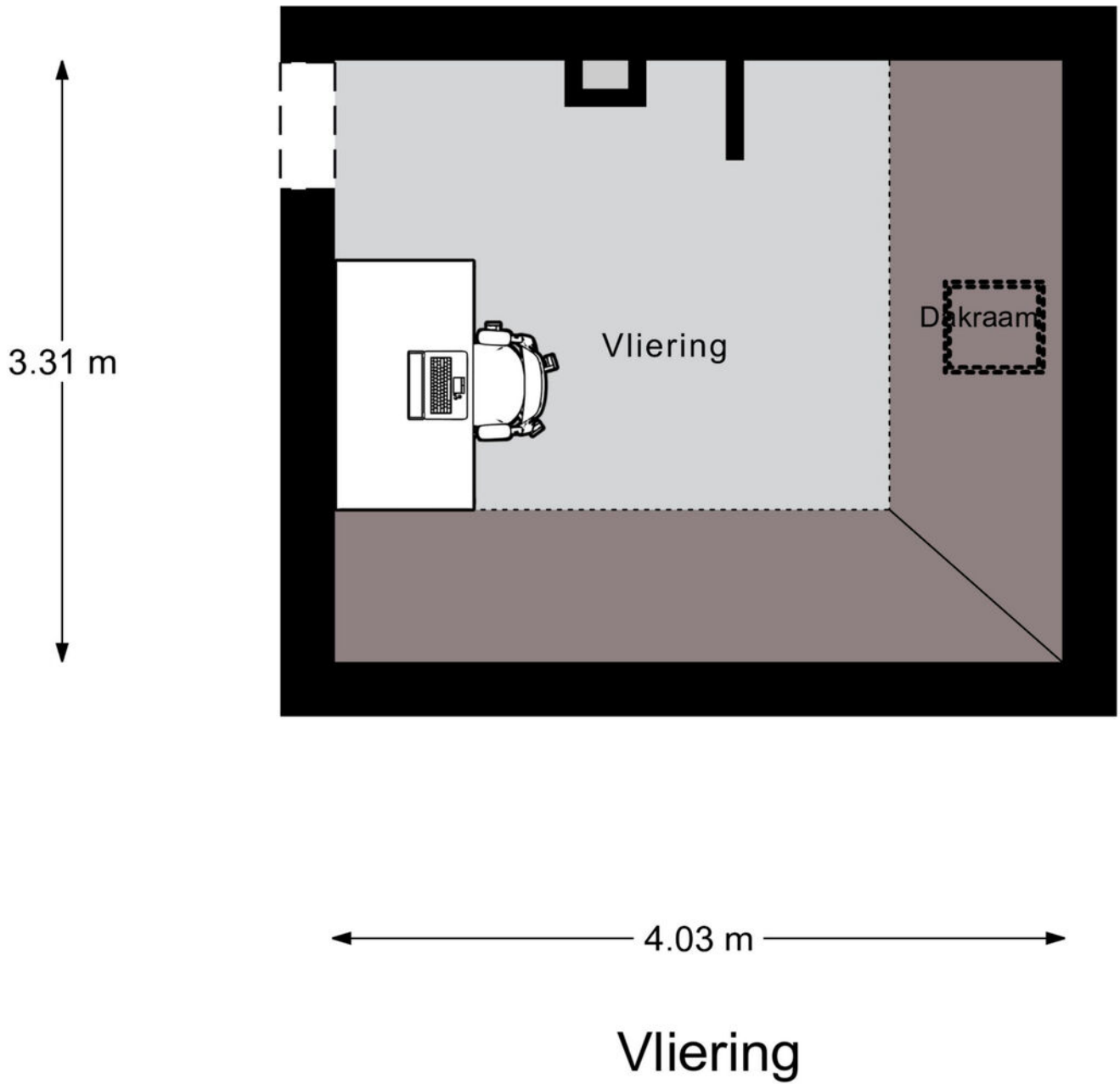
Berging

Plattegrond



Eerste Verdieping

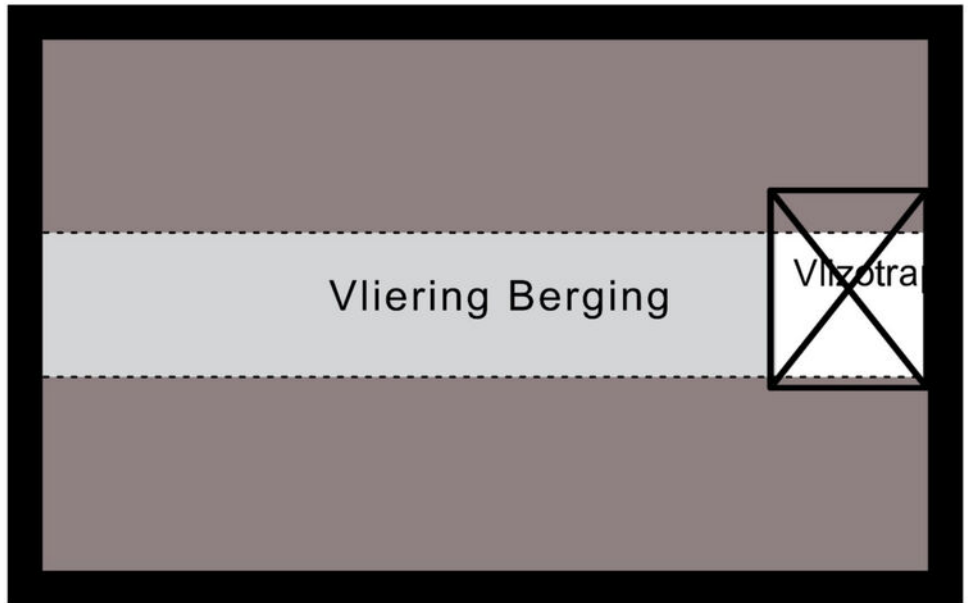
Plattegrond



Plattegrond

← 3.79 m →

↑
2.27 m
↓



Vliering Berging

Kadastrale Kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: kamphuis

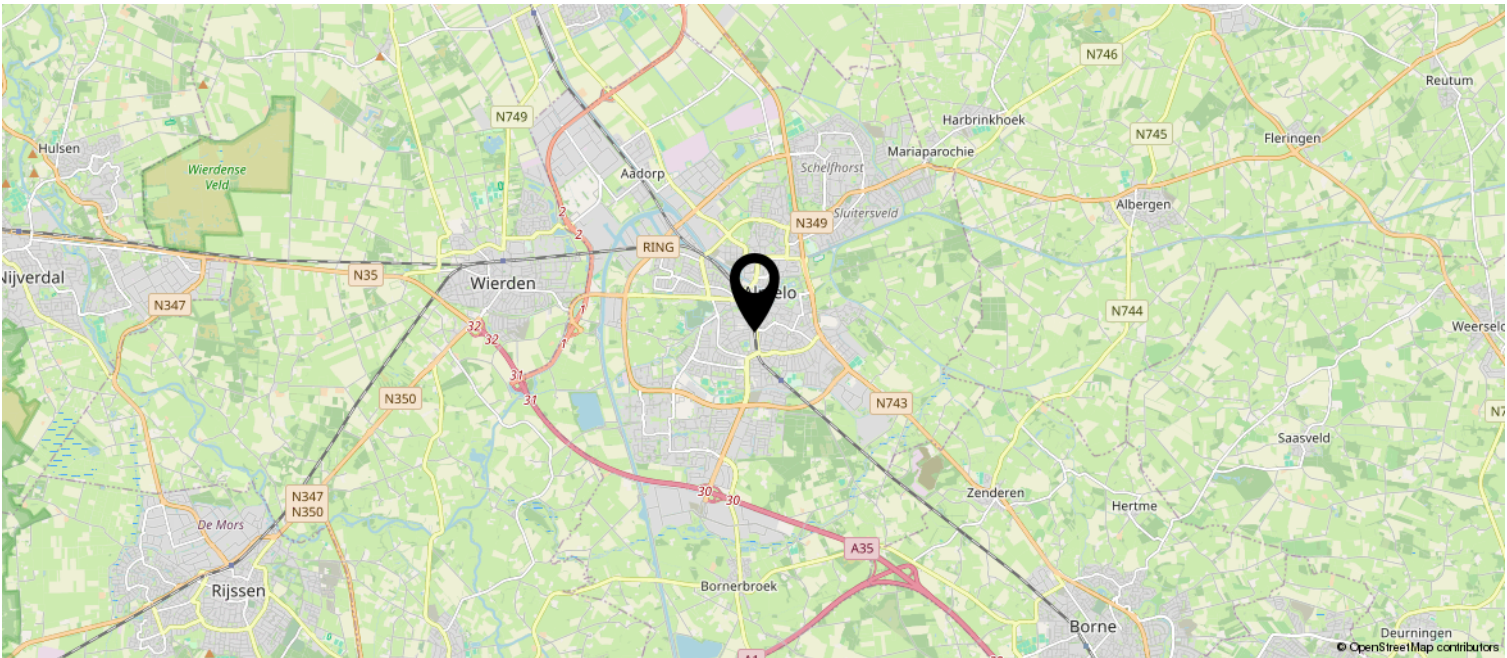
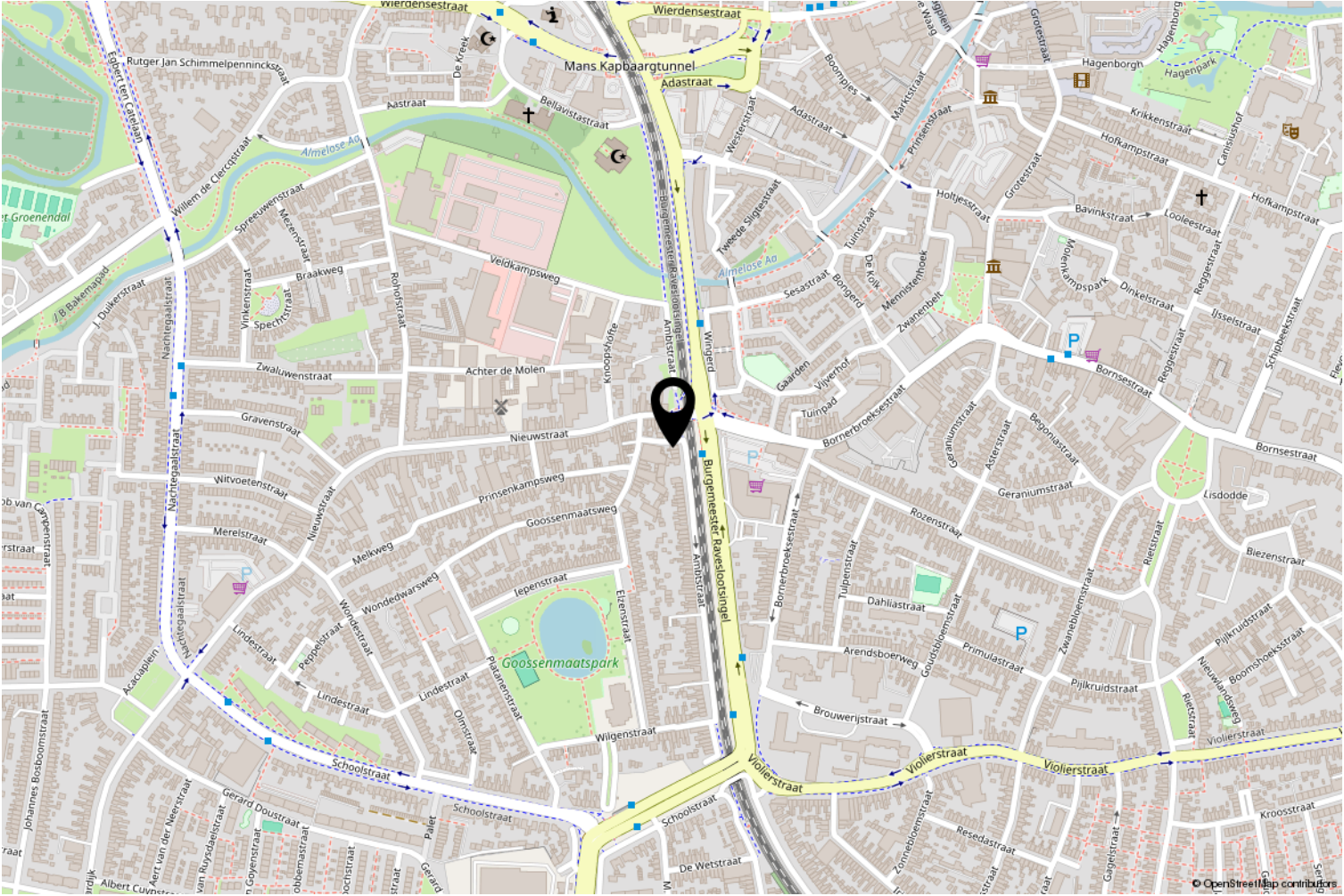


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Ambt-Almelo
—	Huisnummer	Sectie		H
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	6359	
—	Voorlopige kadastrale grens			
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 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.

