



**DE SPERWER 2 ALMELO**  
**VRAAGPRIJS € 479.000,-- K.K.**

**KAMPHUIS**  
M A K E L A A R S



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

0546-869111

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

# Omschrijving

Wat een buitenkans! Energiezuinig, ruim én helemaal gezinsklaar wonen op een toplocatie in de geliefde wijk "Wiekslagen"

Kamphuis Makelaars Woning Check:

Wat direct opvalt: de ruime opzet, rustige ligging en verzorgde uitstraling.

Wat prettig voelt: de fijne lichtinval, zonnige tuin en het comfortabele woonklimaat.

Wat handig is: maar liefst vijf slaapkamers, eigen oprit met carport én volop verduurzaming.

Wat dit huis typeert: instapklaar gezinswonen op een toplocatie.

Wat gaaf! Deze uitstekend onderhouden 2-onder-1-kapwoning heeft werkelijk alles in huis voor jarenlang woonplezier.

Ruimte, comfort, duurzaamheid én een heerlijke ligging komen hier perfect samen. Dankzij je eigen oprit met carport, de zonnige tuin op het zuidoosten en de kindvriendelijke omgeving is dit een woning waar je zó verliefd op wordt. Kom je snel kennismaken met jouw nieuwe huis?!

Jouw nieuwe woning staat in de populaire en kindvriendelijke wijk "Wiekslagen". Een fijne woonomgeving met scholen, speelvoorzieningen en openbaar groen letterlijk om de hoek. Daarbij woon je heerlijk rustig aan een verkeersarme straat, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn. 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 meterkast en modern toilet met fontein. Vanuit hier loop je door naar de ruime tuingerichte woonkamer. Direct valt de prettige lichtinval op dankzij de grote raampartijen en de openslaande tuindeuren naar de zonnige achtertuin op het zuidoosten. De travertinvloer en vloerverwarming zorgen voor extra sfeer en comfort.

De open keuken in hoekopstelling is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat en combi oven-magnetron. Daarnaast beschikt de woning over een handige provisiekast, een separate wasruimte én een aangebouwde stenen berging. Buiten vind je een extra tuinberging en houten tuin huis in de mooie ruim opgezette tuin.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot maar liefst vier ruime slaapkamers. Ideaal voor gezinnen, thuiswerken of hobbyruimte. De moderne badkamer is compleet uitgevoerd met een dubbele wastafel, ruime inloopdouche en tweede toilet.

# Omschrijving

## Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de ruime zolderverdieping waar een volwaardige vijfde slaapkamer is gerealiseerd, voorzien van een wastafelmeubel. Ook deze verdieping biedt volop mogelijkheden. Hier tref je bijvoorbeeld de warmtevoorzieningen en veel bergruimte aan.

### Buitenleven:

De zonnige achtertuin op het zuidoosten vormt een heerlijke plek om te ontspannen, spelen of gezellig buiten te eten. Dankzij de vrije ligging en het vele groen in de omgeving geniet je hier optimaal van rust en privacy. De tuin is heerlijk ruim en kent een extra brede strook naast het huis perfect voor de caravan, kinderspeeltoestel of extra opslag.

### Duurzaam & comfortabel wonen:

Deze woning is uitstekend verduurzaamd en klaar voor de toekomst. Zo beschik je onder andere over:

20 zonnepanelen met een opbrengst van ca 4100 kwh.  
een Techneco Elga hybride warmtepomp;  
volledige isolatie;  
grotendeels HR++ en dubbel glas;  
vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer.  
Energie label A

Dat betekent niet alleen extra comfort, maar ook lagere energielasten. Prettig voor nu én later.

### Bijzonderheden

Bouwjaar 1992;  
Woonoppervlakte circa 138 m<sup>2</sup> en 17m<sup>2</sup> overige ruimte;  
Inhoud circa 466 m<sup>3</sup>;  
Perceeloppervlakte 351 m<sup>2</sup>;  
Eigen oprit met carport;  
Extra ruimte om de deur;  
Itho Daalderop Base Cube HR-ketel (2014, eigendom);  
Techneco Elga hybride warmtepomp (2018, eigendom);  
20 zonnepanelen aanwezig;  
Vloerverwarming in woonkamer, keuken en badkamer;  
Schilderwerk buiten uitgevoerd in 2020;  
Aanvaarding in overleg.

Funderingsrisico; deze woning heeft 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.

# Omschrijving

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;

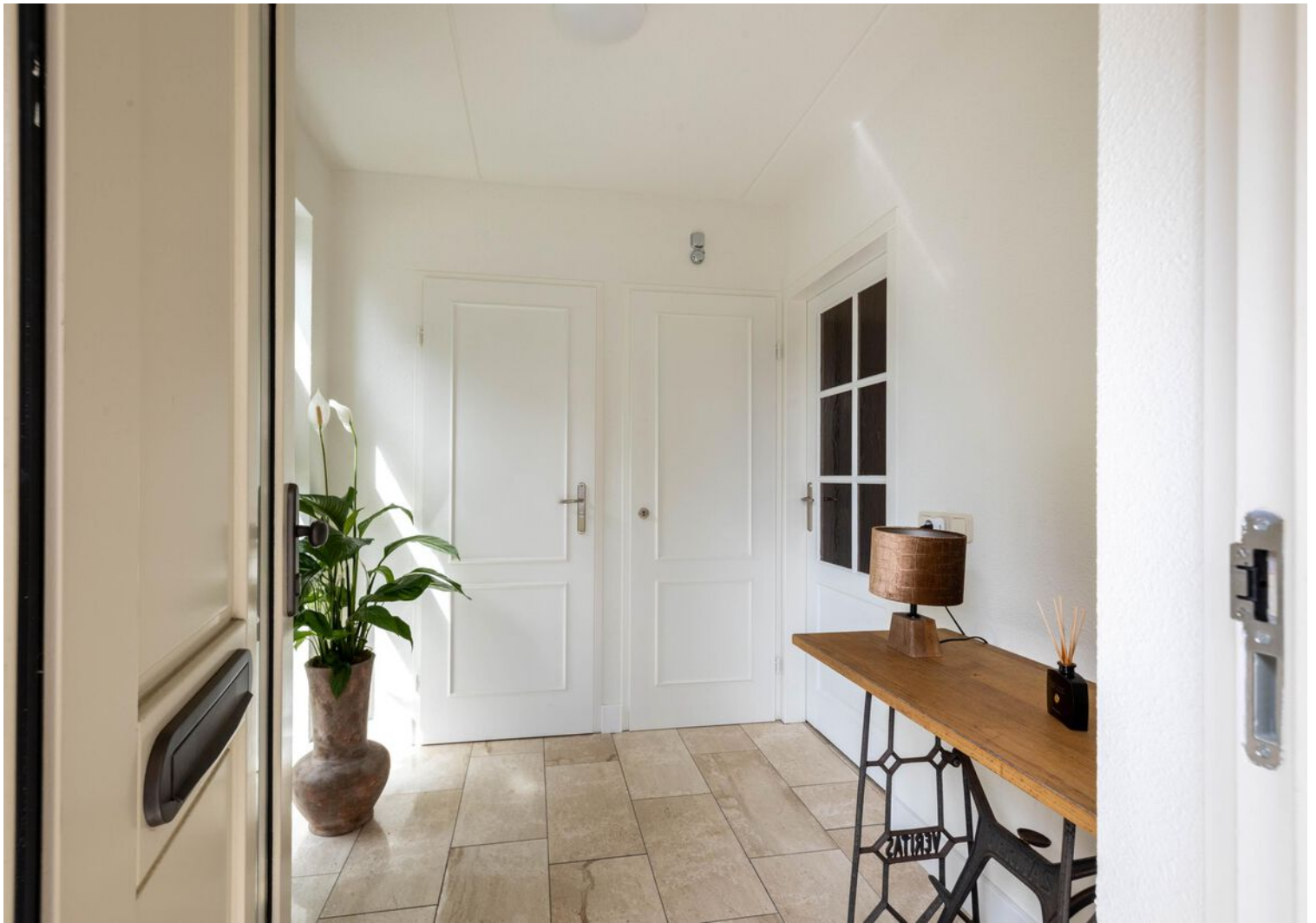
Download via deze site de uitgebreide brochure met alle details en informatie over deze woning. Ook het meetrapport van jouw nieuwe huis stellen wij graag beschikbaar.

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.

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.

































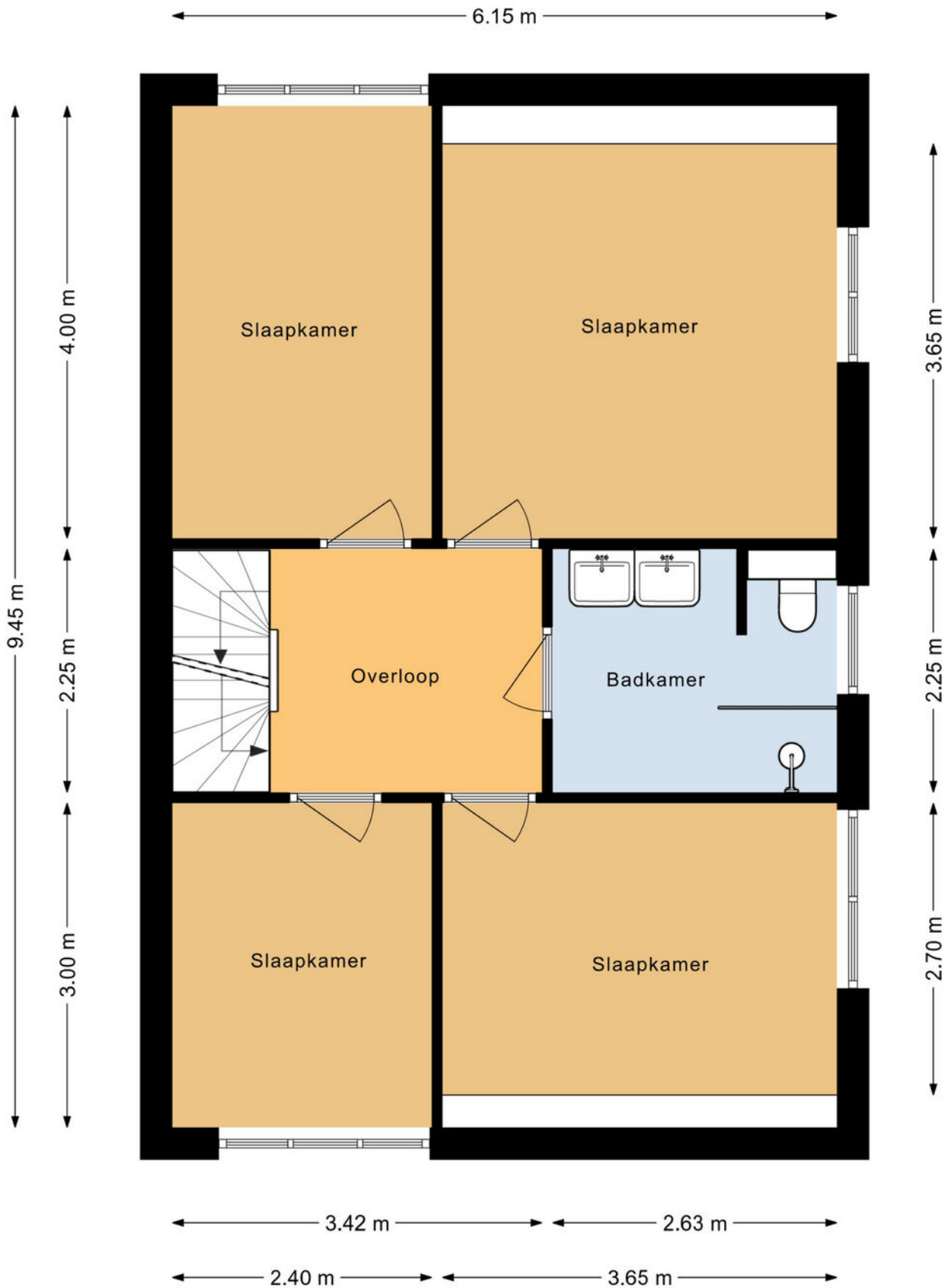




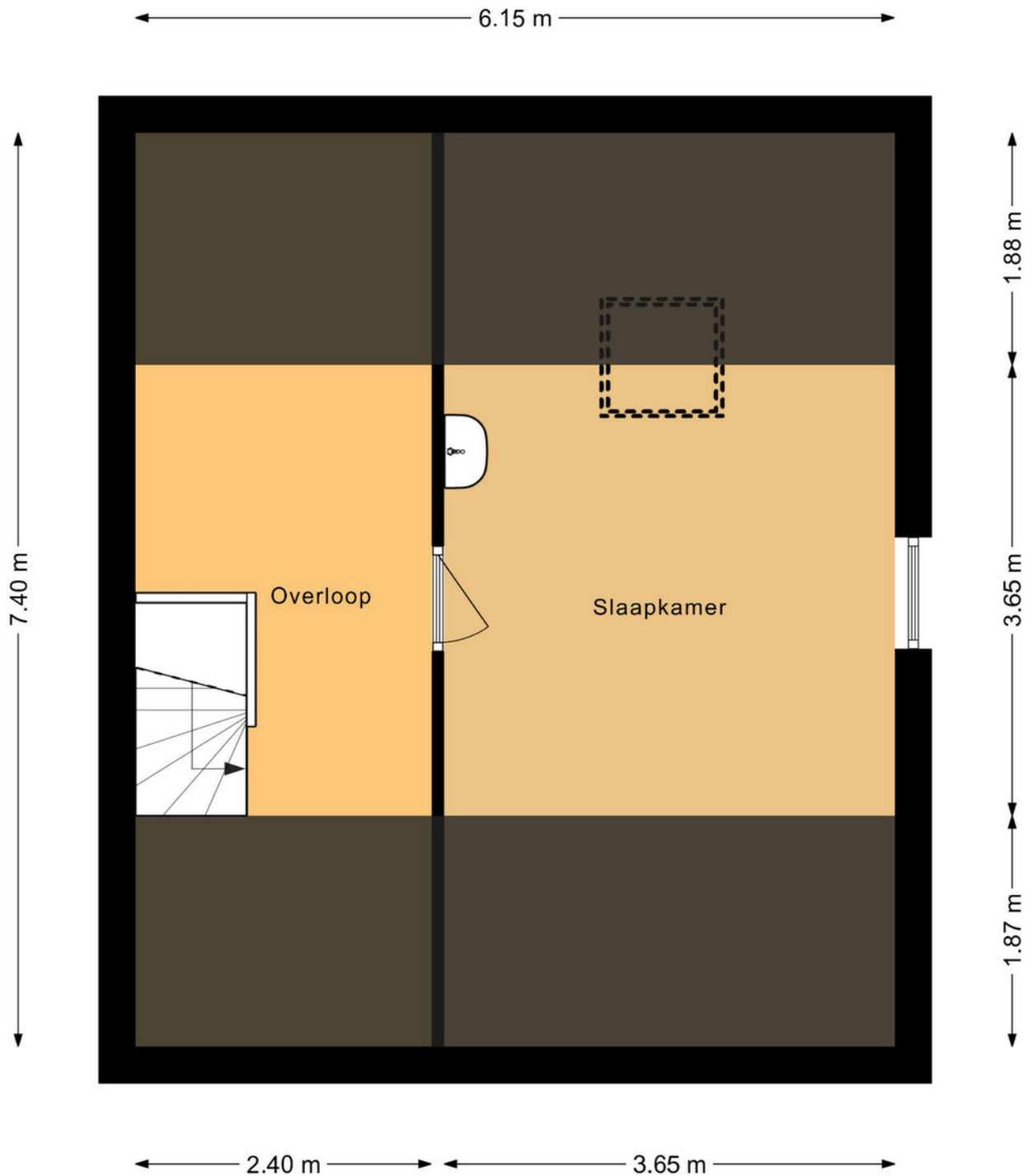
# Plattegrond



# Plattegrond

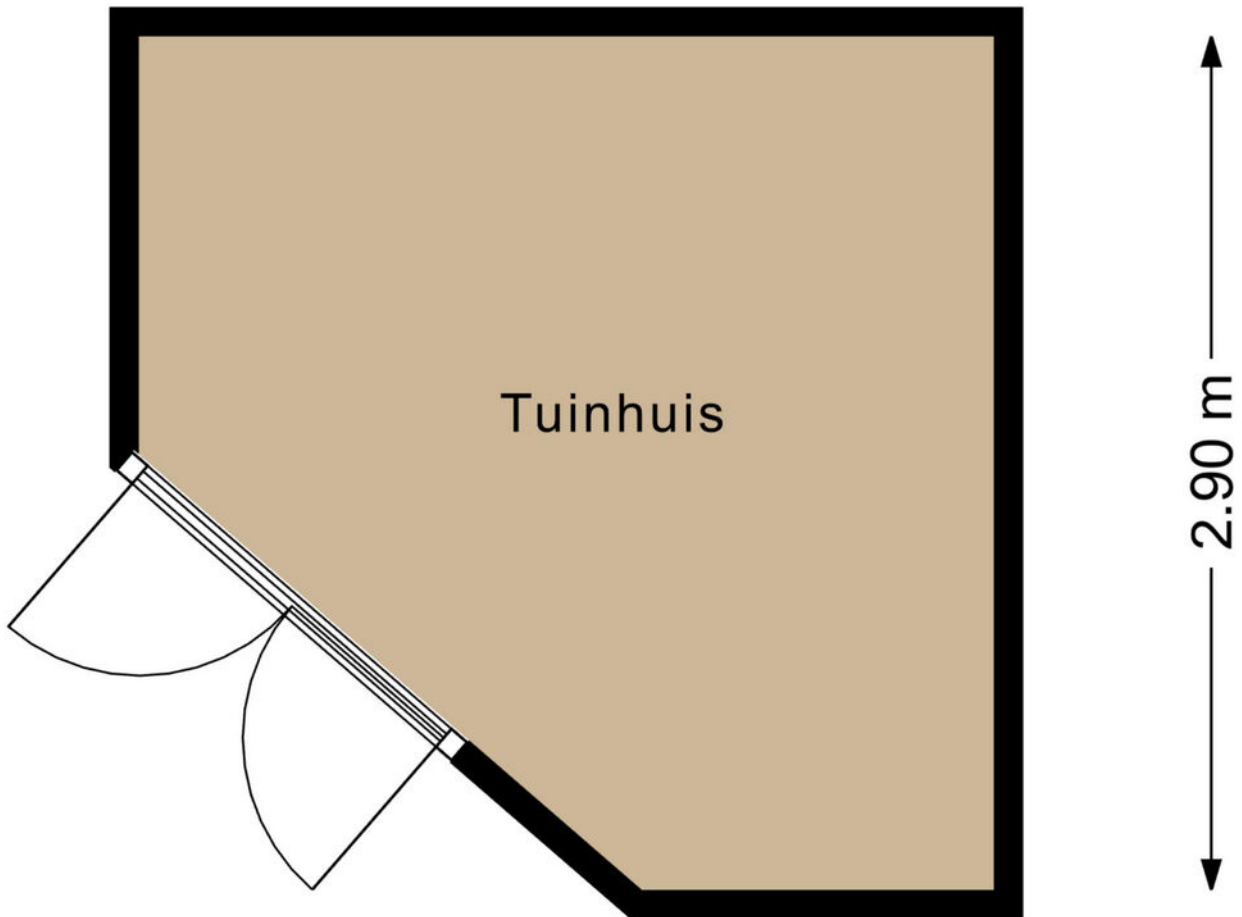


# Plattegrond



# Plattegrond

← 2.90 m →




# Kadastrale Kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kamphuis



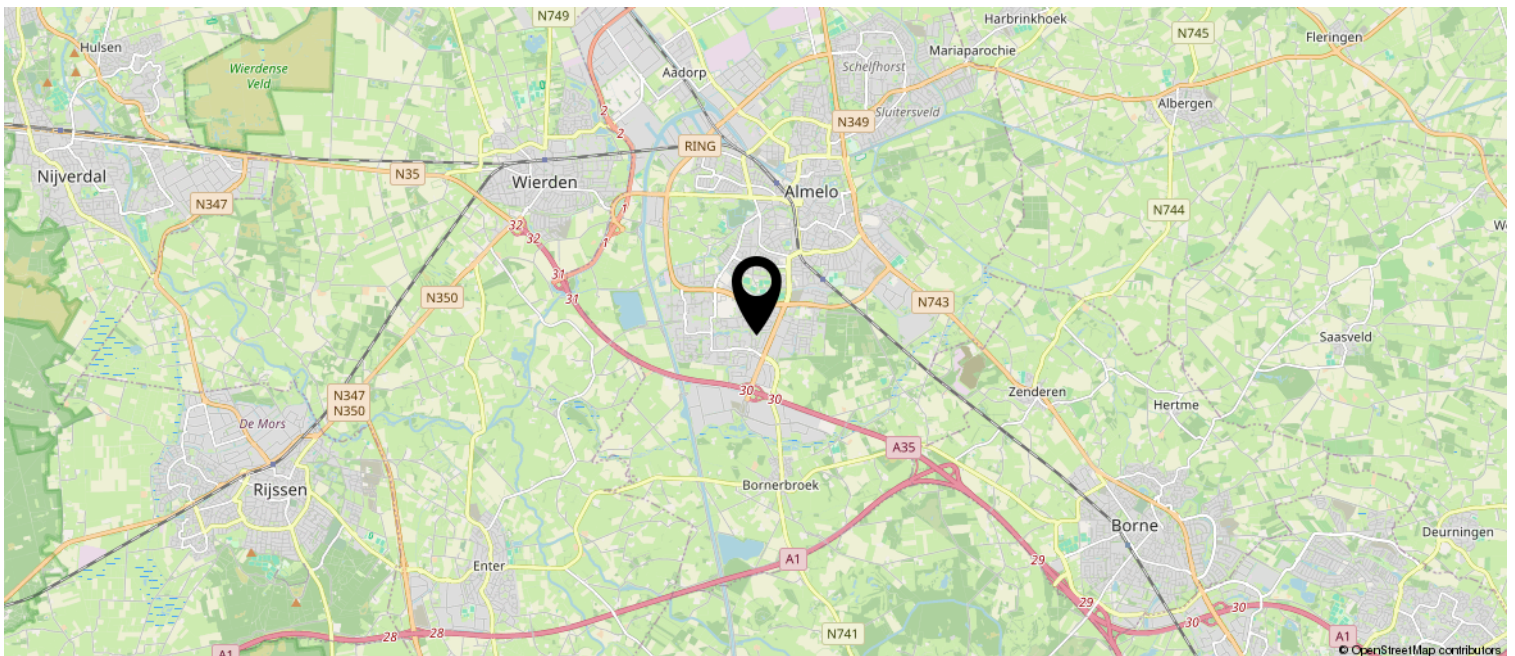
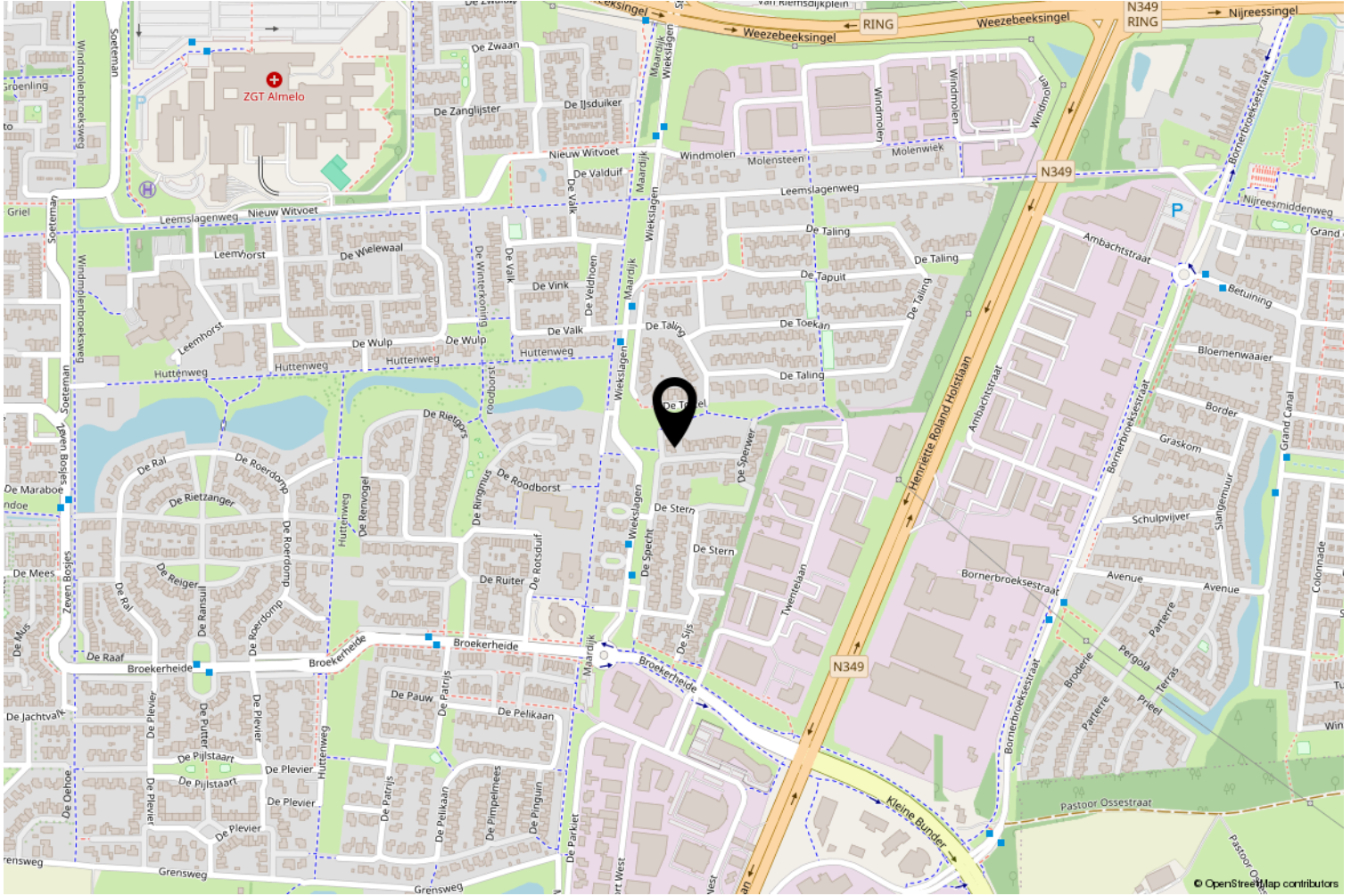
0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Ambt-Almelo
	Huisnummer	Sectie		N
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2370	
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 mei 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.

