

marijke.
makelaardij



Vraagprijs
€ 740.000 K.K.

37

NIJREESWEG

ALMELO

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



KENMERKEN

SOORT WONING:
VRIJSTAAND

ENERGIELABEL:
C

BOUWJAAR:
1983

WOONOPPERVLAKTE:
CIRCA 186 m²

INHOUD:
CIRCA 595 m³

PERCELOPPERVLAKE:
900 m²



OMSCHRIJVING

Vrij wonen met ruimte voor alles wat het leven leuk maakt

Vrijstaand wonen. Een perceel van 900 m². Een leefkeuken waar je blijft hangen. Een tuin die voelt als een park en waar het buitenleven bijna vanzelf begint.

Aan de Nijreesweg 37 in Almelo komt alles samen wat wonen zo fijn maakt: ruimte, rust, comfort en een huis dat door de jaren heen met veel zorg is vergroot, verbeterd en onderhouden.

Oorspronkelijk gebouwd in 1983, maar in 2015 indrukwekkend uitgebouwd en verbouwd. Niet een beetje. Echt goed.

Het resultaat is een instapklaar vrijstaand woonhuis met circa 186 m² woonoppervlakte, meerdere leefruimtes, drie slaapkamers, een moderne badkamer, een verrassende vliering, een royale veranda, een carport en een vrijstaande (deels geïsoleerde) schuur van ruim 50 m². En dan hebben we de tuin nog niet eens gehad.

Wonen in Nijrees-Noord

Nijrees-Noord is een fijne, kindvriendelijke wijk met veel jonge woningen en volop ruimte om prettig en veilig te wonen. Kinderen kunnen hier spelen in de buurt en voor een wandeling, rondje hardlopen of frisse neus loop je zo richting het Nijreesbos.

Ook de uitvalswegen liggen prettig dichtbij, waardoor je snel onderweg bent richting de stad, het buitengebied of de snelweg. Een rustige woonplek met alles binnen handbereik.

Begane grond

Via de lichte entree met open trap kom je binnen in een woning die direct ruim en verzorgd aanvoelt.

Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle woonkamer met veel lichtinval, een massief eiken parketvloer in whitewash-uitvoering en een fraaie haardpartij. De grote ramen aan de voorzijde, gecombineerd met de schuifpui naar de zijtuin,

zorgen gedurende de hele dag voor een aangename lichtinval. De strak afgewerkte wanden en plafonds geven de ruimte een moderne en verzorgde uitstraling, terwijl de woonkamer tegelijkertijd warm en sfeervol aanvoelt. Dit is een fijne plek om je even terug te trekken.

Via de en-suite deuren loop je door naar de geweldige leefkeuken van circa 32 m².

En eerlijk: dit is de plek waar dit huis echt begint te leven.

De keuken is strak, modern en smaakvol uitgevoerd, voorzien van alle gewenste inbouwapparatuur, een groot fornuis met oven en mooie inbouwspots.

De karaktervolle tegelvloer met een subtiele terrazzo-uitstraling geeft de leefkeuken nét dat beetje extra eigenheid. In combinatie met de vloerverwarming en de grote schuifpui met uitzicht over de tuin ontstaat hier een ruimte waar koken, tafelen en samenzijn als vanzelf in elkaar overlopen.

Aansluitend bevindt zich een geïsoleerde multifunctionele ruimte van circa 16 m². Denk aan een bijkeuken, speelkamer, thuiswerkplek, hobbyruimte of rustige plek voor de kinderen. Een ruimte die eenvoudig meegroeit met iedere levensfase. Daarnaast zijn er een garderobe, toiletruimte en praktische wasruimte met alle ruimte voor een extra koel- en of vrieskast.

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers in totaal. De in 2015 fraai gerealiseerde slaapkamer is een heerlijke verrassing, met hoge kapconstructie, veel licht, een wastafel en een ruime inloopkast. Hoewel deze ruimte momenteel niet als hoofdslaapkamer wordt gebruikt, zou zij zich daar uitstekend voor lenen.

De overige 2 slaapkamers zijn verzorgd afgewerkt en voorzien van moderne vloerafwerking waarbij een 2e slaapkamer is uitgerust met een wastafel.

De badkamer (2015) is modern, licht en uitermate smaakvol uitgevoerd met een inloopdouche, wastafelmeubel, 2e vrijhangend toilet en grote dakramen. Ook hier zorgen de inbouwspots voor een nette, rustige afwerking.

Tweede verdieping

Via een vaste steektrap vanuit een van de slaapkamers is een verrassende vliering bereikbaar. Deze ruimte is momenteel ingericht als werkplek en biedt mogelijkheden voor hobby of opslag. Geen volwaardige slaapkamer, wél een leuke extra.

Buitenleven

De tuin is zonder twijfel één van de grote troeven van deze woning. Met 900 m² eigen grond geniet je hier van privacy, groen en ruimte rondom. Direct aan de leefkeuken ligt de royale veranda van circa 23 m² met een briljante lichtstraat, sfeervolle verlichting, screen aan de zijkant en een romantische buitenhaard. Binnen wordt buiten. En buiten voelt hier bijna als een tweede woonkamer.

Achter in de tuin staat een vrijstaande schuur van ruim 50 m², verdeeld in drie delen. Ideaal voor praktijkruimte, hobby, opslag, werkruimte en / of klusruimte. Er is een driefasen-aansluiting aanwezig en de schuur beschikt al over een toilet. Perfect geregeld!

En helemaal achter in de tuin? Daar wacht nog een boomhut. Gewoon, omdat buiten spelen hier nog echt kan.

Parkeren

Ook parkeren is uitstekend geregeld. De woning beschikt over een riante oprit geschikt voor zeker 4 auto's, een royale carport van circa 24 m², dubbele afsluitbare poortdeuren en een extra afgesloten zijpoort. Praktisch, veilig en ruim.

Bijzonderheden: Bouwjaar 1983, woonoppervlakte circa 186 m², perceeloppervlakte 900 m², energielabel C, in 2015 royaal uitgebouwd en verbouwd met oog voor kwaliteit, leefkeuken circa 32 m², veranda circa 23 m², carport circa 24 m², vrijstaande schuur van ruim 50 m², verwarming en warmwatervoorziening middels Remeha HR-combiketel 2015, alle ramen voorzien van isolatieglas, vloer van de aanbouw geïsoleerd, buitenschilderwerk uitgevoerd in 2025, riante oprit, gelegen in kindvriendelijk Nijrees-Noord nabij het Nijreesbos.

Kortom, Nijreesweg 37 is een vrijstaande woning waar ruimte, comfort en buitenleven op een bijzonder fijne manier samenkomen. Een huis om in te wonen, te leven, te werken, te spelen, te groeien en vooral: te genieten.

Bel/mail/app of plan online een vrijblijvende bezichtiging. 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.

A modern living room with a fireplace, wicker furniture, and a large red overlay containing text. The room features a white fireplace with a fire, a wicker armchair, a wicker ottoman, and a wicker side table. A large red overlay with white text is positioned on the right side of the image. The text reads: 'WAAR BUITENLEVEN VANZELF BEGINT'. The room has a light-colored wall, a white ceiling, and a light-colored floor. A large wicker wreath is mounted on the wall above the fireplace. A stack of firewood is visible on the left side of the fireplace. A vase of colorful flowers is on the wicker side table in the foreground.

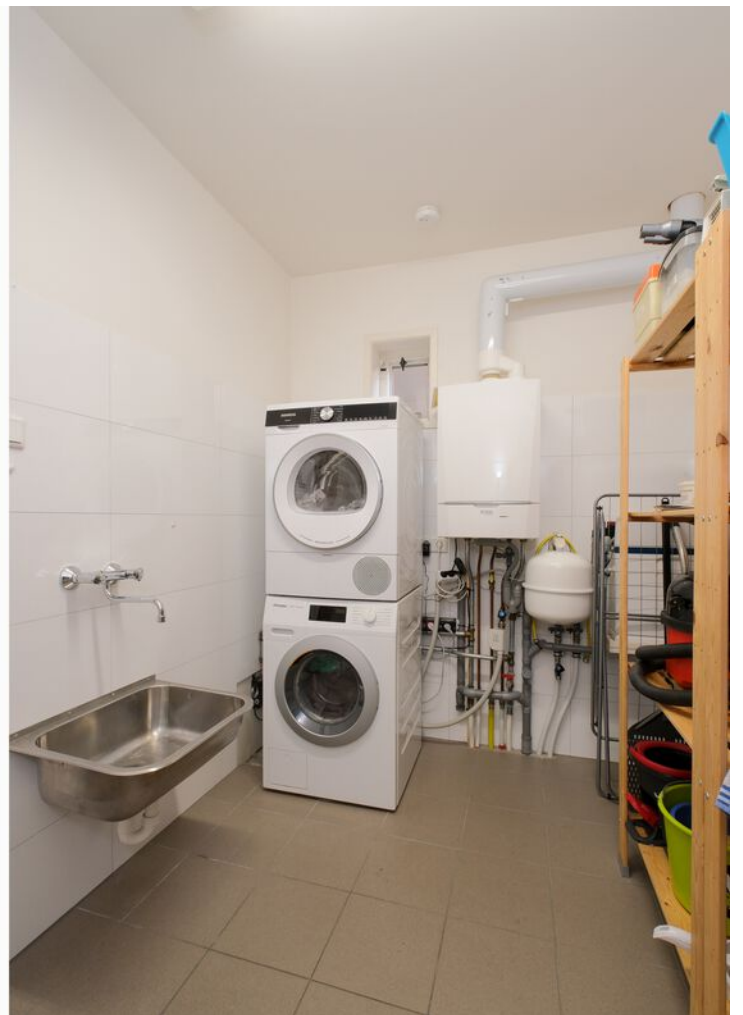
**'WAAR
BUITENLEVEN
VANZELF
BEGINT'**





































PLATTEGROND

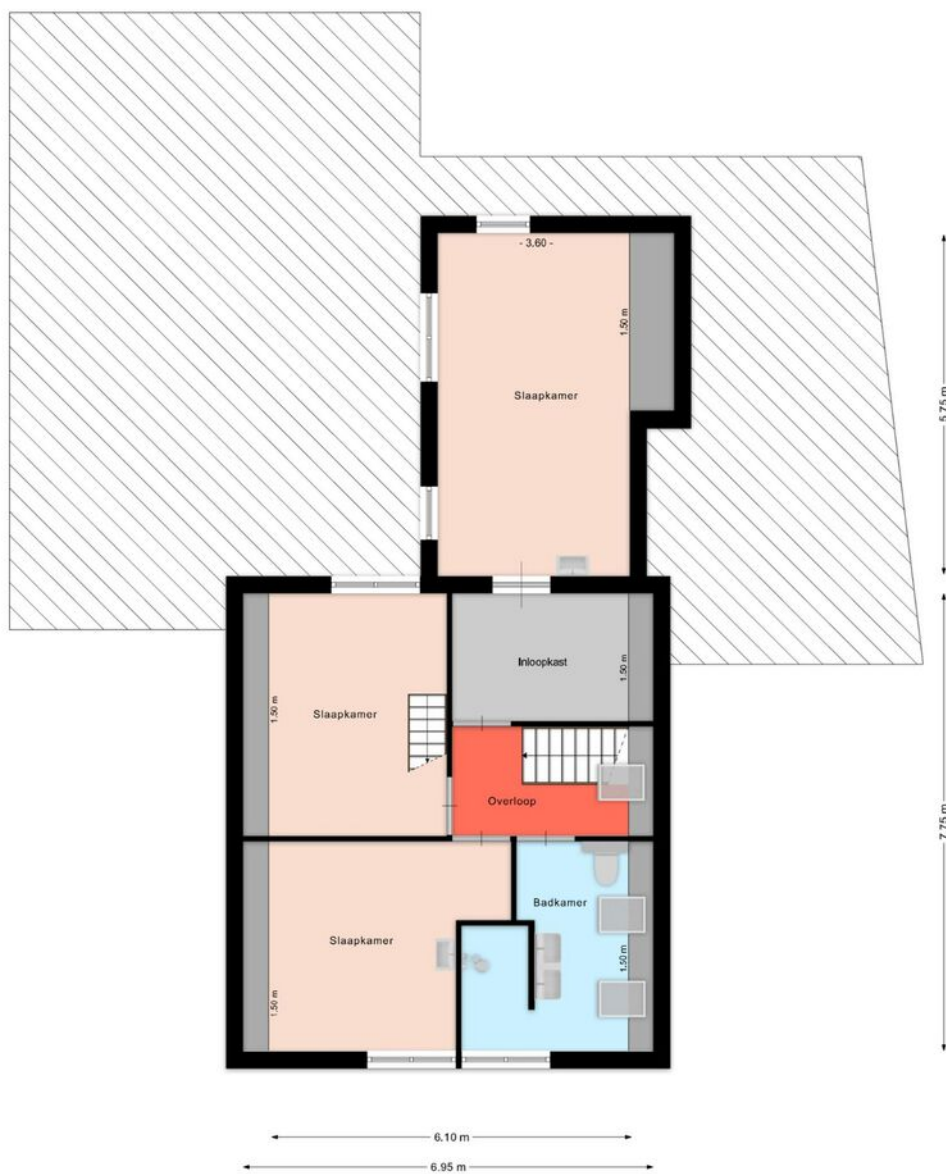
Nijreesweg 37 Almelo



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

PLATTEGROND

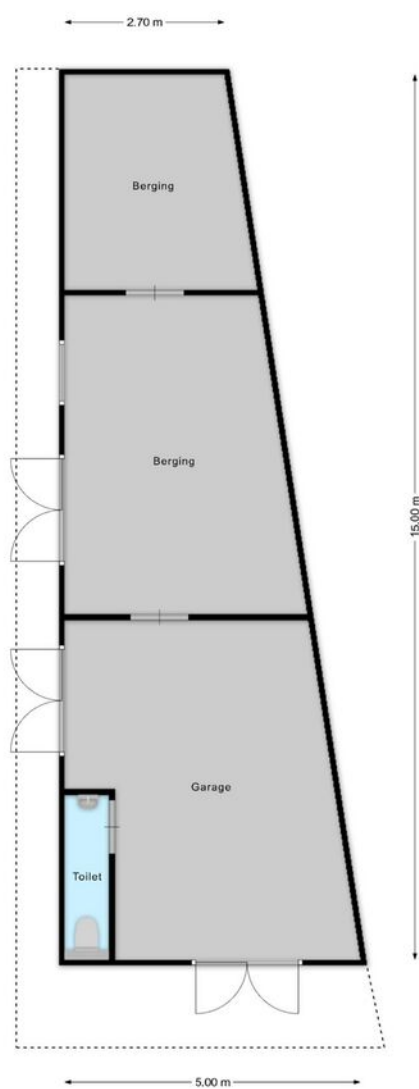
Nijreesweg 37 Almelo



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

PLATTEGROND

Nijreesweg 37 Almelo



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

Nijreesweg 37 7609PA Almelo

Roerende zaken - Buiten:

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

Buiten overig:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Boomhut	Blijft achter

Roerende zaken - Woning:

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

Zonwering:

Type	Locatie	Etage	Keuze
Screens	Voor		Blijft achter

Raamdecoraties, te weten:

Type	Etage	Keuze
Gordijnen		Blijft achter

Raamdecoraties overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Horizontale lamellen	Blijft achter

Vloerdecoratie, te weten:

Type	Etage	Keuze
Vloerbedekking/linoleum		Blijft achter

Warmwatervoorziening/ CV:

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

Open haard, houtkachel:

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

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	Gaat mee
Wasdroger	Gaat mee

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	Gaat mee
Vast bureau	Blijft achter
Spiegelwanden	N.v.t.

Sanitaire voorzieningen:

Badkameraccessoires	N.v.t.
Wastafel(s)	Blijft achter
Toiletaccessoires	Blijft achter
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	N.v.t.
Voorzetramen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen	N.v.t.

KADASTRALE KAART

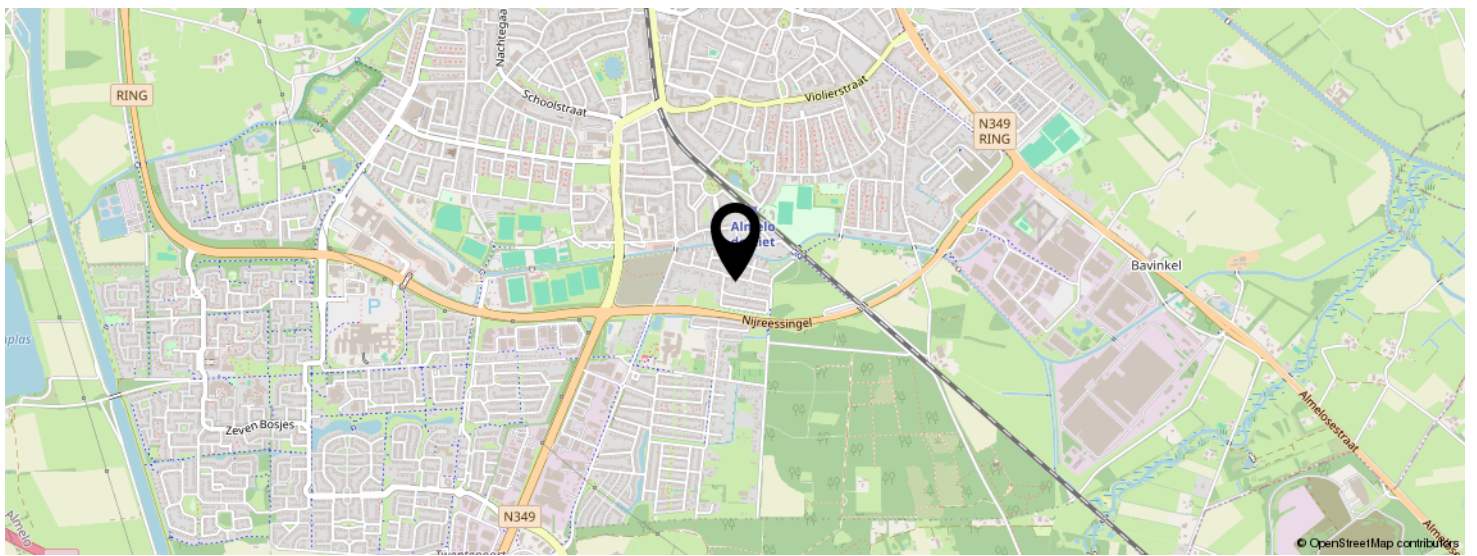
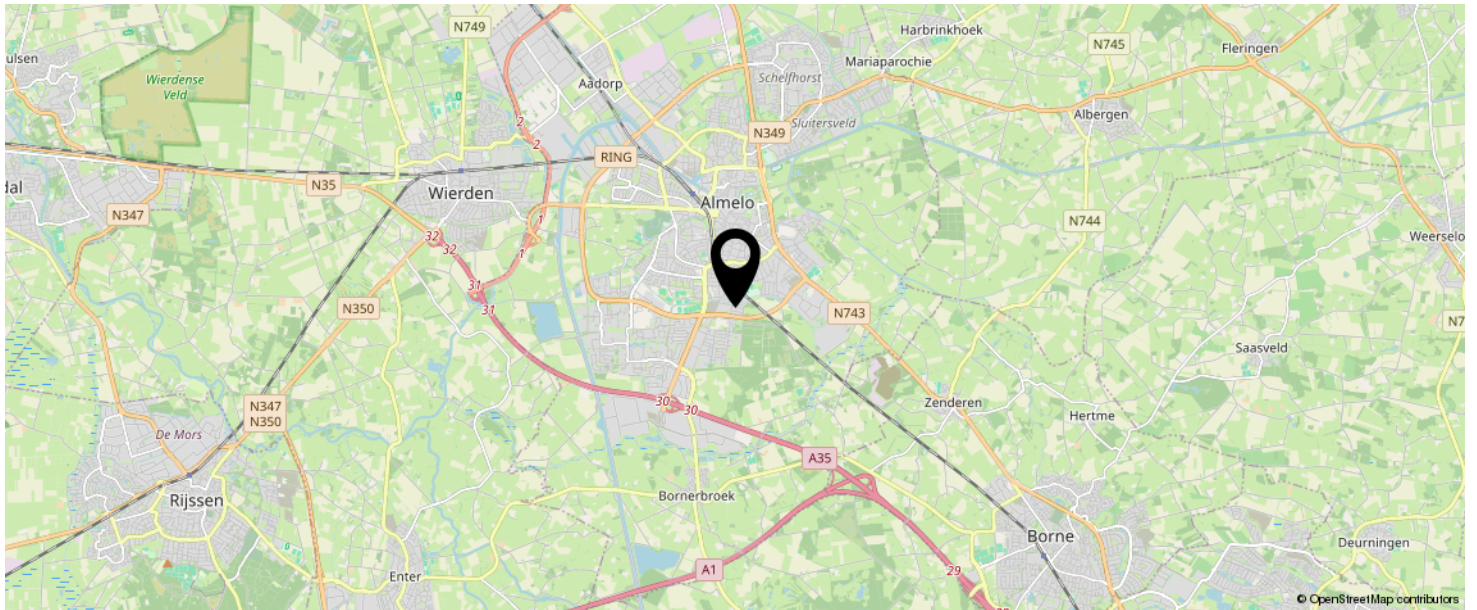
Kadastrale kaart

Uw referentie: 3933097_2

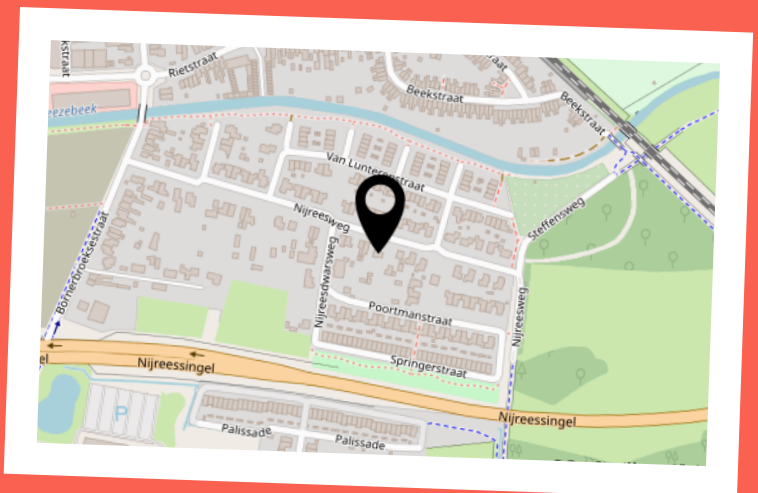


12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500		
   	Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Kadastrale gemeente Sectie Perceel	Ambt-Almelo G 3001	
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 juni 2026 De bewaarder 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



**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