

**marijke.**

makelaardij



Vraagprijs  
€ 275.000 K.K.

**31**

**J.J. VAN DEINSELAAN**

**ALMELO**

0546-212121

info@marijke.nl

marijke.nl



# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
TUSSENWONING

**ENERGIELABEL:**  
D

**BOUWJAAR:**  
1963

**WOONOPPERVLAKTE:**  
CIRCA 82 m<sup>2</sup>

**INHOUD:**  
CIRCA 329 m<sup>3</sup>

**PERCELOPPERVLAKTE:**  
159 m<sup>2</sup>



# OMSCHRIJVING

## **Een huis waar je niet hoeft te klussen...maar gewoon kunt beginnen met wonen.**

Sommige woningen voelen direct goed. Niet omdat ze enorm groot zijn. Maar omdat alles klopt. Jouw eerste woning mag meteen goed zijn.

J.J. van Deinselaan 31 is zo'n woning. Een sfeervolle tussenwoning in de geliefde wijk Haghoek waar de afgelopen tijd vrijwel alles onder handen is genomen. De keuken, badkamer, elektra, vloeren, schilderwerk... het is allemaal met veel aandacht en zeer smaakvol is vernieuwd. Daardoor hoef jij straks eigenlijk nog maar één ding te doen: de verhuisdozen uitpakken.

De ligging maakt het plaatje compleet. Aan de voorzijde tref je een brede groenstrook met speelvoorzieningen. Een plek waar kinderen nog heerlijk buiten kunnen spelen en waar de buurt een rustige, vriendelijke sfeer uitstraalt. Precies de reden waarom zoveel starters en jonge gezinnen zich hier thuis voelen.

## **Begane grond**

De ontvangst is verzorgd en modern. Vanuit de hal bereik je o.a. het stijlvolle toilet, de trapopgang, de kelderkast en de natuurlijk ruime woonkamer.

Direct valt de rustige afwerking op in deze fijne living. Strak gestucte wanden en plafond, een fraaie PVC-vloer en veel daglicht zorgen voor een warme, eigentijdse sfeer.

De uitgebouwde begane grond biedt volop leefruimte. Achterin bevindt zich de moderne keuken uit 2025, voorzien van diverse inbouwapparatuur, volop kastruimte en een prachtige taupe-kleur. Hier kook je met plezier terwijl vrienden aanschuiven aan de eettafel of de tuindeur uitnodigt om buiten te eten.

## **Eerste verdieping**

Op de verdieping bevinden zich drie fraaie slaapkamers. De huidige kastenkamer is uiteraard eenvoudig weer als slaapkamer of werkkamer in te richten.

De luxe badkamer vormt misschien wel één van de grootste verrassingen van de woning. Modern, tijdloos en compleet uitgevoerd met een royale inloopdouche incl. smoked glass douchewand, een stijlvol wastafelmeubel en een tweede vrijhangend toilet.

## **Tweede verdieping**

Via een vaste trap bereik je de zolder. Een multifunctionele verdieping die zich uitstekend leent als hobby- of bergruimte.

## **Buitenleven**

Ook buiten is het genieten.

De achtertuin ligt gunstig op het zuidoosten, waardoor je vrijwel de hele dag een fijne plek in de zon vindt. De tuin is verzorgd aangelegd en beschikt over een vrijstaande stenen berging én een praktische achterom.

## **Waarom deze woning?**

Omdat je hier de combinatie vindt die starters zoeken maar niet vaak tegenkomen.

Een geliefde woonwijk. Een instapklare afwerking. Moderne voorzieningen. Drie slaapkamers. Een vaste trap naar zolder met mogelijkheden een 4e (slaap)kamer te realiseren. Een zonnige tuin. En een rustige, groene omgeving waar je jarenlang met plezier kunt wonen.

**Bijzonderheden:** Bouwjaar 1963, woonoppervlakte ca. 82 m<sup>2</sup>, perceel 159 m<sup>2</sup>, uitbouw aan de achterzijde, keuken vernieuwd in 2025, badkamer en toilet vernieuwd in 2025, elektra vernieuwd in 2025, vernieuwde meterkast, schilderwerk buiten 2025, HR++ beglazing op de verdieping, isolerende beglazing begane grond, nieuwe PVC-vloer beneden, nieuwe laminaatvloeren boven, verwarming en warm water voorziening middels Intergas HR CV-combiketel (2014), achtertuin op het zuidoosten, vrijstaande stenen berging en achterom, groen- en speelvoorzieningen direct voor de deur.

Een heerlijke starterswoning waar het meeste werk al voor je is gedaan. Nu is het alleen nog de vraag: wanneer kom je kijken?

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 oppervlaktes 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.



**'EEN NIEUW  
BEGIN VOELT  
HIER ALS  
THUIS'**









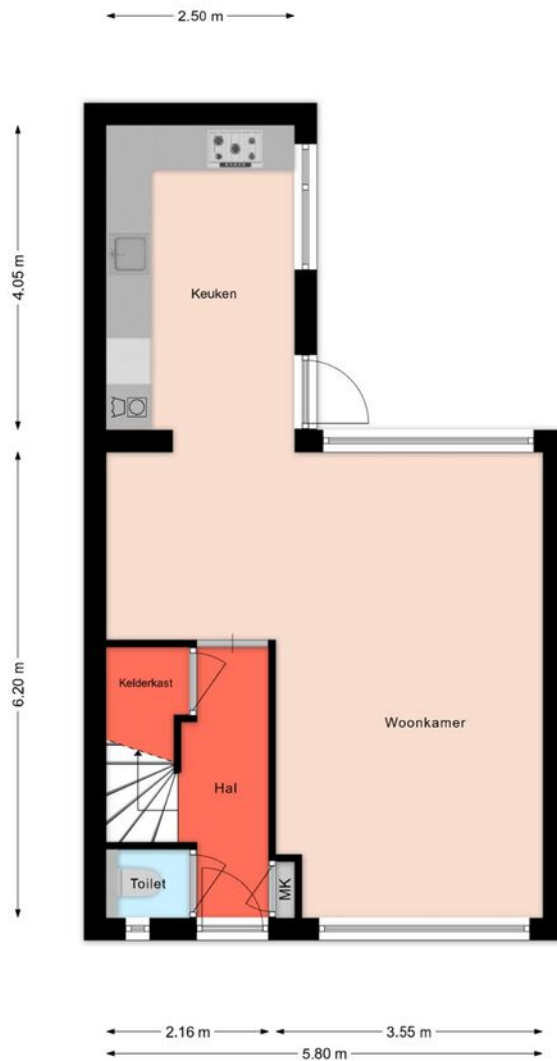






# PLATTEGROND

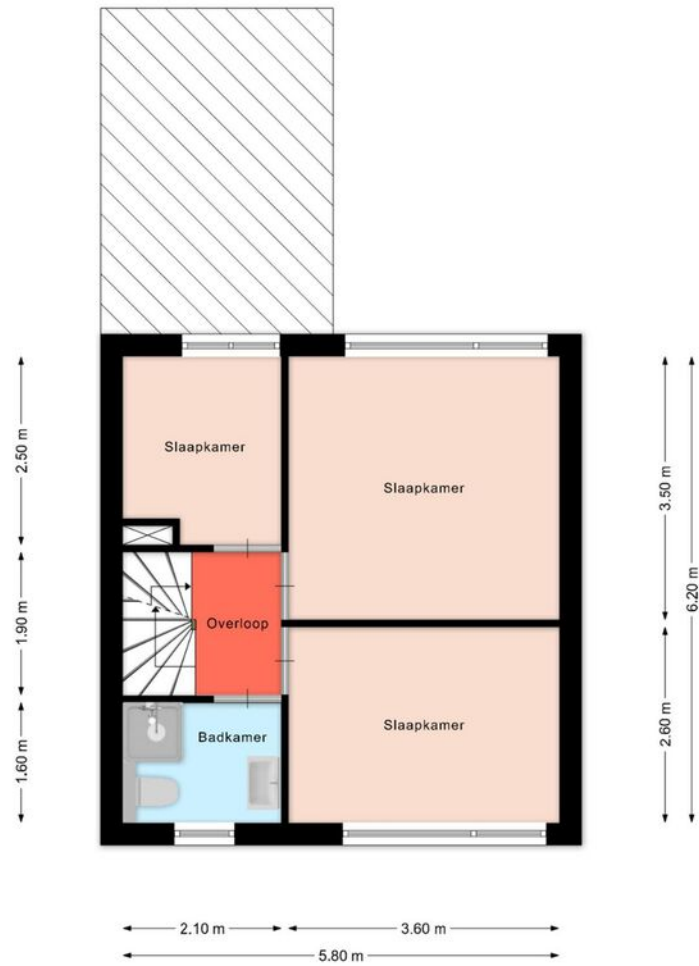
J J van Deinselaan 31 Almelo



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

# PLATTEGROND

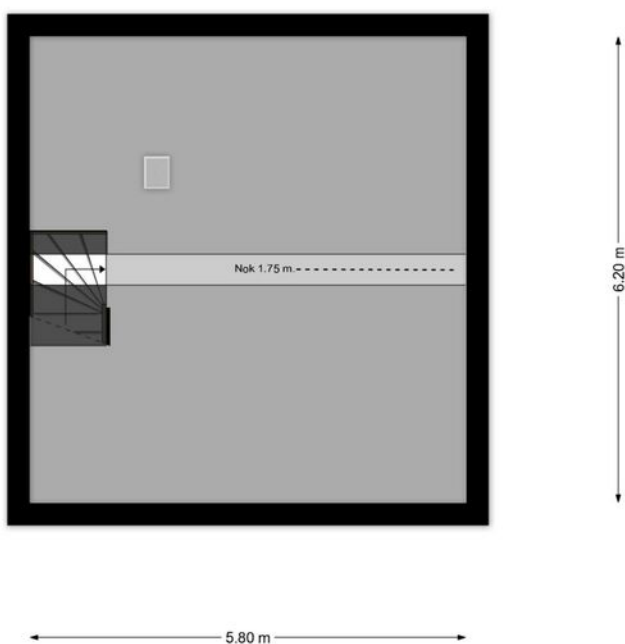
J J van Deinselaan 31 Almelo



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

# PLATTEGROND

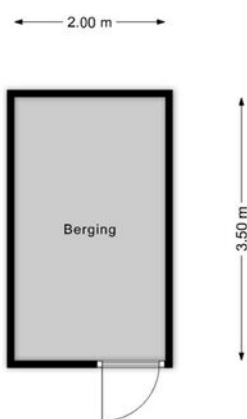
J J van Deinselaan 31 Almelo



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

# PLATTEGROND

J J van Deinselaan 31 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?

J.j. Van deinselaan 31

### Roerende zaken - Buiten:

Tuinaanleg/bestrating/beplanting	Blijft achter
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	Kan worden overgenomen

### 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	N.v.t.
Schilderijophangstelsysteem	N.v.t.

## Zonwering:

Type	Locatie	Etage	Keuze
Rolluiken/zonwering	achter	0	Blijft achter

## Raamdecoraties, te weten:

Type	Etage	Keuze
Jaloezieën	0	Kan worden overgenomen

## Vloerdecoratie, te weten:

Type	Etage	Keuze
PVC	0	Blijft achter
Parketvloer/laminaat	1	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	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)	Kan worden overgenomen
Boeken/legplanken	N.v.t.
Werkbank in schuur/garage	Blijft achter
Vast bureau	N.v.t.
Spiegelwanden	N.v.t.

### Sanitaire voorzieningen:

Badkameraccessoires	Blijft achter
Wastafel(s)	Blijft achter
Toiletaccessoires	Blijft achter
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	Blijft achter
Waterslot wasautomaat	Blijft achter
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.

### Aanvullende opmerkingen:


Zonnepanelen zijn aanwezig maar nog niet geplaatst. Kan worden overgenomen

# KADASTRALE KAART

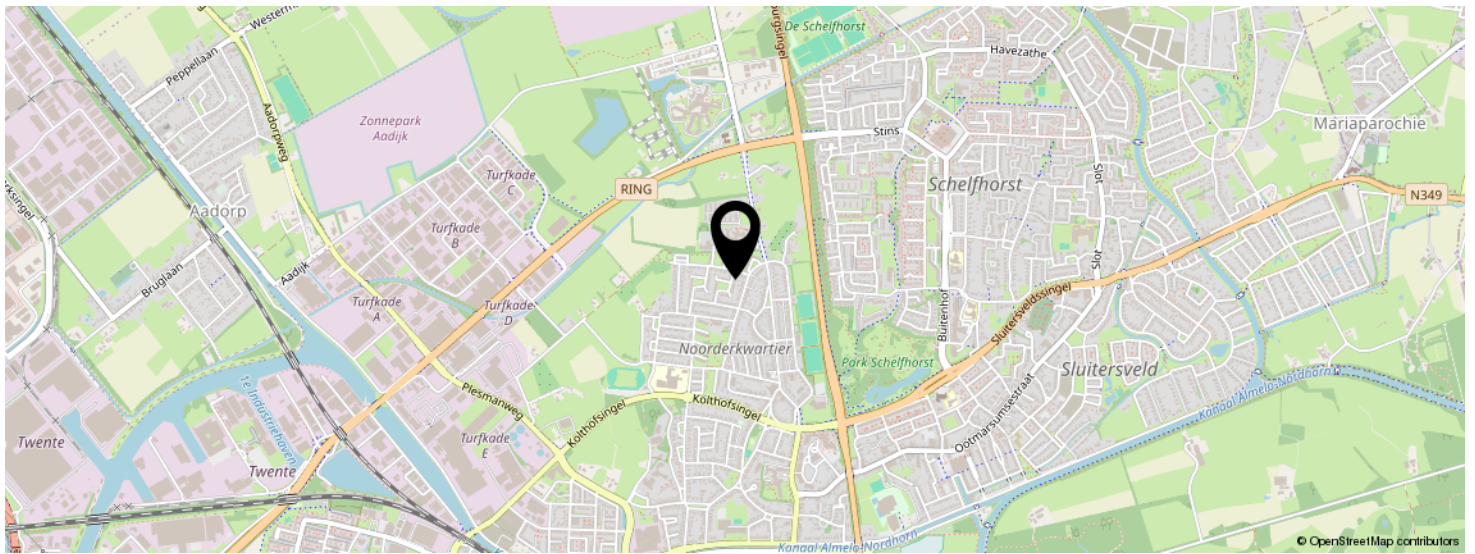
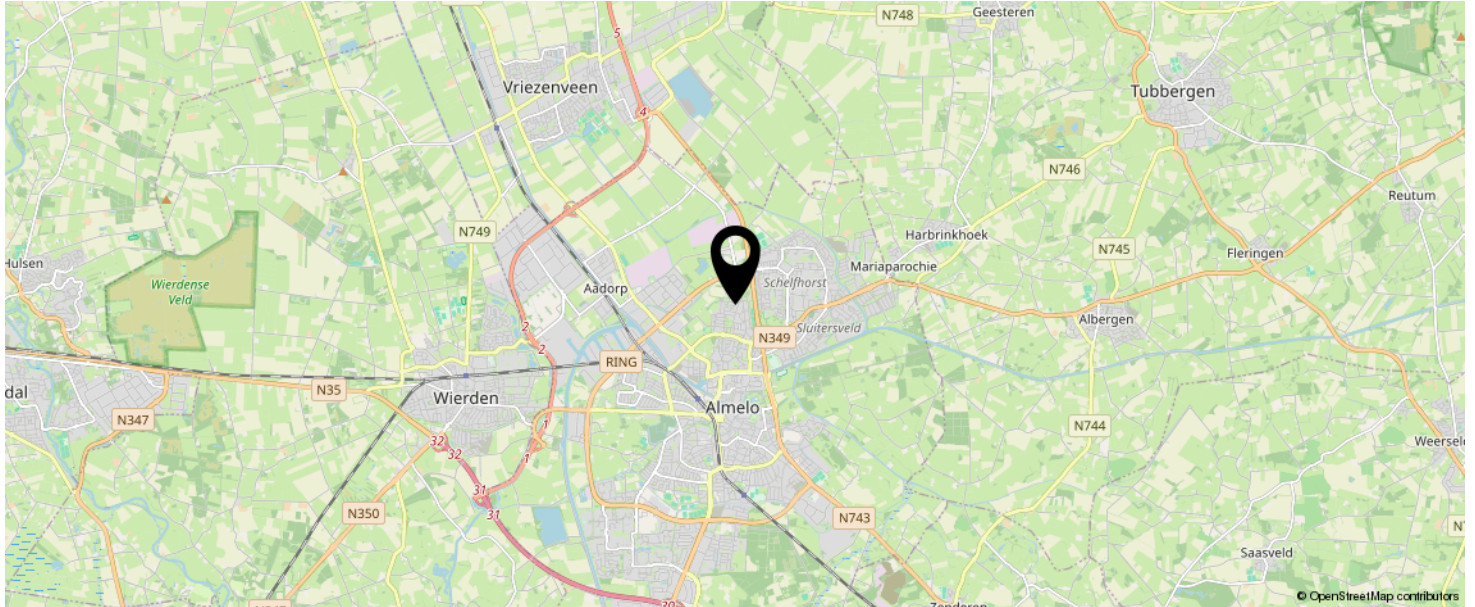
Kadastrale kaart

Uw referentie: 3924517\_4

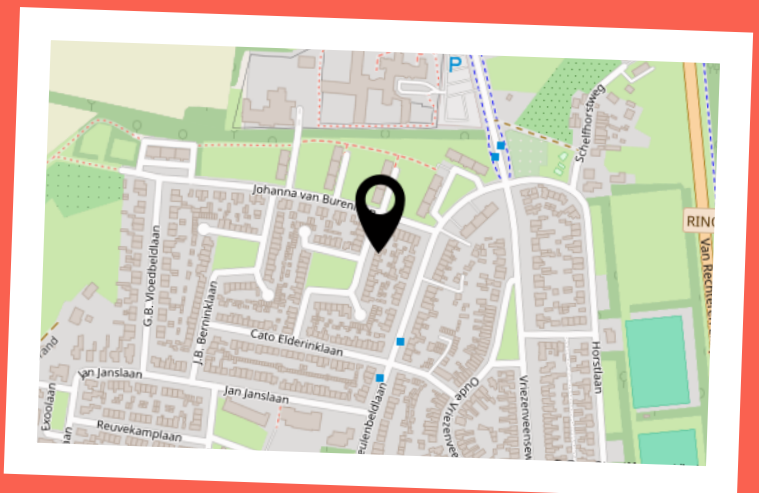


<p><b>12345</b> 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente: Ambt-Almelo Sectie: A Perceel: 5590</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>	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

# 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