

DEKEN REIJGERSLAAN 38 | ALMELO

€ 439.000 k.k.



STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!

WWW.PLAGGEMARSMAKELAARS.NL

WELKOM

Wij als team van Plaggemars Makelaars staan garant voor de kwaliteit van onze dienstverlening. Aangezien het kopen en verkopen van een woning een hele stap is, is het fijn om te weten dat u op onze zekerheid, deskundigheid en persoonlijke aandacht kunt rekenen. In ons team wordt jarenlange ervaring gecombineerd met jong enthousiasme en werken we op basis van gelijkheid aan één doel: het behartigen van uw belangen! Gedreven door passie en met optimale kennis van de woningmarkt staan wij graag voor u klaar. Graag ontmoeten we u binnenkort op ons kantoor om persoonlijk te bespreken wat we voor u kunnen betekenen.

De betrouwbaarheid van een NVM-Makelaar

Wij zijn aangesloten bij de NVM, de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen. Dit betekent dat wij over de kennis en de juiste middelen beschikken om u op een betrouwbare en efficiënte manier van dienst te zijn. Daarnaast kunnen wij door het uitgebreide NVM-netwerk u uitstekend op de hoogte houden van de ontwikkelingen op de woningmarkt. U kiest voor de kwaliteit waar het NVM-logo voor staat.



Ga naar onze website voor de virtuele tour, 360 graden foto's en zonnegrens van de woning.

WWW.PLAGGEMARSMAKELAARS.NL

WOONOPPERVLAKTE

120 m²

INHOUD

434 m³

PERCEELOPPERVLAKE

309 m²

KAMERS

6

SLAAPKAMERS

4

VRAAGPRIJS

€ 439.000 k.k.

BESCHRIJVING

Ruim wonen aan het Rosariumplantsoen met tien zonnepanelen, vijf slaapkamers, een diepe tuin en garage

Op een rustige plek in de geliefde wijk Rosarium staat deze ruime en goed onderhouden hoekwoning met garage, royale oprit en een diepe achtertuin. Aan de voorzijde kijk je fraai uit over het groene Rosariumplantsoen. Een prettige locatie waar kinderen fijn kunnen spelen en je tegelijkertijd op korte afstand woont van scholen, winkels, sportvoorzieningen en het centrum van Almelo.

De woning is de afgelopen jaren op veel onderdelen gemoderniseerd en verduurzaamd. Zo beschikt de woning over tien zonnepanelen, spouwmuurisolatie, kunststof kozijnen, airconditioning en comfortabele vloerverwarming op de begane grond. Ook de voor en achtertuin zijn volledig vernieuwd en achter in de tuin is een ruime overkapping gerealiseerd. Met vijf mogelijke slaapkamers, veel bergruimte en parkeergelegenheid op eigen terrein is dit een complete gezinswoning waar je direct prettig kunt wonen.

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met het moderne toilet, de trapopgang en een praktische kelderkast. De sfeervolle woonkamer en suite heeft een prettige lichtinval en is voorzien van een onderhoudsvriendelijke pvc vloer met comfortabele vloerverwarming.

De moderne hoekkeuken beschikt over diverse inbouwapparatuur en biedt via de openslaande deuren toegang tot de achtertuin. De deuren zijn voorzien van horren, waardoor je de tuin eenvoudig bij de woning betreft zonder dat insecten naar binnen komen.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je de overloop, een separate kast en drie slaapkamers. Twee slaapkamers zijn ruim van opzet en beschikken over vaste inbouwkasten. De derde slaapkamer is momenteel ingericht als praktische inloopkast.

De moderne badkamer is compleet uitgevoerd met een douche, toilet en wastafel. De bovenverdieping is voorzien van kunststof kozijnen met isolerende beglazing en horren.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevinden zich twee aanvullende slaapkamers en diverse bergruimtes. De kap is na geïsoleerd en ook de aansluitingen voor de wasmachine en droger zijn op deze verdieping aanwezig.

Dankzij de indeling is deze verdieping geschikt als slaapverdieping, werkruimte, hobbyruimte of logeerverblijf.

Tuin, overkapping en garage

De diepe achtertuin is in 2021 volledig vernieuwd. Daarbij zijn ook een nieuwe afvoer en aansluitingen voor stroom en water naar de overkapping aangelegd. De tuin beschikt over meerdere fijne zitplekken en biedt volop ruimte om van het buitenleven te genieten.

In 2022 is een ruime overkapping gerealiseerd, waar je een groot deel van het jaar beschut buiten kunt zitten. Via het vernieuwde pad en de nieuwe poort is de achtertuin ook rechtstreeks vanaf de voorzijde bereikbaar.

Achter in de tuin staat de garage. De royale oprit biedt parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.

Bijzonderheden

- Bouwjaar circa 1959
- Perceeloppervlakte 309 m²
- Ruime hoekwoning met vijf mogelijke slaapkamers
- Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving
- Garage en royale oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's
- Vloer na geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming
- Kunststof kozijnen met isolerende beglazing
- Openslaande deuren voorzien van horren
- Nieuwe afvoer en aansluitingen voor stroom en water naar de overkapping
- Nieuwe toegangspoort geplaatst
- Riolering vernieuwd
- Nefit cv ketel uit 2017
- Netwerkbekabeling door de woning aangelegd in juli 2020
- Tien zonnepanelen van 340 Wp, geplaatst in november 2020

- Jaarlijkse opbrengst van de zonnepanelen bedraagt circa 2.800 kWh
- Airconditioning op de begane grond en verdieping, geplaatst in juli 2021
- Traprenovatie met ledverlichting uitgevoerd in 2021
- Kunststof kozijn met voordeur geplaatst in november 2021
- Achtertuin volledig vernieuwd in januari 2021
- Voortuin en pad naar de achtertuin vernieuwd in maart 2022
- Ruime overkapping gerealiseerd in juli 2022
- Spouwmuurisolatie aangebracht in juni 2023
- Kunststof kozijnen met horren op de bovenverdieping uit juli 2023
- Groepenkast vernieuwd in 2014 en in 2025 uitgebreid naar drie fasen

Ben jij op zoek naar een ruime gezinswoning met vijf mogelijke slaapkamers, een diepe tuin en volop parkeergelegenheid op een fijne plek in Almelo? Dan is Deken Reijgerslaan 38 zeker een bezichtiging waard.

Neem contact op met Plaggemars Makelaars. Wij laten je de woning graag zien.

Disclaimer

Aan deze woninginformatie kunnen geen rechten worden ontleend. De informatie is bedoeld als uitnodiging tot het doen van een bod en kan niet worden beschouwd als een aanbod of offerte. Een formeel aanbod kan uitsluitend door de makelaar worden gedaan na goedkeuring van de verkoper.



STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!





STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!





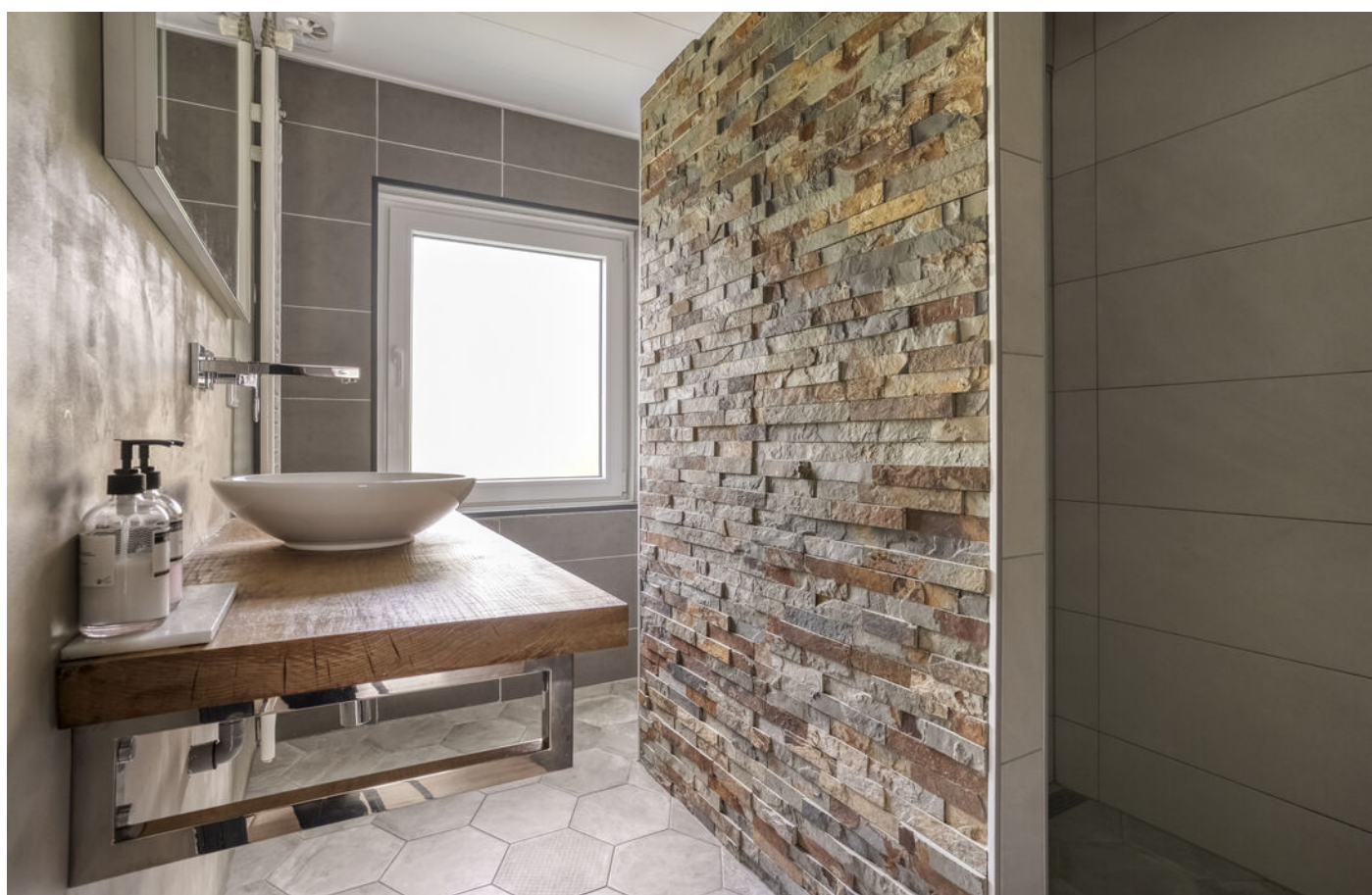
STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!



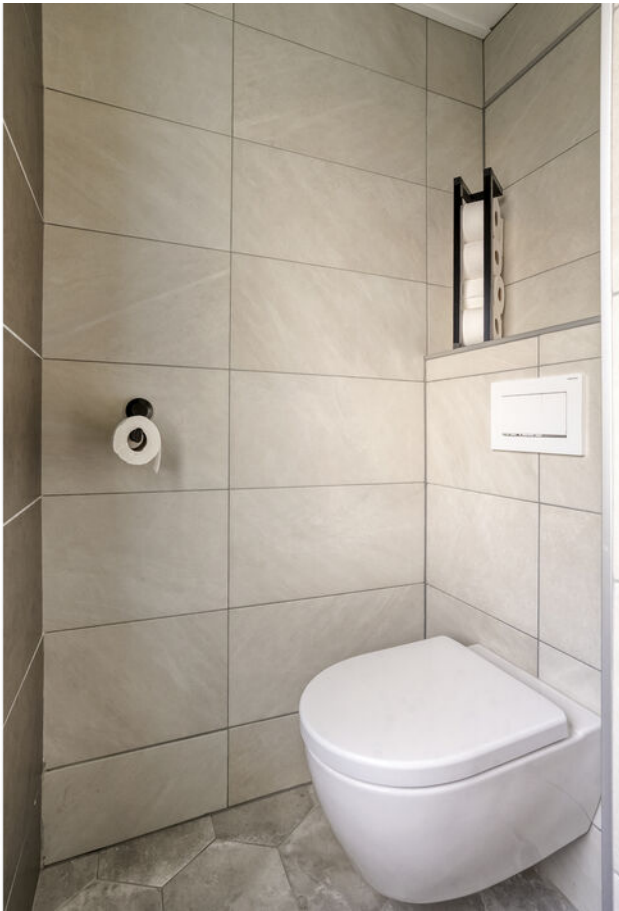


STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!





STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!









STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!





PLATTEGROND



PLATTEGROND



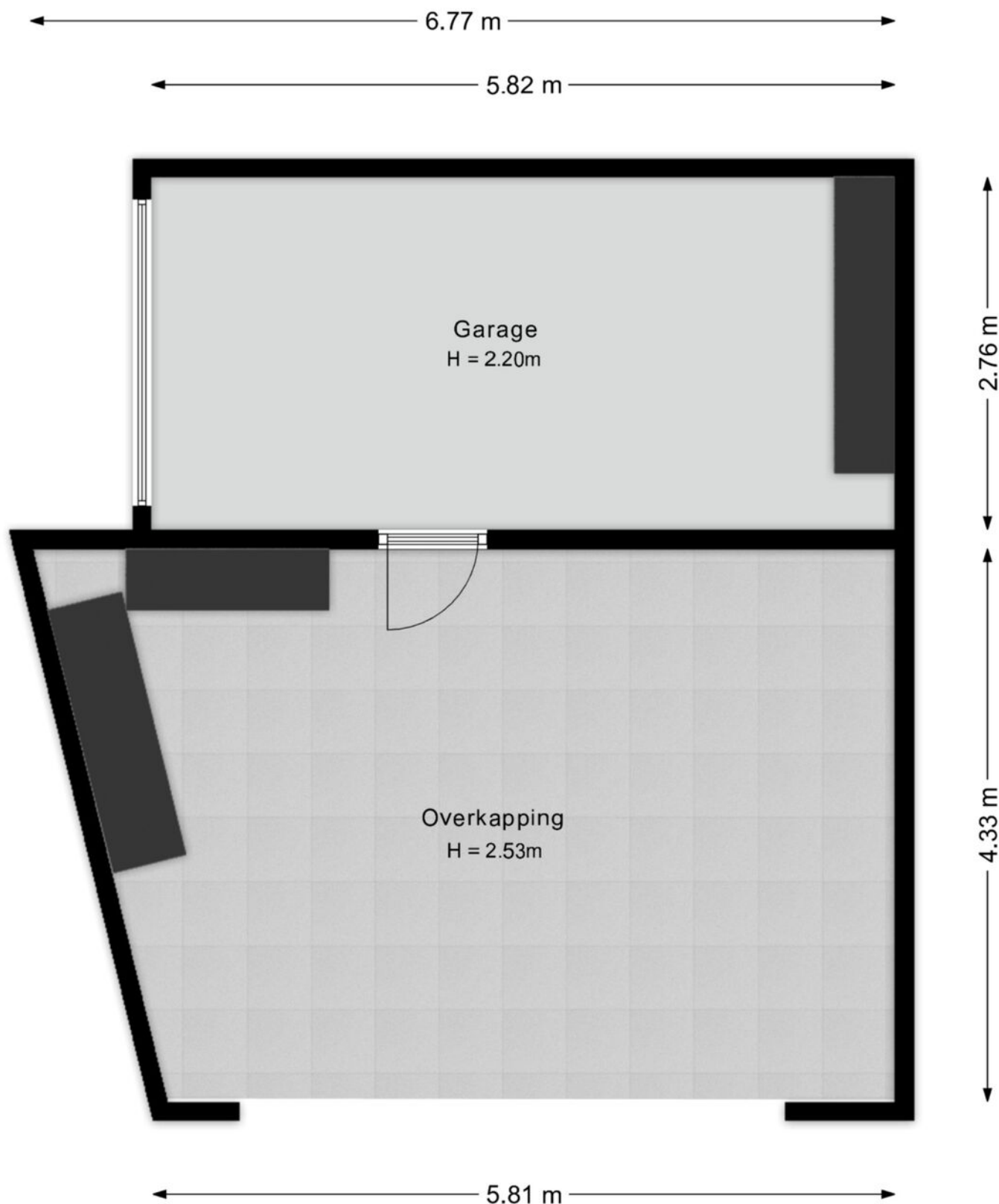
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

PLATTEGROND



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

PLATTEGROND

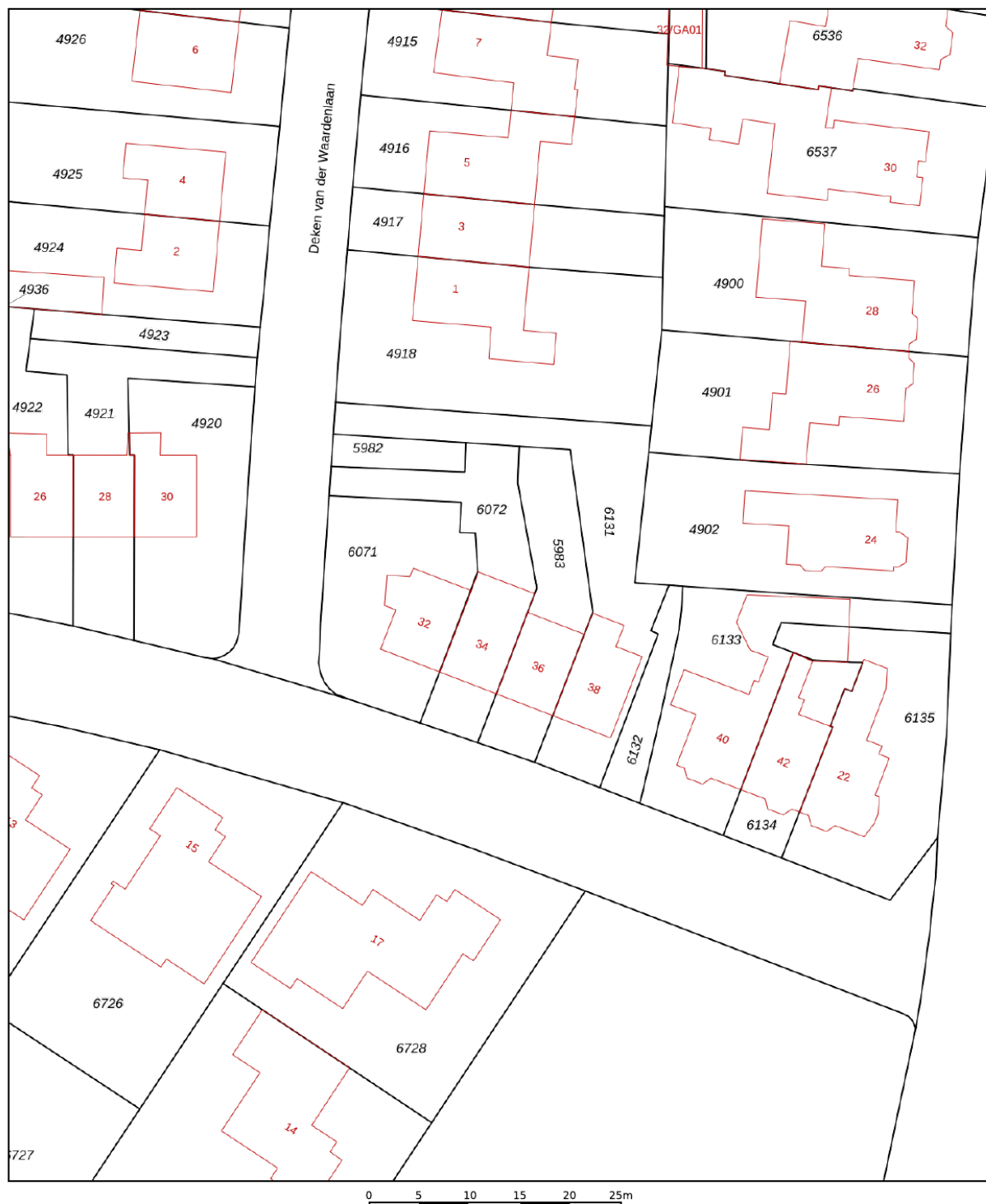


©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

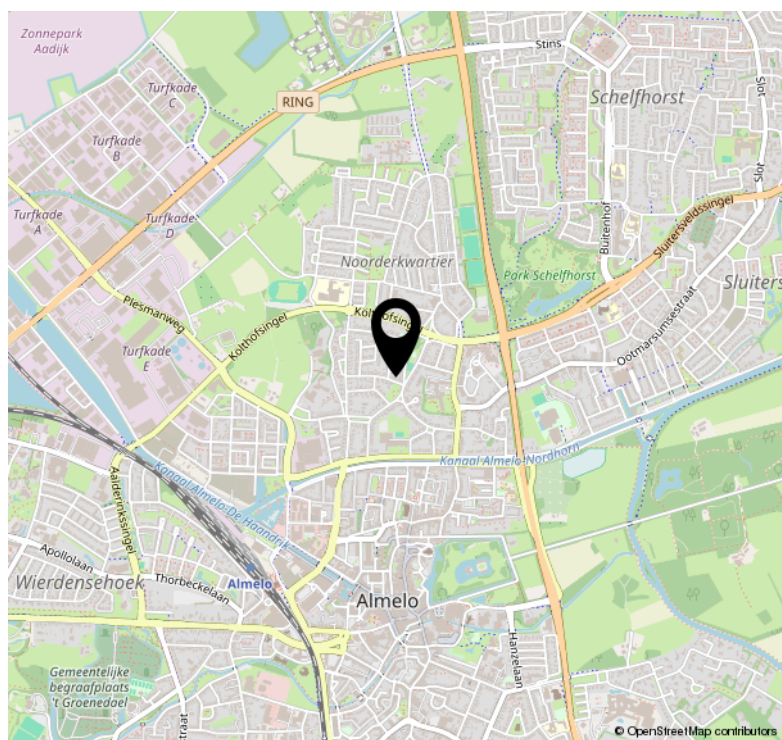
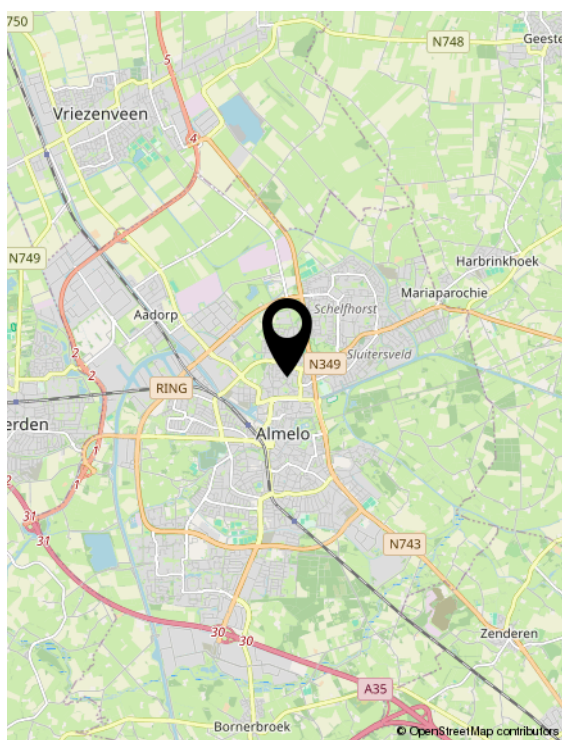
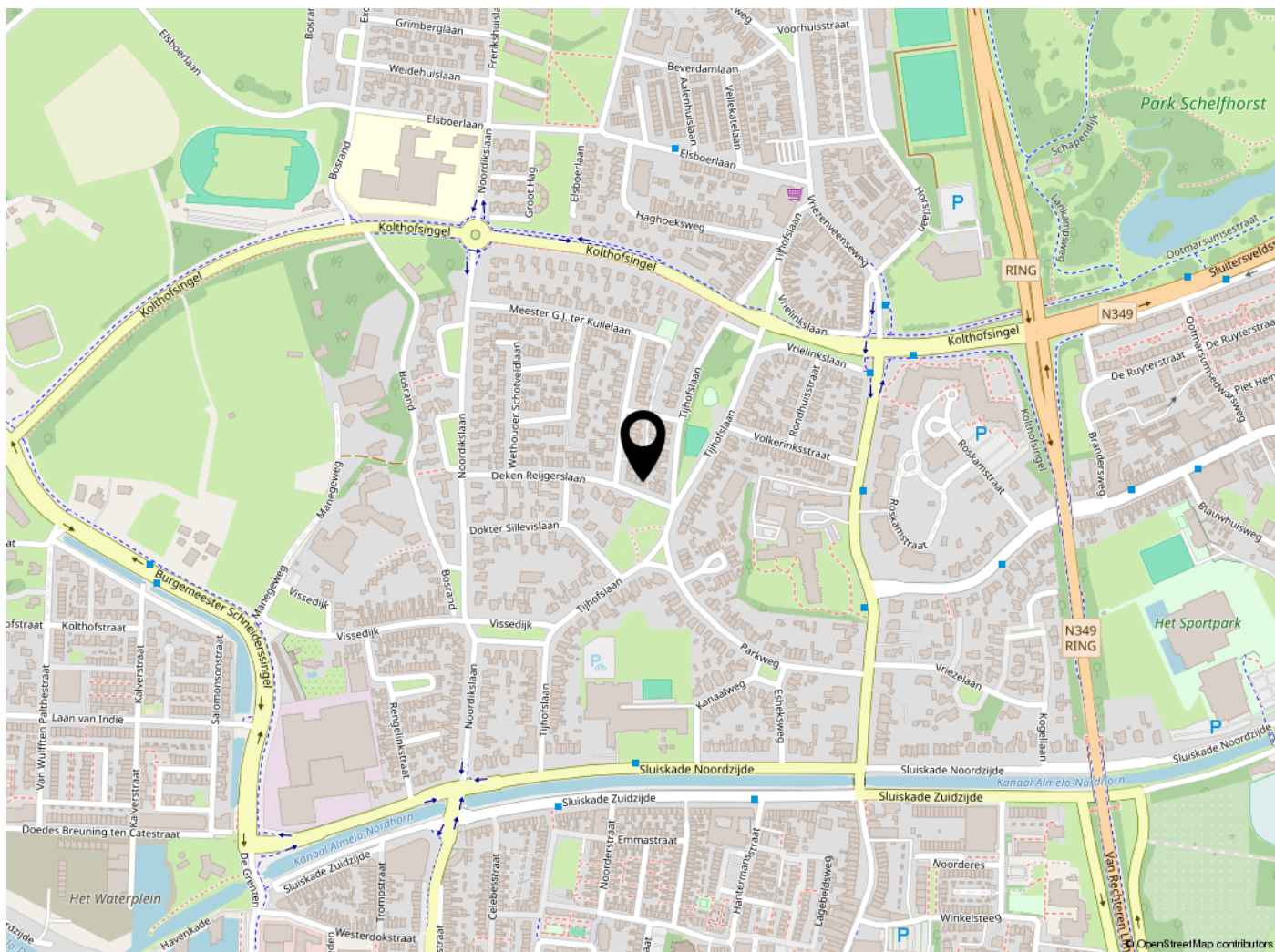
Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Ambt-Almelo
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	A
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	6131
	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



STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
- Tuinverlichting (smart)		X		
- Inbouwspots keuken (Philips Hue)		X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Inloopkast/ kledingkamer			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- rolgordijnen	X			
- jaloezieën	X			
- Inzethorren kunststofkozijnen	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- laminaat	X			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat		X		
Keukenaccessoires, te weten				

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- Smartverlichting (ledstrip & koffienis)			X	
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
(Voordeur)bel		X		
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat			X	
Airconditioning	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Zonnepanelen	X			
TADO slimme thermostaat			X	
Philips Hue & KlikAanKlikUit		X		
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting		X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Keukenblok overkapping	X			
Koelkast overkapping		X		
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- vlaggenmast(houder)	X			

WONEN IN ALMELO



De gemeente Almelo is ontstaan uit een fusie tussen de gemeenten Ambt- Almelo en Stad Almelo. Gemeente Almelo telt ruim 72.000 inwoners, omvat 69 km² grond en bestaat uit de dorpen Aadorp, Bornerbroek en Mariaparochie (gedeeltelijk).

De gemeente Almelo is goed te bereiken door haar gunstige ligging ten opzichte van de autosnelweg A1 en A35 en de spoorlijnen Utrecht- Enschede en Almelo- Zwolle. Via het water te bereiken over het Twentekanaal, zijtak Almelo. Uiteraard zijn er ook busverbindingen tussen Almelo en de omliggende plaatsten.

In Almelo vindt u de belangrijkste voorzieningen, zoals winkels, scholen, zwembaden, sporthallen en sportvelden, kerken, bibliotheken, manege en tennisbanen. Ook voorzieningen met een meer regionaal karakter (schouwburg, bioscoop, ziekenhuis) vindt u in Almelo.

Almelo is onderverdeeld in de volgende wijken:

- Binnenstad
- De Riet
- Noorderkwartier (Haghoek/ Rosarium)
- Sluitersveld/ Markgraven
- Wierdensehoek (Aalderinkshoek/ Kerkelanden)
- Nieuwstraat- Kwartier
- Ossenkoppelerhoek
- Hofkamp

Vanuit het stadscentrum wandelt of fietst u via de unieke Gravenallee het groene hart van Twente in. Ook voor nordic walkers en skeelerfanaten is dit een populaire route. De vele kanalen en waterlopen in en rondom Almelo lenen zich ook uitstekend voor een kano- of boottocht.

Preston Palace, een paleis met talloze mogelijkheden. Er is een hotel, zwem- en saunaparadijs, een indoor- kermis, een speltheek voor kinderen, een uitgaanscentrum, een feestzaal, een vergadercentrum en een bioscoop.

Almelo kent voor de toerist aantrekkelijke muziek evenementen zoals de nacht van Almelo en het pleinconcert. De Almelse Havendagen is een vierdaags evenement dat zich afspeelt in, op, aan en ronde de Almelse centrumhaven. Tijdens deze dagen zullen er diverse activiteiten plaatsvinden. Ook de Almelse Profronde is een publiekstrekker van formaat. De Almelse Profronde is wielersport van de bovenste plank in een ontspannen sfeer gecombineerd met een stevig entertainmentprogramma.

DISCLAIMER

Informatieplicht

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdiensbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de 'lijst van roerende zaken'.

Onderzoeksplicht & meldingsplicht

Deze uitgebreide brochure heeft niet tot doel u een lijst te geven van alle mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie is verkregen van de eigenaar/verkoper alsmede uit eigen waarneming 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 u een (bouwkundig) deskundige in te schakelen/

Financiering/hypotheek

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Plaggemars Makelaars kan u doorverwijzen naar financiële specialisten. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning.

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. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

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.

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. Er zal in de koopakte altijd een 10% waarborgsom of bankgarantie worden opgenomen. Iedere aspirant-koper dient zich hieraan te conformeren.

Na de bezichtiging

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Wij kunnen bijvoorbeeld uw gegevens en wensen noteren in ons 'zoekersbestand' en u op de hoogte houden van ons nieuwe en gewijzigde woningaanbod. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

Onderhandelen

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er 'een bod op de woning ligt'. Als de partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

DISCLAIMER FUNDERINGSRISICO

a.Disclaimer: funderingsrisico-indicator wel beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

b. Disclaimer: funderingsrisico-indicator niet beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software geen funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de gebruikte data van FunderMaps. Het ontbreken van een funderingsrisico-indicator sluit funderingsproblematiek niet uit en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan het ontbreken van een funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten."

STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!



Plaggemars Makelaars

Wierdensestraat 138

7604 BM Almelo

T (0546) 57 12 72

info@plaggemarsmakelaars.nl

www.plaggemarsmakelaars.nl

