

Egbert ten Catelaan 8

Almelo

Vraagprijs

€ 580.000

k.k.



Omschrijving

Aan de fraaie statige Egbert ten Catelaan mogen wij namens onze opdrachtgevers dit goed onderhouden karaktervolle herenhuis, die direct opvalt door haar sfeervolle uitstraling en verrassend ruime indeling aanbieden.

Het huis combineert authentieke details met hedendaags wooncomfort is uitgebouwd en gemoderniseerd. Bij binnenkomst ervaart u direct de charme van het huis. Karakteristieke elementen, royale leefruimtes en een prettige lichtinval zorgen voor een warme uitnodigende sfeer.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een verzorgde en beschutte stadstuin, waar rust en privacy samenkomen in een prettige, groene setting. Een waardevolle toevoeging is het aanwezige overdekte terras, hierdoor ontstaat er een fijne overgang tussen binnen en buiten, waarbij u ook bij minder goed weer heerlijk beschut kunt verblijven.

De foto's & video geven een realistische indruk, maar eigenlijk zou u het zelf moeten ervaren. Wij laten u deze woning graag persoonlijk ervaren en plannen met plezier een bezichtiging op een moment dat u schikt.

De ligging is werkelijk uitstekend, een perfecte combinatie van comfortabel wonen, goede bereikbaarheid en een groene woonbeleving. Het stadscentrum, het station, scholen, sportvoorzieningen en uitvalswegen bevinden zich op korte afstand. Daarnaast wandelt u zo het tegenovergelegen park in en bevindt het statige landgoed Bellinckhof zich op loopafstand. Een magnifieke plek voor wie rustig wil wonen zonder in te leveren op bereikbaarheid en voorzieningen.

Kelder:
Opgesplitst in twee ruimtes.

Indeling:
Hal met bordestrap, wandcloset met fonteintje en garderobe nis, riante uitgebouwde woonkamer met glas in lood ramen, visgraat parketvloer, gashaard, erker en openslaande deuren naar het overdekte terras, woonkeuken met diverse inbouwapparatuur, deur naar kelder en aansluitend de bijkeuken/berging voorzien van een op maat gemaakt keukenblok, wasfaciliteiten en deur naar het terras.

1e Verdieping:
Overloop met 2 slaapkamers (waren er voorheen 3), waarvan de ouderslaapkamer met toegang tot het balkon en op maat gemaakte kasten, slaapkamer met vaste kast, airco installatie en doorloop naar de badkamer, moderne badkamer met inloopdouche, dubbele wastafel in meubel, badmeubel, toilet en deur naar plat dak.

2e Verdieping:
Overloop met vaste kast, 2 slaapkamers, beiden met dakkapel en vaste kast, ruime berging.

3e Verdieping:
Middels luik te bereiken zolderberging.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1937, perceeloppervlakte: 233 m², bruto inhoud: circa 690 m³, woonoppervlakte: 177 m², in pandige ruimte 20 m², overkapping 26 m²;
- De rieten kap en de schoorsteen zijn volledig vernieuwd in 2020;
- Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels een CV combi ketel, bouwjaar 2021;
- Het buitenschilderwerk van de woning is vakkundig uitgevoerd in 2025;
- De woning is voorzien van een waterontharder;
- De slaapkamer aan de achterzijde van de woning is voorzien van een airco installatie;
- De lichte woonkeuken met granito aanrechtblad is voorzien van de volgende inbouwapparatuur, t.w. 6-pits gaskookplaat, spoelbak, vaatwasser, koffiemachine, afzuigschouw en Amerikaanse koelkast;
- De voormalige garage met deur naar het terras, is thans in gebruik als bijkeuken/berging met plavuizen vloer, een op maat gemaakt keukenblok voorzien van een spoelbak, wasfaciliteiten op hoogte, een oven en veel bergruimte;
- De woning is zowel aan de voorzijde als achterzijde voorzien van elektrisch bedienbare zonwering;
- Het huis beschikt over een alarminstallatie;
- Deze woning is met recht gekwalificeerd als beschermd stadsgezicht;
- Op de authentieke bordestrap heeft u een prachtig zicht op de glas in lood ramen aan de zijkant van de woning;
- De woning beschikt over een verrassend fijne stadstuin, een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten, waarbij het overdekte terras u de mogelijkheid biedt om comfortabel buiten te zitten;

- De riante woonkamer is voorzien van een prachtige parketvloer, visgraat gelegd;
- Op de eerste verdieping zijn thans twee riante slaapkamers, deze kunnen desgewenst eenvoudig weer teruggebracht worden naar drie slaapkamers;
- De woning is in 2000 over de volledige breedte aan de achterzijde uitgebouwd;
- In circa 2006 is woning uitgebreid met een prachtige overkapping met inbouwspotjes, heaters en zonwering;
- De slaap- en badkamer op de 1e verdieping (aan de achterzijde) zijn voorzien van shutters;
- In de koopovereenkomst zal een bankgarantie en/of waarborgsom van 10% worden opgenomen.

Ondanks dat deze presentatie met grote zorg is samengesteld kunnen er geen rechten worden ontleend aan eventueel foutief opgegeven afmetingen, oppervlakten en overige data. De gegevens hebben uitsluitend een indicatief karakter. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.

Toelichtingsclausule NEN2580

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.



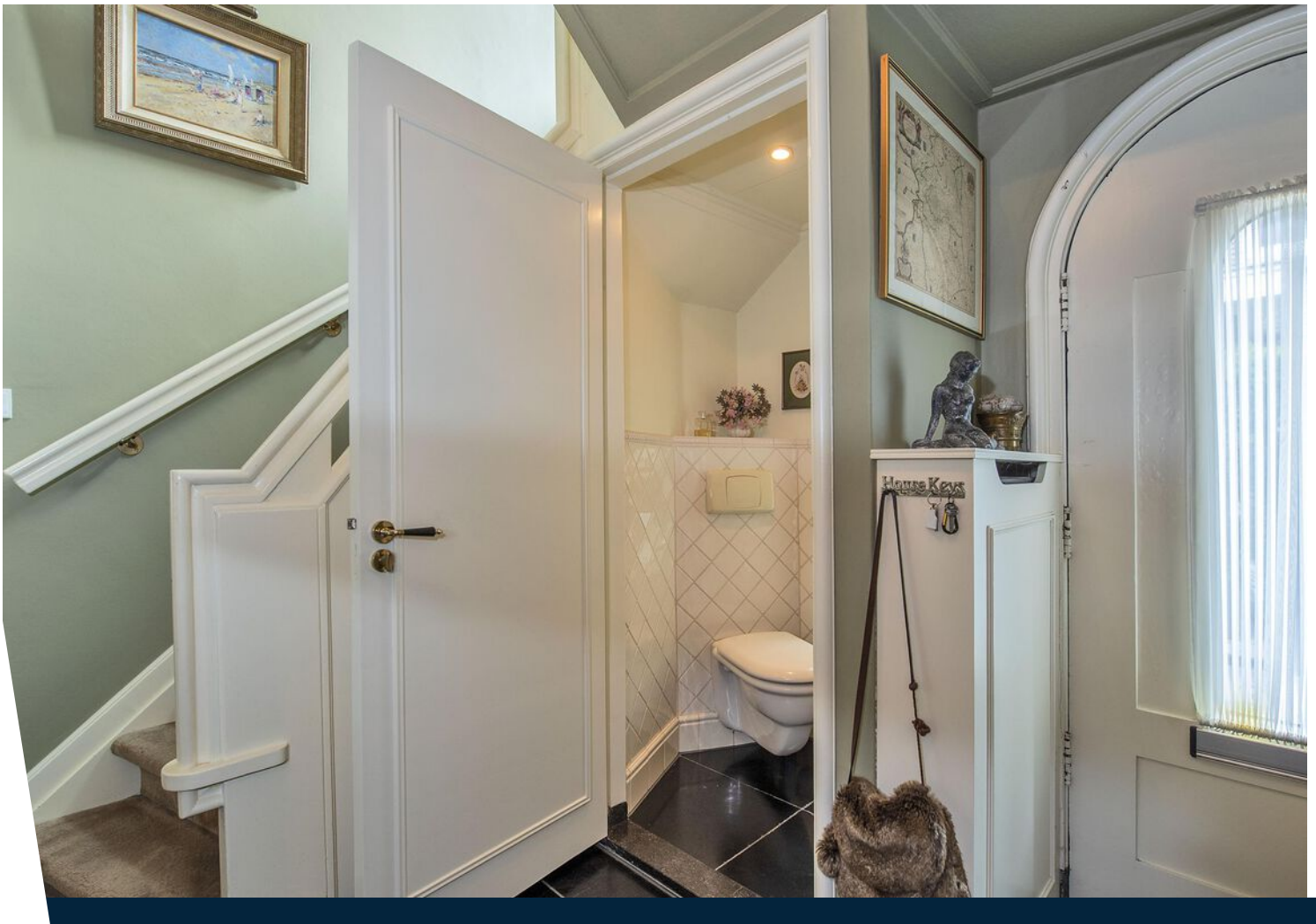


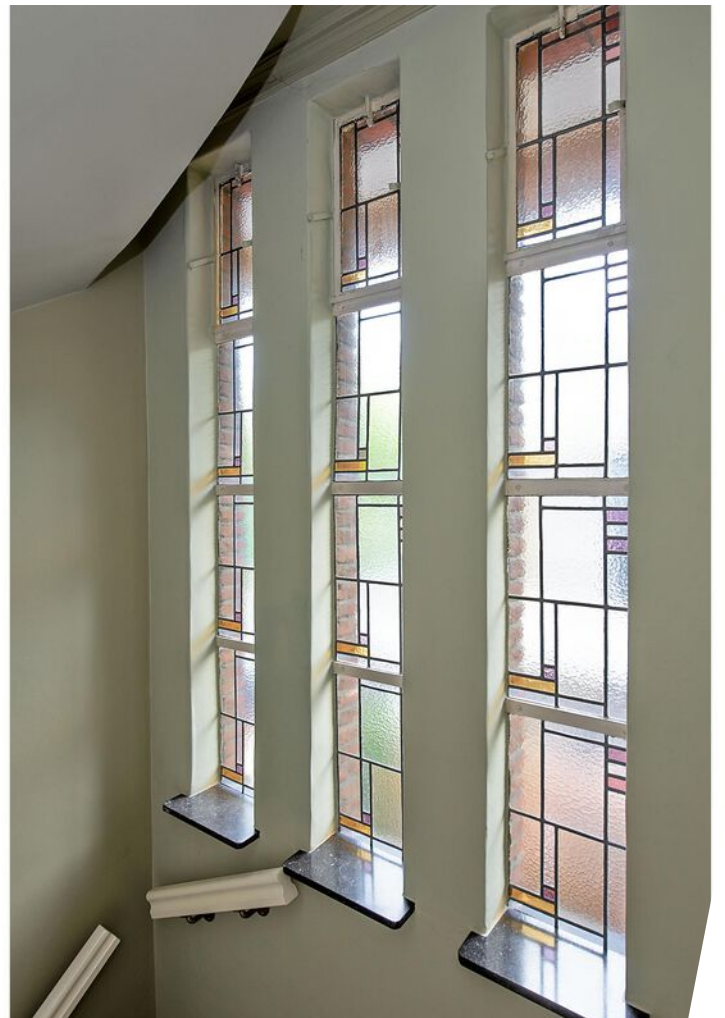








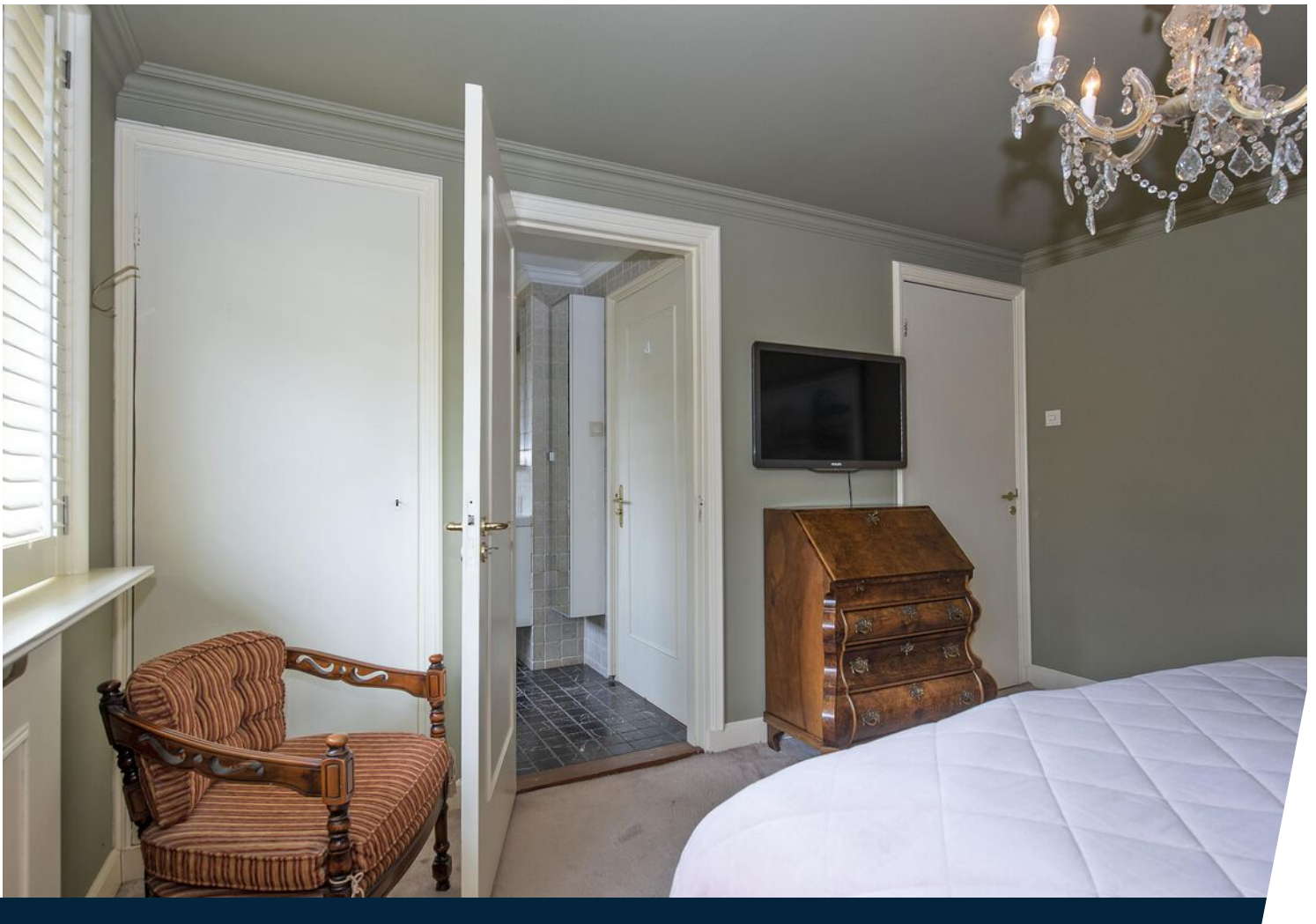












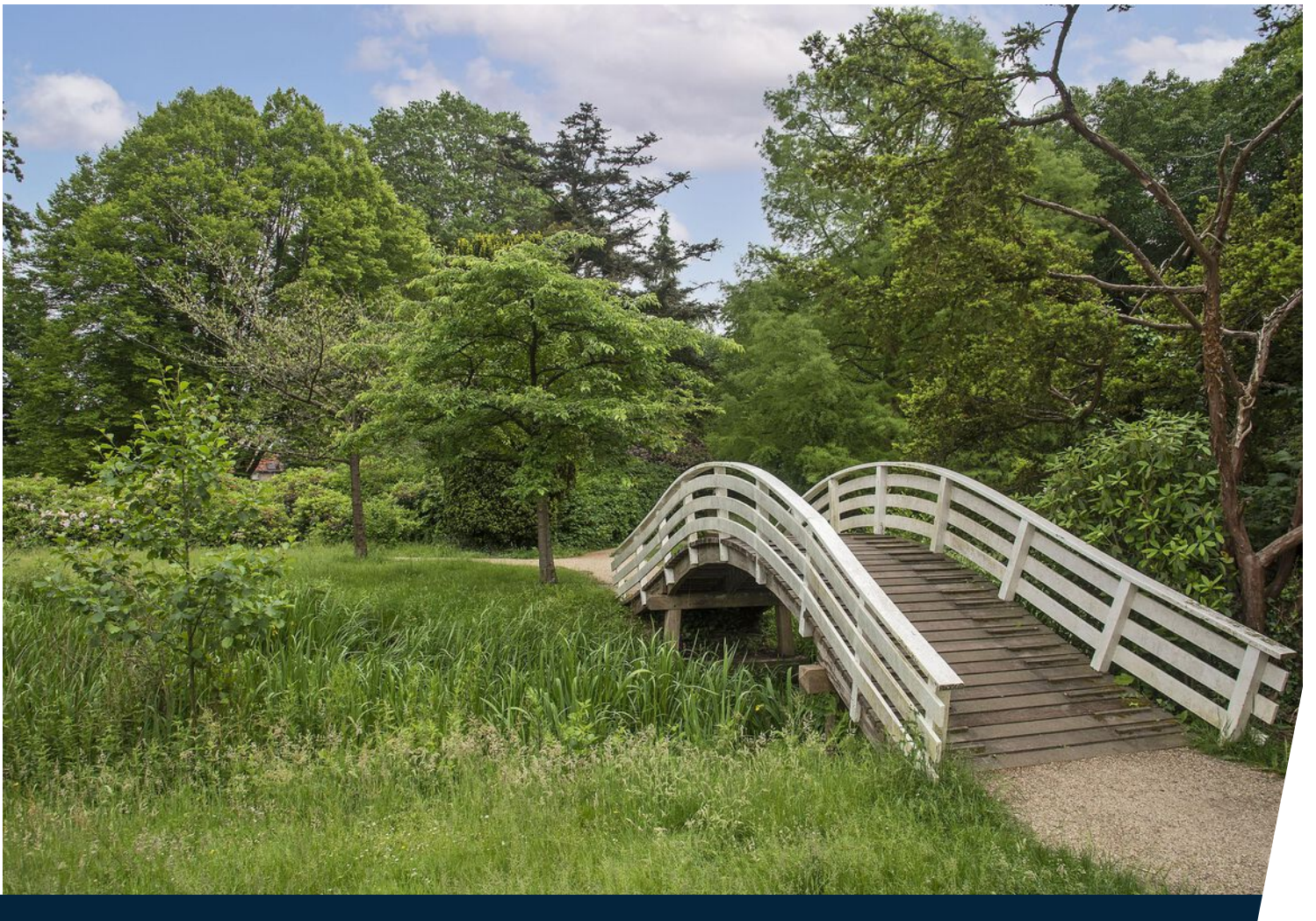


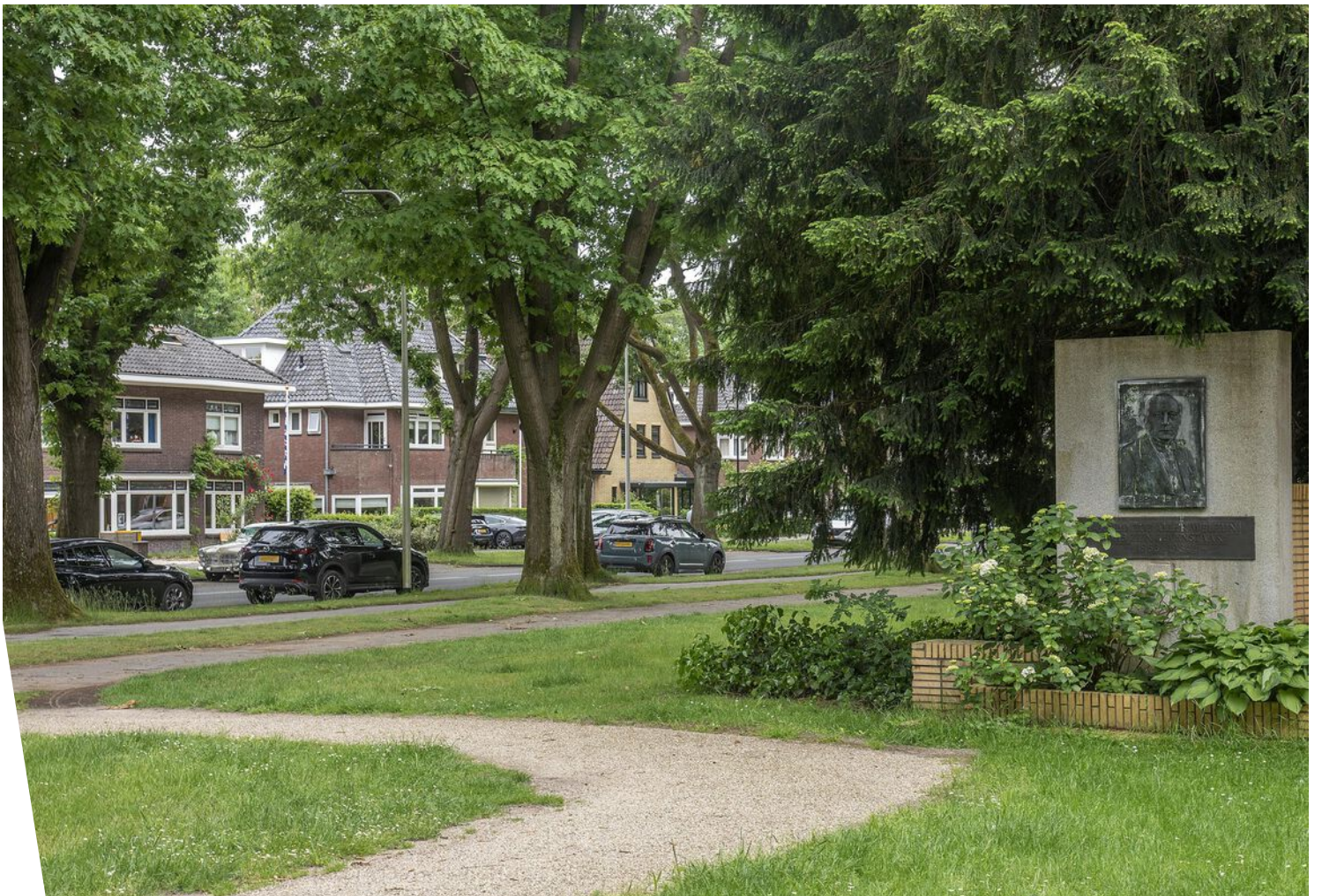


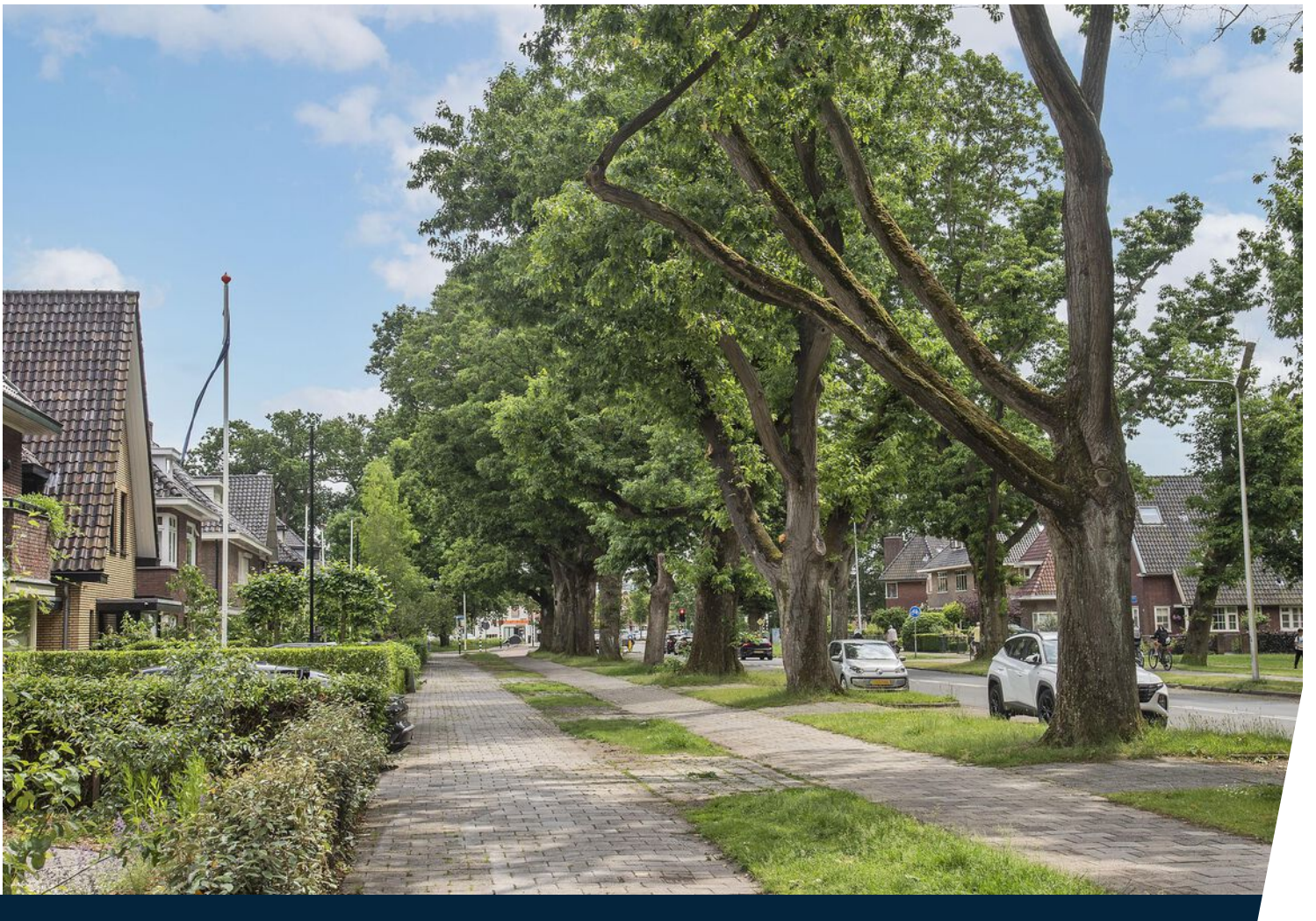




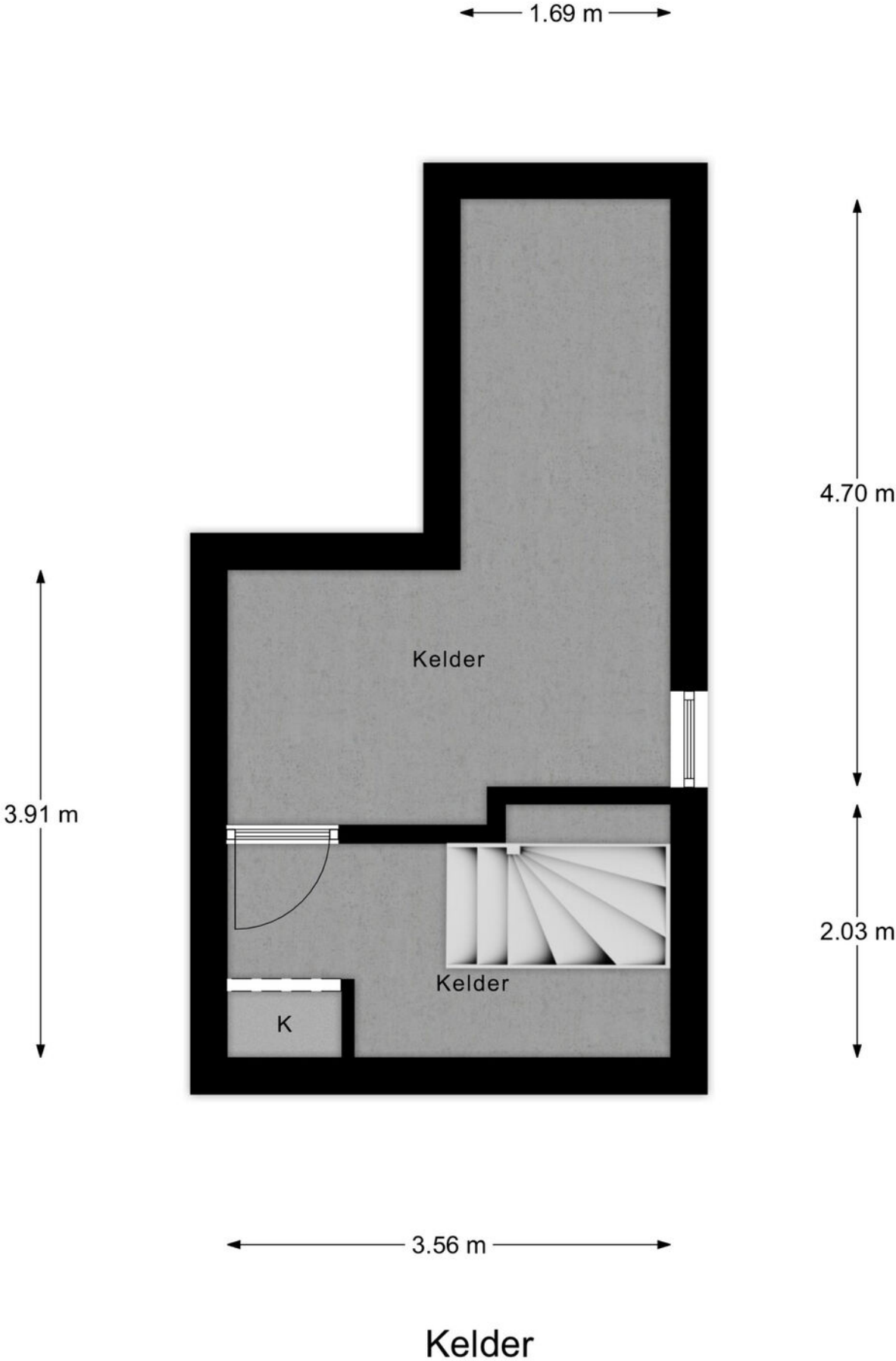








Plattegrond

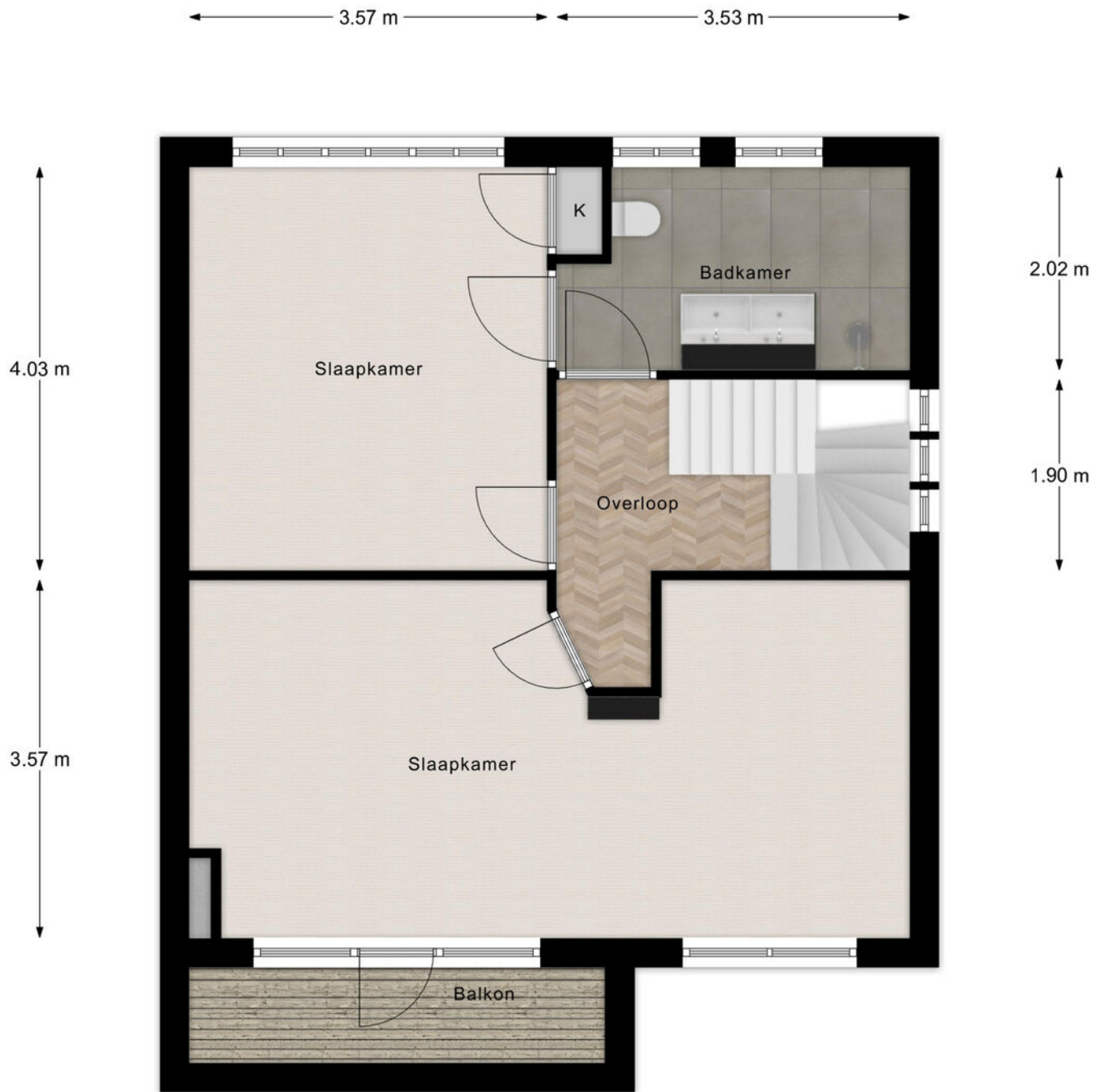


Plattegrond



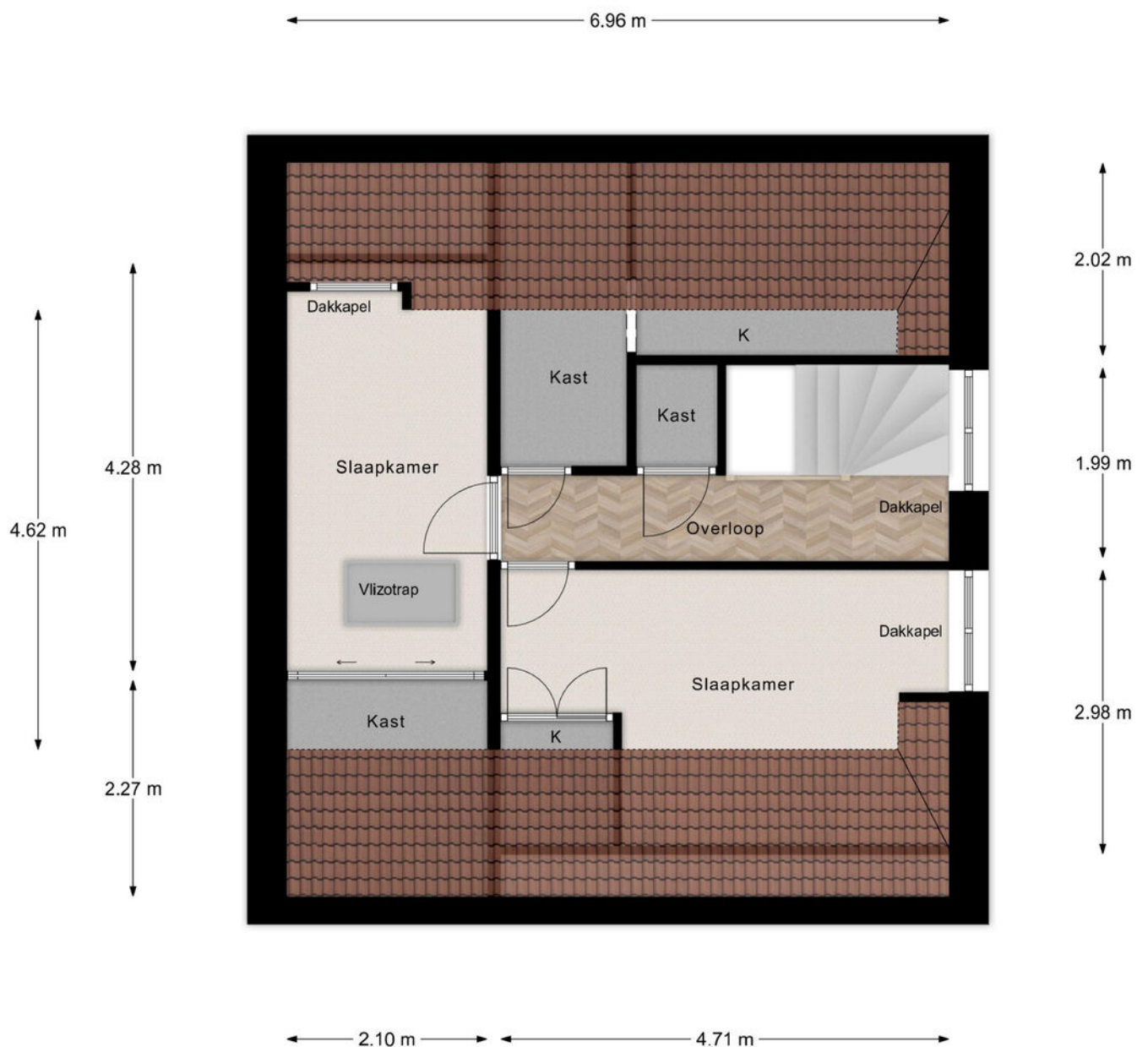
Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

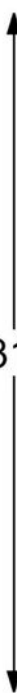
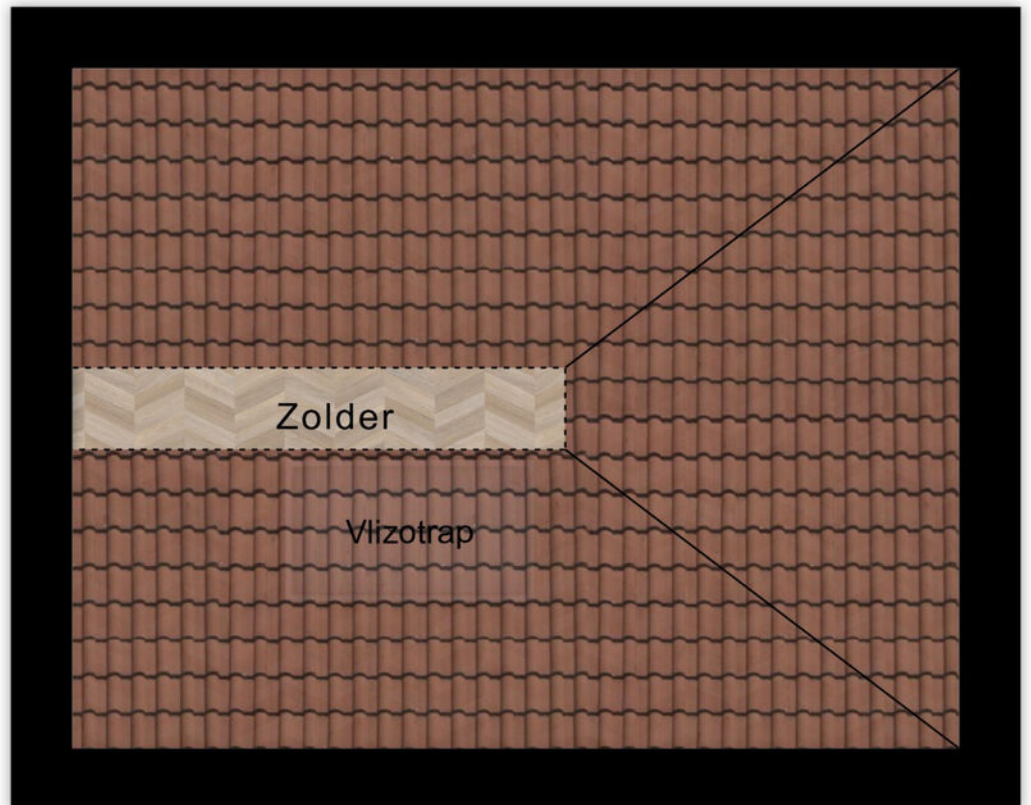
Plattegrond



2e Verdieping

Plattegrond

3.31 m

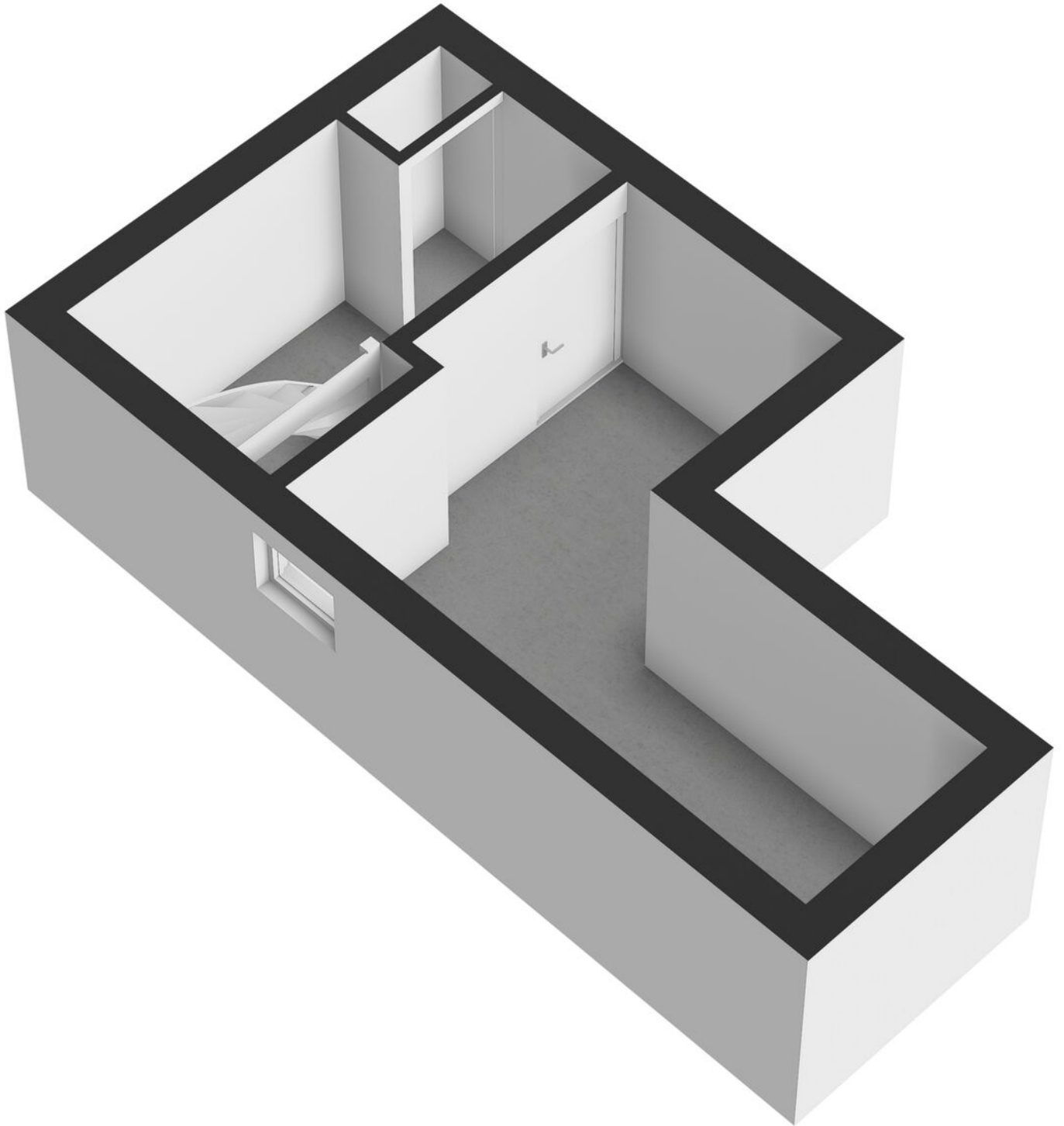
A vertical dimension line with arrows at both ends, indicating a height of 3.31 m.

4.32 m

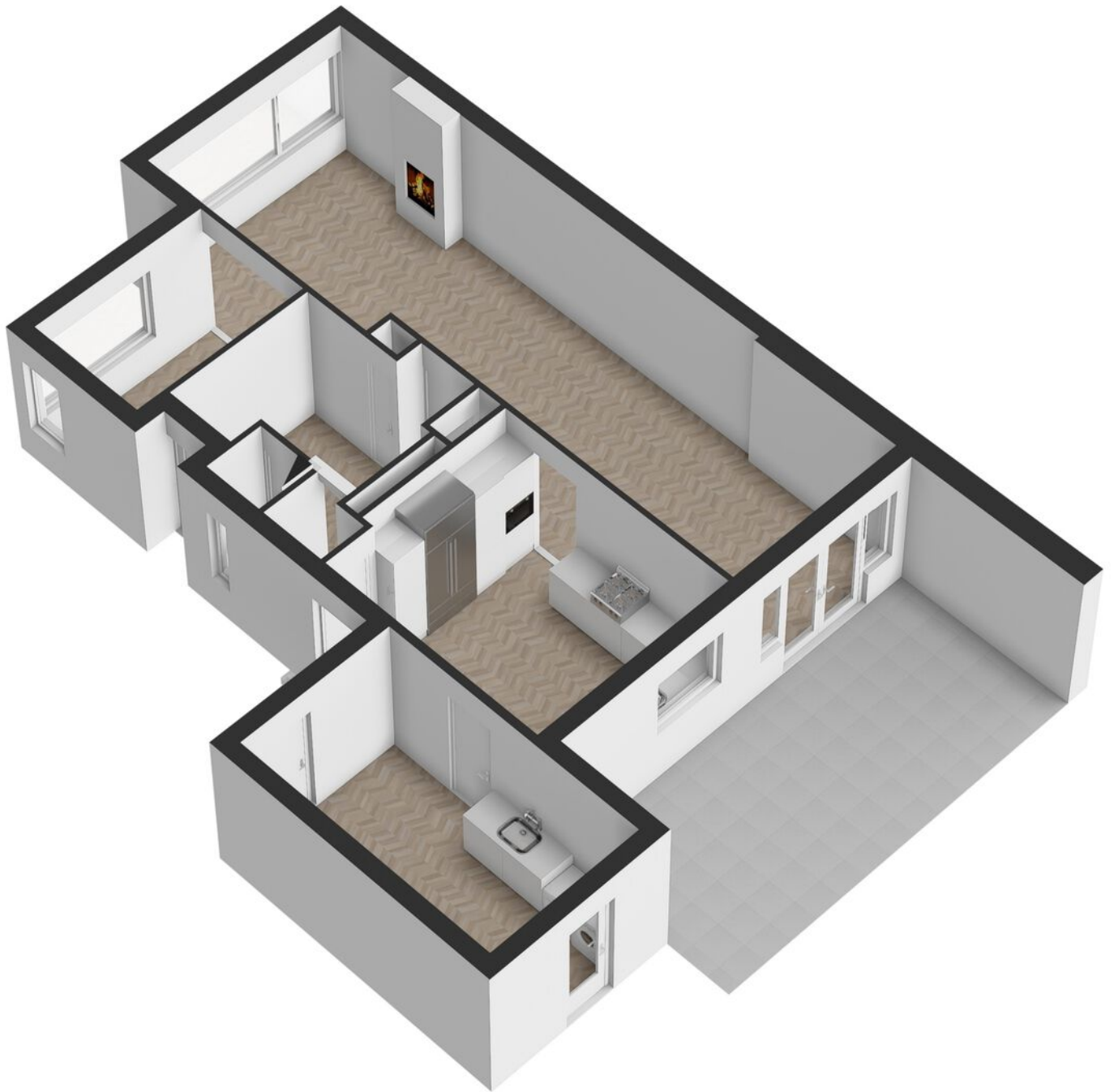
A horizontal dimension line with arrows at both ends, indicating a width of 4.32 m.

3e Verdieping

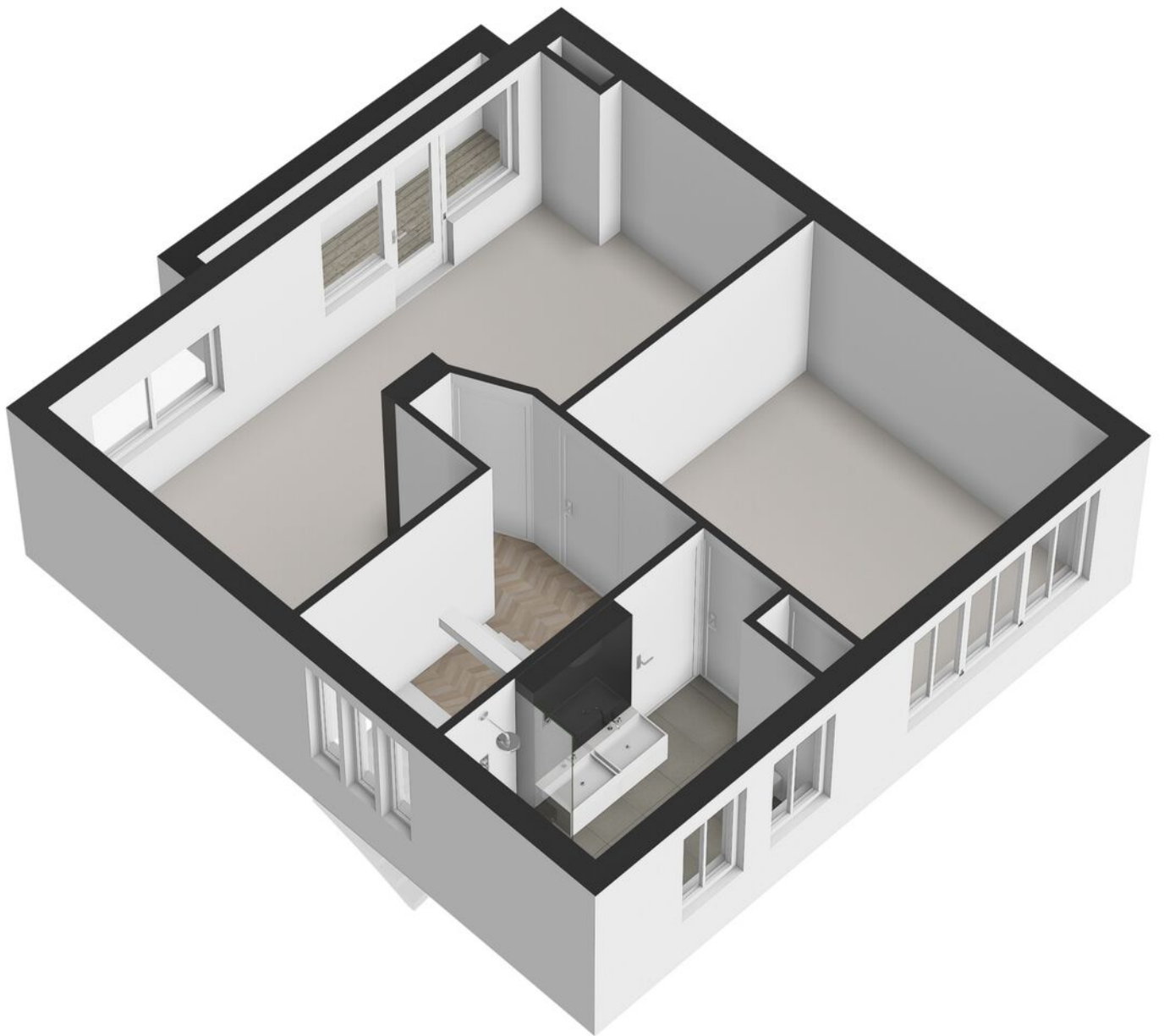
Plattegrond



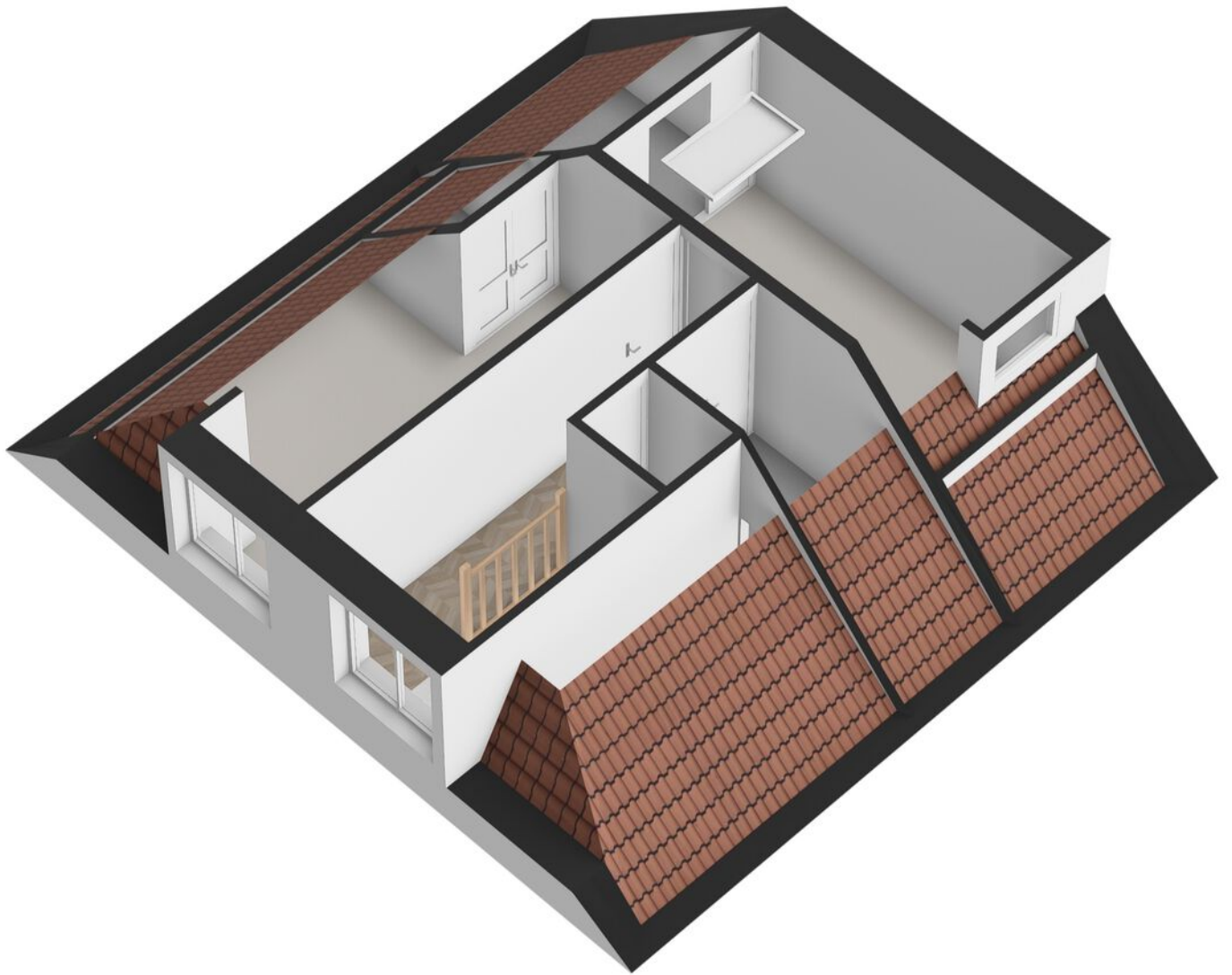
Plattegrond



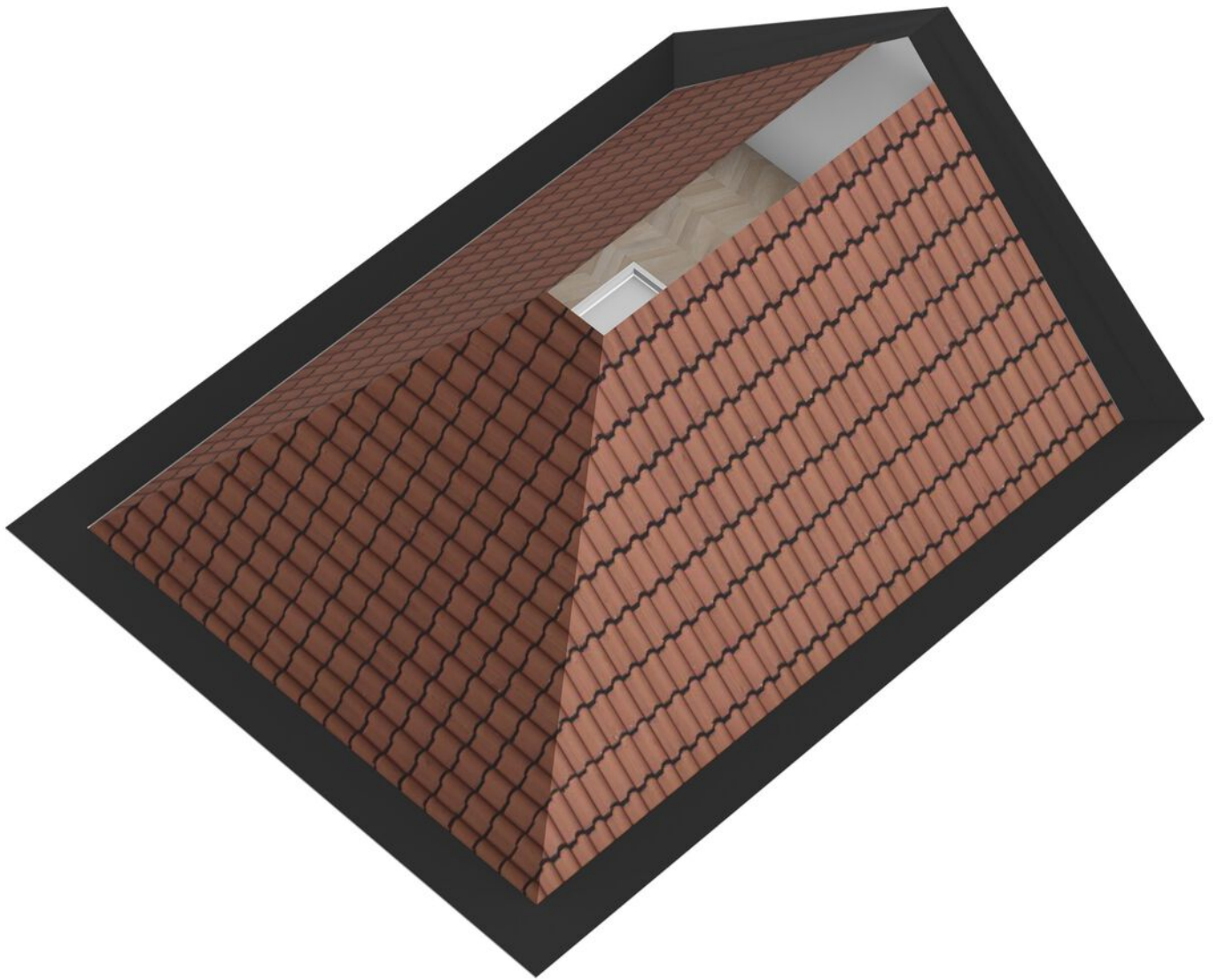
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bijzonder makelaars

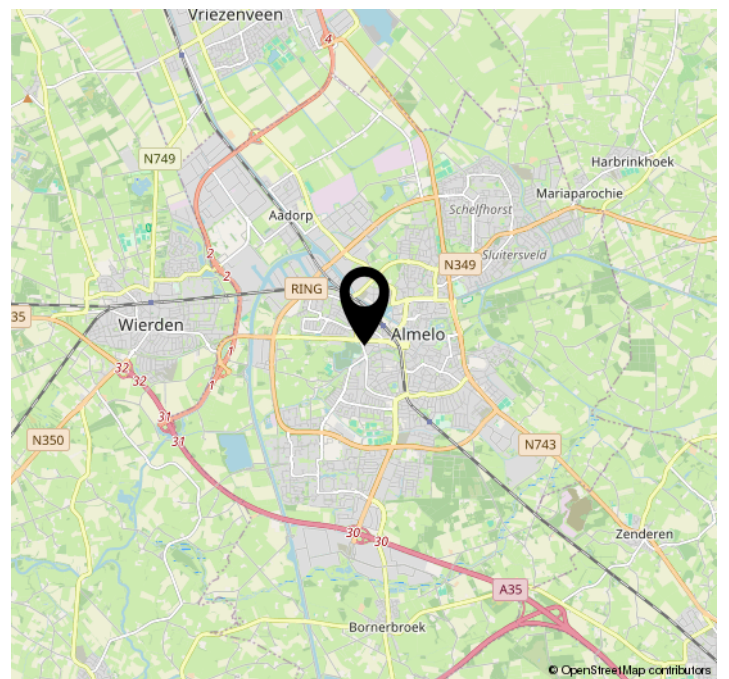
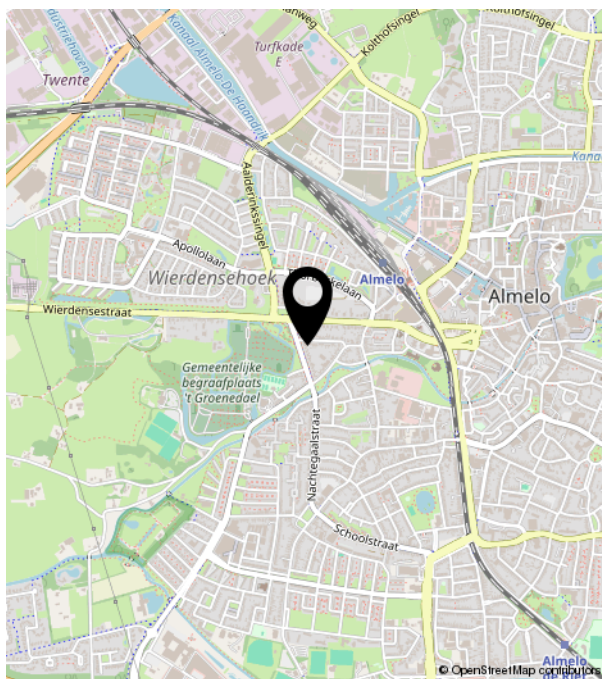
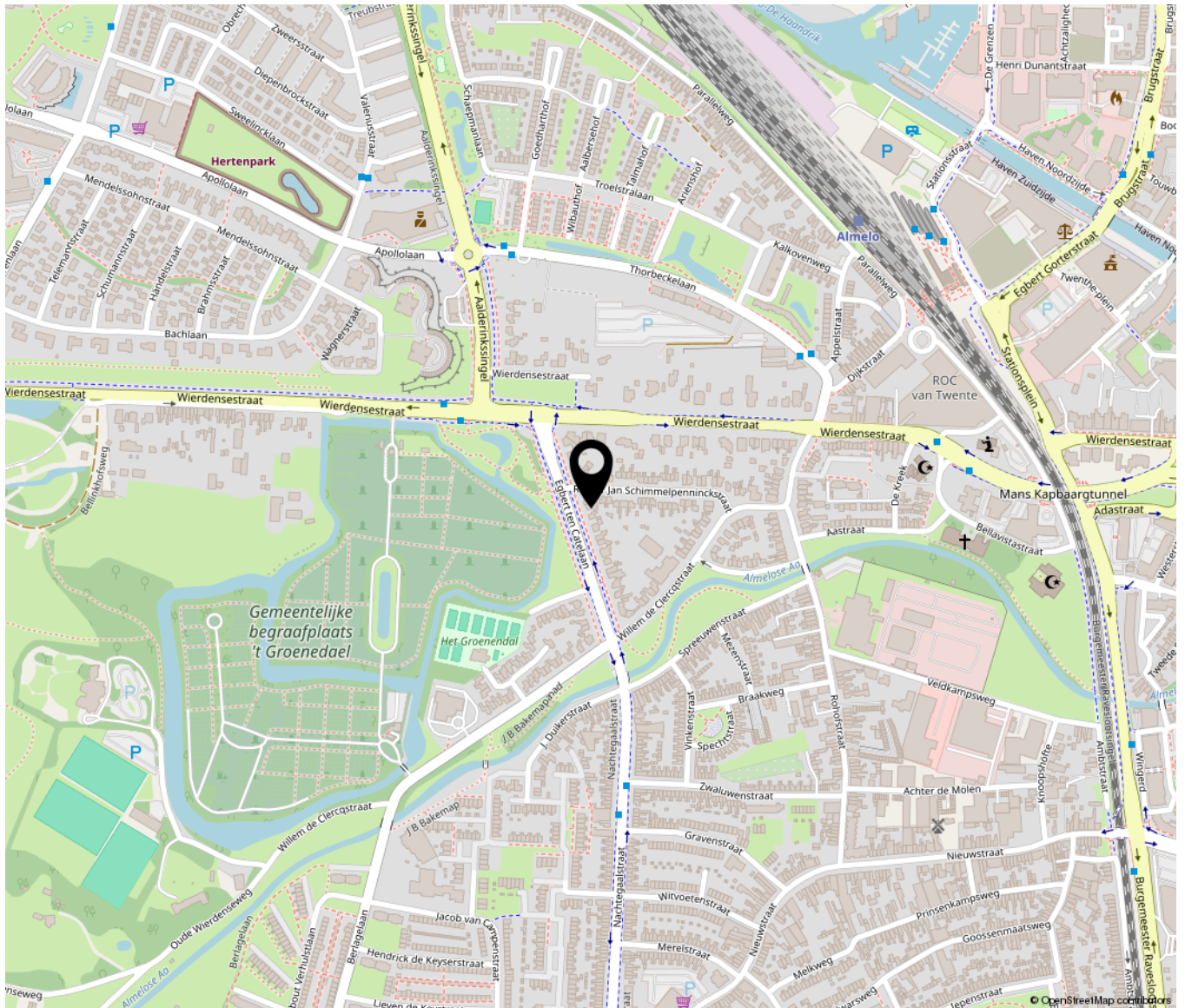


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Ambt-Almelo
—	Huisnummer	Sectie		A
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	4268	
—	Voorlopige kadastrale grens			
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 juni 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



Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

NVT



bijzonder
MAKELAARS

Egbert ten Catelaan 14 | 7604 AV Almelo
0546 - 767376 | info@bijzondermakelaars.nl | www.bijzondermakelaars.nl