



Deldensestraat 205 Almelo
Vraagprijs € 475.000,- k.k.

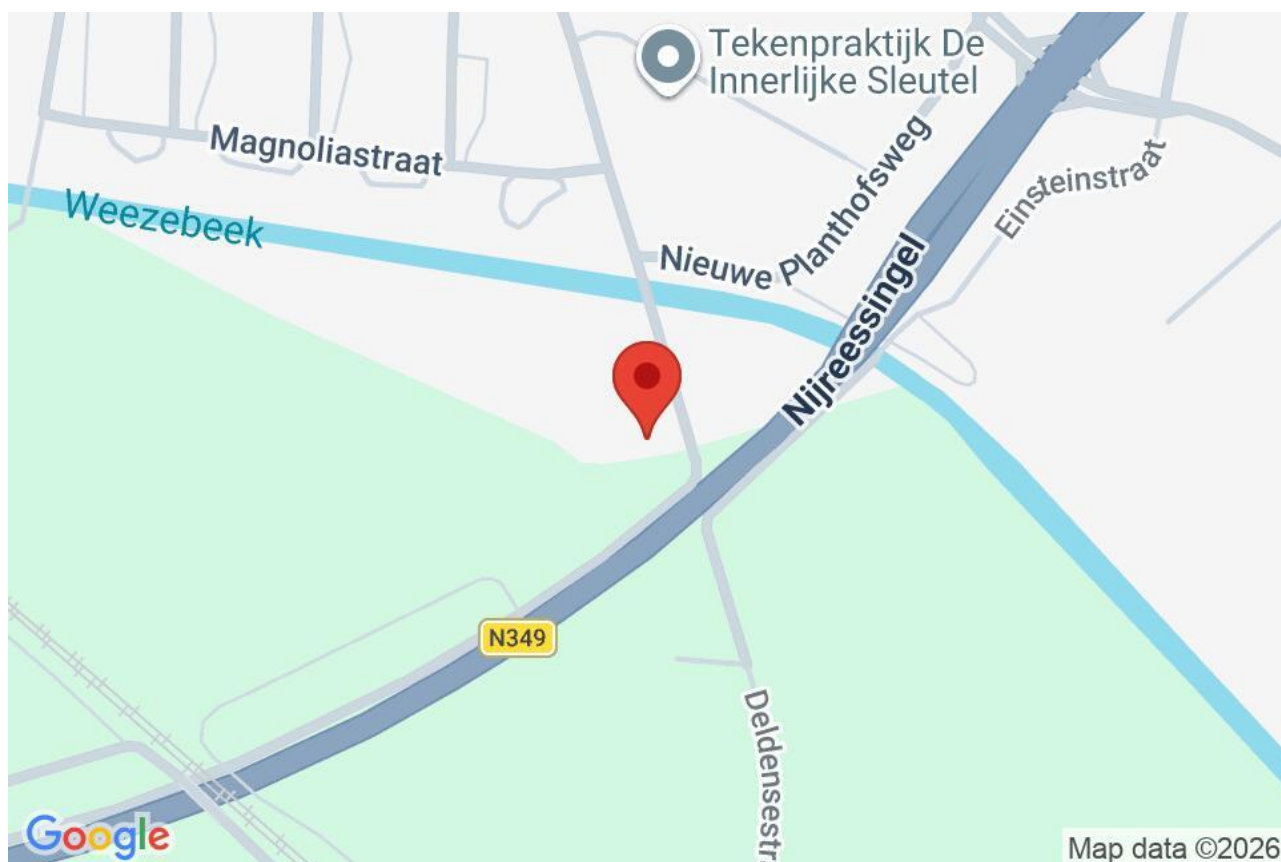
0546 633 633

Info@teamsanders.nl

teamsanders.nl



Locatie



Objectgegevens

Bouwjaar	: 1933		rustige weg, in woonwijk,
Perceel oppervlakte	: 1.527 m ²		open ligging
Inhoud	: 611 m ³	Isolatie	: Gedeeltelijk dubbel glas
Woonsoppervlakte	: 127 m ²	Warmwater	: C.V.-Ketel
Aantal kamers	: 7	Kabel	: Ja
Aantal slaapkamers	: 4	Alarm	: Nee
		Garage	: Geen garage

Tuin gegevens

Tuin	: Tuin rondom
Tuin rondom	: m ²
Ligging	: n.v.t.

Voorzieningen

Ligging	: Aan drukke weg, aan
---------	-----------------------

Verwarming

Energielabel	: G geldig tot 11-12-2033
Soort verwarming	: C.V.-Ketel
C.V.-ketel type	:
Bouwjaar	: n.v.t.
Eigendom	: eigendom



Omschrijving

Aan de geliefde Deldensestraat, bekend om haar karakteristieke uitstraling en de nabijheid van het Almelo-Nordhornkanaal, vindt u deze vrijstaande jaren '30-woning met een rijke historie. Oorspronkelijk gebouwd in 1933 en jarenlang in gebruik geweest als het "Natuurhus". Gelegen op een royale kavel geniet u hier van vrij uitzicht aan zowel de voor- als achterzijde. De ligging aan de rand van Almelo, direct grenzend aan de landerijen en het prachtige 't Nijreesbos, maakt deze locatie uniek.

De woning beschikt over authentieke details die wachten om in ere te worden hersteld. Hoewel modernisering wenselijk is, biedt de solide basis volop mogelijkheden om het geheel naar eigen smaak en comfort te transformeren. Een bouwtechnische keuring is reeds aanwezig, zodat u met vertrouwen aan dit woonavontuur kunt beginnen.

Op een royaal perceel van circa 1.527 m² biedt deze woning alle rust. Aan de achterzijde bevindt zich een vrijstaand bijgebouw, compleet uitgerust met een keukenblok, toilet en eigen CV-installatie. Deze multifunctionele ruimte is ideaal voor bijvoorbeeld een kantoor aan huis, hobbyruimte of atelier.

Indeling

Begane grond

Entree, hal met meterkast en doorgang naar de royale woonkamer, die wordt gekenmerkt door een prachtige erker en een aangename lichtinval. Vanuit de woonkamer is de keuken bereikbaar, die directe toegang biedt tot zowel de kelder als de achterhal. In de achterhal bevinden zich het toilet met fonteintje en de bijkeuken. De bijkeuken beschikt over een vlizotrap die leidt naar praktische extra bergruimte.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot twee ruime slaapkamers, beide voorzien van een eigen inbouwkast en een dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en comfort. Via het platte dak is de vluchtroute bereikbaar.

Tweede verdieping

Middels een vlizotrap te bereiken zolderverdieping met meerdere dakramen, waardoor de ruimte geniet van een prettige lichtinval. De zolder beschikt over diverse indelingsmogelijkheden.

Bijgebouw

Het bijgebouw is multifunctioneel en biedt volop mogelijkheden. Het is uitgerust met een keukenblok, een eigen cv-ketel en een hal met toegang tot een toilet voorzien van fonteintje.

Buitenruimte

De kavel is door het kadaster opnieuw ingemeten in verband met een recht van pad ten behoeve van het onderhoud aan de geluidswand.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1933;
- Perceelgrootte: 1.527 m²;
- Woonoppervlakte: 127 m²;
- Woning dient gemoderniseerd te worden;
- Oprijlaan met toegangspoort;
- Erker met prachtig weids uitzicht;
- Fruitboomgaard met besloten moestuin met broeikas;
- Vrijstaand bijgebouw;
- In directe nabijheid van uitvalswegen;
- Recht van pad wordt in de leveringsakte gevestigd voor het onderhoud van de geluidswand;
- Energielabel: [MLI.I]
- Zelfbewoningsplicht van één jaar.

Extra bijzonderheden:

- Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de bedrijfsmatige verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend (schriftelijkheidsvereiste). Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst worden niet gezien als een "ondertekende overeenkomst".
- Er wordt ten behoeve en op verzoek van verkoper een bankgarantie/waarborgsom van 10% van de koopsom opgenomen.
- Er wordt een ouderdomsclausule in de te sluiten koopovereenkomst opgenomen.
- Er wordt een niet-zelfbewoningsclausule in de te sluiten koopovereenkomst opgenomen.
- Er wordt een asbestclausule in de te sluiten overeenkomst opgenomen.
- Er wordt een zelfbewoningsplicht van 1 jaar in de te sluiten koopovereenkomst opgenomen.
- Koper dient een notaris uit de gemeente Almelo te kiezen.
- Koper is ermee bekend dat voor de woning een hogere grenswaarde is vastgesteld m.b.t. het geluid.

Opschortende voorwaarden:

- Bibob toets door de Gemeente Almelo
- Collegebesluit Verkoop in opdracht van de Gemeente Almelo

De woning wordt aangeboden door de Gemeente Almelo, waarbij de verkoopprocedure wordt uitgevoerd via de makelaar.

Dit betreft een woning die beschikbaar wordt gesteld voor particuliere kopers. Interesse? Neem contact op met de makelaar voor het kijkmoment, aanvullende informatie of het indienen van een bieding.

Procedure I. Kijkmoment: geïnteresseerden krijgen de mogelijkheid om de woning te bezichtigen tijdens een kijkmoment. Tijdens dit moment is een makelaar aanwezig om vragen te beantwoorden en aanvullende informatie te verstrekken.

2. Bedenktijd: Na het kijkmoment krijgen geïnteresseerden de tijd om plannen en berekeningen uit te werken. Biedingen kunnen worden gedaan tot 6 juli 2026, 12 uur..

3. Biedingen: Biedingen kunnen enkel en alleen worden uitgebracht met of zonder financieringsvoorbehoud. In alle situaties geldt dat de hoogste bieding voorrang heeft. Als de nummer 1 de financiering niet rond krijgt of toch afwijst, dan zullen we de lijst met biedingen in volgorde van hoogste bieding naar laagste bieding aflopen. Biedingen worden in een gesloten biedtermijn gedaan. Achteraf ontvangen de bidders een biedlogboek.

4. Vrijwaring gemeente: Door een bod uit te brengen en vervolgens de koopovereenkomst voor de woning te sluiten, vrijwaart de koper de gemeente volledig van aansprakelijkheid. Dit betreft onder andere eventuele schade, gebreken of andere gevolgen die voortkomen uit de grond, de locatie of het gebruik daarvan.

5. As-is, where-is: De woning wordt verkocht op basis van het principe "as-is, where-is". De koper accepteert de staat van de woning en de situatie ter plaatse zoals deze op het moment van verkoop bestaat, inclusief eventuele gebreken of beperkingen.

Om een goede indruk te krijgen moet u deze woning echt van binnen bekijken!!

Aanvaarding: in overleg.

Deze presentatie is informatief en geheel vrijblijvend. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.

Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Twente vindt u op www.funda.nl.

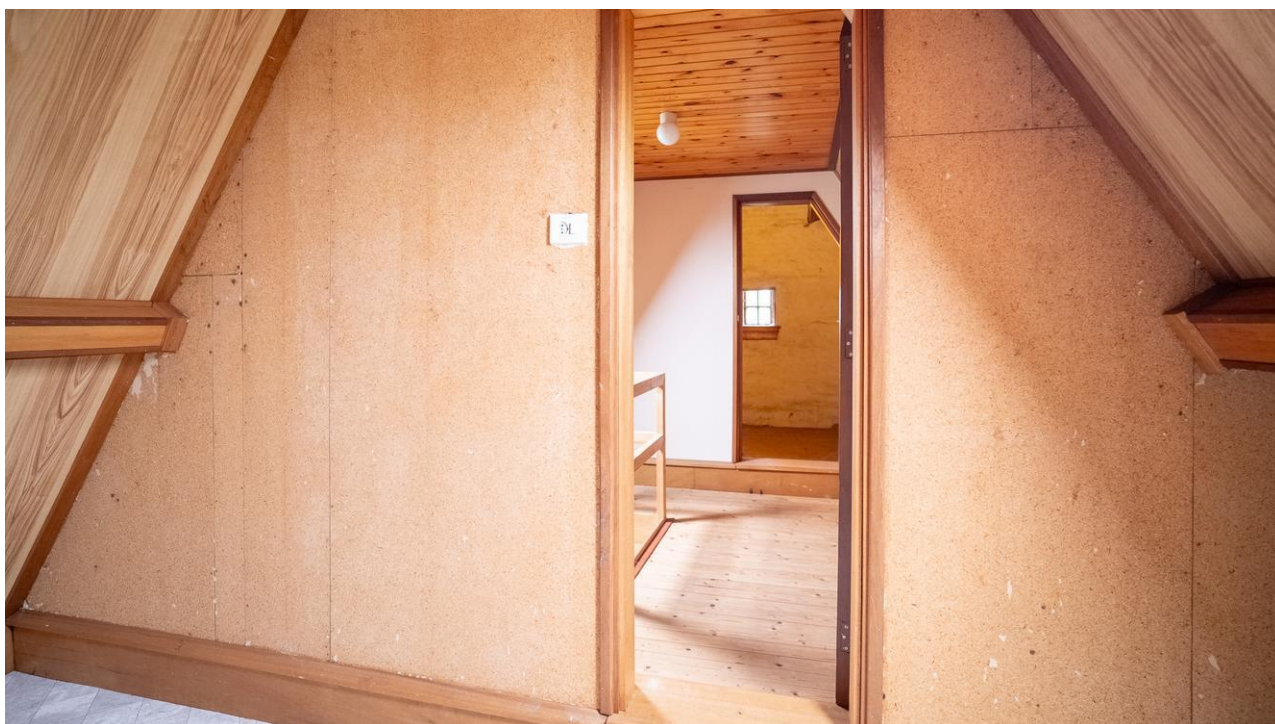






















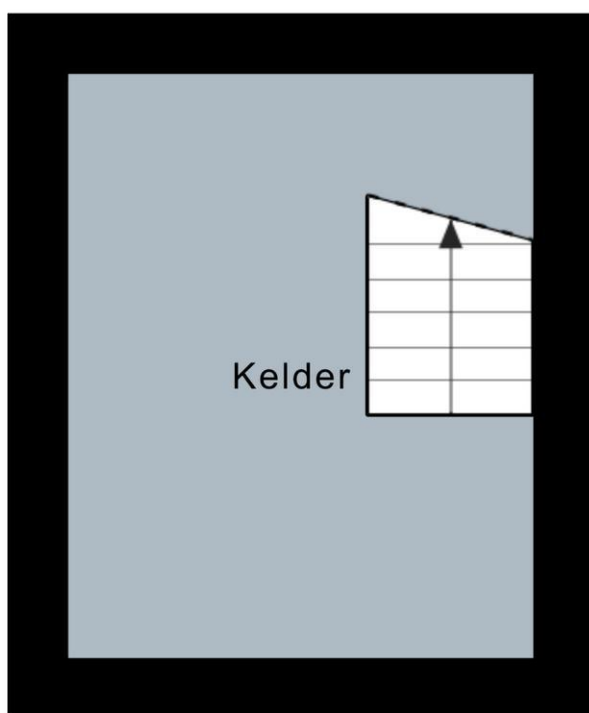
Deldensestraat 205 - Almelo



Deldensestraat 205 - Almelo



← 2.30 m →

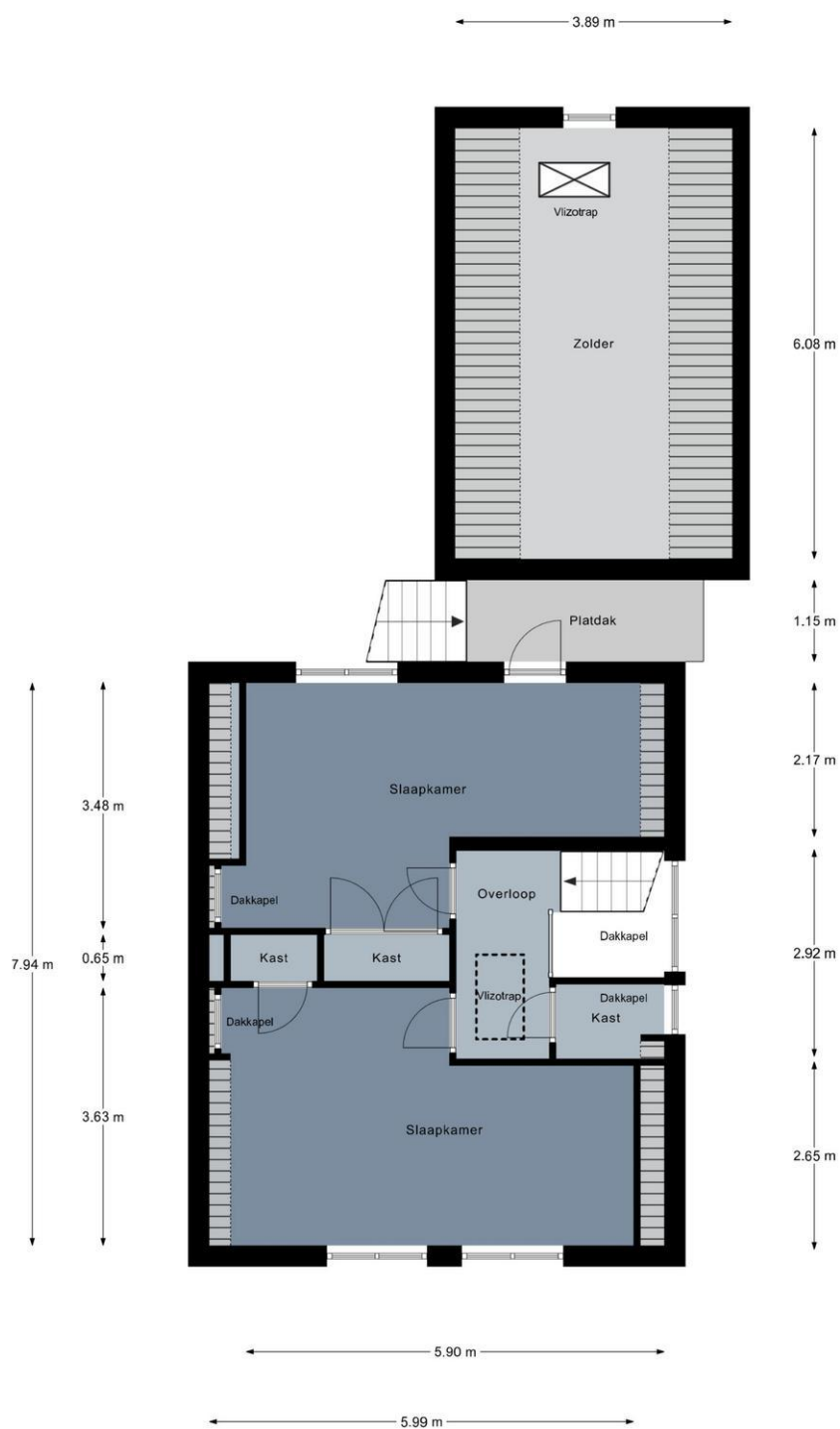


2.89 m

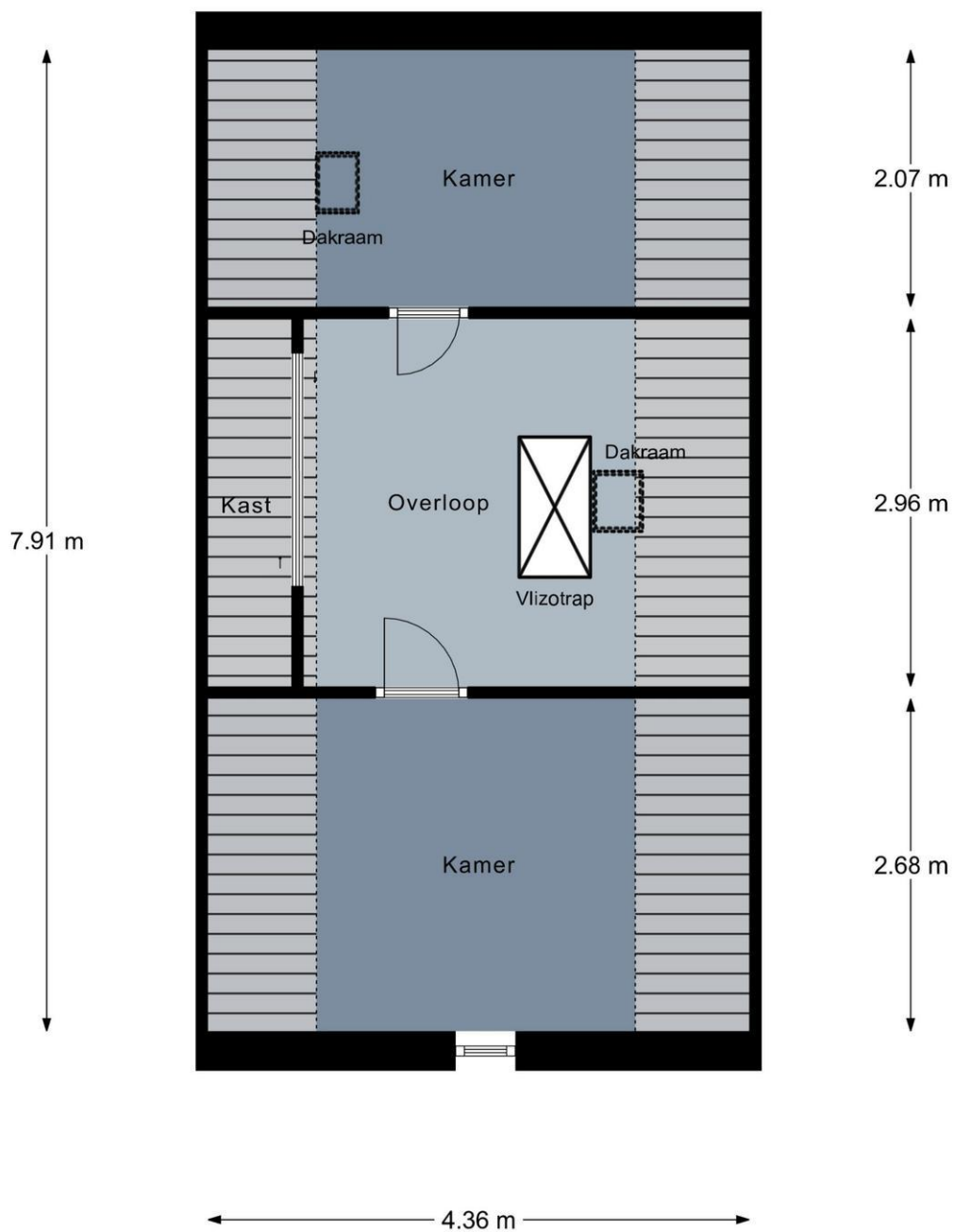
Kelder



Begane Grond

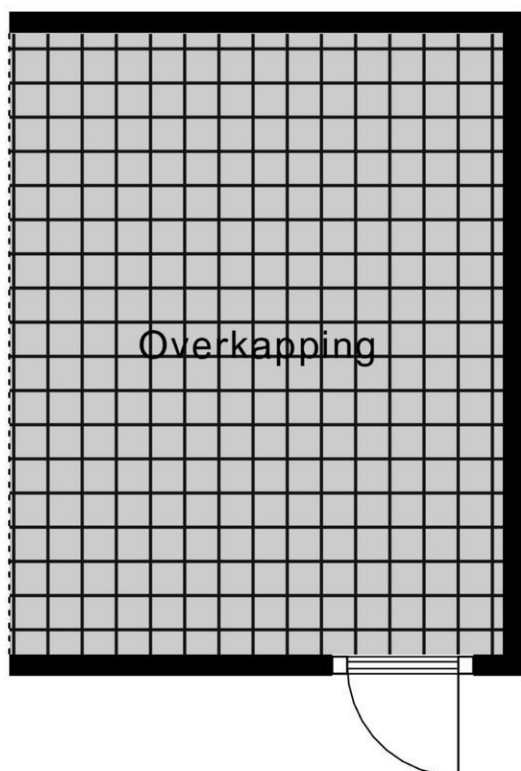


1e Verdieping



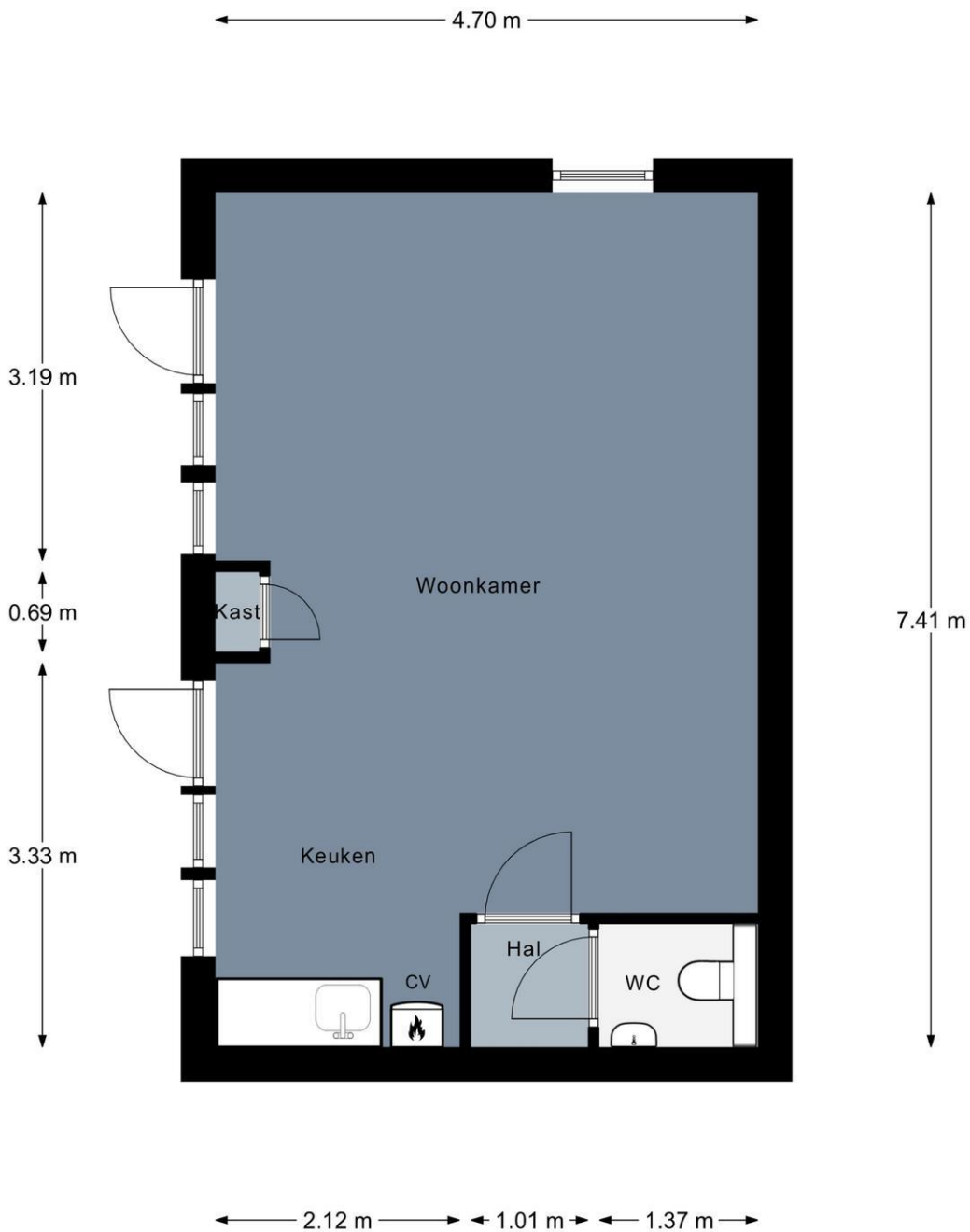
Zolder

← 2.31 m →

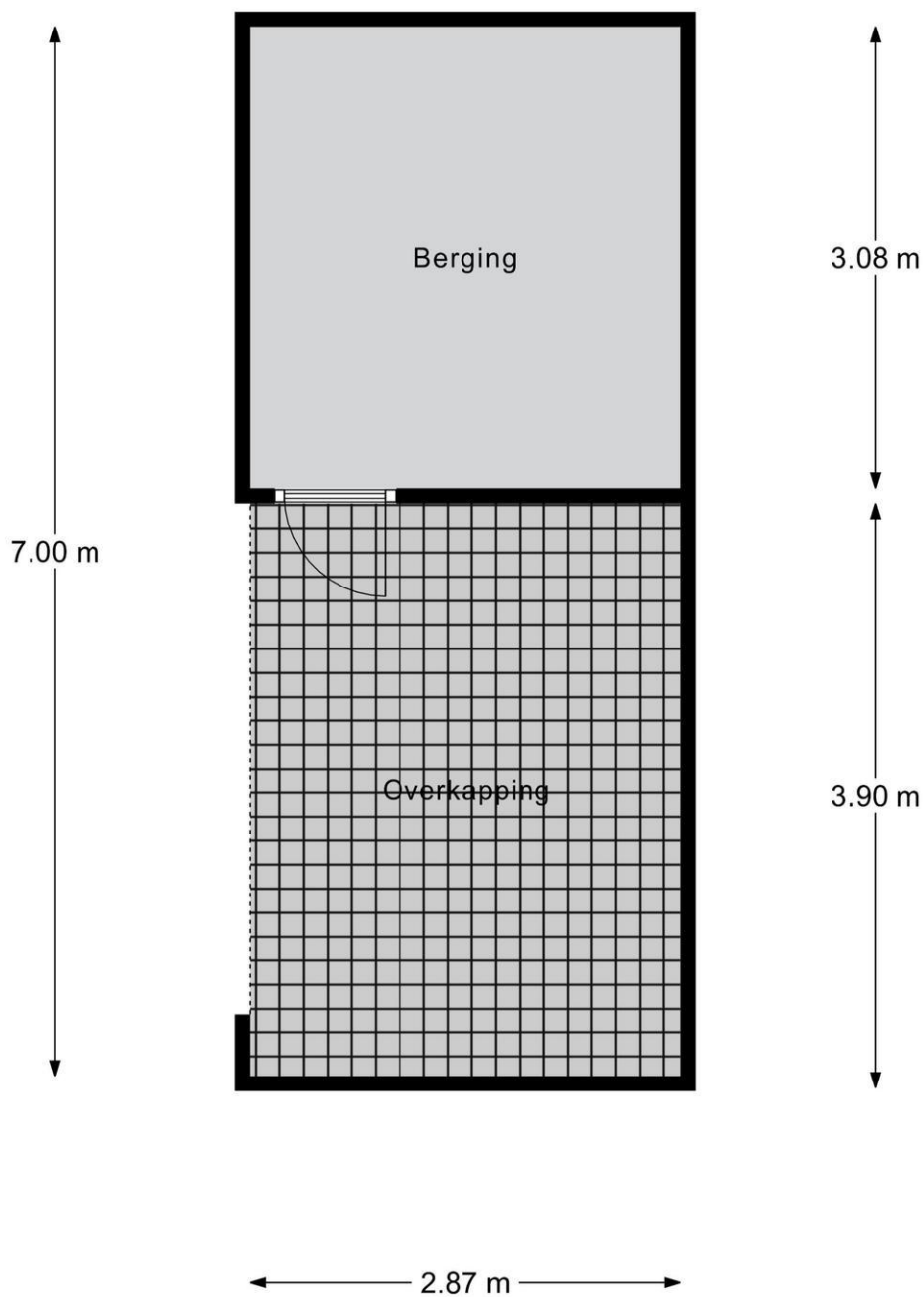


↑
2.91 m
↓

Overkapping



Bijgebouw



Berging

Algemene informatie

Koopovereenkomst en Waarborgsom / Bankgarantie

Indien er via onze bemiddeling een koopovereenkomst tot stand komt tussen de verkopende en de kopende partij, zal ons kantoor zorg dragen voor het opmaken van een NVM koopakte volgens het laatste model vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Er zal in de koopakte altijd een 10% waarborgsom of bankgarantie worden opgenomen. Iedere aspirant-koper dient zich hieraan te conformeren.

Onderzoeksplicht & mededelingsplicht

Deze uitgebreide brochure heeft niet tot doel u een lijst te geven van mogelijk aanwezige gebreken in deze woning. De informatie zoals omschreven is verkregen van de eigenaar / verkoper en aangevuld met eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als doel de potentiële koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijkertijd te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek heeft de koper een onderzoeksplicht, wat inhoudt dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit die redelijkerwijs verwacht mogen worden.

Vrijblijvende aanbieding

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Toch bestaat er de mogelijkheid dat er fouten en/of onvolledigheden in voorkomen. Zowel de verkoper als ons kantoor aanvaarden in deze gevallen geen enkele aansprakelijkheid. Alle aan u verstrekte informatie is bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en dient derhalve te worden gezien als vrijblijvende aanbieding. Een bieding die gelijk staat met de vraagprijs, doet niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Verkoper heeft te allen tijde het recht van gunning. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw) tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. De koper kan ook hieraan geen enkel recht ontleen.

Aankoopmakelaar inschakelen

Bij deze woning treedt een medewerker van Team Sanders Makelaars op als verkoopmakelaar. Wij raden u aan om bij interesse in deze woning zelf ook een makelaar in te schakelen. Uw eigen makelaar zorgt ervoor dat u de beste deal sluit en u zich niet teveel door emoties laat beïnvloeden. Hij of zij wint belangrijke informatie in over de woning zoals (verborgen) gebreken, erfdienstbaarheden, de bouwkundige staat, de omgeving, het bestemmingsplan en geeft inzicht in de reële waarde van de woning. U koopt met zekerheid én het bespaart u tijd en geld. De makelaars van Team Sanders Makelaars bemiddelen ook graag uw aankoop wanneer u voor een woonhuis kiest, dat niet in onze portefeuille zit.

Hypotheek

Laat u door een deskundige informeren over uw leencapaciteit. Er zijn tal van hypotheekvormen beschikbaar en diverse tegemoetkomingen voor u als woningkoper. Denk bijvoorbeeld aan Nationale Hypotheek Garantie (NHG), Startersleningen en Koopsubsidie. Ook voor huizenbezitters, die een nieuwe woning willen kopen en de oude nog niet verkocht hebben zijn er gunstige belastingmaatregelen mogelijk! Uw keuze kan grote gevolgen hebben voor uw financiële toekomst; maak daarom een afspraak voor een gratis en vrijblijvend hypotheekgesprek, ook al heeft u al een hypotheekberekening laten maken, vraag altijd een second opinion aan via Team Sanders Makelaars.

Bouwtechnische keuring

In sommige gevallen heeft de verkoper een bouwtechnische keuring laten verrichten. Is dit niet aan de orde, dan kunt u zelf, op eigen kosten, een bouwtechnische keuring door een deskundige laten uitvoeren om inzicht te verkrijgen in de staat van onderhoud van de woning, alsmede een overzicht van kosten voor eventueel achterstallig onderhoud.

Indien u op het moment van onderhandelen nog geen bouwtechnische keuring hebt laten verrichten, kunt u in de koopakte laten opnemen dat de koop alleen doorgaat als de woning geen bouwkundige gebreken heeft of achterstallig onderhoud en/of dat de herstelkosten voor het opheffen van deze gebreken of achterstallig onderhoud beneden een bepaald maximumbedrag blijven. Dit wordt dan als ontbindende voorwaarde opgenomen in de voorlopige koopakte

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.

Het nieuwste aanbod

Op onze website www.teamsanders.nl vindt u een uitgebreide, representatieve en up-to-date afspiegeling van ons aanbod en onze diensten en leert u ons en onze medewerkers een beetje beter kennen.

Wilt u automatisch op de hoogte worden gehouden van ons meest recente woningaanbod, volg ons dan op Facebook, Twitter, Instagram, Youtube, Google + of download de Team Sanders Makelaars App. Team Sanders Makelaars is een actieve full service makelaar en is vooruitstrevend op het gebied van sociale media. Zoekt u een actieve makelaar voor de aan- of verkoop van uw woning en een makelaar die alleen úw belangen behartigt? [Neem dan contact met ons op!](#)



Adresgegevens

Hofkesstraat 8 E
7602 DJ, ALMELO
T 0546 - 633 633
E info@teamsanders.nl