

marijke.
makelaardij



Vraagprijs
€ 365.000 K.K.

20

DE WIELEWAAL

ALMELO

0546-212121
info@marijke**makelaardij**.nl
marijke**makelaardij**.nl



KENMERKEN

SOORT WONING:
HOEKWONING

ENERGIELABEL:
C

BOUWJAAR:
1987

WOONOPPERVLAKTE:
CIRCA 94 m²

INHOUD:
CIRCA 493 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
222 m²



OMSCHRIJVING

Compleet wonen op een plek waar gezinnen zich thuis voelen.

Sommige woningen vallen op door één groot pluspunt. Hier is het juist de optelsom die sterk is!

Deze verzorgde hoekwoning ligt op een bijzonder fijne plek in de Windmolenbroek. Met een officiële woonoppervlakte van circa 94 m² beschikt de woning ook over een riante zolderverdieping van circa 25 m² perfect voor het creëren van 1 of 2 extra kamers. Tel hierbij op 3 mooie slaapkamers, een eigen oprit, carport, garage en een heerlijk vrije achtertuin en dan is dit een woning die verrassend compleet is.

En dan de ligging. Aan de voorzijde kijk je uit over groen en een speeltuintje voor de kleinsten. Alleen bestemmingsverkeer, veel privacy en een rustige woonomgeving. Aan de achterzijde wacht juist een beschutte tuin waar je heerlijk vrij zit.

Dit is een fijn gezinshuis op een plek waar rust, privacy en dagelijks gemak mooi samenkomen.

Binnenkomen

De entree geeft direct een verzorgde eerste indruk.

Vanuit de hal bereik je de toiletruimte, de trapopgang naar de verdieping en de woonkamer. De afwerking is rustig en netjes en de smaakvolle massieve plankenvloer met hardwax vormt een warme basis in de leefruimte. Alles voelt hier verzorgd en prettig in gebruik.

Wonen & koken

De woonkamer ligt aan de tuinzijde en heeft daardoor een heerlijk rustig karakter.

Door de grote raampartij en deur naar de tuin komt er veel daglicht binnen en staat de living mooi in verbinding met buiten. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek én een eettafel.

Aan de voorzijde bevindt zich de keuken, die in juli 2020 is vernieuwd. De keuken is smaakvol en modern uitgevoerd en voorzien van eigentijdse inbouwapparatuur, waaronder inductiekoken, vaatwasser, combimagnetron en koelkast. En juist vanuit deze keuken zie je één van de leukste kenmerken van de ligging: het speeltuintje direct voor de woning. De kinderen lekker buiten, terwijl je vanuit huis eenvoudig een oogje in het zeil houdt.

De massieve plankenvloer geeft de woonkamer en eethoek een warme uitstraling en sluit mooi aan bij de rustige, verzorgde afwerking van de woning.

In de woonkamer is bovendien in 2021 airconditioning geplaatst. Ideaal voor verkoeling tijdens warme dagen en prettig als aanvullende verwarming in de koudere maanden.

Slapen & baden

Op de eerste verdieping bevinden zich drie fijne slaapkamers.

De kamers zijn praktisch van formaat en netjes afgewerkt. Ook op deze verdieping zorgen moderne vloeren voor een rustige en verzorgde uitstraling. Daarmee is deze woonlaag direct geschikt voor een gezin, maar ook voor thuiswerken of een combinatie daarvan.

De badkamer dateert oorspronkelijk uit 2006 en is in 2023 geüpgraded. De ruimte is verzorgd en compleet uitgevoerd met een ruime douche, wastafelmeubel, toilet en handdoekradiator. Een nette, functionele badkamer die goed aansluit bij de rest van de woning.

Een zolder met extra ruimte

Via een tweede vaste trap bereik je de tweede verdieping.

Hier bevindt zich een ruime zolderverdieping van circa 25 m². Deze ruimte wordt door de huidige bewoners vooral als bergzolder gebruikt en biedt daarnaast plaats aan de witgoedvoorzieningen en de opstelling van de cv-ketel.

Het dakraam zorgt voor prettig daglicht en de royale vloeroppervlakte biedt volop mogelijkheden voor een (slaap)kamer, hobby's of een andere praktische invulling. Een extra verdieping waar je in het dagelijks gebruik echt veel aan hebt.

Buitenleven

De achtertuin is royaal, onderhoudsvriendelijk aangelegd en voelt opvallend vrij. Door de hoekligging en het groen rondom ervaar je hier veel privacy. Er is volop ruimte voor een fijne zithoek, speelruimte en lange zomeravonden buiten. Vanuit de woonkamer stap je rechtstreeks de tuin in en ook via de poort naast de woning is de tuin goed bereikbaar.

De combinatie van bestrating, groen en het vrije karakter maakt dit een tuin waar je weinig aan hoeft te doen en vooral veel van kunt genieten.

Parkeren & bergen

Ook praktisch is deze woning sterk. Op eigen terrein beschik je over een riante oprit voor 2 auto's, een carport en een garage. Daarmee is parkeren geen enkel probleem en heb je daarnaast volop plek voor fietsen, gereedschap, hobbyspullen en opslag. Juist die combinatie maakt deze hoekwoning extra compleet.

Comfort & installaties

Verwarming en warm water voorziening middels een Nefit HR-combiketel uit 2014. Aanvullend is in de woonkamer in 2021 airconditioning geplaatst, die zowel voor verkoeling als bijverwarming kan worden gebruikt.

De woning beschikt over energielabel C en is netjes onderhouden!

Wonen in Windmolenbroek

De ligging is misschien wel één van de grootste pluspunten.

Windmolenbroek is een geliefde woonwijk waar veel gezinnen wonen en waar dagelijkse voorzieningen dichtbij zijn. Basisscholen liggen op enkele fietsminuten afstand, net als de PLUS-supermarkt en winkelcentrum Windmolenbroek. Ook het ziekenhuis is snel bereikbaar en via de ringweg zit je binnen korte tijd op de snelweg. Kortom, rustig wonen, kinderen dichtbij laten spelen en toch alles binnen handbereik.

Bijzonderheden: Bouwjaar 1987, officiële woonoppervlakte circa 94 m², aanvullend ruim bemeten zolderverdieping van circa 25 m², perceel 222 m², inhoud circa 493 m³, energielabel C, moderne keuken uit juli 2020, badkamer uit 2006, geüpgraded in 2023, mooie vloerafwerking, Nefit HR-combiketel uit 2014 (eigendom), airconditioning in de woonkamer uit 2021, eigen oprit, carport, aangebouwde stenen garage, poort achterom, royale en onderhoudsvriendelijke achtertuin | veel privacy aan voor- en achterzijde, uitsluitend bestemmingsverkeer, speeltuintje direct voor de woning, basisscholen, PLUS-supermarkt, winkelcentrum Windmolenbroek, ziekenhuis en uitvalswegen snel bereikbaar.

Kortom, je nieuwe thuis wacht op je! Wanneer kom je kijken?

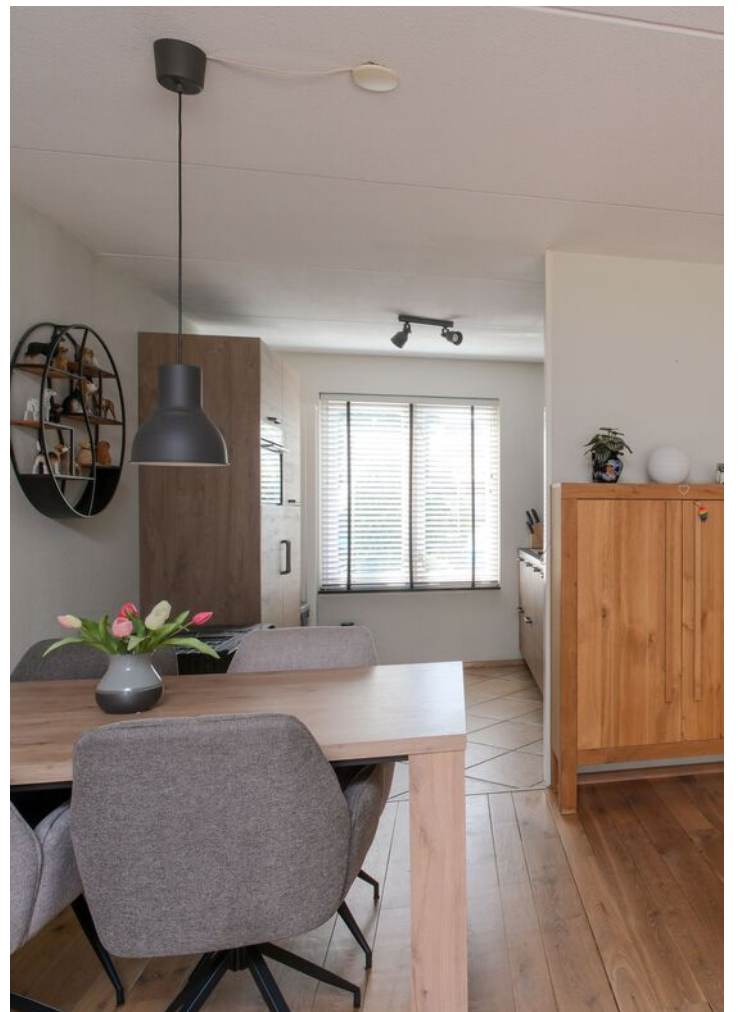
Afmetingen: voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

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.

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 oppervlakten zijn indicatief. 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 FIJNE
PLEK OM
SAMEN THUIS
TE KOMEN'**





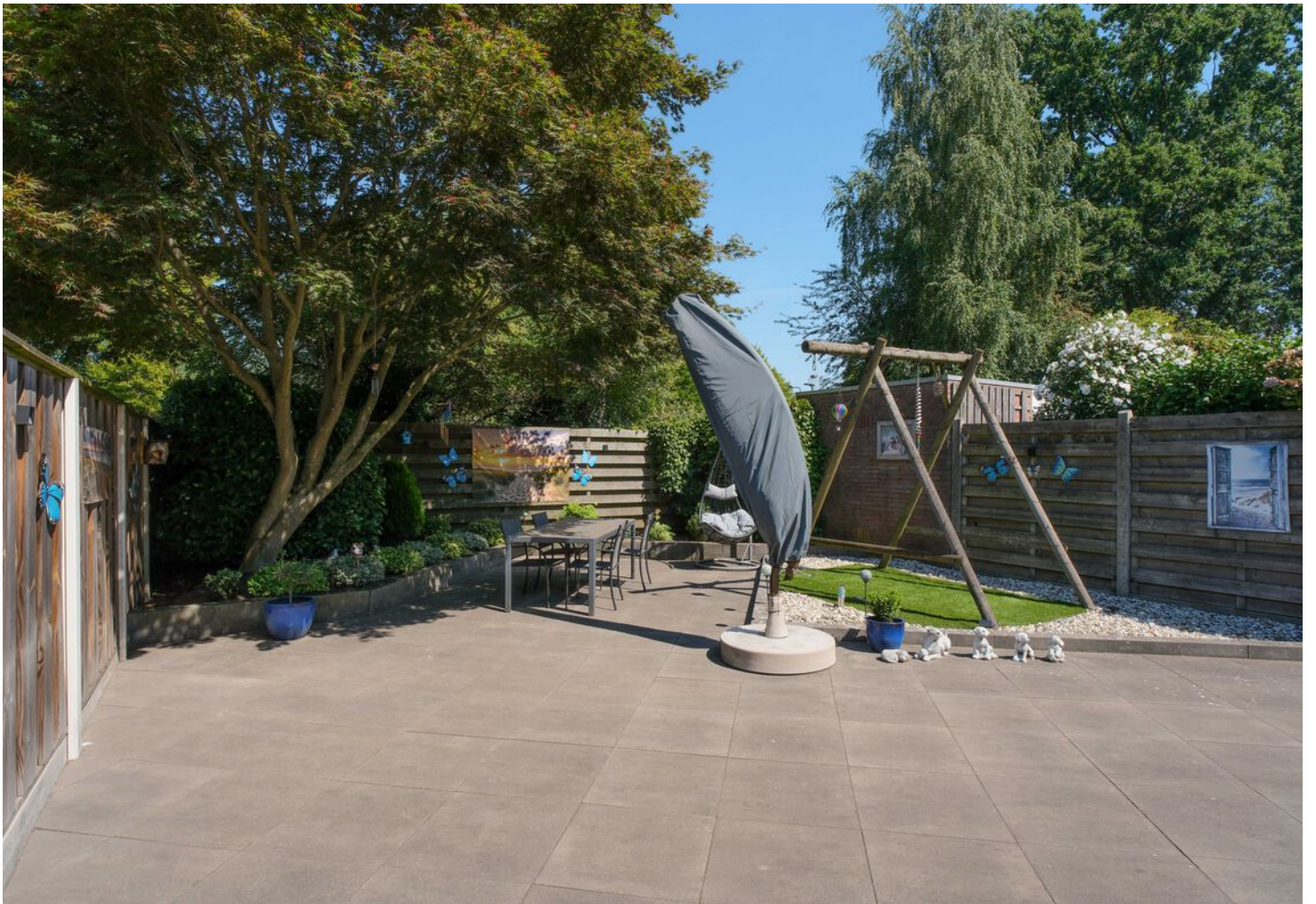
















PLATTEGROND

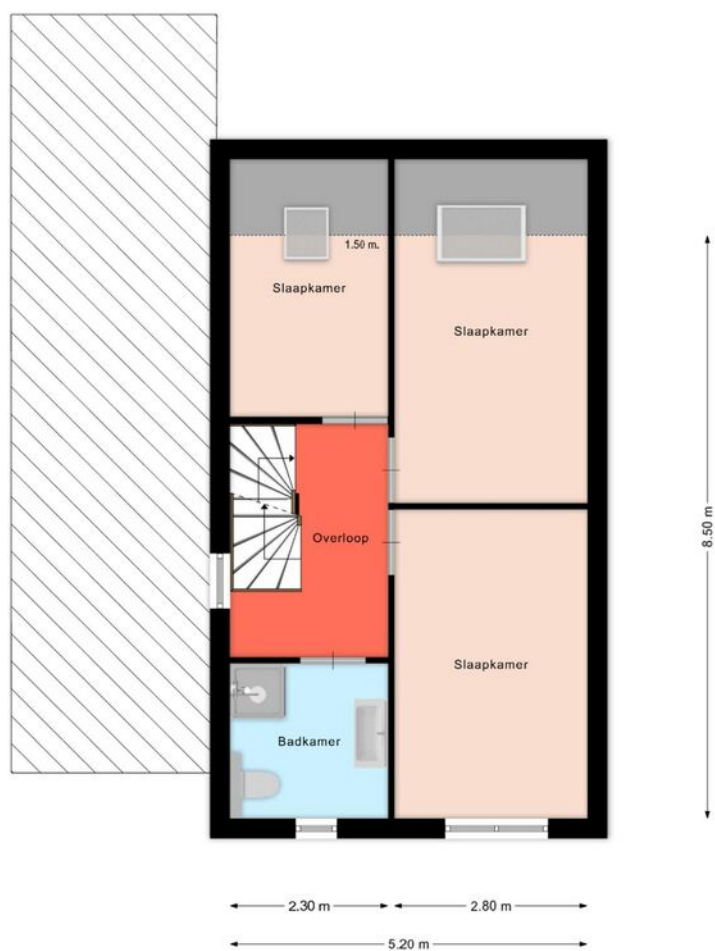
De Wielewaal 20 Almelo



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

PLATTEGROND

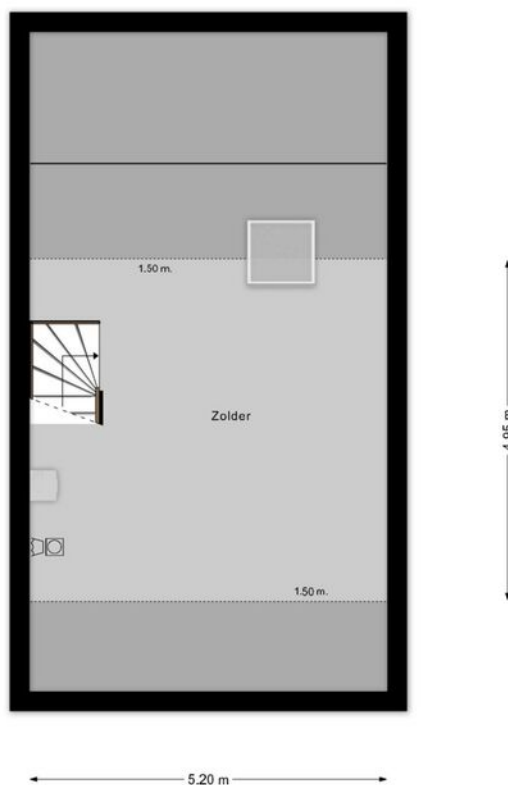
De Wielewaal 20 Almelo



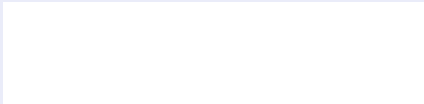
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© mooiefoto.nl

PLATTEGROND

De Wielewaal 20 Almelo



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



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?

De Wielewaal 20

Roerende zaken - Buiten:

Tuinaanleg/bestrating/beplanting	Blijft achter
Buitenverlichting	Blijft achter
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	Blijft achter
Tuinhuis/buitenberging	N.v.t.
Vijver	N.v.t.
Broeikas	N.v.t.
Vlaggenmast	N.v.t.
Zonnepanelen	N.v.t.

Buiten overig:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
parasol	Kan worden overgenomen
schommel	Blijft achter
tuinslanghaspel	Kan worden overgenomen

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

Verlichting overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
plafondventilator 1e verdieping gaat mee	Gaat mee

Losse kasten, legplanken, te weten:

Losse kast(en)	Kan worden overgenomen
Boeken/legplanken	Kan worden overgenomen
Werkbank in schuur/garage	N.v.t.
Vast bureau	N.v.t.
Spiegelwanden	N.v.t.

Losse kasten, legplanken overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
kledingkasten op 1e verdieping kunnen deels worden overgenomen, die op zolder blijven achter	Kan worden overgenomen

Sanitaire voorzieningen:

Badkameraccessoires	Blijft achter
Wastafel(s)	Blijft achter
Toiletaccessoires	Blijft achter

Zonwering:

Type	Locatie	Etage	Keuze
Zonwering binnen	Voor	0	Blijft achter
Zonwering binnen	achter	-7	Blijft achter
Zonwering binnen	Voor	1	Blijft achter

Raamdecoraties, te weten:

Type	Etage	Keuze
Gordijnrails	0	Blijft achter
Gordijnrails	1	Blijft achter
Jaloezieën	0	Blijft achter
Rolgordijnen	0	Blijft achter
Rolgordijnen	1	Blijft achter
Gordijnen	1	Blijft achter
Gordijnen	0	Blijft achter

Vloerdecoratie, te weten:

Type	Etage	Keuze
Parketvloer/laminaat	1	Blijft achter
Parketvloer/laminaat	0	Blijft achter

Warmwatervoorziening/ CV:

CV met toebehoren	Blijft achter
Close-in boiler	Blijft achter
Geiser	N.v.t.
Thermostaat	Blijft achter
Mechanische ventilatie	Blijft achter
Air conditioning	Blijft achter
Kokend waterkraan	N.v.t.

Open haard, houtkachel:

(Voorzet) open haard	N.v.t.
Allesbrander	N.v.t.
Kachels	N.v.t.

Veiligheidsschakelaar wasautomaat	N.v.t.
Waterslot wasautomaat	N.v.t.
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.

Overige zaken, te weten:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
traphekje op begane grond	Blijft achter

Aanvullende opmerkingen:

In overleg is er veel over te nemen, ook qua meubels.

Roerende zaken - Woning:

Alarminstallatie	N.v.t.
Schotel/antenne	N.v.t.
Brievenbus	Blijft achter
(Voordeur)bel	Kan worden overgenomen
Rookmelders	Blijft achter
Veiligheidssloten	Blijft achter
Vliegenhorren	Blijft achter
Schilderijophangstelsysteem	N.v.t.

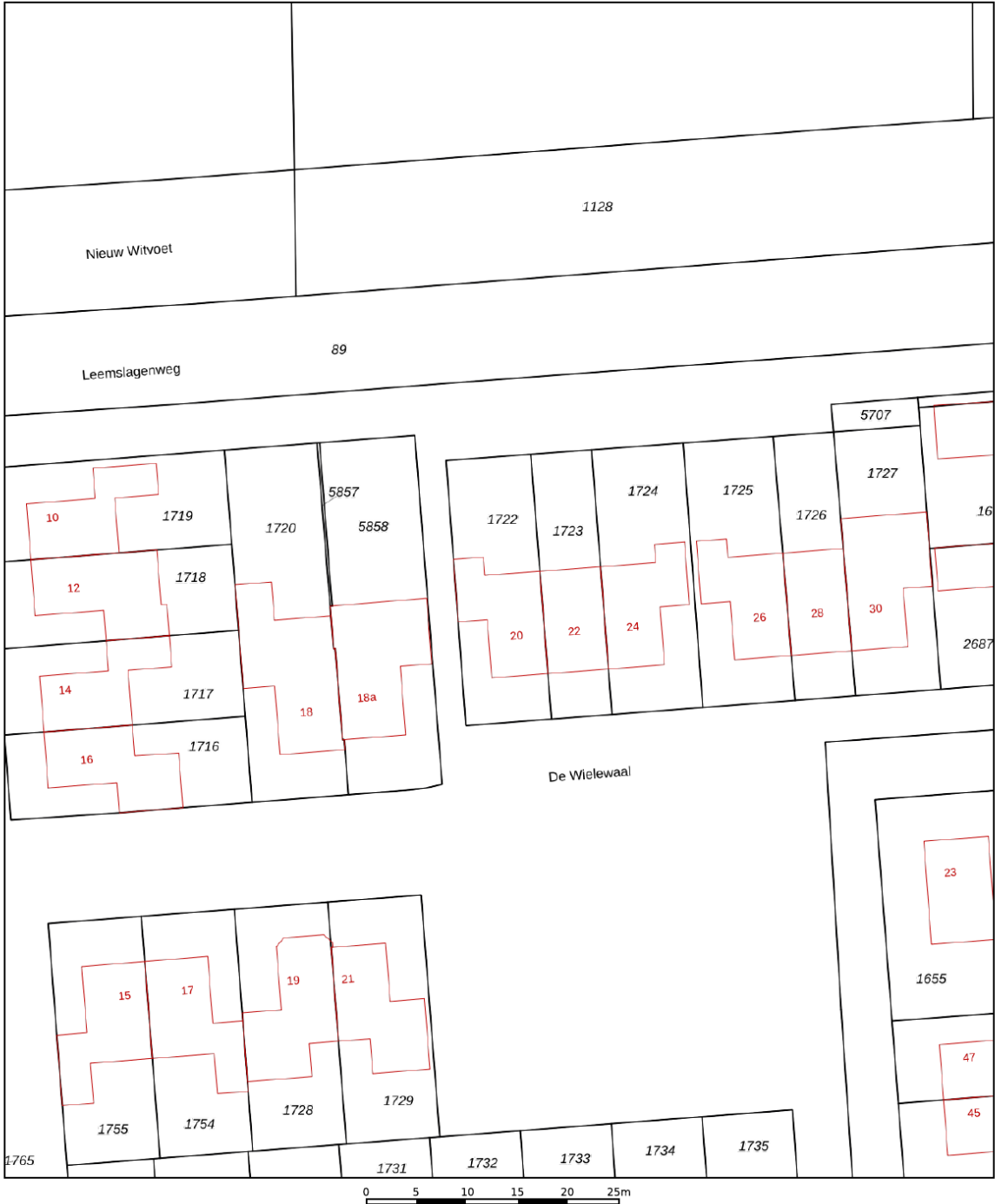
Woning overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
gordijnrails	Blijft achter
verlichting algemeen	Kan worden overgenomen

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: 3966028_2



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Ambt-Almelo

Sectie N

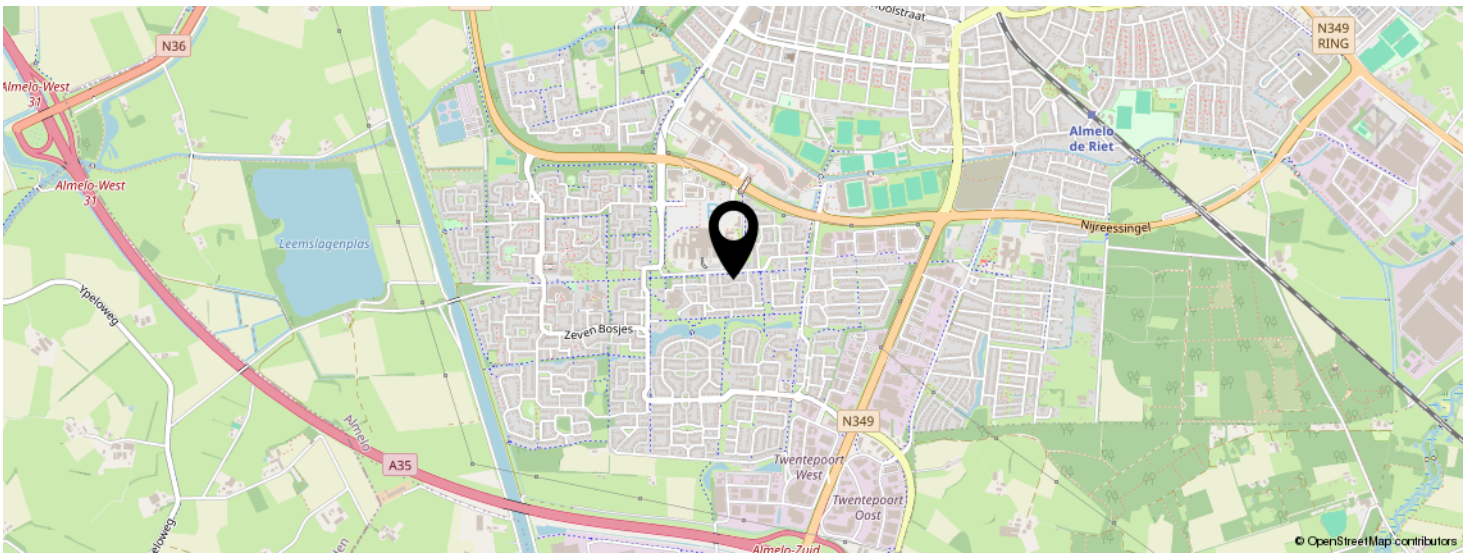
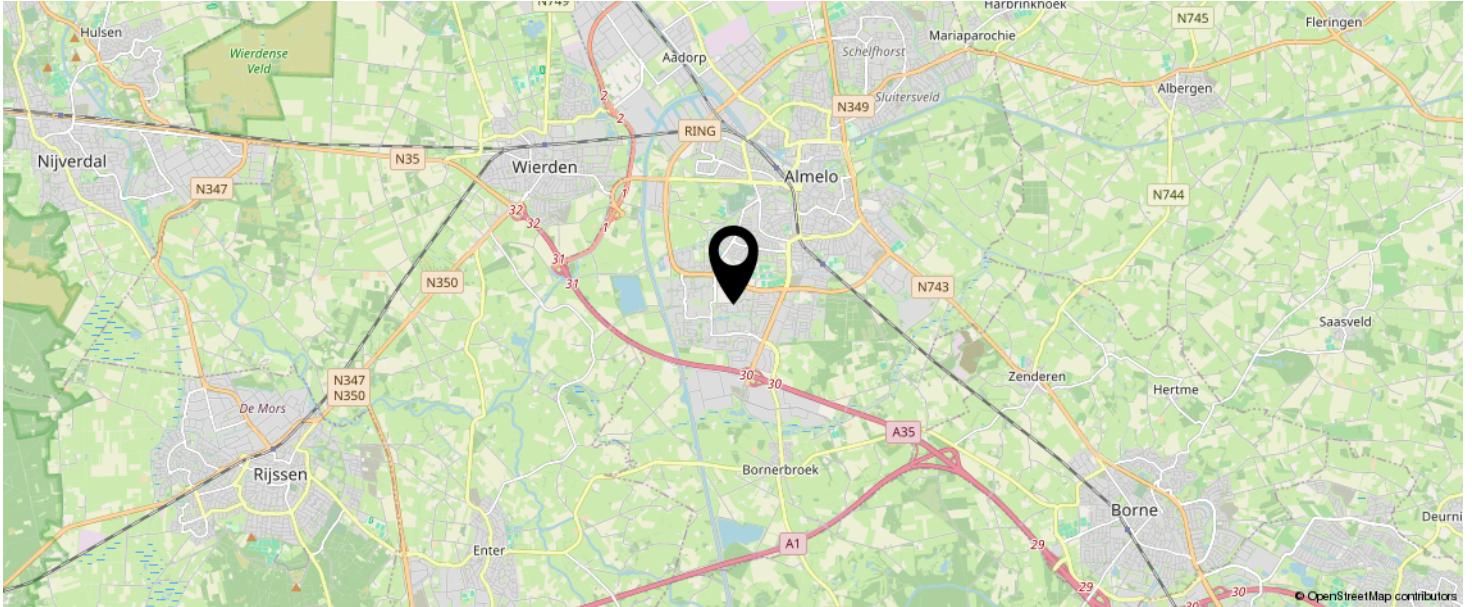
Perceel 1722

kadaster

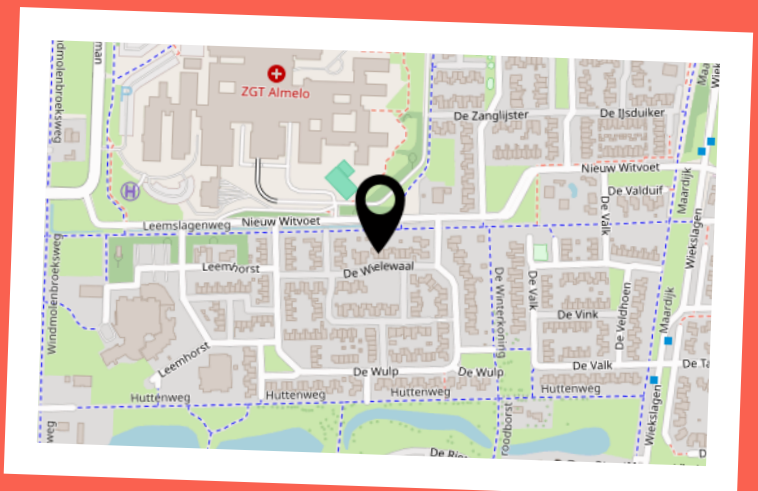
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



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

marijkemakelaardij.nl



marijke.
makelaardij