



teamsanders  
makelaars



**Kooikersweg 15 Almelo**  
**Vraagprijs € 499.000,- k.k.**

**0546 633 633**

[Info@teamsanders.nl](mailto:Info@teamsanders.nl)

[teamsanders.nl](https://teamsanders.nl)



## Locatie



## Objectgegevens

Bouwjaar : 1989  
 Perceel oppervlakte : 486 m<sup>2</sup>  
 Inhoud : 510 m<sup>3</sup>  
 Woonsoppervlakte : 112 m<sup>2</sup>  
 Aantal kamers : 4  
 Aantal slaapkamers : 2

### Tuin gegevens

Tuin : Achtertuin, voortuin, zijtuin  
 Tuin diepte : 1.120 cm  
 Tuin breedte : 1.340 cm  
 Achtertuin : 195 m<sup>2</sup>  
 Ligging : Noord

### Voorzieningen

Ligging : Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging  
 Isolatie : Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas  
 Garage : Aangebouwd steen

### Verwarming

Energielabel : A geldig tot 05-05-2036  
 Soort verwarming : C.V.-Ketel, Warmtepomp  
 C.V.-ketel type : Remeha Hybride Warmtepomp  
 Bouwjaar : 2022  
 Eigendom : eigendom



## Omschrijving

Rustig, groen en comfortabel wonen op een geliefde locatie in Almelo met energielabel A? Dan is deze vrijstaande woning aan de Kooikersweg 15 zeker een bezichtiging waard! Gelegen midden in de groene en rustige woonwijk Het Groeneveld combineert deze woning een fijne leefomgeving met volop ruimte, praktische indeling én duurzame voorzieningen.

De woning is gebouwd in 1989 en beschikt over een woonoppervlakte van 112 m<sup>2</sup>. Dankzij de hybride warmtepomp uit 2022 profiteer je van extra comfort en lagere energielasten. De woning beschikt daarnaast over een ruime oprit met carport, een royale garage en een praktische bijkeuken, wat zorgt voor veel gebruiksgemak.

Binnen valt direct de lichte en ruime woonkamer op. De grote raampartijen en de schuifpui naar de tuin zorgen voor een prettige verbinding tussen binnen en buiten en veel natuurlijke lichtinval. De open keuken sluit mooi aan op de leefruimte en beschikt over een directe doorgang naar de bijkeuken met wasmachineaansluiting.

Op de eerste verdieping bevinden zich momenteel twee zeer ruime slaapkamers en een complete badkamer. Dankzij de royale afmetingen is hier eenvoudig een derde slaapkamer te realiseren, ideaal voor gezinnen of thuiswerkers. Daarnaast beschikt de woning over een praktische zolderverdieping bereikbaar via een vlizotrap, perfect als extra bergruimte.

De ligging maakt het geheel compleet. Hier woon je in een rustige, groene woonomgeving met voorzieningen, scholen, winkels en uitvalswegen op korte afstand. Een ideale plek voor wie comfortabel wil wonen met volop rust en ruimte om zich heen.

#### Begane grond

Via de entree betreed je de hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. De ruime woonkamer geniet van veel lichtinval dankzij de grote raampartijen en beschikt over een schuifpui naar de tuin. De open keuken staat in directe verbinding met de woonkamer en biedt toegang tot de praktische bijkeuken met wasmachineaansluiting. Vanuit de bijkeuken zijn zowel de garage als de achterzijde van de woning bereikbaar.

#### Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over twee royale slaapkamers en een nette badkamer voorzien van ligbad, douche, wastafel en toilet. Door de ruime opzet is het eenvoudig mogelijk om een derde slaapkamer te realiseren.

#### Zolder

Via een vlizotrap bereik je de praktische zolderverdieping. Deze ruimte is ideaal te gebruiken als extra bergruimte.

#### Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1989;
- Woonoppervlakte: 112 m<sup>2</sup>;
- Energielabel A;
- Verwarming en warm water middels hybride warmtepomp uit 2022;
- Ruime oprit met carport;
- Lichte woonkamer met schuifpui;
- Open keuken met doorgang naar de praktische bijkeuken;
- Mogelijkheid tot het realiseren van slapen en baden beneden;
- Twee ruime slaapkamers (3e slaapkamer mogelijk);
- Rustige en groene woonomgeving;

Aanvaarding: in overleg.

Deze presentatie is informatief en geheel vrijblijvend. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.

Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Twente vindt u op [funda.nl](https://www.funda.nl).





Kooikersweg 15 - Almelo

















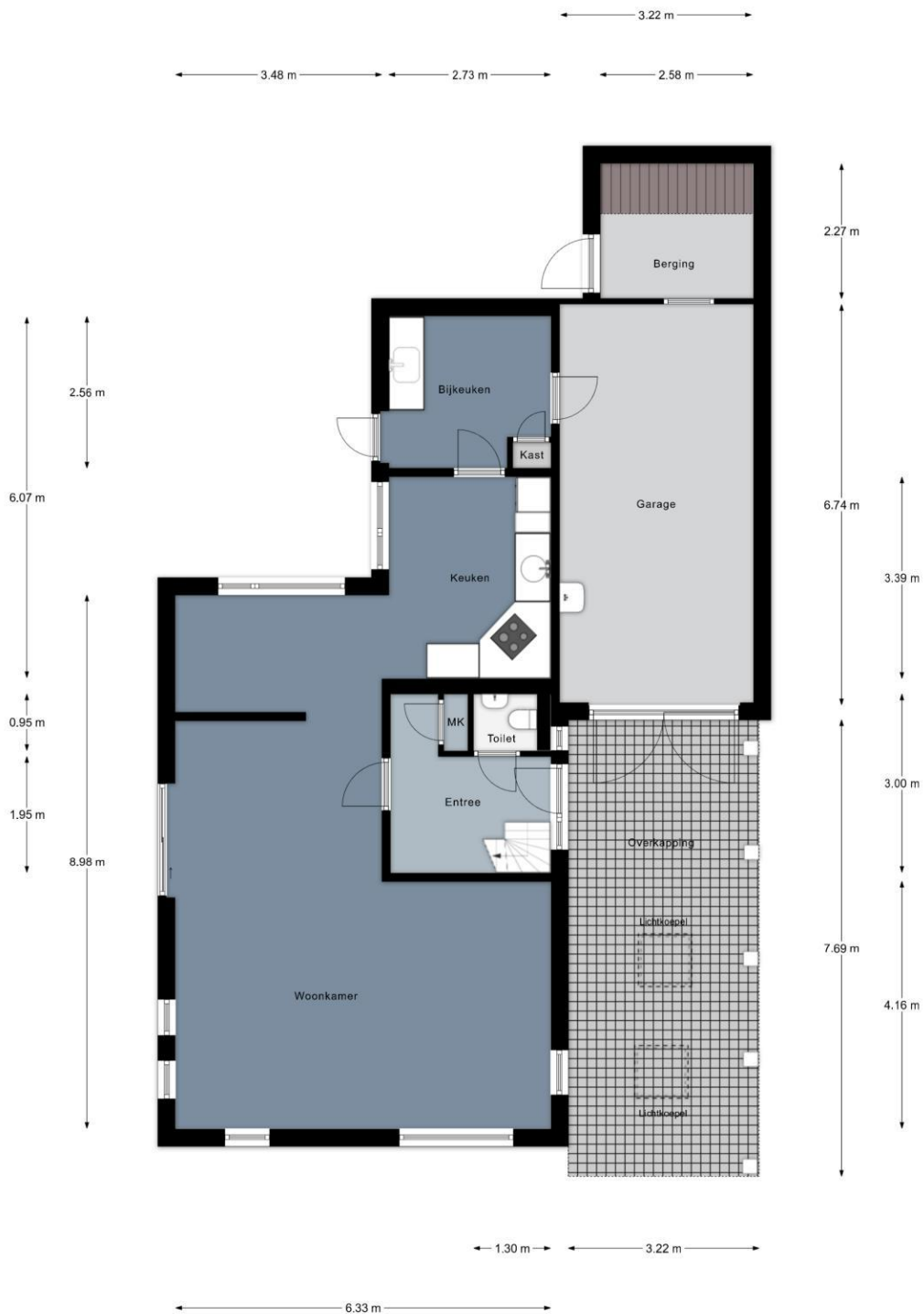






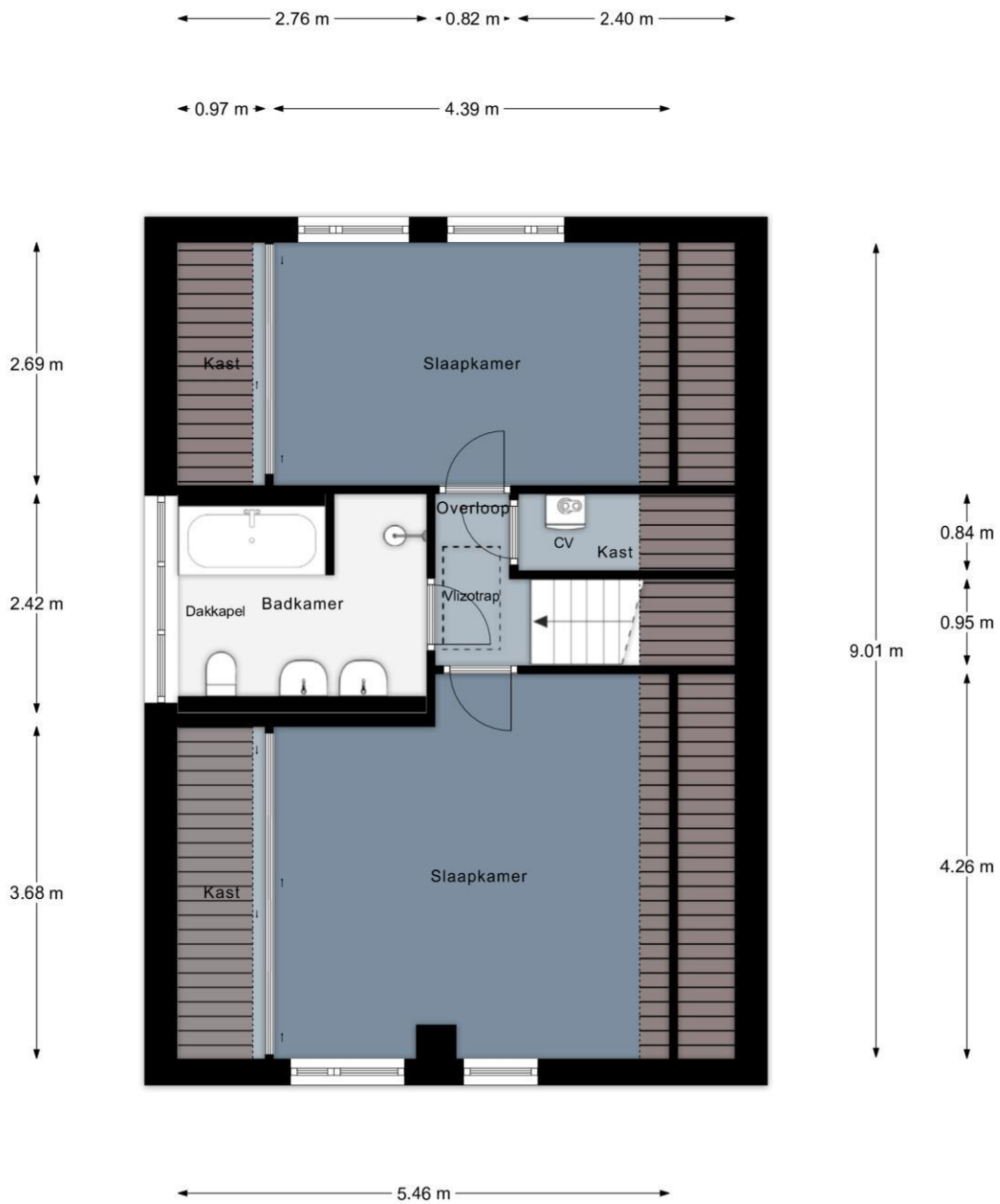




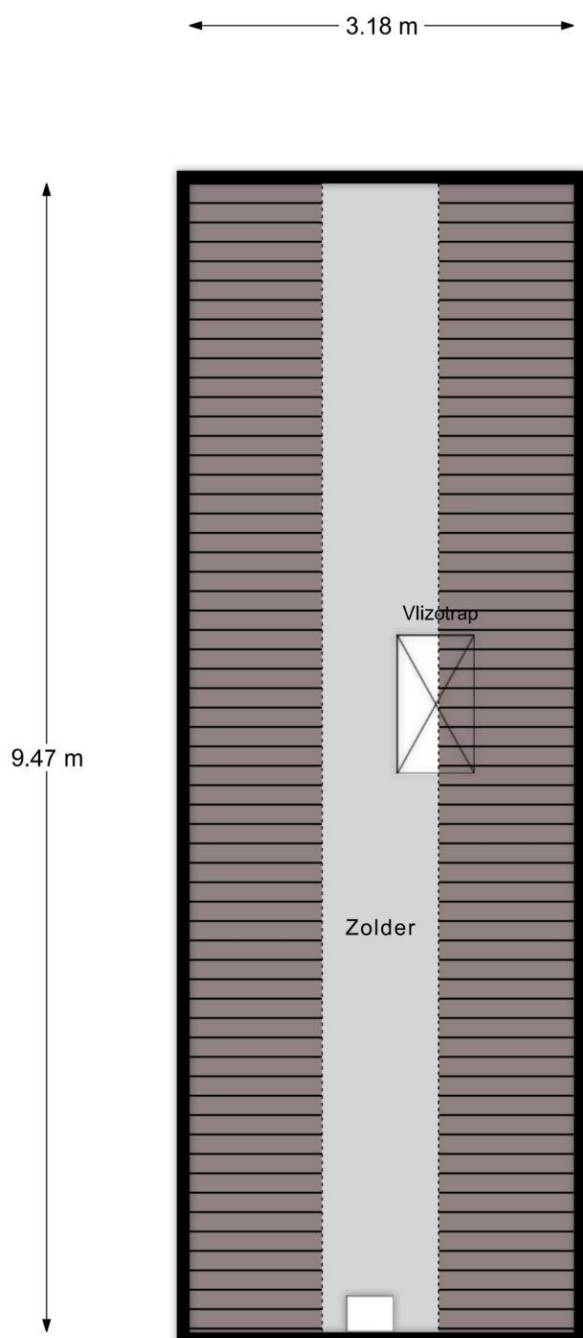


Begane Grond





1e Verdieping



Zolder

## Algemene informatie

### Koopovereenkomst en Waarborgsom / Bankgarantie

Indien er via onze bemiddeling een koopovereenkomst tot stand komt tussen de verkopende en de kopende partij, zal ons kantoor zorg dragen voor het opmaken van een NVM koopakte volgens het laatste model vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Er zal in de koopakte altijd een 10% waarborgsom of bankgarantie worden opgenomen. Iedere aspirant-koper dient zich hieraan te conformeren.

### Onderzoeksplicht & mededelingsplicht

Deze uitgebreide brochure heeft niet tot doel u een lijst te geven van mogelijk aanwezige gebreken in deze woning. De informatie zoals omschreven is verkregen van de eigenaar / verkoper en aangevuld met eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als doel de potentiële koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijkertijd te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek heeft de koper een onderzoeksplicht, wat inhoudt dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit die redelijkerwijs verwacht mogen worden.

### Vrijblijvende aanbieding

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Toch bestaat er de mogelijkheid dat er fouten en /of onvolledigheden in voorkomen. Zowel de verkoper als ons kantoor aanvaarden in deze gevallen geen enkele aansprakelijkheid. Alle aan u verstrekte informatie is bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en dient derhalve te worden gezien als vrijblijvende aanbieding. Een bieding die gelijk staat met de vraagprijs, doet niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Verkoper heeft te allen tijde het recht van gunning. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw) tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. De koper kan ook hieraan geen enkel recht ontleen.

### Aankoopmakelaar inschakelen

Bij deze woning treedt een medewerker van Team Sanders Makelaars op als verkoopmakelaar. Wij raden u aan om bij interesse in deze woning zelf ook een makelaar in te schakelen. Uw eigen makelaar zorgt ervoor dat u de beste deal sluit en u zich niet teveel door emoties laat beïnvloeden. Hij of zij wint belangrijke informatie in over de woning zoals (verborgen) gebreken, erfdienstbaarheden, de bouwkundige staat, de omgeving, het bestemmingsplan en geeft inzicht in de reële waarde van de woning. U koopt met zekerheid én het bespaart u tijd en geld. De makelaars van Team Sanders Makelaars bemiddelen ook graag úw aankoop wanneer u voor een woonhuis kiest, dat niet in onze portefeuille zit.

### Hypotheek

Laat u door een deskundige informeren over uw leencapaciteit. Er zijn tal van hypotheekvormen beschikbaar en diverse tegemoetkomingen voor u als woningkoper. Denk bijvoorbeeld aan Nationale Hypotheek Garantie (NHG), Startersleningen en Koopsubsidie. Ook voor huizenbezitters, die een nieuwe woning willen kopen en de oude nog niet verkocht hebben zijn er gunstige belastingmaatregelen mogelijk! Uw keuze kan grote gevolgen hebben voor uw financiële toekomst; maak daarom een afspraak voor een gratis en vrijblijvend hypotheekgesprek, ook al heeft u al een hypotheekberekening laten maken, vraag altijd een second opinion aan via Team Sanders Makelaars.

### Bouwtechnische keuring

In sommige gevallen heeft de verkoper een bouwtechnische keuring laten verrichten. Is dit niet aan de orde, dan kunt u zelf, op eigen kosten, een bouwtechnische keuring door een deskundige laten uitvoeren om inzicht te verkrijgen in de staat van onderhoud van de woning, alsmede een overzicht van kosten voor eventueel achterstallig onderhoud.

Indien u op het moment van onderhandelen nog geen bouwtechnische keuring hebt laten verrichten, kunt u in de koopakte laten opnemen dat de koop alleen doorgaat als de woning geen bouwkundige gebreken heeft of achterstallig onderhoud en/of dat de herstelkosten voor het opheffen van deze gebreken of achterstallig onderhoud beneden een bepaald maximumbedrag blijven. Dit wordt dan als ontbindende voorwaarde opgenomen in de voorlopige koopakte

### 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.

## Het nieuwste aanbod

Op onze website [www.teamsanders.nl](http://www.teamsanders.nl) vindt u een uitgebreide, representatieve en up-to-date afspiegeling van ons aanbod en onze diensten en leert u ons en onze medewerkers een beetje beter kennen.

Wilt u automatisch op de hoogte worden gehouden van ons meest recente woningaanbod, volg ons dan op Facebook, Twitter, Instagram, Youtube, Google + of download de Team Sanders Makelaars App. Team Sanders Makelaars is een actieve full service makelaar en is vooruitstrevend op het gebied van sociale media. Zoekt u een actieve makelaar voor de aan- of verkoop van uw woning en een makelaar die alleen úw belangen behartigt? [Neem dan contact met ons op!](#)



## Adresgegevens

Hofkesstraat 8 E  
7602 DJ, ALMELO  
T 0546 - 633 633  
E [info@teamsanders.nl](mailto:info@teamsanders.nl)