



DE MEREL 30 ALMELO
VRAAGPRIJS € 369.000,-- K.K.

KAMPHUIS
M A K E L A A R S



info@kamphuismakelaars.nl

0546-869111

www.kamphuismakelaars.nl

Omschrijving

Wat een plaatje! Hier hoef je alleen nog maar je koffers uit te pakken.

Kamphuis Makelaars Woning Check

Wat direct opvalt:

De luxe woonkeuken met schiereiland, dé blikvanger van het huis.

Wat prettig voelt:

De royale uitgebouwde woonkamer met veel daglicht, een sfeervolle haard en openslaande tuindeuren naar de tuin.

Wat handig is:

Vrijwel onderhoudsvrij dankzij de kunststof kozijnen, elektrische buitenjaloezieën, een recente cv-ketel én een eigen garage.

Wat dit huis typeert:

Instapklaar, luxe afgewerkt, verrassend ruim en helemaal klaar voor de toekomst.

Wat gaaf!

Ben jij op zoek naar een woning waar werkelijk alles al is gedaan? Dan is dit misschien wel jouw nieuwe thuis.

Jouw nieuwe woning staat in de geliefde wijk Windmolenbroek, een rustige en kindvriendelijke woonomgeving met scholen, winkelcentrum, sportvoorzieningen, het ziekenhuis en de uitvalswegen allemaal binnen handbereik. Hier woon je heerlijk rustig, terwijl alle dagelijkse voorzieningen dichtbij zijn.

Binnen word je direct verrast door de hoogwaardige afwerking. De prachtige woonkeuken met kookeiland vormt het hart van het huis en sluit perfect aan op de royale uitgebouwde woonkamer. Dankzij de grote lichtstraat baadt de woonkamer in het daglicht en zorgen de sfeervolle open haard en openslaande tuindeuren voor een warme en gezellige sfeer.

Ook op technisch vlak zit je hier helemaal goed. De woning is vrijwel volledig voorzien van kunststof kozijnen, beschikt over een nageïsoleerde vloer, elektrische buitenjaloezieën en een recente Remeha cv-ketel (2023, eigendom).

De ruime dakkapel op de tweede verdieping zorgt bovendien voor verrassend veel extra leefruimte.

En alsof dat nog niet genoeg is, beschik je ook nog over een eigen stenen garage met volop bergruimte.

Wat zeg je daarvan?!

Video:

Redenen genoeg om uitgebreid kennis te maken met dit toffe huis!

Bekijk onze woningvideo en krijg direct een goede eerste indruk van jouw nieuwe woning. Natuurlijk kun je de video zo vaak bekijken als je wilt.

Zelf de sfeer ervaren? Maak dan snel een afspraak voor een persoonlijke bezichtiging. Onze makelaars laten je deze woning graag zien.

Omschrijving

Indeling:

Begane grond

Entree met hal en meterkast. Aan de voorzijde bevindt zich de luxe woonkeuken met een prachtig schiereiland en diverse hoogwaardige inbouwapparatuur. Aan de achterzijde vind je de royaal uitgebouwde woonkamer met een fraaie lichtstraat, sfeervolle open haard en openslaande tuindeuren naar de tuin. Via het tussenportaal bereik je het moderne toilet en de trap naar de verdieping. De onderhoudsvriendelijke achtertuin beschikt over een achterom en geeft toegang tot de stenen garage.

Eerste verdieping

Overloop met praktische kast voor de wasmachine en droger. Drie ruime slaapkamers, allemaal voorzien van elektrische buitenjalousieën. De verzorgde badkamer beschikt over een inloofdouche, modern wastafelmeubel en een tweede toilet.

Tweede verdieping

Een heerlijke, verrassend ruime verdieping met een royale dakkapel en een vrijstaand ligbad. Een unieke ruimte die voelt als een luxe hotelsuite en zich uitstekend leent als master bedroom. Hier bevindt zich tevens de cv-opstelling (Remeha, 2023, eigendom)

Hypotheek:

Wanneer maken we een afspraak om dit fraaie huis te bekijken samen?!

Met een duidelijk financieel plaatje voorkom je teleurstellingen en sta je sterker in de onderhandelingen / biedproces.

Een goed en onafhankelijk hypotheekadviesgesprek geeft snel inzicht. Wij brengen je graag in contact met Cafer Kaplan of Dorien Sanderink van Univé Oost.

Aankoop begeleiding:

Wij zijn de makelaar van verkoper. Wij adviseren je om je eigen makelaar mee te nemen voor jouw belangenbehartiging bij de aankoop van je toekomstige woonhuis!

Onze uitingen zijn met de grootste zorg en zorgvuldigheid samengesteld. Het interne Kamphuis Makelaars kwaliteitskeurmerk is hierop van toepassing en sluit foutjes vrijwel uit. Maar.... eventuele onjuistheden geven geen rechten of anderszins aanspraken. Wij adviseren je dan ook alle informatie te controleren en zo nodig na te meten. Aan deze aanbieding of onze overige uitingen op Facebook, Instagram, Tik Tok of gelijkwaardig kunnen geen rechten worden ontleend.

























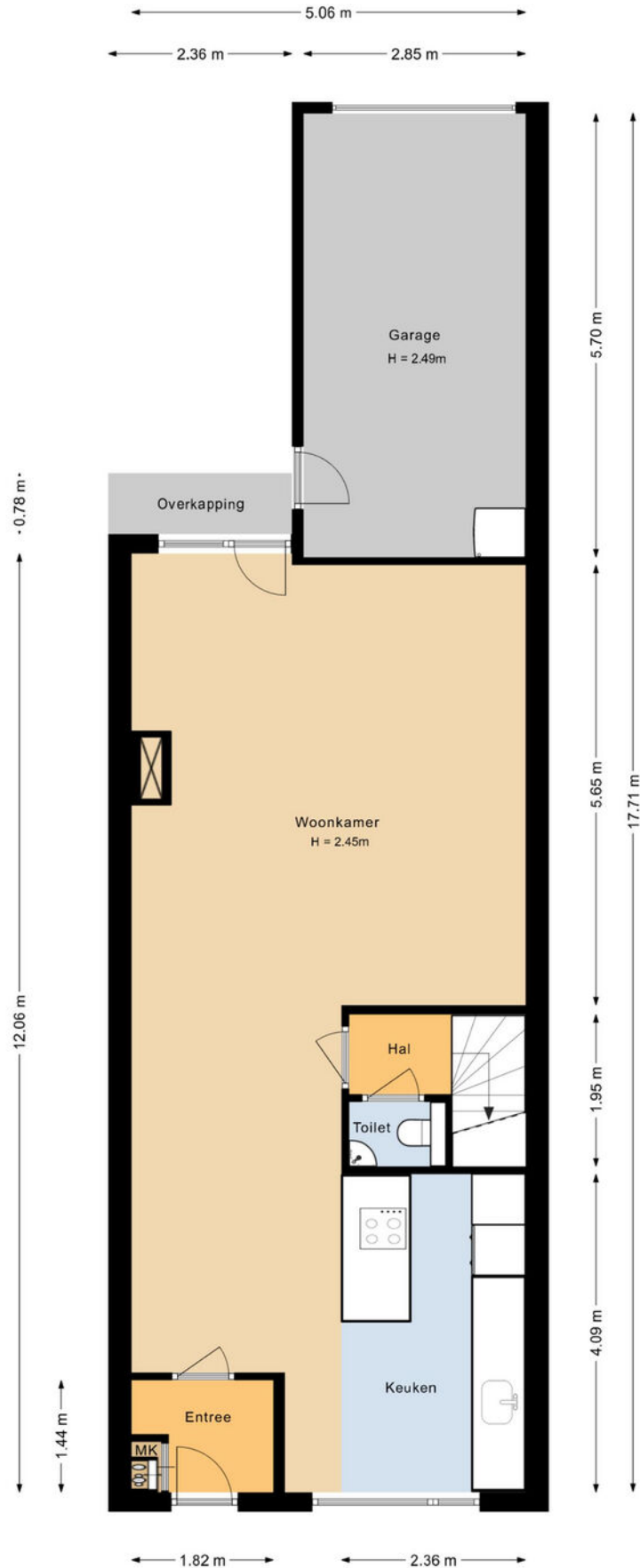




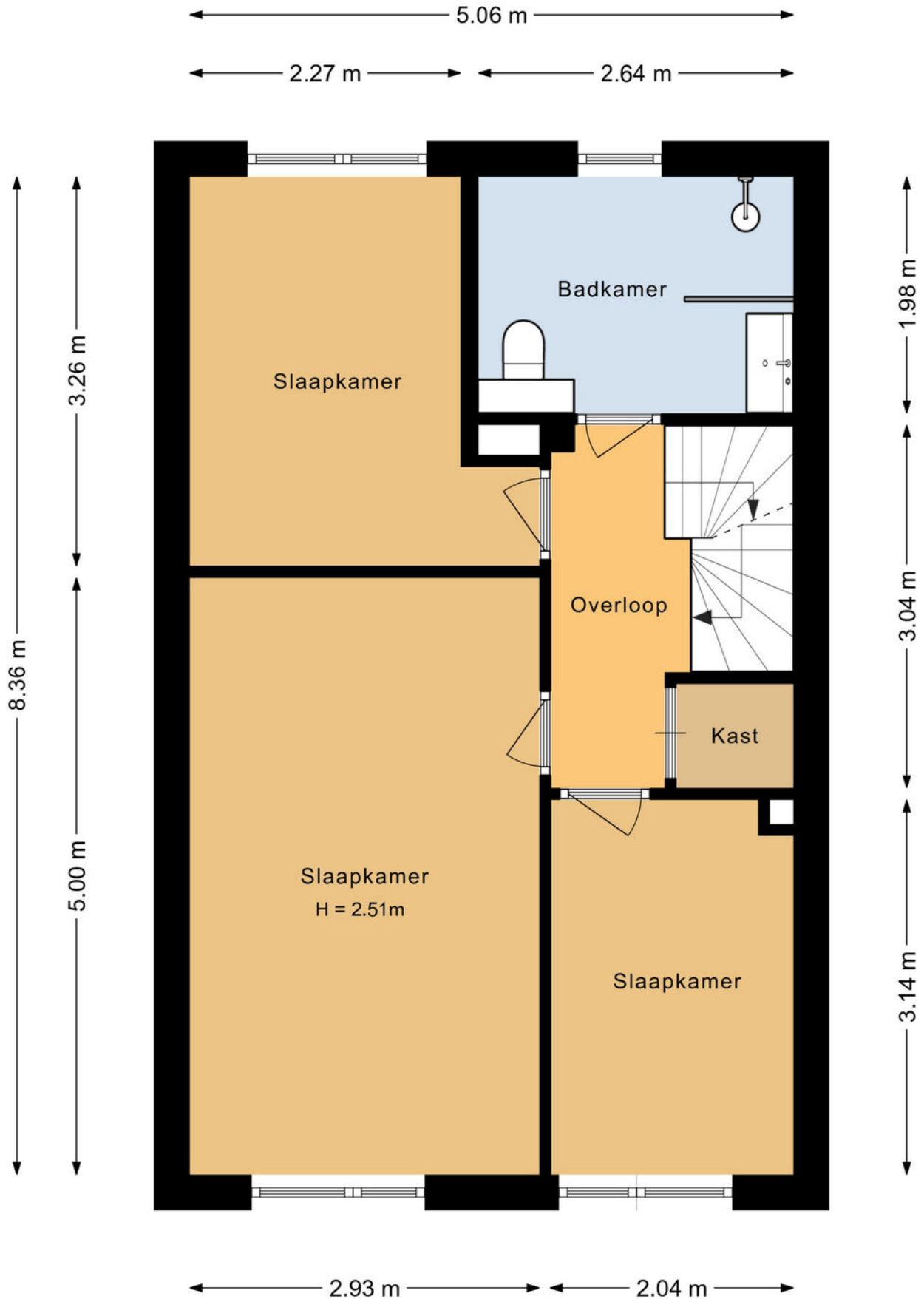




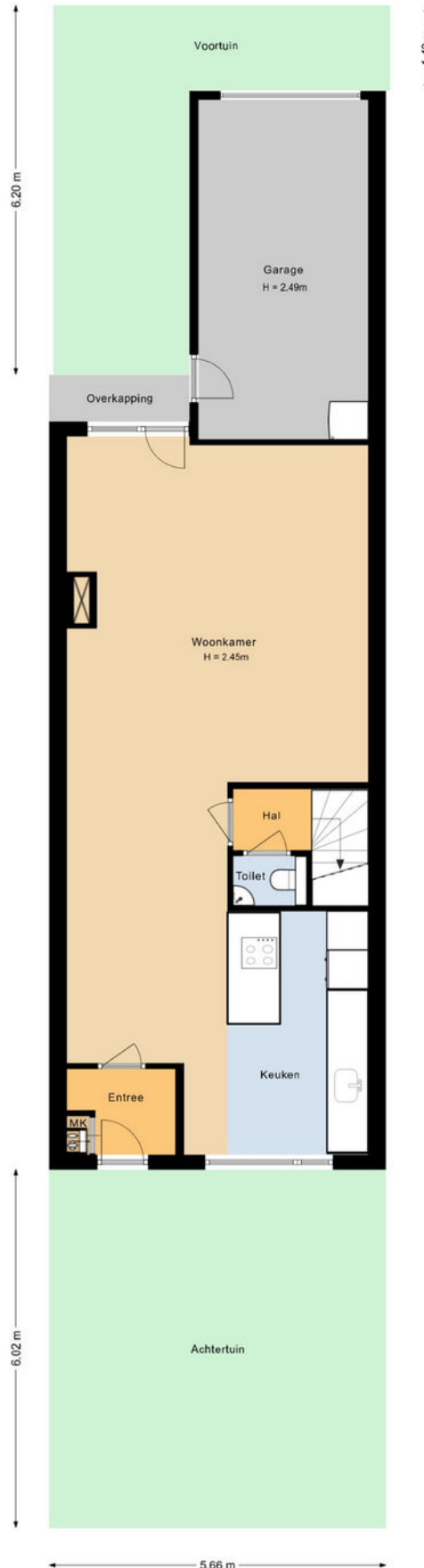
Plattegrond



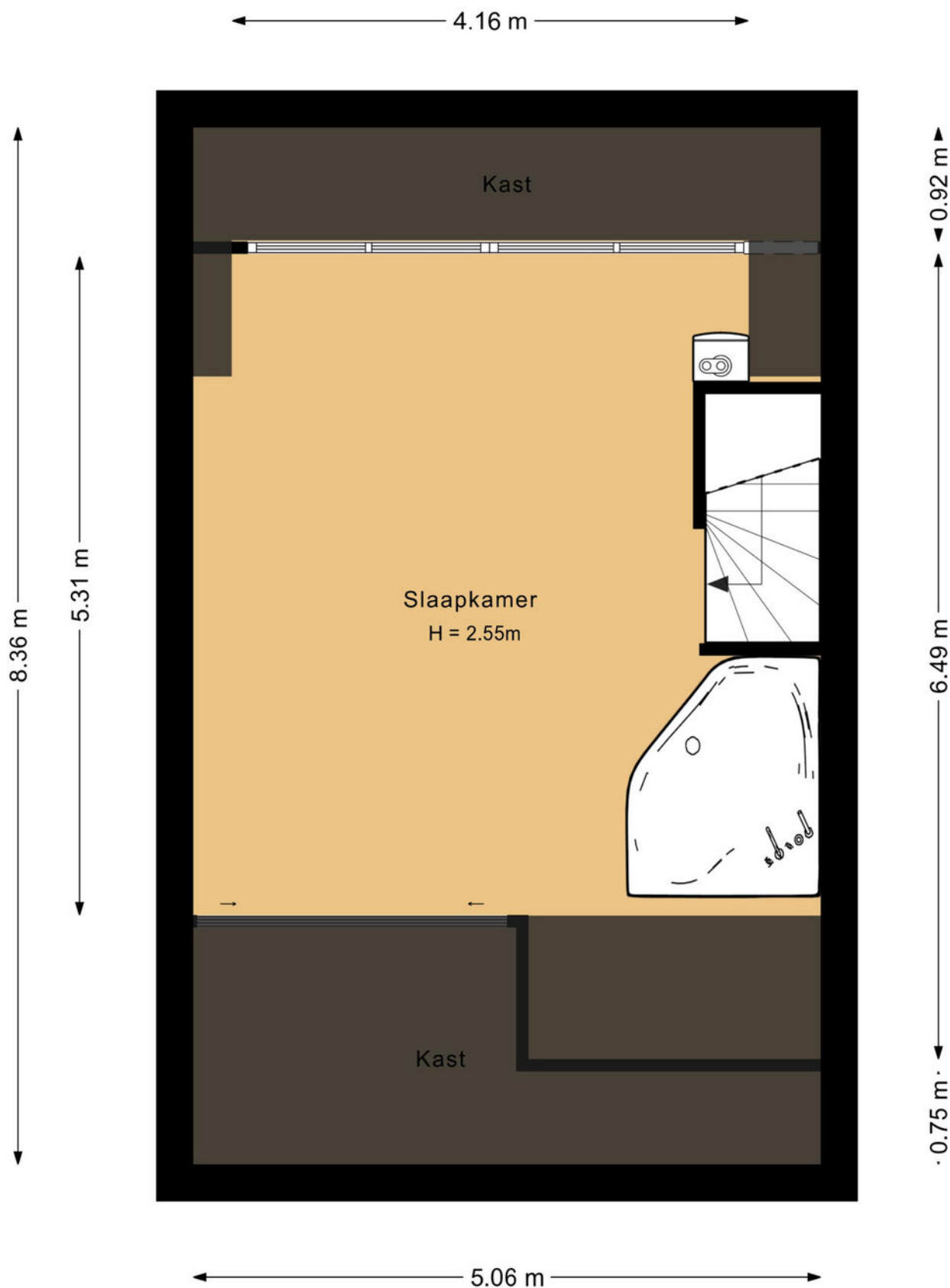
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kamphuis

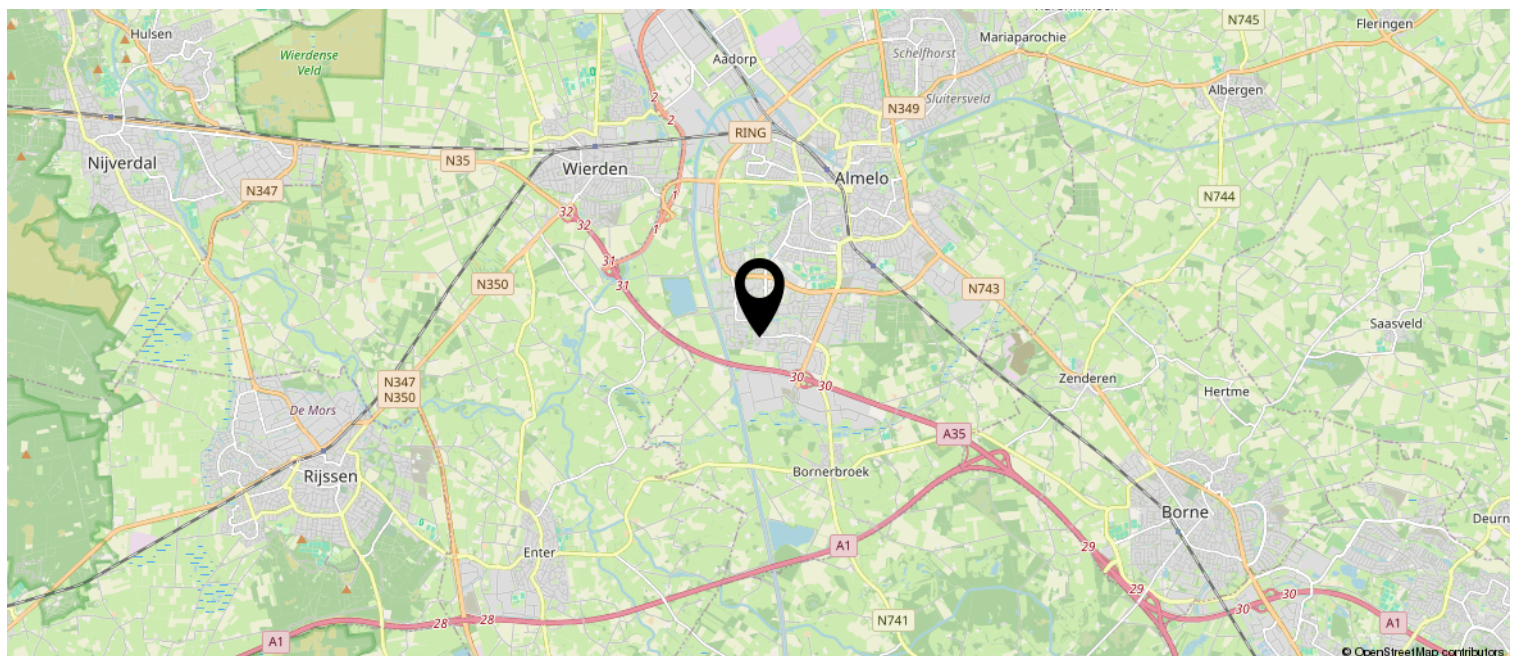
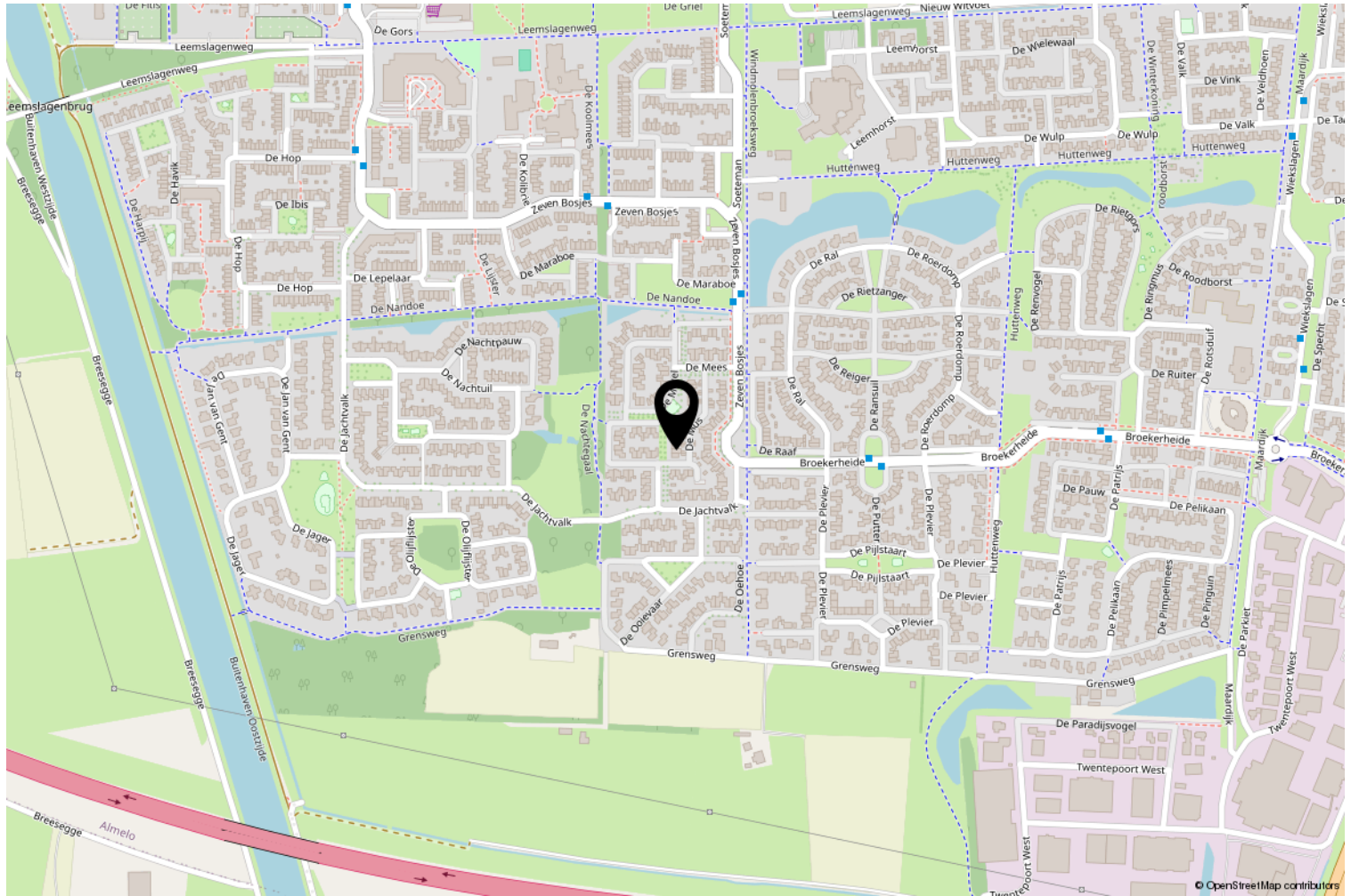


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Ambt-Almelo
—	Huisnummer	Sectie		N
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		1976
—	Voorlopige kadastrale grens			
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 juli 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



Wij adviseren je onderstaande informatie te lezen.

Onderzoeksplicht & meldingsplicht

Deze uitgebreide brochure heeft niet tot doel je een lijst te geven van alle mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie is verkregen van de eigenaar / verkoper alsmede uit eigen waarnemingen ter plaatse. Doel => de koper zo goed mogelijk te informeren en te voldoen aan de op verkoper rustende meldingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek heeft de koper een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling van de woning en of de woning de eigenschappen bezit die hij redelijkerwijs mag verwachten. Wij adviseren je een (bouwkundig) deskundige in te schakelen.

Bouwkundige risico's

Indien de woning is gebouwd voor 1990 bestaat de kans dat er asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbest houdende materialen kan voortvloeien

Meetinstructie

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.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Indien er een overeenkomst tot stand komt tussen de verkopende en kopende partij zal ons kantoor zorgdragen voor het opmaken van een NVM koopakte volgens het laatste model vastgesteld door de NVM, consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Er wordt in de koopakte een 10% waarborgsom of bankgarantie opgenomen.

Aansprakelijkheid

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

