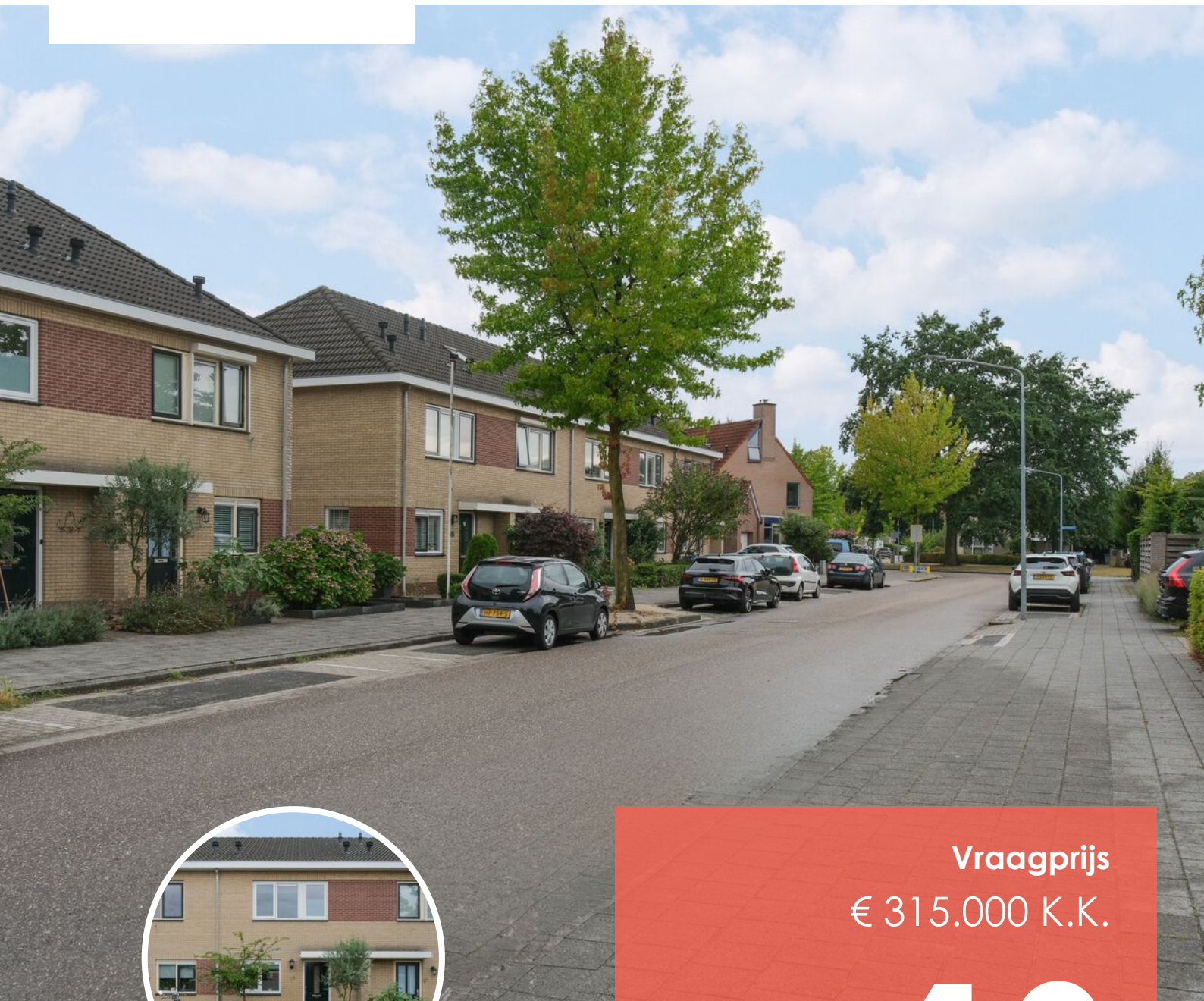


marijke.
makelaardij



Vraagprijs
€ 315.000 K.K.

19

DE ROTSDUIF

ALMELO

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



KENMERKEN

SOORT WONING:
TUSSENWONING

ENERGIELABEL:
B

BOUWJAAR:
1998

WOONOPPERVLAKTE:
CIRCA 84 m²

INHOUD:
CIRCA 361 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
126 m²



OMSCHRIJVING

Ruimte voor het gezin. Rust in de wijk. En de snelweg dichtbij.

Een rustige plek waar kinderen gezellig buiten kunnen spelen, waar je geniet van groen om je heen. Tegelijkertijd zijn scholen, de PLUS supermarkt en de aansluiting richting de snelweg direct bereikbaar.

Deze zeer leuke tussenwoning uit 1998 ligt in de geliefde wijk Broekerheide, een jonge en ruim opgezette wijk aan de zuidzijde van Almelo. Een plek die bekendstaat om haar prettige sfeer en straten waar vooral bestemmingsverkeer komt. Een heerlijke plek voor gezinnen die rustig willen wonen, maar toch graag dichtbij alles willen zijn.

Dit plaatje beschikt over circa 84 m² woonoppervlakte en biedt daarnaast een verrassend ruime zolderverdieping van circa 22 m². Deze extra verdieping is praktisch ingedeeld met een voorzolder en een separate kamer met dakraam. Een ideale plek voor bijvoorbeeld een thuiswerkplek, hobbyruimte, logeerkamer of extra bergruimte.

Met drie ruime slaapkamers op de eerste verdieping, een lichte & tuingerichte woonkamer, een keurige keuken in hoekstelling, een fijne achtertuin op het zuiden en een energielabel B is dit een heerlijke woning voor wie comfortabel en compleet wil wonen!

We nemen je graag mee voor een tour door het huis:

Begane grond

Via de nette voortuin bereik je de entree en kom je in de hal met toegang tot het toilet, de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal loop je door naar de lichte en ruim opgezette woonkamer.

De woonkamer is zo fijn tuingericht en dankzij de grote raampartij is er volop natuurlijke lichtinval. De ruimte biedt voldoende plek voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek.

De open verbinding zorgt voor een fijne leefruimte waarin koken, ontspannen en samen genieten mooi samenkomen.

De begane grond is voorzien van een moderne laminaatvloer, waardoor de woonkamer en keuken een verzorgde en eigentijdse uitstraling hebben.

Aan de voorzijde bevindt zich de keuken in praktische hoekopstelling. De keuken beschikt over voldoende werk- en bergruimte en is voorzien van diverse apparatuur.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie nette slaapkamers. De kamers zijn praktisch ingedeeld en voorzien van een nette laminaatvloer.

Hierdoor zijn de ruimtes direct in gebruik te nemen en geschikt voor verschillende doeleinden, zoals slapen, werken of hobby's.

De badkamer is neutraal uitgevoerd en beschikt over een douche, wastafel en tweede toilet.

Tweede verdiepingverdieping

De zolderverdieping, bereikbaar via de 2e vaste trap, is een mooie extra ruimte binnen deze woning. Door de aanwezige scheidingswand is een praktische voorzolder ontstaan met onder andere de cv-opstelling en witgoed aansluiting. Daarnaast bevindt zich hier een separate kamer met dakraam.

Een fijne verdieping die volop mogelijkheden biedt voor extra woonruimte, een werkplek of hobbyruimte.

Buitenleven

Via de woonkamer bereik je de achtertuin. Een prettige buitenruimte waar je in alle rust kunt genieten van het buitenleven. De tuin beschikt over een achterom en een afgesloten poort, waardoor deze ook praktisch bereikbaar is. Achter in de tuin bevindt zich een vrijstaande stenen berging. Ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van extra spullen.

Wonen in Broekerheide

De ligging van deze woning is één van de sterke punten. Op steenworp afstand bevinden zich de basisscholen De Bonkelaar en De Meare, wat deze locatie extra aantrekkelijk maakt voor gezinnen met kinderen.

Ook winkelvoorzieningen, het ZGT ziekenhuis, de 'Lifestyleboulevard Almelo' en de uitvalswegen richting onder de snelweg en A35 en A1 zijn snel bereikbaar. Een rustige woonomgeving met veel groen, terwijl je binnen enkele minuten midden in Almelo bent.

Bijzonderheden: bouwjaar 1998, energielabel B, gelegen in de geliefde wijk Broekerheide, perceeloppervlakte 126 m², woonoppervlakte circa 84 m², extra zolderverdieping van circa 22 m², drie slaapkamers op de eerste verdieping, extra kamer op zolder met dakraam, verwarming en warm water voorziening middels Remeha Calenta 28C CW4, geheel voorzien van isolatieglas (o.a. HR/HR++ beglazing), nette laminaatvloeren op de begane grond en op de verdieping, praktische hoekkeuken, neutrale badkamer met douche, wastafel en toilet, achtertuin met privacy, achterom en vrijstaande houten berging, centrale ligging nabij scholen, winkels, uitvalswegen en speelvoorzieningen!

Wanneer kom je kijken en ontdek je met ons deze te gekke woning?

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 oppervlakte 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.

A modern living room with a wooden dining table and orange chairs in the foreground. In the background, there is a grey sofa with orange cushions, a patterned rug, and a window with a white door. A red text overlay is positioned on the right side of the image.

**'HIER VOELT
WONEN ALS
THUISKOMEN'**













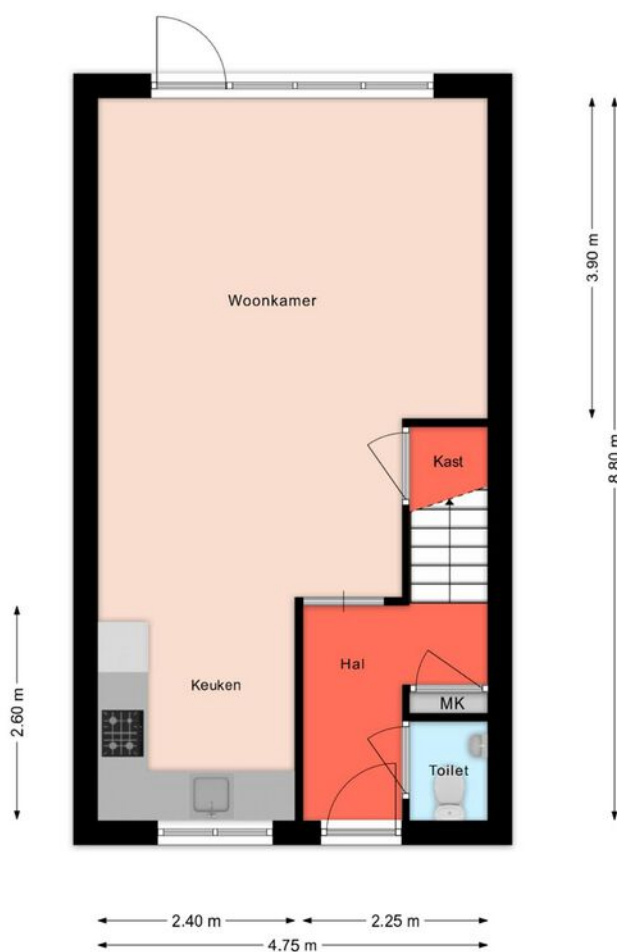






PLATTEGROND

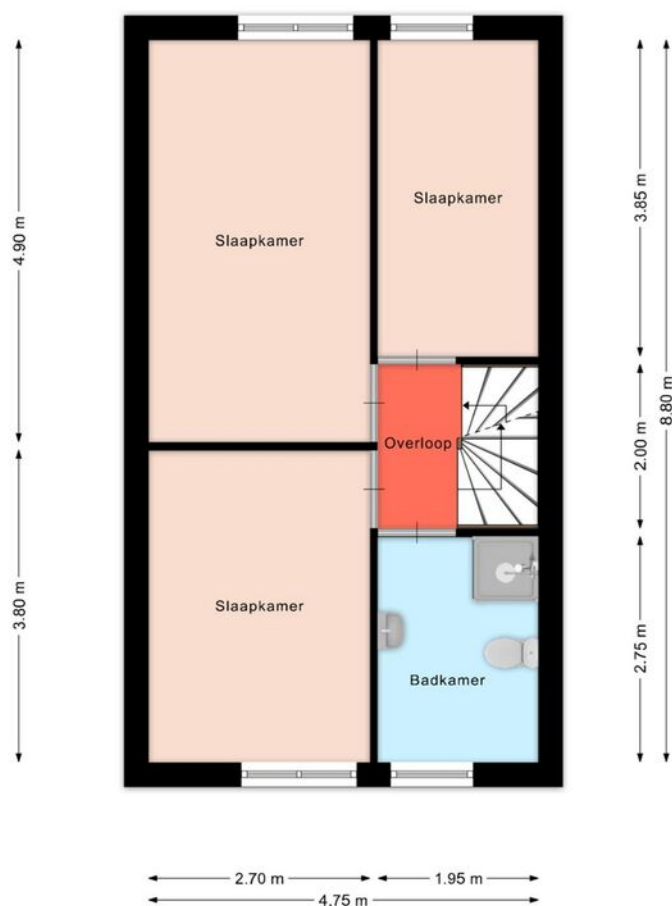
De Rotsduif 19 Almelo



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

PLATTEGROND

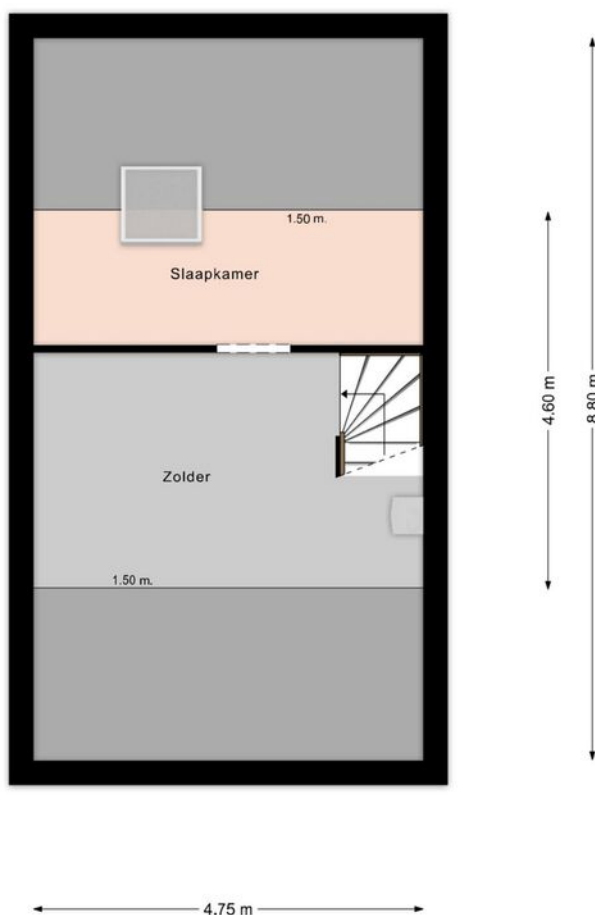
De Rotsduif 19 Almelo



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

PLATTEGROND

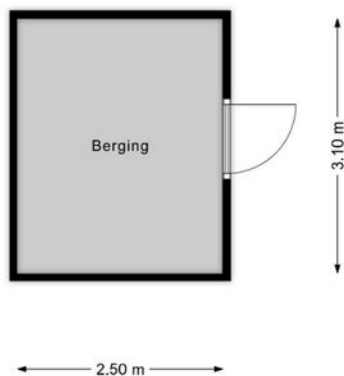
De Rotsduif 19 Almelo



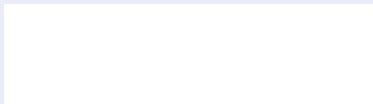
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© mooiefoto.nl

PLATTEGROND

De Rotsduif 19 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?

Rotsduif 19

Roerende zaken - Buiten:

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

Roerende zaken - Woning:

Alarminstallatie	N.v.t.
Schotel/antenne	N.v.t.
Brievenbus	Blijft achter
(Voordeur)bel	Gaat mee
Rookmelders	Blijft achter
Veiligheidssloten	Blijft achter
Vliegenhorren	N.v.t.
Schilderijophangstelsysteem	N.v.t.

Raamdecoraties, te weten:

Type	Etage	Keuze
Rolgordijnen	0	Blijft achter

Vloerdecoratie, te weten:

Type	Etage	Keuze
Parketvloer/laminaat		Blijft achter

Warmwatervoorziening/ CV:

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

Open haard, houtkachel:

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

Keuken/ (inbouw)apparatuur, te weten:

Keukenmeubel	Blijft achter
(Combi)magnetron	N.v.t.
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	Blijft achter
Oven	Blijft achter
Vaatwasser	Blijft achter
Afzuigkap/schouw	Blijft achter
Koelkast/vrieskast	Blijft achter
Wasmachine	N.v.t.
Wasdroger	N.v.t.

Verlichting, te weten:

Inbouwverlichting/dimmers	N.v.t.
---------------------------	--------

Opbouwverlichting	Blijft achter
-------------------	---------------

Losse kasten, legplanken, te weten:

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

Sanitaire voorzieningen:

Badkameraccessoires	N.v.t.
Wastafel(s)	Blijft achter
Toiletaccessoires	Blijft achter
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.

Aanvullende opmerkingen:

Bank blijft achter in overleg.

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: 4012161_4



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 4638

kadaster



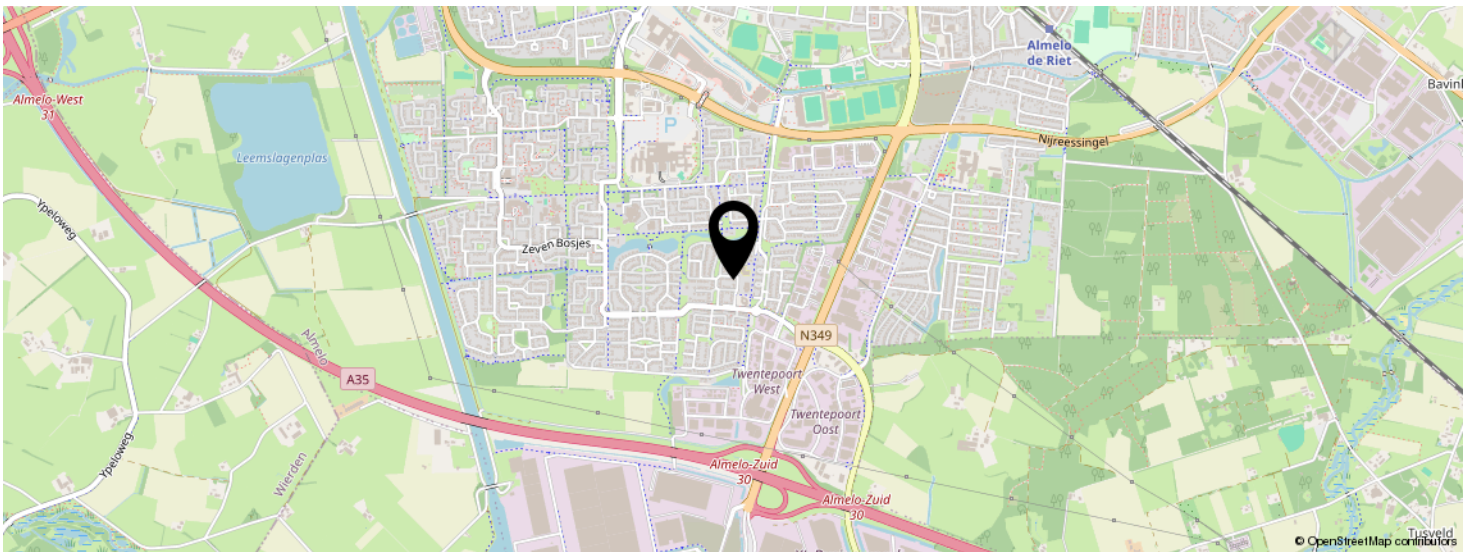
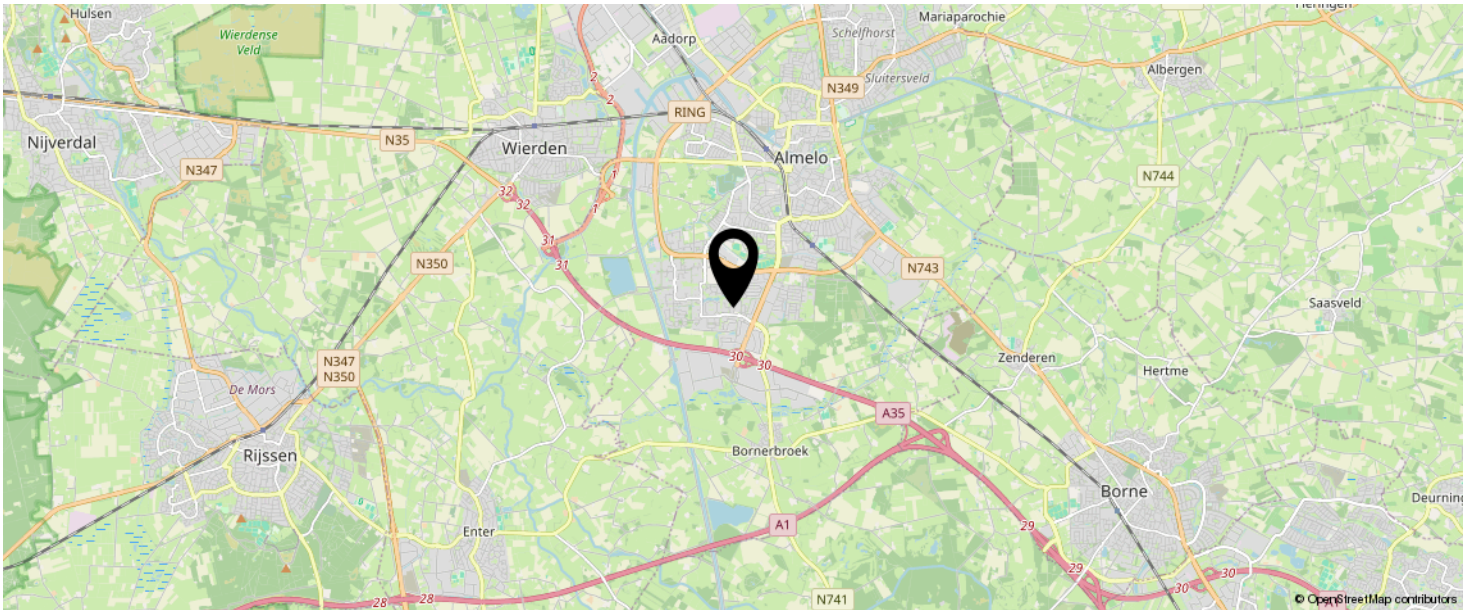
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

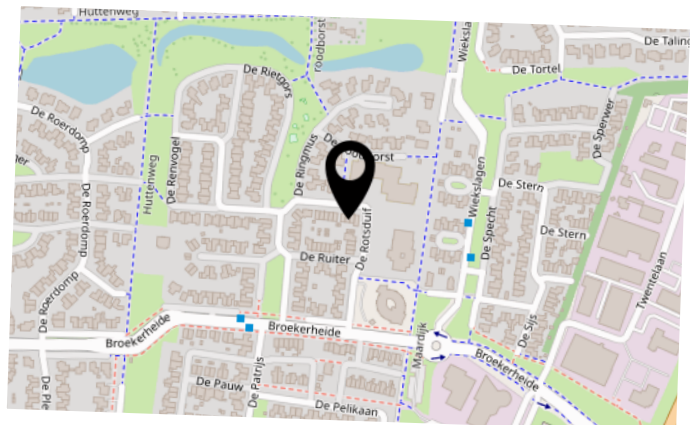
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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



**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