



POORTMANSTRAAT 28 ALMELO
VRAAGPRIJS € 699.000,-- K.K.

KAMPHUIS
M A K E L A A R S



info@kamphuismakelaars.nl

0546-869111

www.kamphuismakelaars.nl

Omschrijving

Wat een huis! Ruimte, luxe, duurzaamheid én een fantastische vrije ligging.
Kamphuis Makelaars Woning Check

Wat direct opvalt:

De heerlijke vrije ligging aan de rand van de wijk. Groen, weilanden en de wadi als uitzicht; dat geeft je hier iedere dag opnieuw een heerlijk gevoel van ruimte.

Wat prettig voelt:

De royale uitgebouwde leefruimte met woonkeuken, kookeiland, vloerverwarming en openslaande tuindeuren. Dit is echt zo'n huis waar binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.

Wat handig is:

Maar liefst 28 zonnepanelen, een eigen carport, een in pandig bereikbaar kantoor én een geïsoleerde berging.

Wat dit huis typeert:

Een moderne en verrassend ruime gezinswoning waar luxe, duurzaamheid en een bijzondere ligging perfect samenkomen.

Wat gaaf!

Dit is er eentje waar werkelijk heel veel samenkomt!

Poortmanstraat 28 ligt in het geliefde Nijrees, een jonge en groene woonomgeving aan de zuidzijde van Almelo. Hier woon je lekker rustig en ruim opgezet, terwijl je tegelijkertijd verrassend dicht bij alle voorzieningen zit.

Het station Almelo de Riet ligt op korte afstand, het centrum van Almelo bereik je eenvoudig per fiets en ook scholen, winkels, sportvoorzieningen en de belangrijke uitvalswegen richting onder andere de A35 zijn goed bereikbaar.

Maar het echte cadeau krijg je met de ligging.

Jouw tuin grenst aan het groen, de wadi en het omliggende landschap. Geen standaard tuin met alleen maar woningen om je heen, maar een heerlijke vrije zichtlijn die deze plek nét dat beetje extra geeft.

En het huis zelf?

Dat is minstens zo interessant.

De woning is aan de achterzijde maar liefst circa 2,40 meter uitgebouwd, waardoor beneden een fantastische leefruimte is ontstaan. De woonkeuken met royaal kookeiland vormt het hart van het huis en via de tuindeuren betrek je de tuin direct bij je woonkamer.

Daarbij beschik je over vloerverwarming op zowel de begane grond als de eerste verdieping, airconditioning, een WTW-installatie én maar liefst 28 zonnepanelen.

Wat zeg je daarvan?!

Omschrijving

Video

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

Bekijk onze woningvideo en krijg alvast een eerste indruk van alles wat Poortmanstraat 28 te bieden heeft.

Maar geloof ons: juist die ruimte beneden en de ligging aan de achterzijde moet je eigenlijk zelf ervaren.

Zelf binnen kijken?! Doen! Onze makelaars staan voor je klaar. Bel, mail of app ons voor jouw persoonlijke afspraak.

Indeling

Begane grond

Entree, ruime hal met trapopgang en modern toilet met wandcloset en fonteintje. Hier bevindt zich tevens de waterontharder.

De begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming en een fraaie plavuizenvloer. Bovendien is de installatie voorbereid op de toekomstige toepassing van een warmtepomp.

Via stijlvolle suitedeuren bereik je het royale woongedeelte.

En hier zie je direct wat de uitbouw van circa 2,40 meter voor deze woning heeft gedaan.

Er is een fantastische leefruimte ontstaan met volop plaats voor een grote zithoek én een riante woonkeuken.

De woonkeuken is uitgevoerd met een royaal kookeiland en voorzien van onder andere een inductiekookplaat, geïntegreerde downdraft-afzuiging, Quooker, koelkast en vaatwasser.

Een heerlijke plek waar koken, eten en gezellig samenzijn vanzelf bij elkaar komen.

Via de openslaande tuindeuren stap je rechtstreeks de tuin in.

Vanuit de woning heb je bovendien een inpandige doorgang naar de geïsoleerde berging. De halfsteens berging is aan de binnenzijde voorzien van een extra klampwand en daarmee praktisch afgewerkt.

Aan de voorzijde hiervan bevindt zich nog een afzonderlijke kantoorruimte. Ideaal voor thuiswerken, administratie, praktijkruimte of gewoon een rustige plek om jezelf even terug te trekken.

Hier bevindt zich tevens de opstelling van de cv-ketel.

Eerste verdieping

Overloop met airconditioning voorzien van invertertechniek.

Ook deze verdieping is als basis voorzien van vloerverwarming.

Je beschikt hier over drie goede slaapkamers, waardoor het huis uitstekend geschikt is voor een gezin.

De complete badkamer is ruim uitgevoerd met een dubbel wastafelmeubel, ligbad, royale inloopdouche en wandcloset.

Ook hier is aan comfort gedacht: de badkamer beschikt over vloerverwarming én een infrarood plafondpaneel voor extra warmte.

Omschrijving

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping.

Hier vind je een royale open zolderruimte met volop mogelijkheden. Denk aan een extra slaapkamer, thuiswerkplek, sportruimte of gewoon lekker veel bergruimte. Op deze verdieping bevindt zich tevens de WTW-installatie.

Buiten

En dan misschien wel één van de mooiste onderdelen van deze woning: de tuin en de ligging.

Direct achter de woning beschik je over een royale overkapping met glazen panelen. Hierdoor ontstaat een beschutte buitenkamer waar je al vroeg in het voorjaar en tot ver in het najaar heerlijk kunt zitten.

Maar vooral het uitzicht maakt het bijzonder.

De woning ligt prachtig aan de rand van het groen, met zicht richting de wadi en de omliggende weilanden. Daardoor ervaar je een vrijheid die je bij een woning in de stad niet vaak tegenkomt.

Aan de voorzijde beschikt de woning bovendien over een carport. En is vrij gelegen aan de wadi.

Duurzaam & comfortabel

Ook op dit gebied is Poortmanstraat 28 opvallend compleet.

De woning beschikt over maar liefst 28 zonnepanelen. De laatste acht zonnepanelen, geplaatst op de berging, zijn circa drie jaar oud.

Een woning die niet alleen comfortabel is, maar waarbij duidelijk al is nagedacht over energiegebruik en de toekomst.

Kom je snel kijken?

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 Unive 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







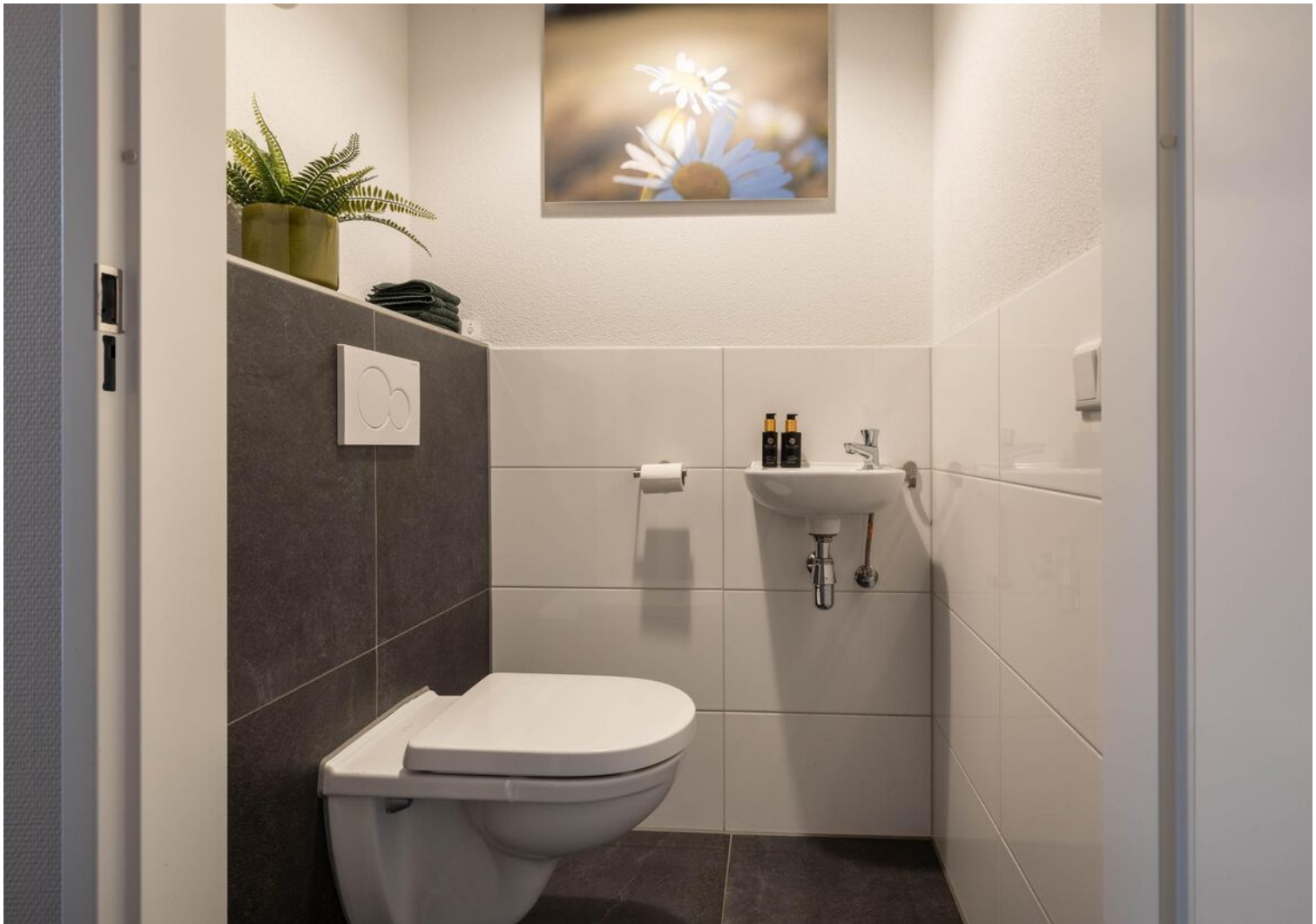






























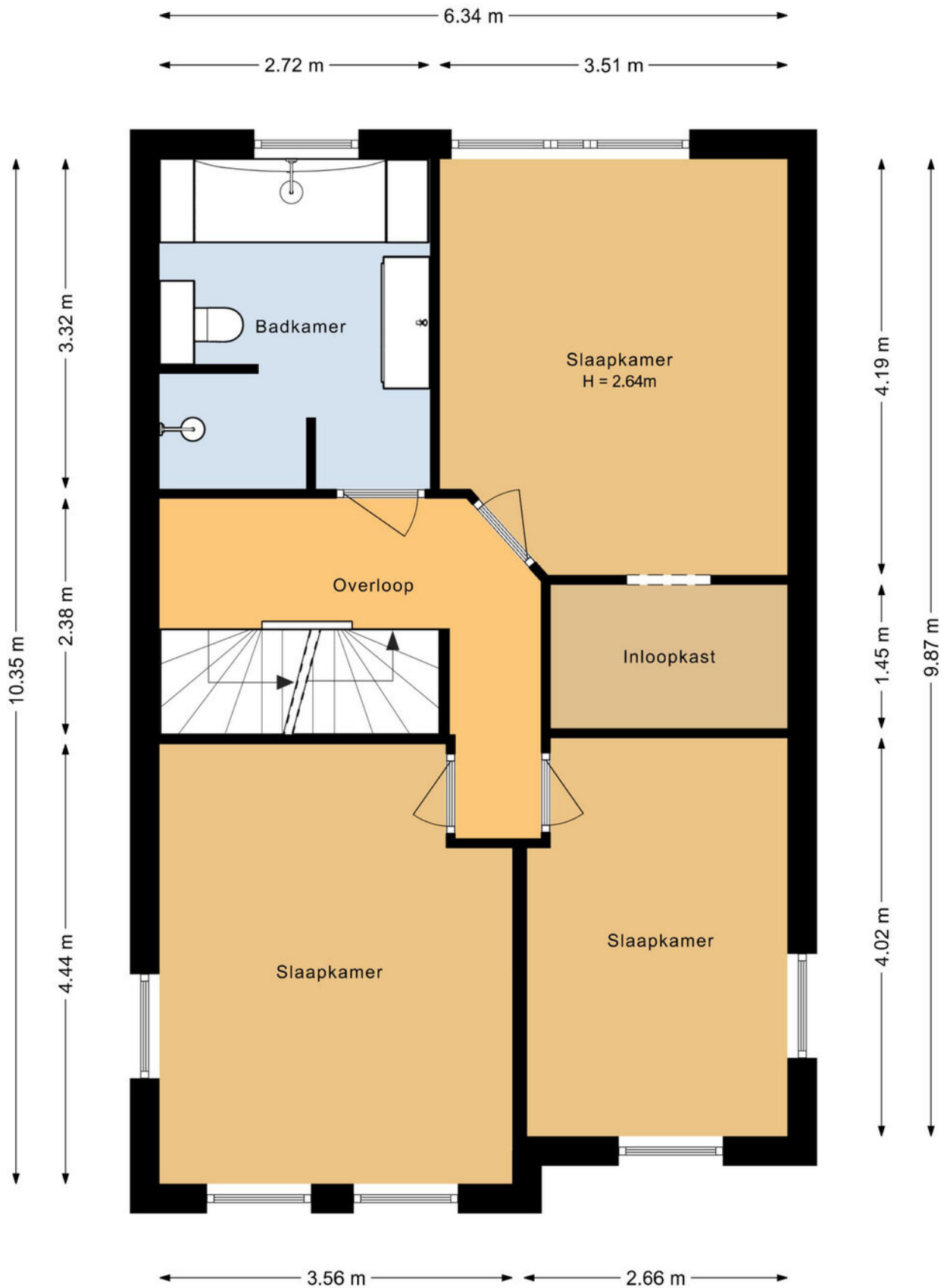




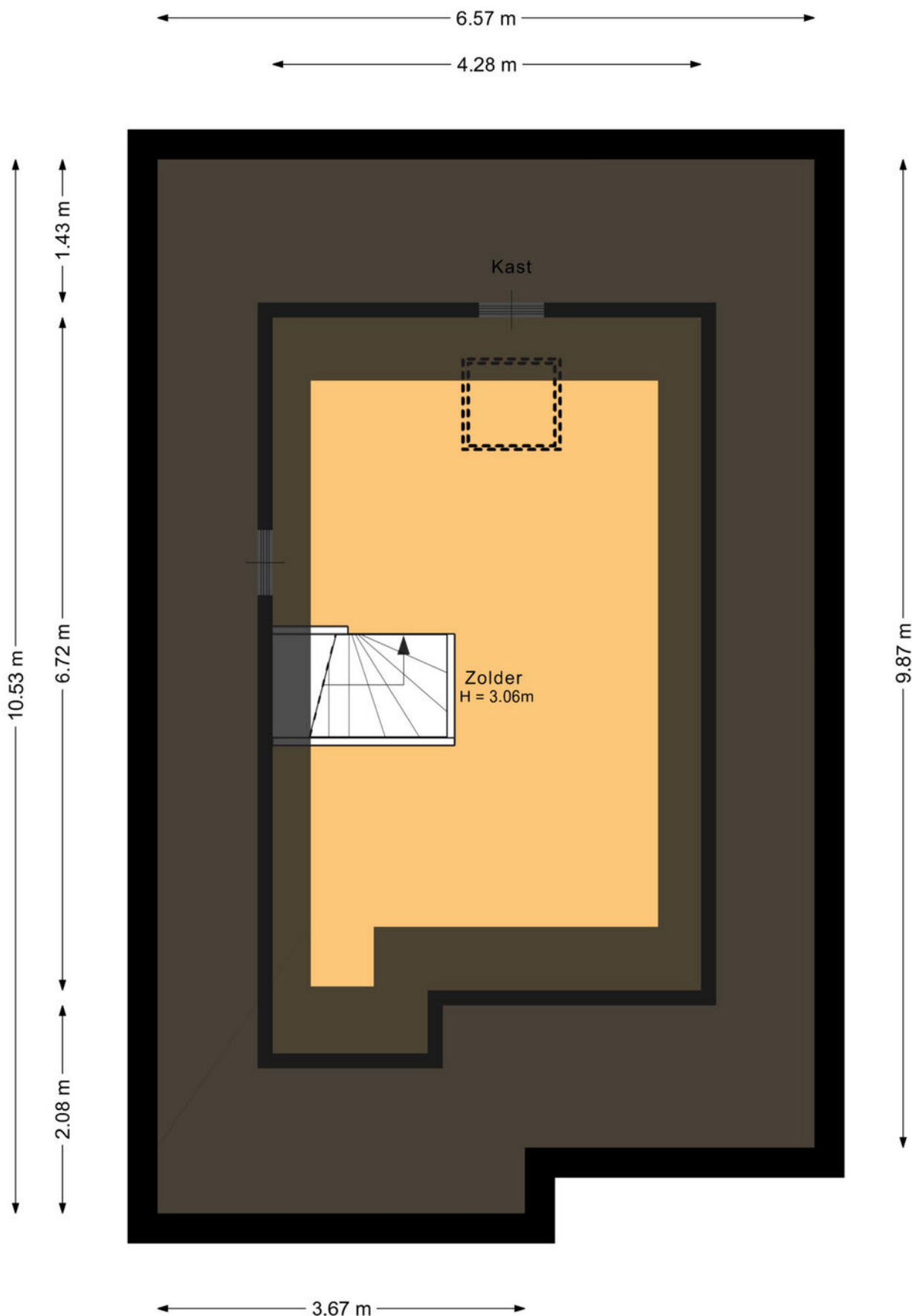
Plattegrond



Plattegrond

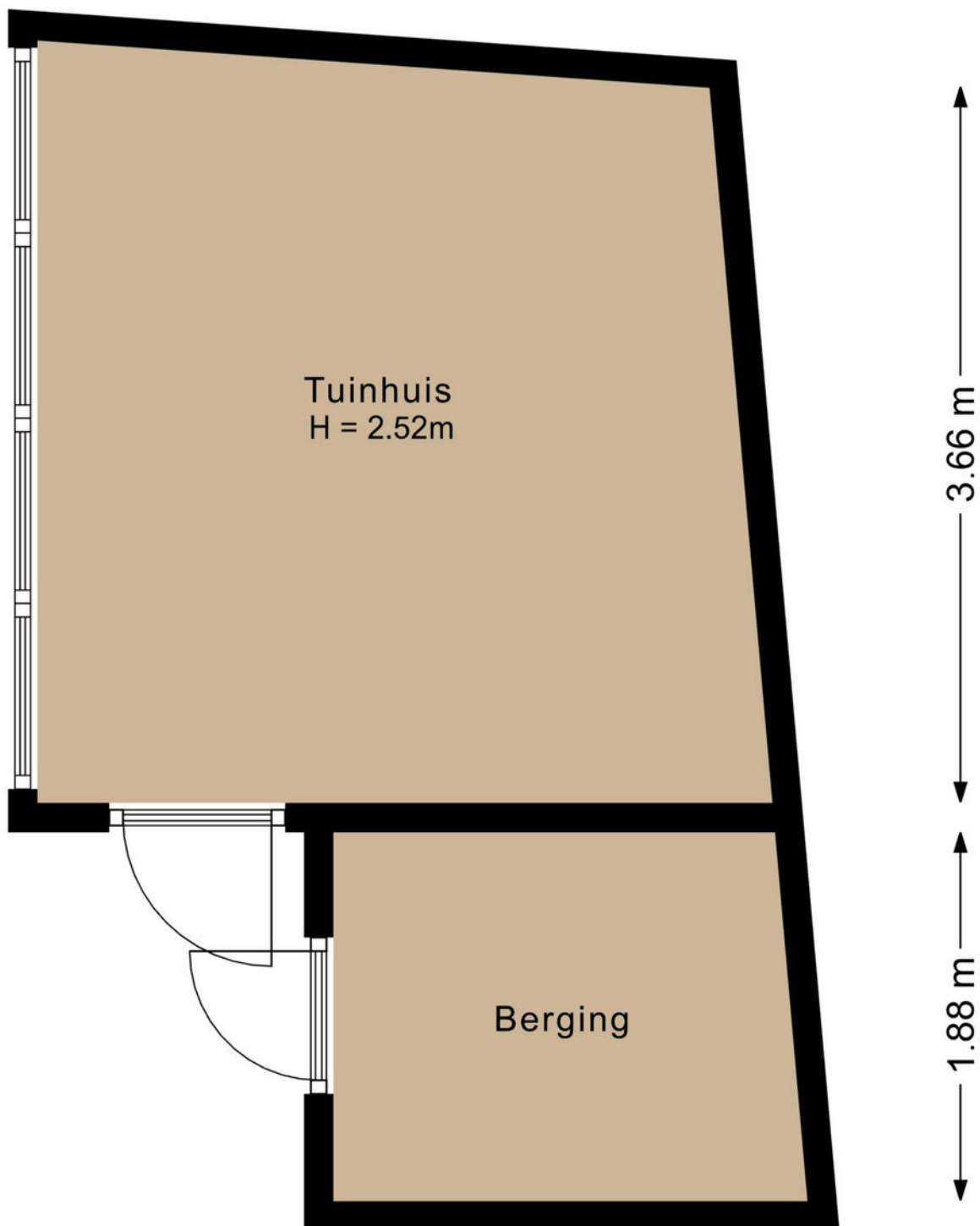


Plattegrond



Plattegrond

← 3.59 m →



Plattegrond



Kadastrale kaart

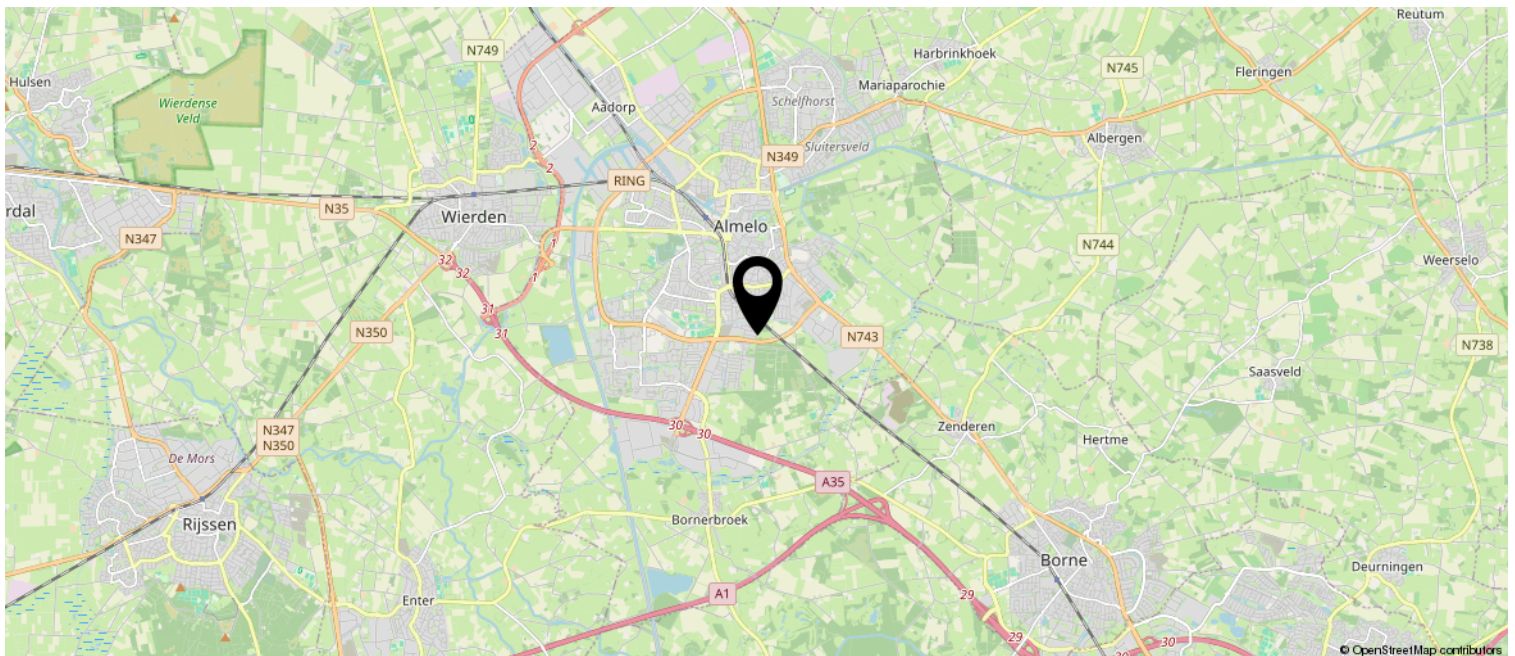
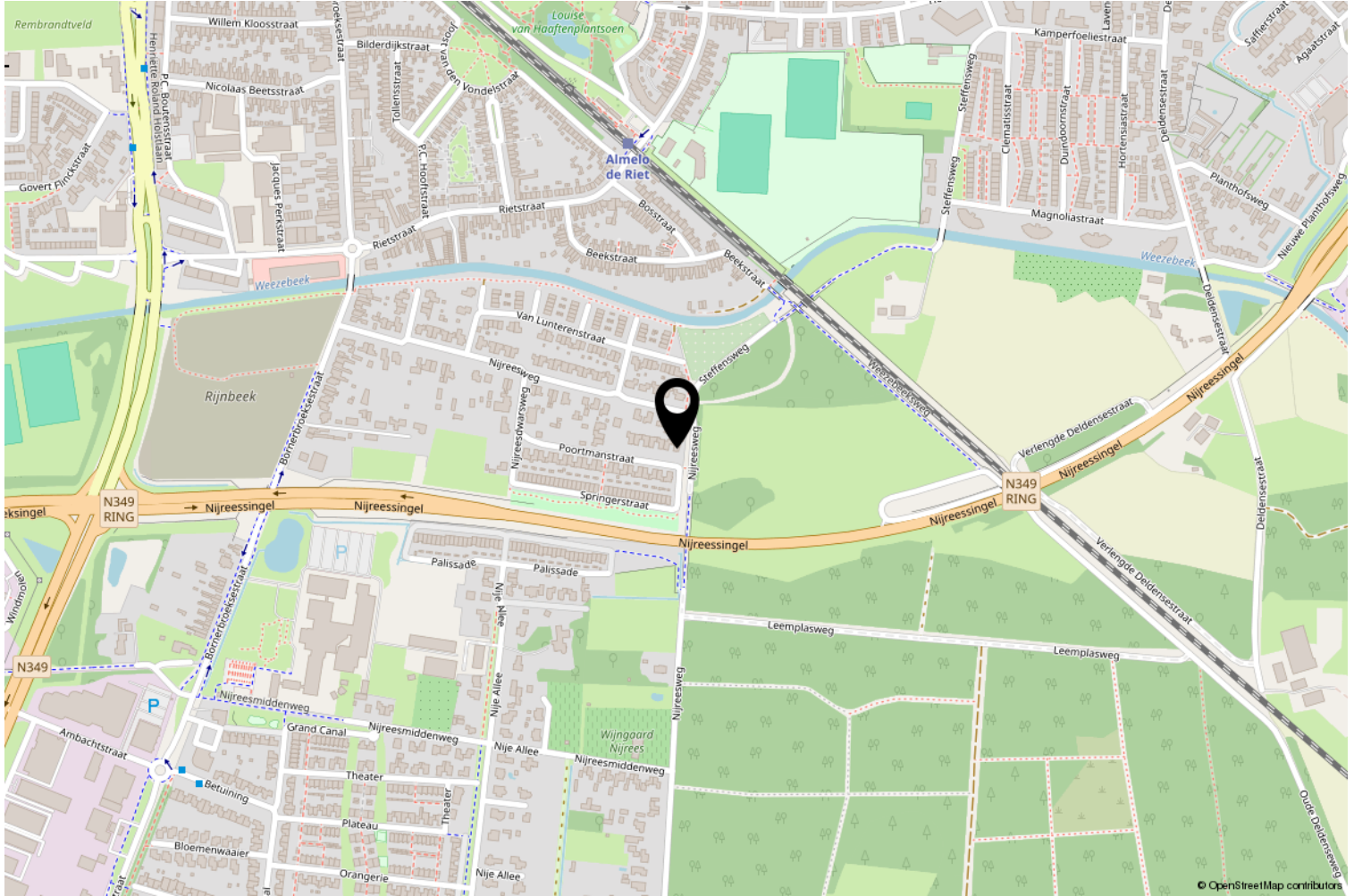
Kadastrale kaart

Uw referentie: Kamphuis



12345 25	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster 
	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Ambt-Almelo	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie G	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 4605	
Bebouwing			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 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.

