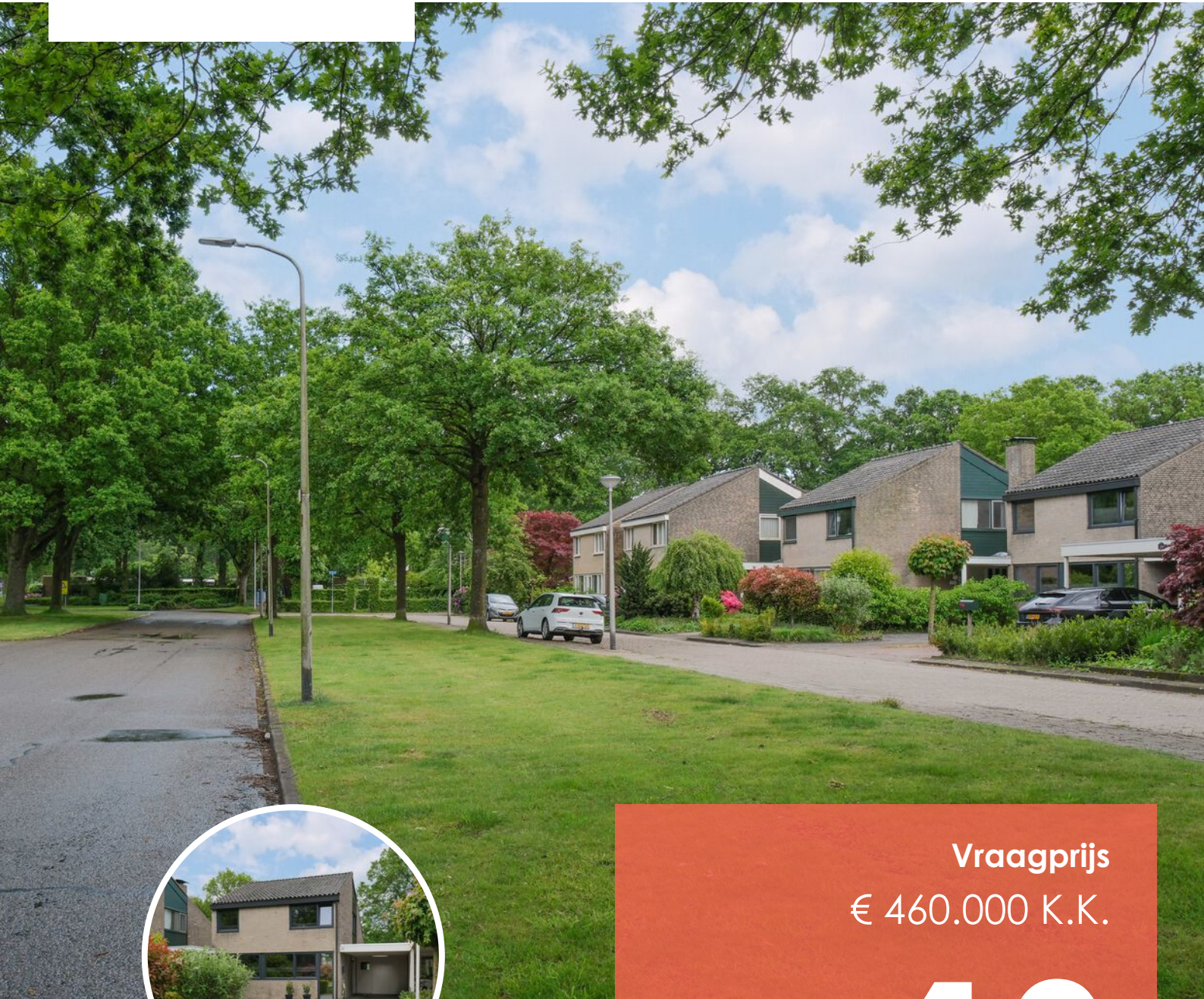


**marijke.**  
makelaardij



Vraagprijs  
€ 460.000 K.K.

**10**

**DER BOEDE**

**ALMELO**

0546-212121  
info@marijke**makelaardij**.nl  
marijke**makelaardij**.nl



# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
VRIJSTAAND GESCHAKELD

**ENERGIELABEL:**  
C

**BOUWJAAR:**  
1973

**WOONOPPERVLAKTE:**  
CIRCA 120 m<sup>2</sup>

**INHOUD:**  
CIRCA 653 m<sup>3</sup>

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



# OMSCHRIJVING

**Sommige woningen worden mooier met de jaren. Zeker wanneer karakter en modern wooncomfort elkaar zo goed weten te vinden als hier.**

Deze, middels garage, geschakeld vrijstaande woning in De Schelfhorst combineert de ruimte en het karakter van de jaren zeventig met het comfort van nu. Denk aan een luxe badkamer, een stijlvolle leefkeuken met kookeiland, vloerverwarming op de begane grond, kunststof kozijnen met HR++ beglazing en 12 zonnepanelen. Vrijwel alles wat je als koper hoopt aan te treffen, is hier in 2024 al gerealiseerd.

De woning ligt op een prachtige plek in een rustig gedeelte van de wijk. Aan de voorzijde geniet je van vrij uitzicht zonder directe overburen. Aan de achterzijde geniet je van volop privacy dankzij het ontbreken van directe inblik van achterburen. Hierdoor ervaar je een gevoel van rust en privacy dat tegenwoordig steeds schaarser wordt.

Binnen valt direct de speelse architectuur op. De vide in de living zorgt voor hoogte en karakter, terwijl de grote raampartijen het daglicht rijkelijk binnenlaten. De woonkamer voelt ruim en sfeervol aan dankzij de open haard, de brede schuifpui naar de tuin en de fraaie afwerking met gestucte wanden en een prachtige plavuizenvloer voorzien van vloerverwarming.

De leefkeuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en vormt een heerlijke plek voor lange avonden met familie en vrienden. Het kookeiland zorgt voor verbinding tussen koken en wonen en maakt deze ruimte tot een vanzelfsprekend middelpunt van het huis.

Op de verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers uitgevoerd met moderne vloeren én een luxe badkamer die in 2024 volledig is vernieuwd en uitgevoerd is met hoogwaardige materialen en een eigentijdse uitstraling. Een ruimte waar de dag prettig begint én ontspannen eindigt.

Daarnaast beschikt de woning over een, middels vlizotrap te bereiken, royale bergzolder, ideaal voor het opbergen van koffers, seizoenspullen en andere zaken die je graag uit het zicht bewaart.

## **Buitenleven**

De achtertuin is zo'n plek waar je ongemerkt langer blijft zitten dan gepland. Dankzij de ligging op het zuiden, de vrije positie ten opzichte van de achterburen en het volwassen groen geniet je hier van veel privacy en een heerlijk gevoel van ruimte.

Met meerdere zonneterrassen, een sfeervolle vijver en een uitvalsscherf aan de achtergevel is er altijd een fijne plek te vinden om van het buitenleven te genieten. Of je nu kiest voor een rustige ochtend in de zon of een lange zomeravond met familie en vrienden; deze tuin vormt een prachtig verlengstuk van de woning. Met het Schelfhorstpark om de hoek, winkelcentrum en scholen in de directe omgeving en het stadscentrum op korte afstand, woon je hier op een plek waar rust, ruimte en gemak moeiteloos samenkomen. Een plek waar je iedere dag opnieuw met plezier thuiskomt.

**Bijzonderheden:** bouwjaar 1973, woonoppervlakte circa 120 m<sup>2</sup>, perceeloppervlakte 371 m<sup>2</sup> energielabel C, geschakeld vrijstaand woonhuis, begane grond uitgevoerd met vloerverwarming als hoofdverwarming, vrij uitzicht aan de voorzijde, geen directe inkijk aan de achterzijde, garage, carport en ruime oprit voor meerdere auto's, leefkeuken met kookeiland vernieuwd in 2024, luxe badkamer vernieuwd in 2024, moderne toiletruimte vernieuwd in 2024, begane grond voorzien van vloerverwarming en vloerisolatie, schoorsteen gereinigd dit jaar (2026), elektrisch zonnescerm achterzijde tuin, afvoer van riool is vernieuwd in 2025, gestucte wanden, kunststof kozijnen aan de voor- en zijgevel geplaatst in 2024 incl HR++ beglazing, 12 zonnepanelen geplaatst in 2024 (440 Wp per paneel), nefit HR-combiketel uit 2014 (eigendom), vide met fraaie ruimtelijke werking, royale bergzolder aanwezig, heerlijke achtertuin op het zuiden, gelegen nabij het Schelfhorstpark, winkelcentrum, scholen en voorzieningen op korte afstand.

Aanvaarding in overleg.

Kortom, wanneer kom je kijken?

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.

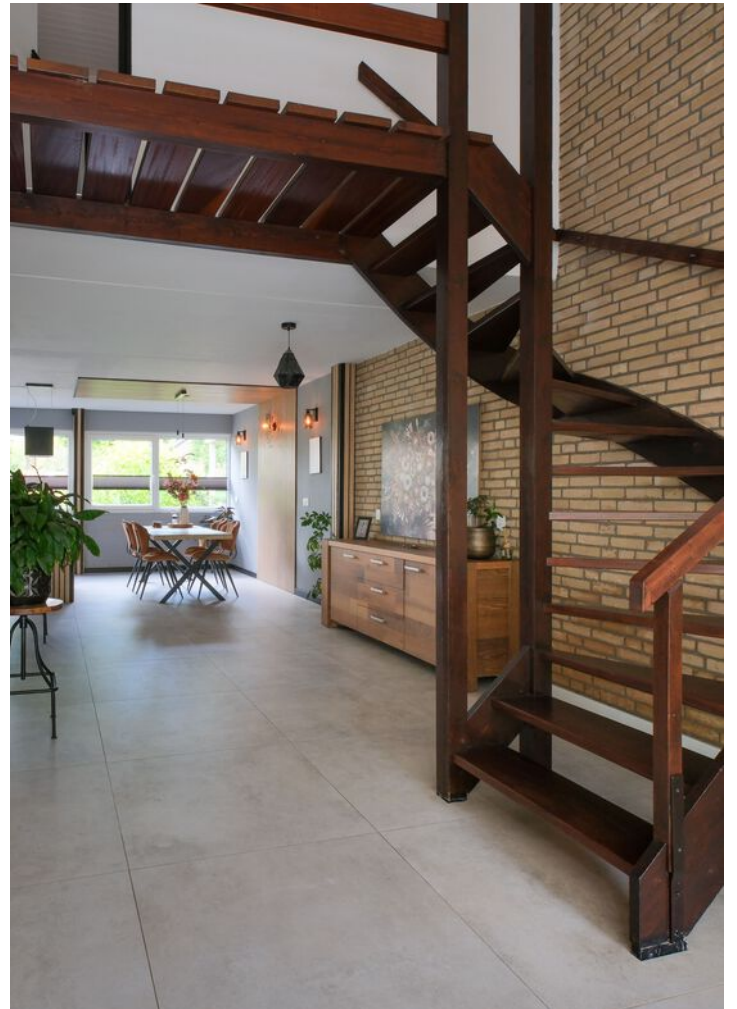
Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakte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



**'KARAKTER  
VAN TOEN,  
COMFORT  
VAN NU'**

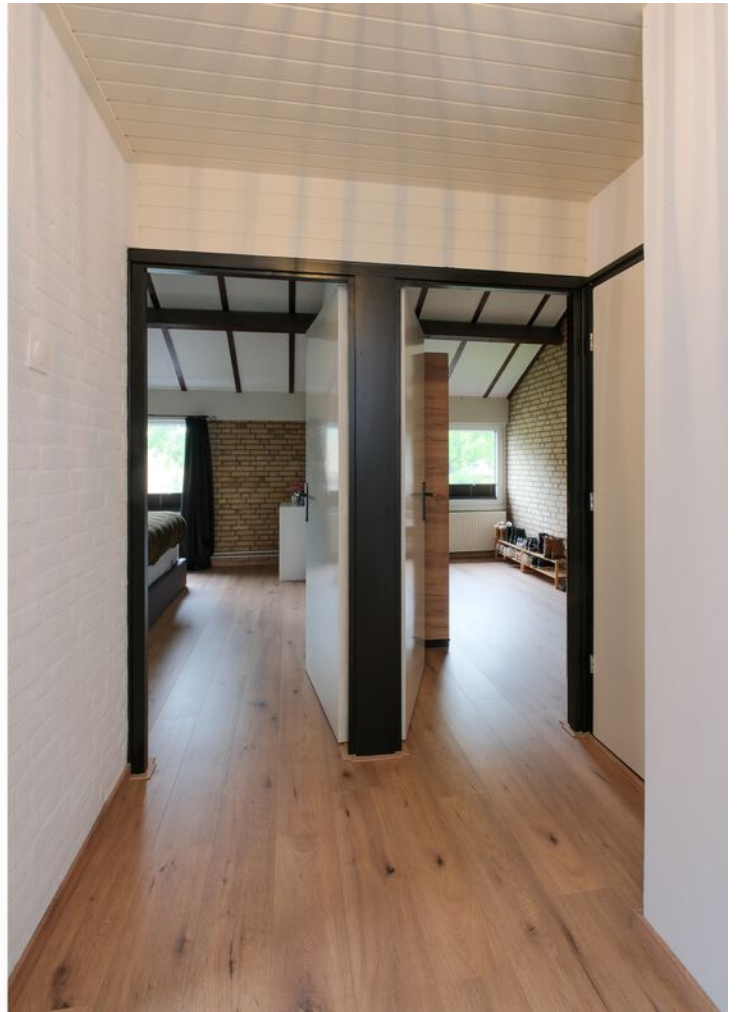
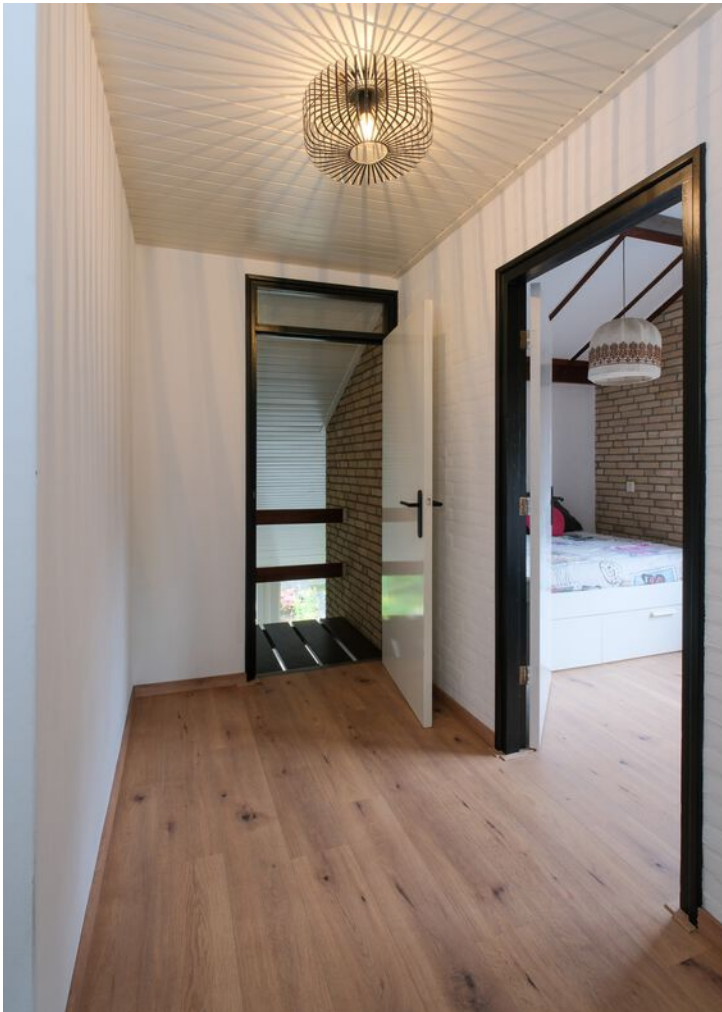
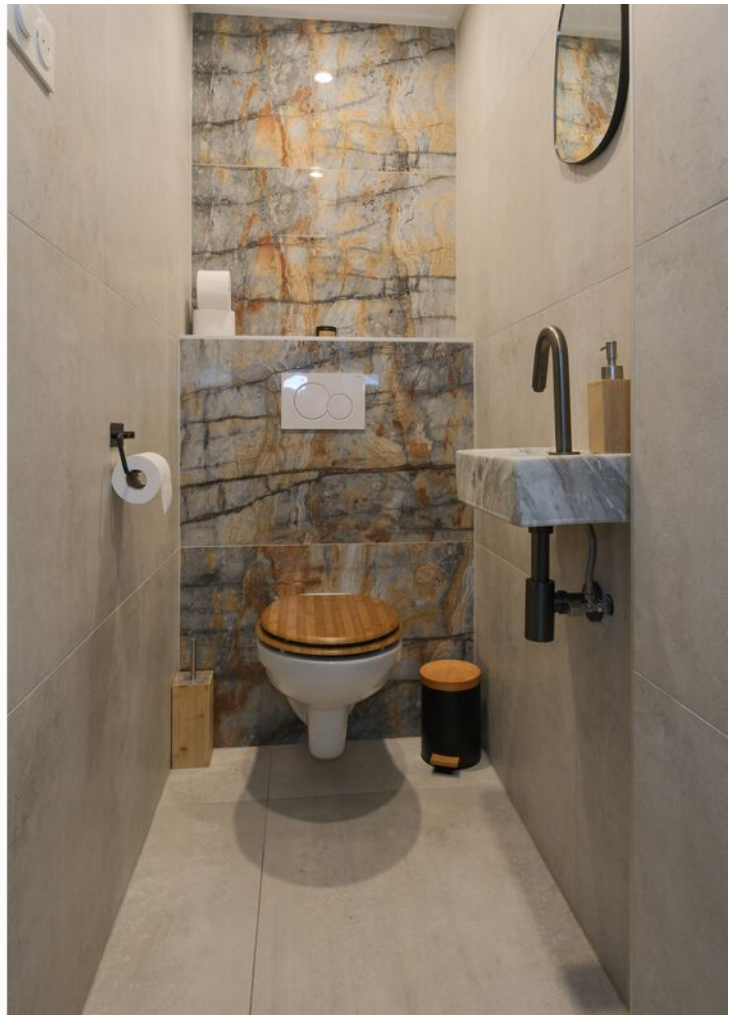






















# PLATTEGROND

Der Boede 10 Almelo



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

# PLATTEGROND

Der Boede 10 Almelo



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

Der Boede 10

### Roerende zaken - Buiten:

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

### Buiten overig:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
extra dakpannen	Blijft achter

### Roerende zaken - Woning:

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

**Woning overige:**

<b>Vul e.v.t. andere zaken in</b>	<b>Keuze</b>
kledingkast	Kan worden overgenomen
raam decoratie	Blijft achter
hangkastje in wasruimte	Blijft achter
kapstok	Blijft achter
stellingkasten garage	Kan worden overgenomen

## Zonwering:

Type	Locatie	Etage	Keuze
Zonwering binnen	Voor	0	Blijft achter
Zonwering binnen	Voor	1	Blijft achter

## Raamdecoraties, te weten:

Type	Etage	Keuze
Gordijnrails	0	Blijft achter
Rolgardijnen	0	Blijft achter
Rolgardijnen	1	Blijft achter
Gordijnen	0	Blijft achter

## Warmwatervoorziening/ CV:

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

## Open haard, houtkachel:

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

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

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

Wasdroger	N.v.t.
-----------	--------

### Verlichting, te weten:

Inbouwverlichting/dimmers	Blijft achter
Opbouwverlichting	Blijft achter

### Losse kasten, legplanken, te weten:

Losse kast(en)	N.v.t.
Boeken/legplanken	N.v.t.
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
spiegel hal begane grond en toilet	Blijft achter

### Sanitaire voorzieningen:

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

### Telefoontoestel/-installatie:

Telefoontoestellen	N.v.t.
Telefooninstallatie	N.v.t.

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


Radiatorafwerking	Blijft achter
Voorzetramen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen	Blijft achter

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

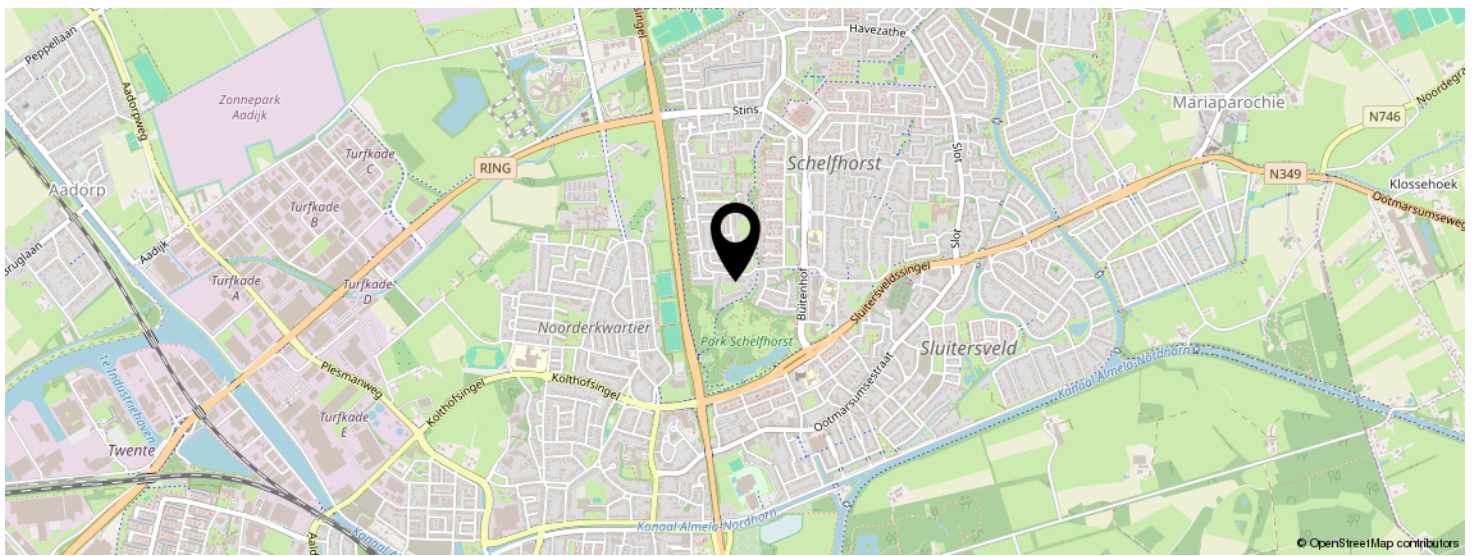
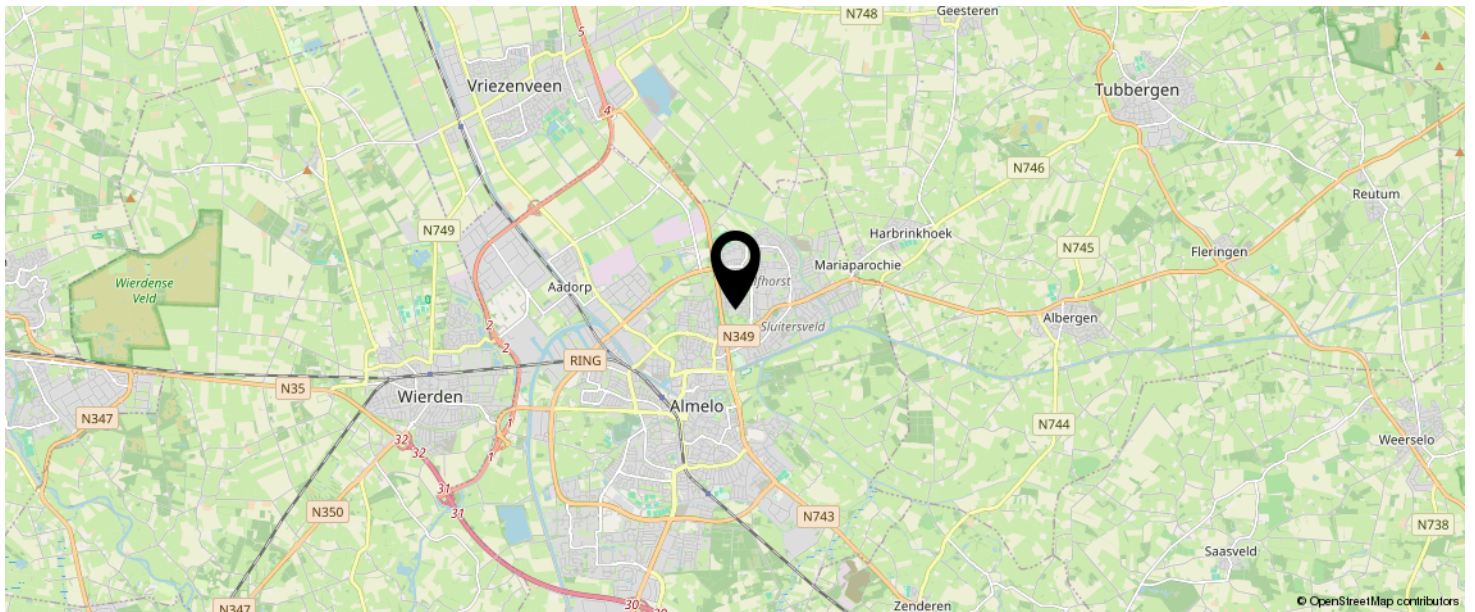
Uw referentie: 3858954\_6



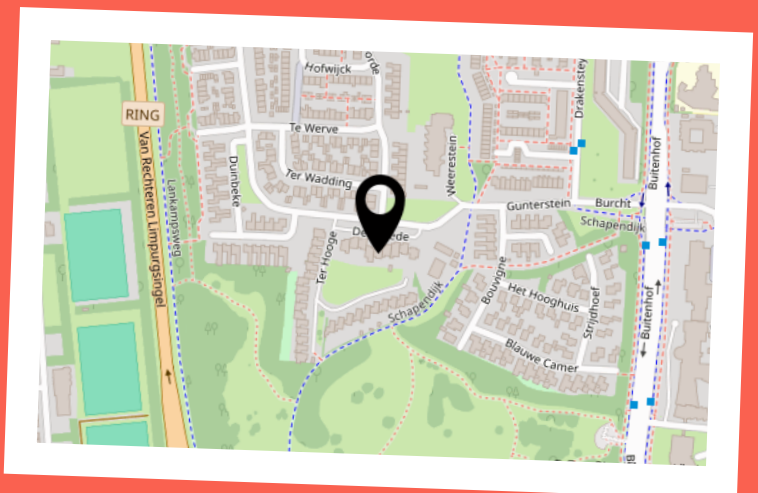
<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente		Ambt-Almelo
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie		B
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel	6809	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing	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.		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 april 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# 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](mailto:info@marijkemakelaardij.nl)

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



**marijke.**  
makelaardij