

# ONTDEK

DE RUITER 12 in **ALMELO**



Nette hoekwoning met  
label A en 9 zonnepanelen  
in Windmolenbroek

met 4 slaapkamers en royale  
overkapping in achtertuin

Vraagprijs  
€ 380.000,- k.k.



# INHOUDSOPGAVE

- 04** Specificaties
- 05** Welkom
- 06** Begane grond
- 13** Eerste etage
- 18** Tweede etage
- 21** Rondom de woning
- 27** Plattegronden
- 31** Kadastrale kaart
- 32** Lijst van zaken



Thoma Post Makelaars

"Verhuizen doe  
je niet alleen,  
dat doen we  
samen!"



# SPECIFICATIES

VRAAGPRIJS € 380.000 K.K.

## GEBRUIKSOPPERVLAKTE

126 m<sup>2</sup>

## BOUWJAAR

1998

## PERCELOPPERVLAKE

219 m<sup>2</sup>

## INHOUD

442 m<sup>3</sup>



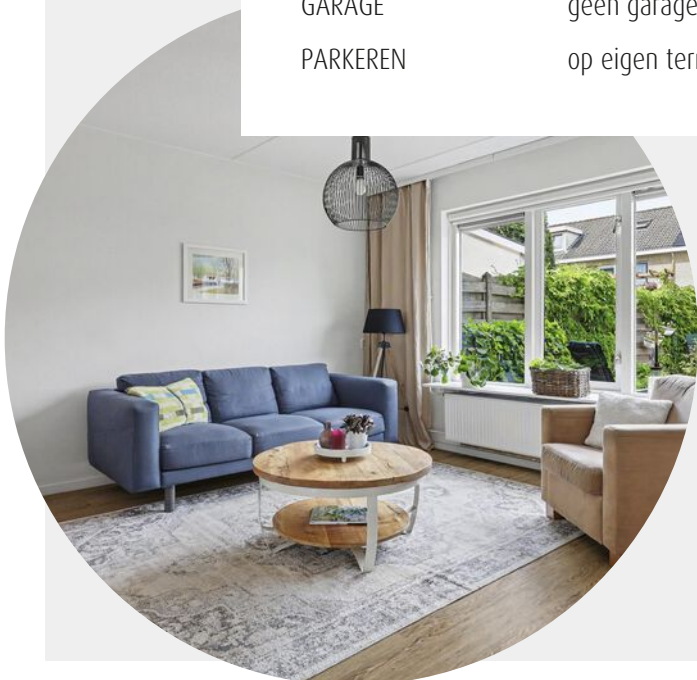
SOORT WOONHUIS	Eengezinswoning
SOORT BOUW	Bestaande bouw
WOONLAGEN	3
KAMERS	7

ENERGIELABEL	A
ISOLATIE	dakisolatie, muurisolatie
VERWARMING	c.v.-ketel
WARM WATER	c.v.-ketel

GARAGE	geen garage
PARKEREN	op eigen terrein

## BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Verzorgde hoekwoning twee leefruimtes;
- Aparte kantoor-/studeerruimte op de begane grond met lichtkoepel;
- Fraai aangelegde, onderhoudsarme achtertuin gelegen op het noorden;
- Royale overkapping, fietsenberging en schuurtje aanwezig.



# WELKOM

Ben je op zoek naar een makelaar in Almelo, Amsterdam, Deventer, Doetinchem, Enschede, Hengelo, Lochem, Winterswijk of Zutphen? Ontdek Thoma Post Makelaars! Wij hebben diverse kantoren in Twente, de Stedendriehoek, Midden-Nederland en in het westen van het land.

## Onze makelaars staan voor je klaar

Ons team, bestaande uit meer dan 80 specialisten in ruim 15 verschillende functies staat dagelijks voor je klaar. Onze woningmakelaars en bedrijfsmakelaars helpen je graag bij het zoeken of verkopen van een woning of een bedrijfspand, waarbij wij opvallen door meer marktkennis, meer deskundigheid, meer begeleiding en meer kwaliteit.

# Jouw makelaar

## Bob Sanders

Directeur / Register Makelaar Taxateur

Tel. 0546 - 45 99 99

Mobiel: 06 - 28 36 23 00

[bobsanders@thomapost.nl](mailto:bobsanders@thomapost.nl)



# KIJK EENS ROND OP DE BEGANE GROND

De woonkamer aan de voorzijde is heerlijk licht en biedt voldoende ruimte voor een comfortabele zit- en eethoek. De keuken sluit hier naadloos op aan en is netjes onderhouden en praktisch ingericht. Een groot pluspunt van deze woning is de extra leefruimte. Via een deur vanuit de woonkamer en keuken bereik je een tweede kamer, ideaal als speelkamer of extra zitruimte. Aansluitend bevindt zich een aparte kamer met lichtkoepel.









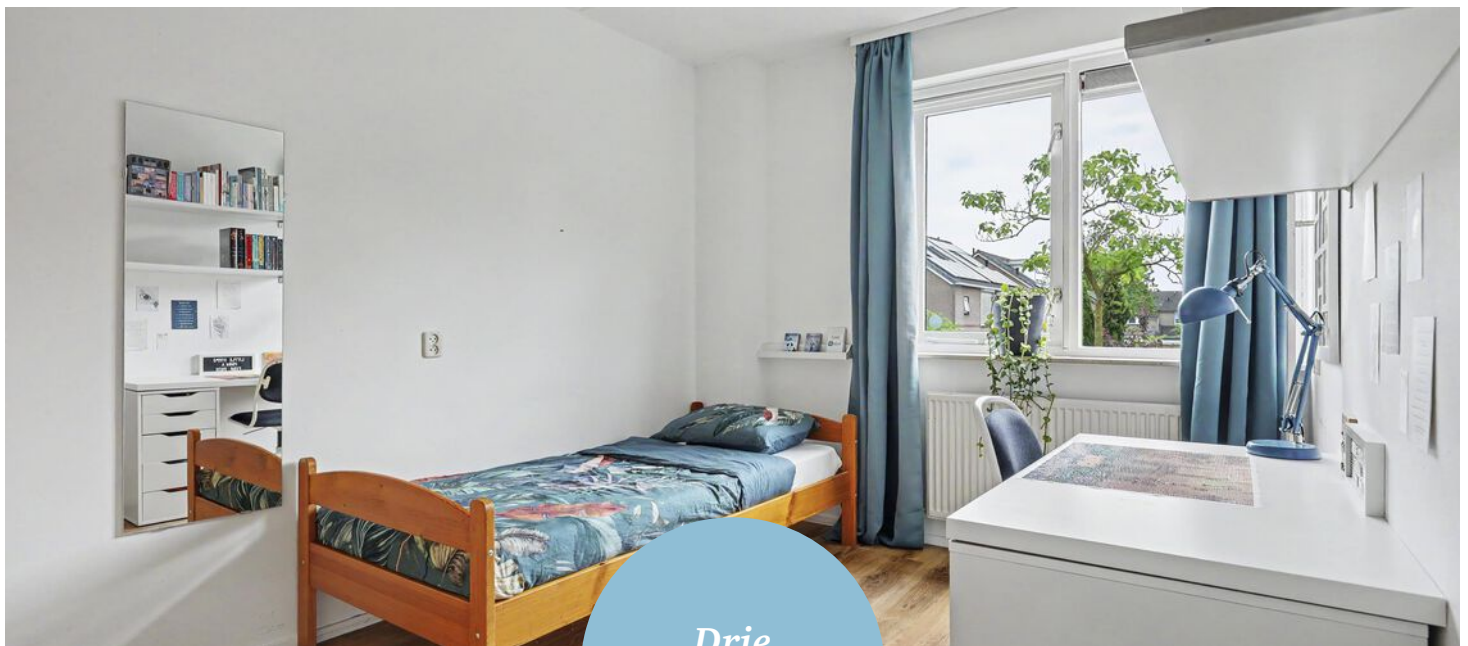






# DE EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping beschikt over drie goed bruikbare slaapkamers die flexibel in te delen zijn als slaap-, kinder-, werk- of logeerkamer. De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, douche, toilet, wastafel en wastafelmeubel. De praktische indeling zorgt voor een prettige en comfortabele woonlaag voor het hele gezin.

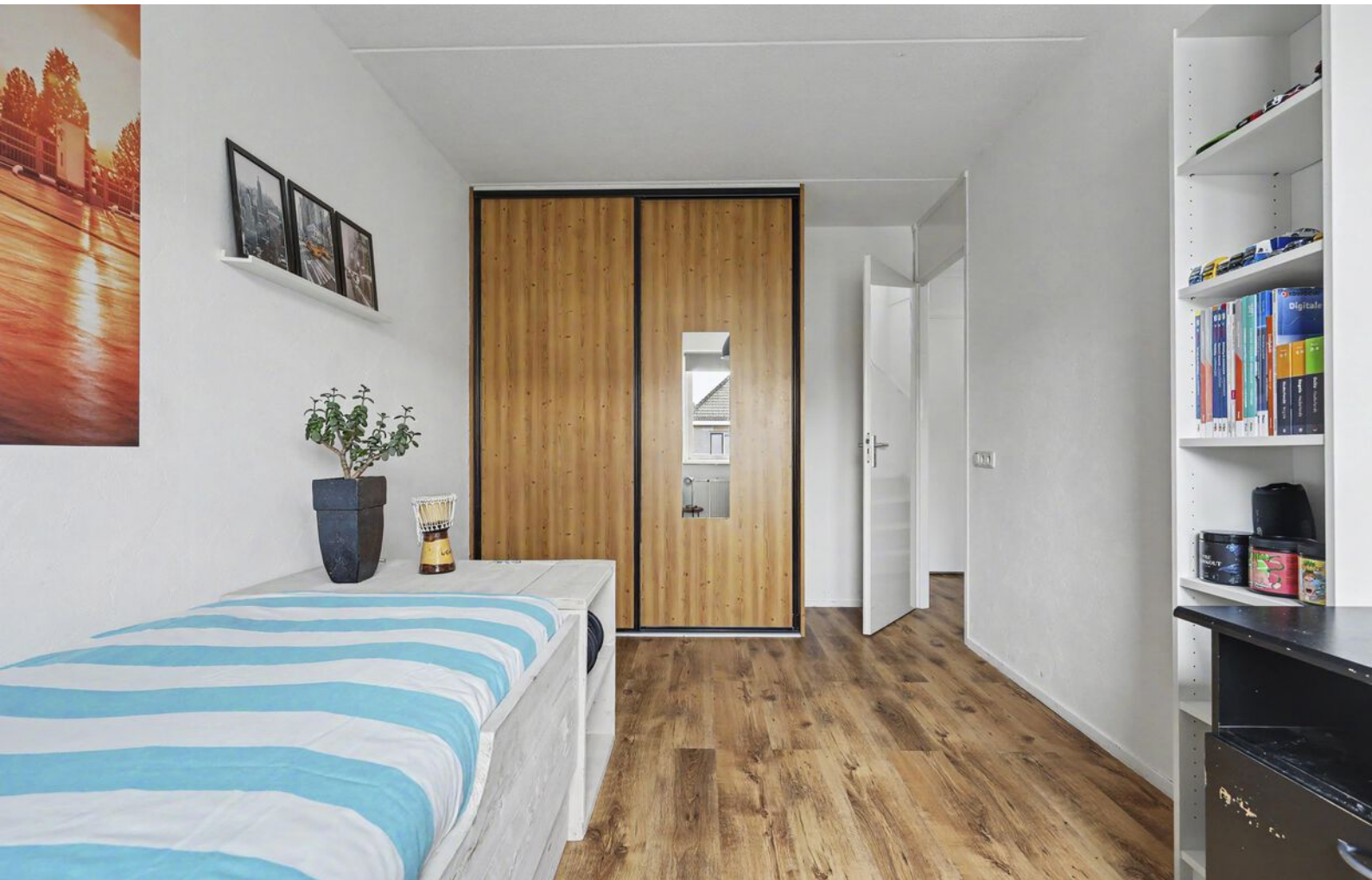


*Drie  
slaapkamers*













# DE TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping biedt extra wooncomfort dankzij een vierde slaapkamer met dakkapel. Hierdoor ontstaat een lichte en volwaardige kamer met extra hoofdruimte. Daarnaast vind je hier de opstelplaats voor de wasapparatuur, technische installaties en handige bergruimte. Een veelzijdige verdieping die zich uitstekend leent als slaapkamer, tienerkamer, hobbyruimte of rustige werkplek.





# RONDON DE WONING

De achtertuin is fraai aangelegd, onderhoudsarm en ingericht voor optimaal buitenleven. De royale overkapping vormt een verlengstuk van de woning en biedt een heerlijke plek om vrijwel het hele jaar door buiten te zitten. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische fietsberging, een extra schuurtje en een handige achterom. Het geheel is overzichtelijk ingericht en biedt voldoende ruimte voor opslag van fietsen, tuinspullen en gereedschap.











In de directe omgeving bevinden zich diverse voorzieningen zoals het winkelcentrum en is de A35 snel en eenvoudig bereikbaar.



# OVER ALMELO



## *Regio Twente*

Deze stad in Overijssel telt bijna 75.000 inwoners en maakt deel uit van de regio Twente. Bekend als de groenste stad van de regio, biedt ze volop ruimte voor parken, lanen en wandelroutes. Het bruisende centrum wordt doorsneden door water en geeft een knus gevoel.

## COMBINATIE VAN RUST EN LEVENDIGHEID

Almelo is een verrassend groene waterstad waar rust en levendigheid elkaar soepel afwisselen. Kronkelende grachten, sfeervolle bruggetjes en brede parken geven de stad een open, ontspannen karakter. Het compacte centrum nodigt uit om te dwalen langs gezellige terrassen, lokale winkels en cultuur met een Twentse knipoog. Almelo voelt warm en toegankelijk: groot genoeg om te ontdekken, klein genoeg om je meteen thuis te voelen. Hier stroomt het water niet alleen door de stad, maar ook door het ritme van het dagelijks leven.

Wandelen in  
de Gravenallee



## *Gezellige terrassen*



# PLATTEGROND



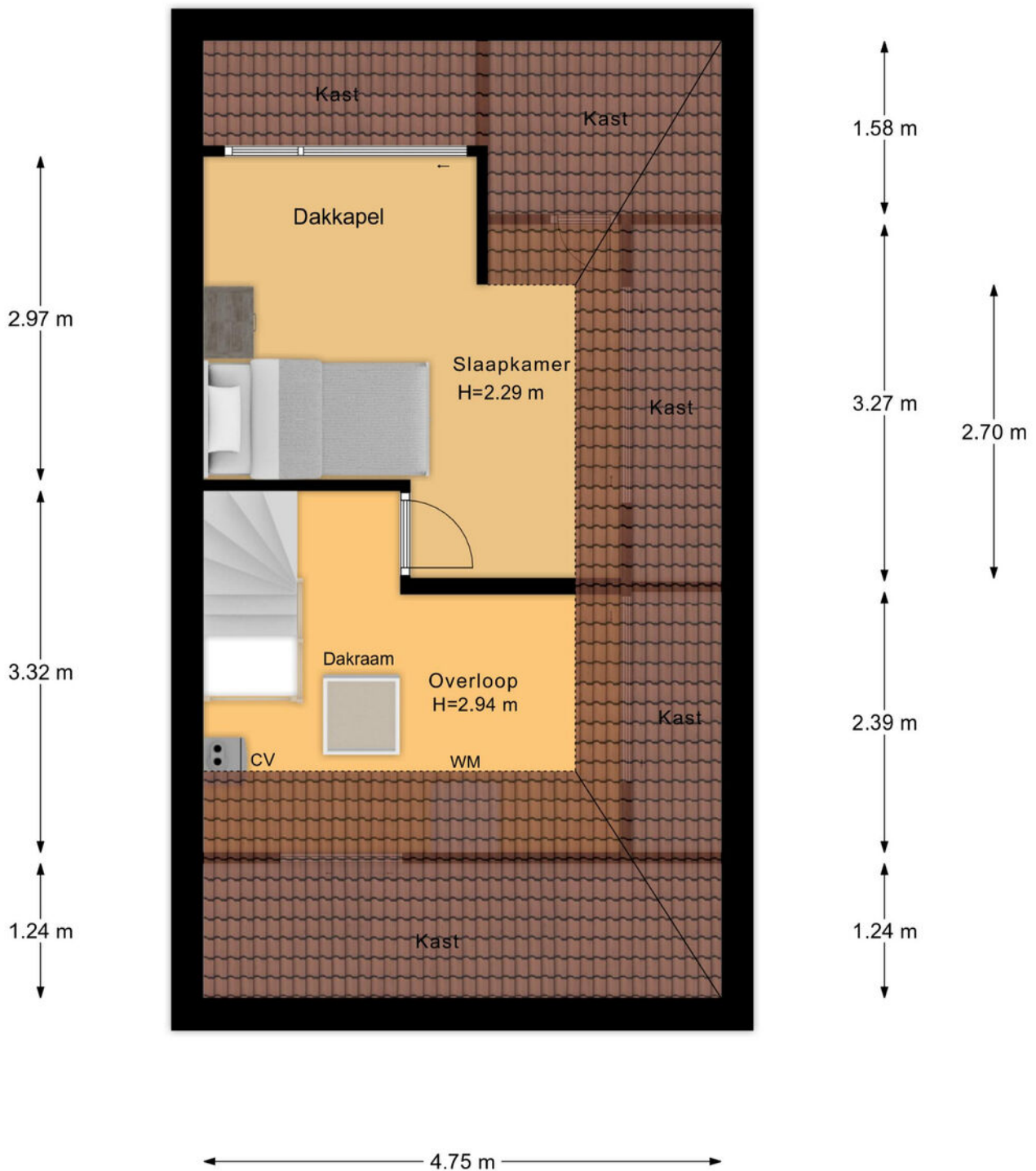
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente    Ambt-Almelo Sectie                        N Perceel                      4622</p> <p>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.</p>	
--	--	---

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	●		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	●		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	●		
- losse (hang)lampen	●		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast op kamer naast badkamer			●
- Kast op gamekamer			●
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	●		
- gordijnen	●		
- rolgordijnen	●		
- (losse) horren/rolhorren	●		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	●		
- pvc vloer woonkamer	●		
Overig, te weten			
- Bed op kleinste kamer (hoogslaper)			●
- Hoekbureau in kantoorruimte			●
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	●		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	●		
- magnetron			●
- oven	●		
- koelkast	●		
- vriezer		●	
- vaatwasser	●		
- koffiezetapparaat		●	

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- fontein	●		

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad	●		
- douche (cabine/scherm)	●		
- wastafel	●		
- wastafelmeubel	●		
- toiletkast	●		
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- designradiator/handdoekradiator	●		

## Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Rookmelders	●		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	●		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	●		
Waterslot wasautomaat	●		
Zonnepanelen	●		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	●		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- radiatorfolie achter radiatoren	●		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	●		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	●		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	●		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	●		
veranda	●		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	●		
- vlaggenmast(houder)	●		

# OVER ONS

## **Wonen, werken, leven!**

Dit omvat in grote lijnen waar onze dienstverlening al jaren om draait. Samen met onze opdrachtgevers zoeken we altijd naar de beste ruimte om te wonen, werken en leven. Een plek waar we een groot deel van ons leven vertoeven. Daar waar we succesvol kunnen ondernemen of juist inspirerend kunnen werken. Een plek waar we ons zelf kunnen zijn, ons goed en bovenal thuis voelen.

Je vindt onze tien woningmakelaarskantoren in Almelo, Amsterdam, Apeldoorn, Deventer, Doetinchem, Enschede, Hengelo, Lochem, Winterswijk en Zutphen. Daarnaast zijn we actief in de bedrijfsmakelaardij in de regio's Twente, Achterhoek en Stedendriehoek en hebben we een overkoepelende taxatieafdeling en hypotheekafdeling. En alles is erop gericht om jou volledig te ontzorgen.

*We helpen je  
graag verder!*








## Gratis waardebeoordeling? Doe een waardecheck bij Thoma Post Makelaars!

Overweeg je om je huis te gaan verkopen en ben je benieuwd hoeveel je huis waard is in de huidige markt? Maak kennis met de specialisten van Thoma Post Makelaars! Vanuit diverse kantoren actief in de Achterhoek, de Stedendriehoek en Twente.



 **Thoma Post Makelaars**  
 0546 - 45 99 99  
 [almelo@thomapost.nl](mailto:almelo@thomapost.nl)

 /ThomaPostMakelaars/  
 @Thomapost.nl  
 /Thoma Post Makelaars Almelo

Vriezenveenseweg 126  
7602 AK Almelo  
[thomapost.nl](http://thomapost.nl)