

marijke.

makelaardij



Vraagprijs
€ 339.000 K.K.

3

WEGGELERSTRAAT

ALMELO

0546-212121

info@marijke.nl

marijke.nl



KENMERKEN

SOORT WONING:
TWEE-ONDER-ÉÉN-KAP

ENERGIELABEL:
E

BOUWJAAR:
1930

WOONOPPERVLAKTE:
CIRCA 100 m²

INHOUD:
CIRCA 359 m³

PERCELOPPERVLAKTE:
347 m²



OMSCHRIJVING

Sommige woningen ogen van buiten prettig en vertrouwd... totdat je binnenstapt. Weggelerstraat 3 is precies zo'n huis.

Achter de karakteristieke gevel van deze jaren '30 erkerwoning schuilt namelijk verrassend veel leefruimte, sfeer én comfort. Niet alleen in huis, maar juist ook daarachter.

De verrassend ruime woonkamer voelt strak en eigentijds aan. Dankzij o.a. de erker valt het daglicht prettig naar binnen en de combinatie van vloerverwarming, moderne afwerking zoals de gestucte wanden en materialen zorgen direct voor een comfortabel gevoel. Een fijne plek om thuis te komen. Maar het echte wow-effect ontstaat zodra je verder doorloopt richting de achterzijde van de woning.

Daar wacht namelijk de indrukwekkende tuinkamer!

Een prachtige en sfeervolle leefruimte waar hout, licht en stoere details samenkomen tot een plek waar je eigenlijk direct wilt blijven zitten. Met een pelletkachel, airco, grote eettafel en directe verbinding met de tuin voelt deze ruimte als een verlengstuk van het dagelijks leven. Hier worden lange avonden met vrienden vanzelfsprekend. De deuren open richting buiten, een drankje op tafel en ondertussen genieten van de warme sfeer die deze ruimte uitstraalt. De huidige eigenaar brengt hier dan ook het liefst zijn tijd door...en eerlijk? Zodra je hier zit, begrijp je direct waarom.

De keuken bevindt zich centraal in de woning en is uitgevoerd in een klassieke stijl met diverse inbouwapparatuur. Praktisch ingericht, en passend bij de warme uitstraling van het huis. De kelder-trapkast is perfect voor je voorraad en vanuit de keuken bereik je tevens de wasruimte en de moderne badkamer op de begane grond, voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en 2e vrijhangend toilet. Ook deze ruimte is strak,

eigentijds afgewerkt en uitgerust met vloerverwarming.

En dan de kers op de taart als het voor de begane grond geldt.

Via de sfeervolle tuinkamer loop je door naar de vrije en diepe achtertuin op het westen. Een heerlijke plek met meerdere terrassen, veel privacy en een fijne combinatie van groen en bestrating. Achterin de tuin bevindt zich de prachtige veranda én de grote geïsoleerde hobbyruimte (ruim 30 m²) met verdieping. Ideaal voor hobby, opslag, een atelier of simpelweg een plek waar je heerlijk kunt terugtrekken. Juist deze combinatie maakt de woning zoveel veelzijdiger dan je op het eerste gezicht verwacht.

Op de **eerste verdieping** bevinden zich twee ruime slaapkamers, beide netjes afgewerkt en voorzien van vloerbedekking en rolluiken. De hoofdslaapkamer beschikt daarnaast over airconditioning voor extra comfort tijdens warme zomerdagen of bijverwarming in de winter. Mocht een derde slaapkamer gewenst zijn, dan behoort dat zeker tot de mogelijkheden.

Via een vaste trap bereik je de **tweede verdieping**. Een verrassend ruime zolderverdieping met volop bergruimte en mogelijkheden voor bijvoorbeeld een hobbyruimte of thuiswerkplek.

Ook qua onderhoud en verduurzaming is er veel geïnvesteerd. Zo is het dak volledig vernieuwd met geïsoleerde dakplaten, beschikt de woning grotendeels over dubbele en HR++ beglazing en is de begane grond grotendeels uitgerust met comfortabele vloerverwarming. Daarnaast is de woning voorzien van een Intergas HR-combiketel uit 2020 en is het buitenschilderwerk nog uitgevoerd in 2024.

Woonomgeving: de ligging aan de Weggelerstraat maakt het plaatje compleet. Een rustige straat met vrijwel alleen bestemmingsverkeer, gelegen als zijstraat van de Bornsestraat. Binnen enkele minuten bereik je zowel het centrum van Almelo met alle winkels voor de dagelijkse boodschappen, scholen als de uitvalswegen rondom de stad. Liever even ontspannen in het groen? Ook het Nijreesbos ligt dichtbij voor een wandeling of een frisse neus.

Bijzonderheden: bouwjaar circa 1930, perceeloppervlakte 347 m², woonoppervlakte ca. 100 m², daarnaast beschikt de woning over een fraaie aanbouw/tuinkamer van circa 25 m², eigen oprit aanwezig, tuinkamer van ruim 25 m² extra leefruimte, prachtig gemoderniseerde 2/1 kapwoning, grote sfeervolle tuinkamer met o.a. pelletkachel en airco, vrije achtertuin op het westen, veranda en grote geïsoleerde hobbyruimte met verdieping achterin de tuin, begane grond grotendeels voorzien van vloerverwarming, verwarming en warm water middels Intergas HR combiketel (2020), airconditioning aanwezig in de aanbouw én hoofdslaapkamer, eerste verdieping voorzien van rolluiken, dak vernieuwd met geïsoleerde dakplaten, grotendeels voorzien van dubbele en HR++ beglazing, buitenschilderwerk uitgevoerd in 2024, gelegen aan rustige straat met vrijwel alleen bestemmingsverkeer, nabij centrum, uitvalswegen en Nijreesbos/

Weggelerstraat 3 is geen standaard woning. Het is een huis waar sfeer, comfort en buitenleven op een verrassend mooie manier samenkomen. Een plek die je eigenlijk zelf moet ervaren om écht te begrijpen hoe fijn het hier wonen is.

*Vergeet je niet ook de video te bekijken voor de live-bezichtiging?

**Als 1e op de hoogte zijn van het nieuwste aanbod?

Like/volg ons op FB en Insta => Bij ons geldt: "social first".

Bel/mail of app voor een vrijblijvende afspraak. We geven graag de mogelijkheden door. De informatie is door ons met zorgvuldigheid samengesteld.

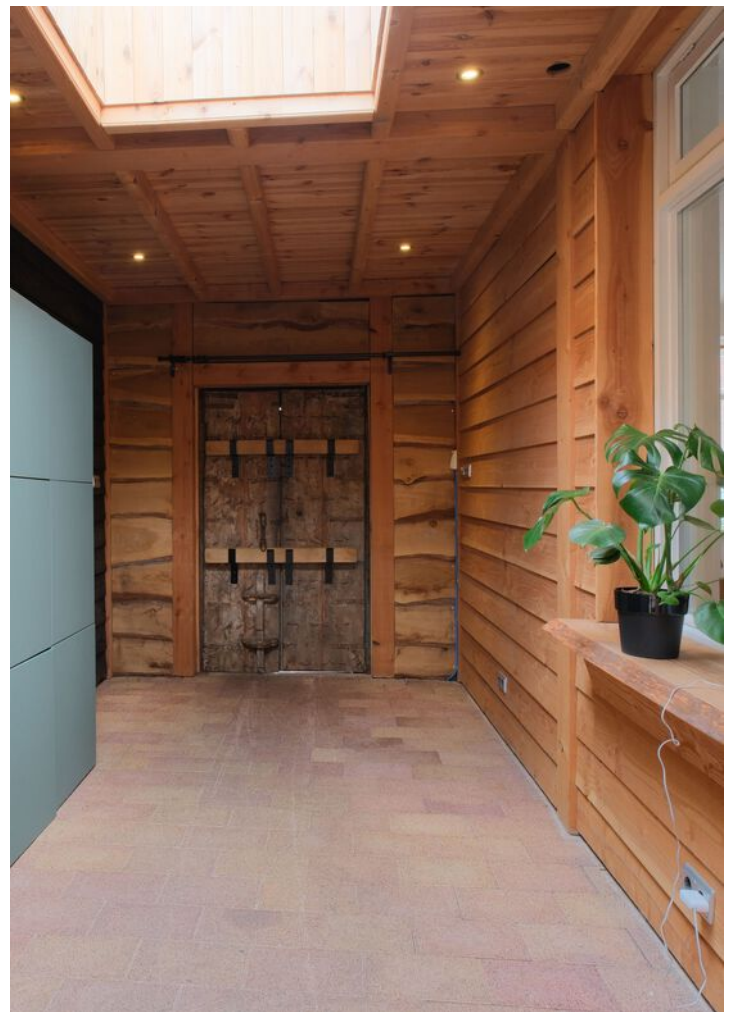
Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakte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

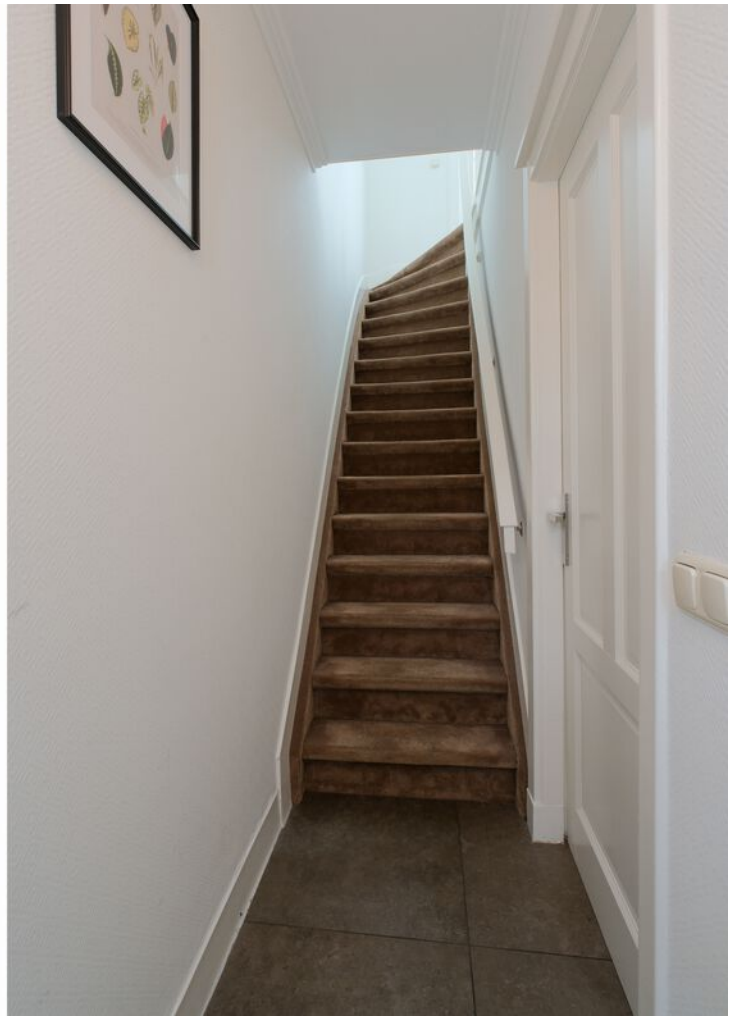
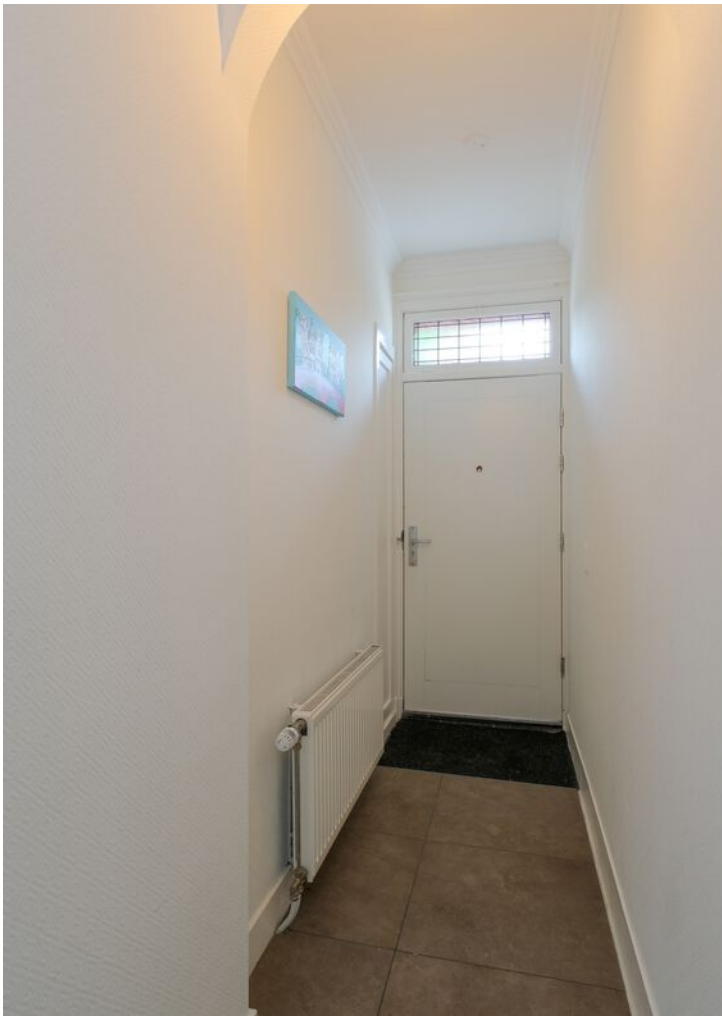


**'VAN BUITEN
CHARMANT,
VAN BINNEN
BIJZONDER'**























PLATTEGROND

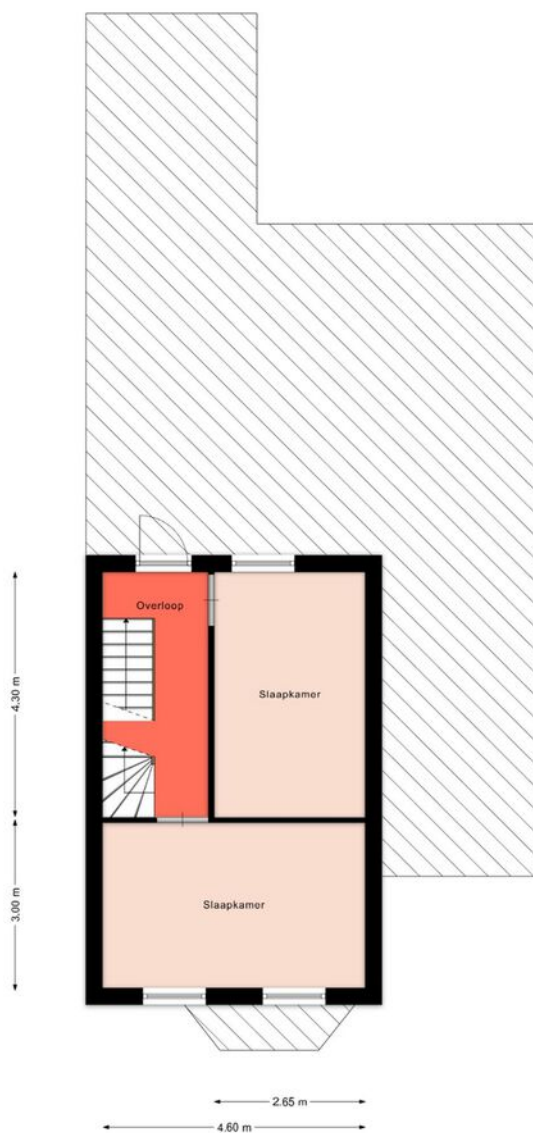
Weggelerstraat 3 Almelo



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

PLATTEGROND

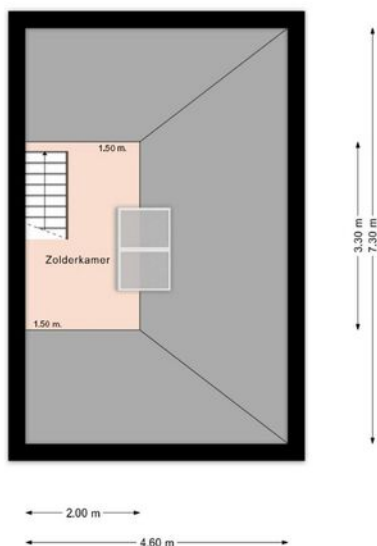
Weggelerstraat 3 Almelo



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

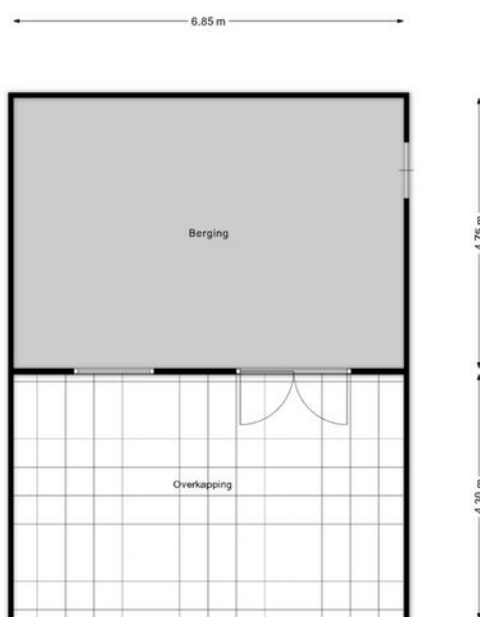
PLATTEGROND

Weggelerstraat 3 Almelo



PLATTEGROND

Weggelerstraat 3 Almelo



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?

Weggelerstraat 3, 7601GA

Roerende zaken - Buiten:

Tuinaanleg/bestrating/beplanting	N.v.t.
Buitenverlichting	Blijft achter
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	Blijft achter
Tuinhuis/buitenberging	Blijft achter
Vijver	N.v.t.
Broeikas	N.v.t.
Vlaggenmast	N.v.t.
Zonnepanelen	N.v.t.

Buiten overig:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Tuinslang	Kan worden overgenomen
Tuinset	Kan worden overgenomen

Roerende zaken - Woning:

Alarminstallatie	N.v.t.
Schotel/antenne	N.v.t.
Brievenbus	Blijft achter
(Voordeur)bel	Gaat mee
Rookmelders	Blijft achter
Veiligheidssloten	N.v.t.
Vliegenhorren	N.v.t.
Schilderijophangstelsysteem	N.v.t.

Zonwering:

Type	Locatie	Etage	Keuze
Rolluiken/zonwering	Voor	1	Blijft achter

Raamdecoraties, te weten:

Type	Etage	Keuze
Vitrages	0	Blijft achter

Warmwatervoorziening/ CV:

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

Keuken/ (inbouw)apparatuur, te weten:

Keukenmeubel	Blijft achter
(Combi)magnetron	Blijft achter
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	Blijft achter
Oven	Blijft achter
Vaatwasser	Blijft achter
Afzuigkap/schouw	Blijft achter
Koelkast/vrieskast	Blijft achter
Wasmachine	Kan worden overgenomen

Wasdroger	Gaat mee
-----------	----------

Verlichting, te weten:

Inbouwverlichting/dimmers	Blijft achter
Opbouwverlichting	Blijft achter

Losse kasten, legplanken, te weten:

Losse kast(en)	Kan worden overgenomen
Boeken/legplanken	Blijft achter
Werkbank in schuur/garage	Blijft achter
Vast bureau	N.v.t.
Spiegelwanden	N.v.t.

Sanitaire voorzieningen:

Badkameraccessoires	N.v.t.
Wastafel(s)	Blijft achter
Toiletaccessoires	N.v.t.
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	N.v.t.
Waterslot wasautomaat	N.v.t.
Sauna	N.v.t.

Telefoontoestel/-installatie:

Telefoon toestellen	N.v.t.
Telefooninstallatie	N.v.t.

Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:

Radiatorafwerking	N.v.t.
Voorzetramen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen	N.v.t.

Overige zaken, te weten:







Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Meubels	Kan worden overgenomen

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: 3858954_4

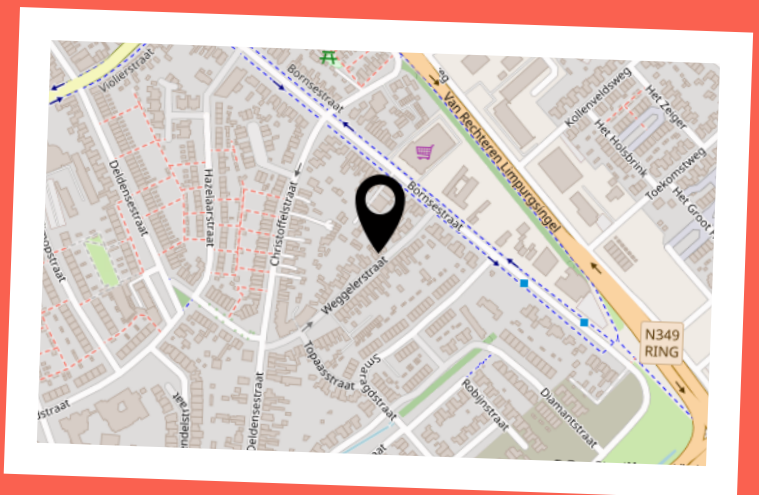
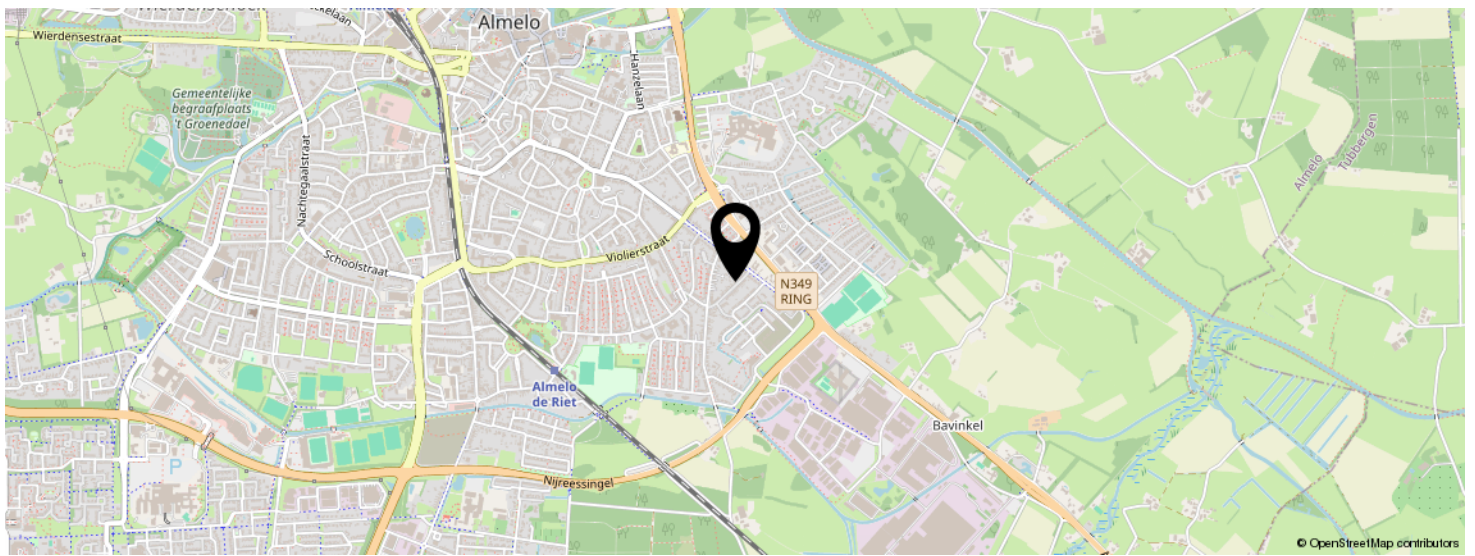
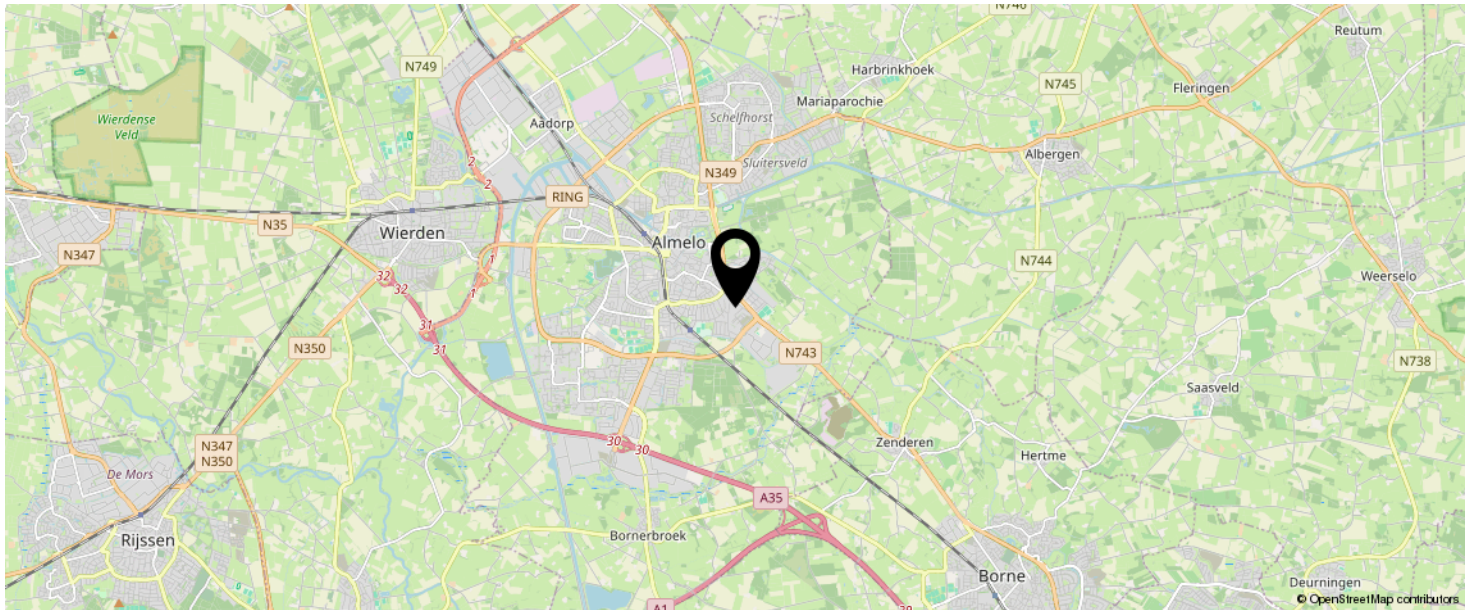


12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500		
    	Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Kadastrale gemeente Sectie Perceel	Ambt-Almelo G 2331	

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 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



**KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?**

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

marijkemakelaardij.nl

marijke.
makelaardij