

DE VALK 55 | ALMELO

€ 375.000 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

115 m²

INHOUD

482 m³

PERCEELOPPERVLAKE

225 m²

KAMERS

5

SLAAPKAMERS

4

VRAAGPRIJS

€ 375.000 k.k.

BESCHRIJVING

Ruim wonen in het Windmolenbroek met 4 slaapkamers, 10 zonnepanelen, een royale garage en een heerlijke tuin op het zuiden.

Op een mooie, groene en kindvriendelijke locatie in het Windmolenbroek staat deze verzorgde twee onder een kapwoning met een woonoppervlakte van circa 115 m². De woning staat aan een rustige straat met veel groen en speelvoorzieningen in de directe omgeving. Ook basisscholen en winkelveorzieningen zijn goed bereikbaar. Aan de achterzijde geniet je van veel privacy en dankzij de ruime overkapping is er vrijwel het hele jaar door een fijne plek om buiten te zitten.

Binnen biedt de woning goede leefruimtes. De woonkamer en eetkamer vormen samen een royale leefruimte, de keuken is praktisch van opzet en op de verdiepingen zijn vier slaapkamers aanwezig. Met tien zonnepanelen, kunststof kozijnen met HR++ glas en airconditioning is de woning bovendien op meerdere punten gemoderniseerd.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1987
- Woonoppervlakte circa 115 m².
- Perceeloppervlakte circa 225 m².
- Energielabel A
- Ruime aangebouwde stenen garage.
- Parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein en in de directe omgeving.
- Achtertuin op het zuiden met veel privacy.
- Royale houten overkapping en vrijstaande berging.
- Tien zonnepanelen
- Kunststof buitenkozijnen uit 2021 met HR++ beglazing in de gehele woning.
- Dak, gevels en vloer zijn geïsoleerd.
- Airconditioning aanwezig.
- In 2023 is een extra strook grond naast de woning aangekocht (circa 50 m²).

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.

Indeling:

Begane grond:

Via de entree aan de zijkant van de woning kom je in de hal met de meterkast en het toilet. Vanuit de hal zijn zowel de woonkamer als de aangebouwde garage bereikbaar. Aan de voorzijde bevindt zich de half open keuken. De keuken dateert uit 2019 en is voorzien van onder meer een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en diverse kast en opbergruimte. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken, die extra bergruimte biedt en plaats heeft voor aanvullende apparatuur. De ruime leefruimte bestaat uit een eetgedeelte aan de voorzijde en een woonkamer aan de achterzijde. De grote raampartij aan de achterzijde zorgt voor veel natuurlijk licht en een prettig uitzicht op de tuin. In de woonkamer is tevens airconditioning aanwezig. Vanuit de woonkamer stap je rechtstreeks de achtertuin in. De aangebouwde stenen garage biedt circa 25 m² aan praktische ruimte. De garage is vanuit de woning bereikbaar en beschikt daarnaast over een eigen toegang naar buiten. Voor de garage ligt een ruime oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein.

Eerste verdieping:

Vanuit de vaste trap komt je op de overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers. De grootste slaapkamer beschikt over een brede vaste kast en een dakkapel. De tweede slaapkamer heeft ook praktische vaste kastruimte. Aan de voorzijde ligt de derde slaapkamer, eveneens voorzien van een dakkapel. Hierdoor is ook hier sprake van prettig bruikbare ruimte en goede lichtinval. De badkamer dateert uit circa 2010 en is uitgevoerd met een douche, ligbad, wastafelmeubel en een tweede toilet. Een raam zorgt voor natuurlijk daglicht en ventilatiemogelijkheid naast de aanwezige mechanische ventilatie (2024).

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich de vierde slaapkamer, waarmee de woning ook voor een groter gezin of thuiswerken volop mogelijkheden biedt.

Deze verdieping beschikt daarnaast over praktische bergruimte. Ook bevinden zich hier de opstelling van de cv ketel en de aansluitingen voor wasmachine en droger. Een dakraam zorgt voor daglicht en ventilatie.

Tuin:

De woning beschikt over een verzorgde voor en achtertuin met een totale tuinoppervlakte van circa 139 m². De hoofdtuin ligt op het zuiden en is circa 10 meter diep en 9 meter breed. Dankzij de hoekligging en het omliggende groen geniet je hier van veel privacy.

De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd. Achter in de tuin bevindt zich een royale houten overkapping. Hier is volop ruimte voor een grote eettafel of loungeset, waardoor je ook bij minder goed weer prettig buiten kunt zitten.

Aansluitend aan de overkapping bevindt zich een vrijstaande berging van circa 6 m². Ideaal voor fietsen, tuingereedschap en overige spullen.

De tuin beschikt daarnaast over een achterom.



STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!





STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!

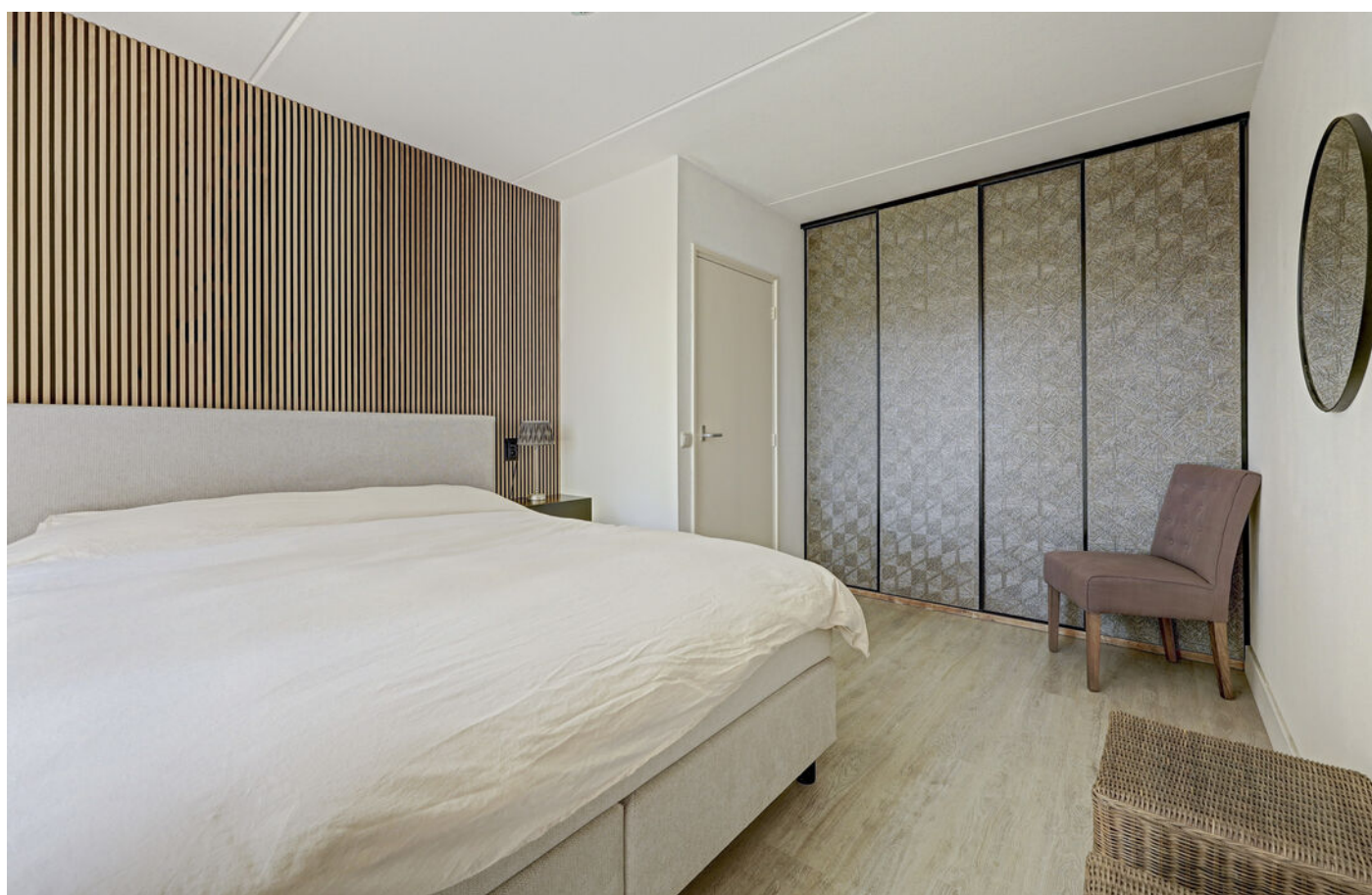
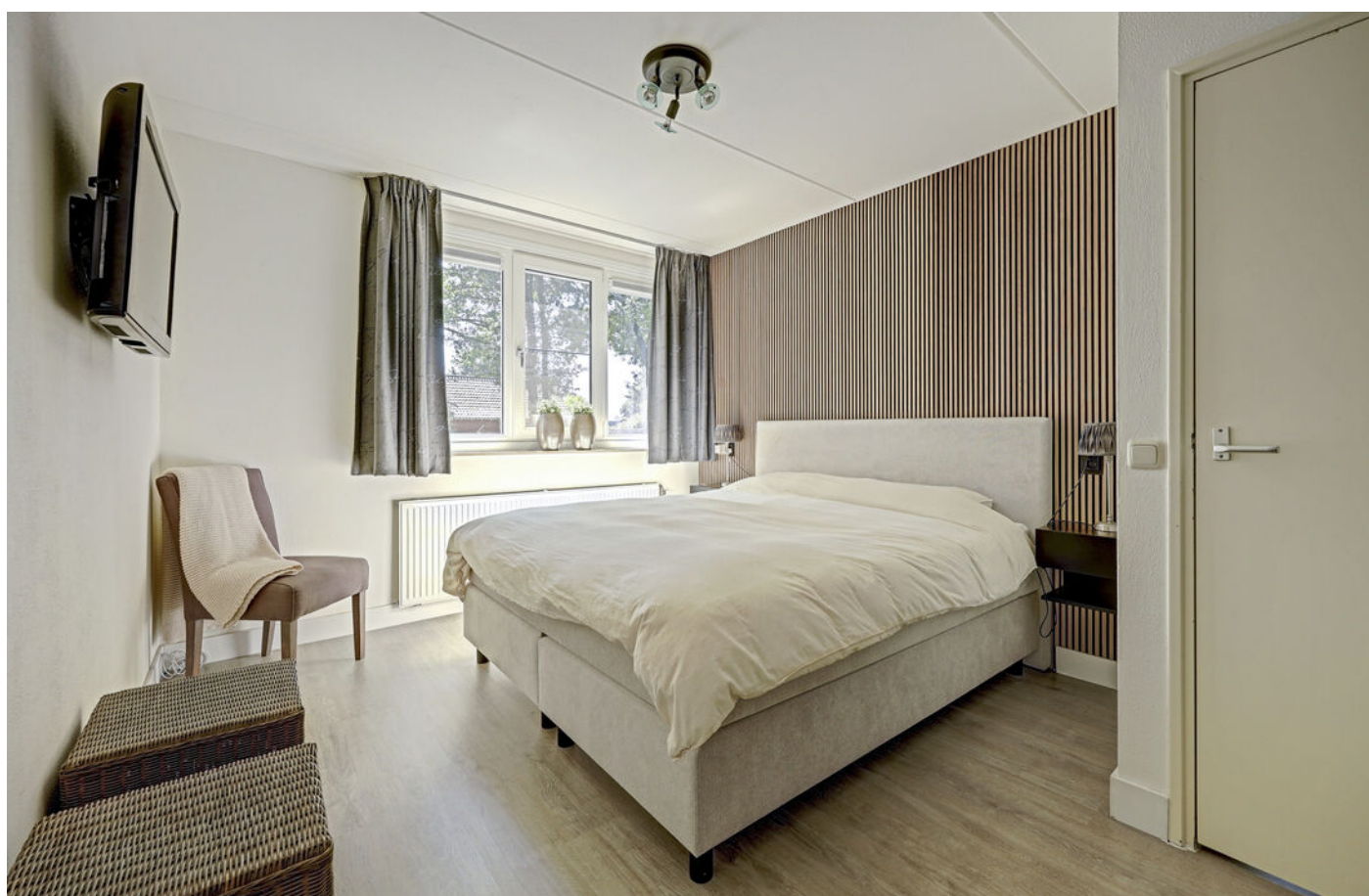








STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!







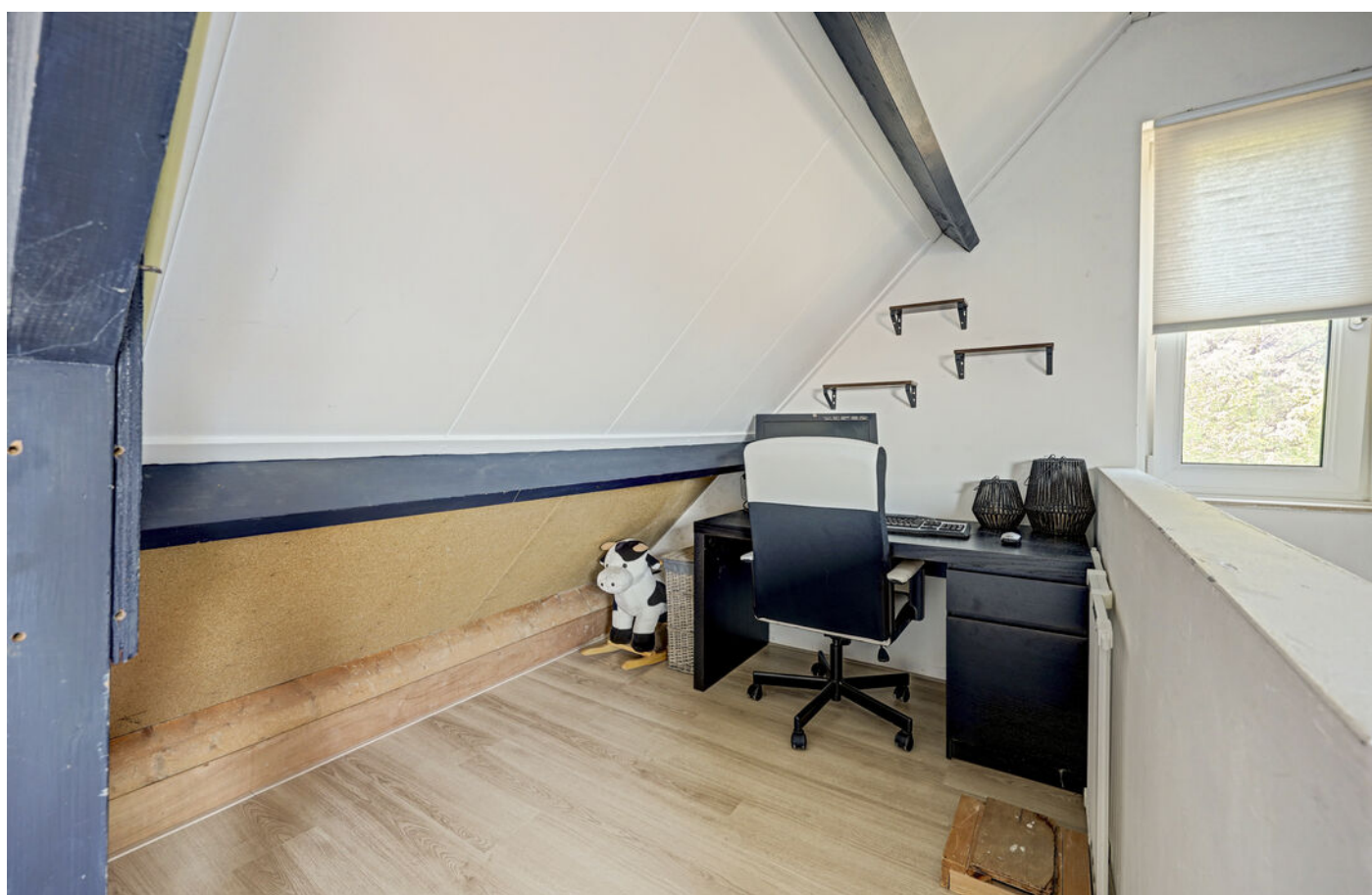


STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!





STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!





STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!









STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!

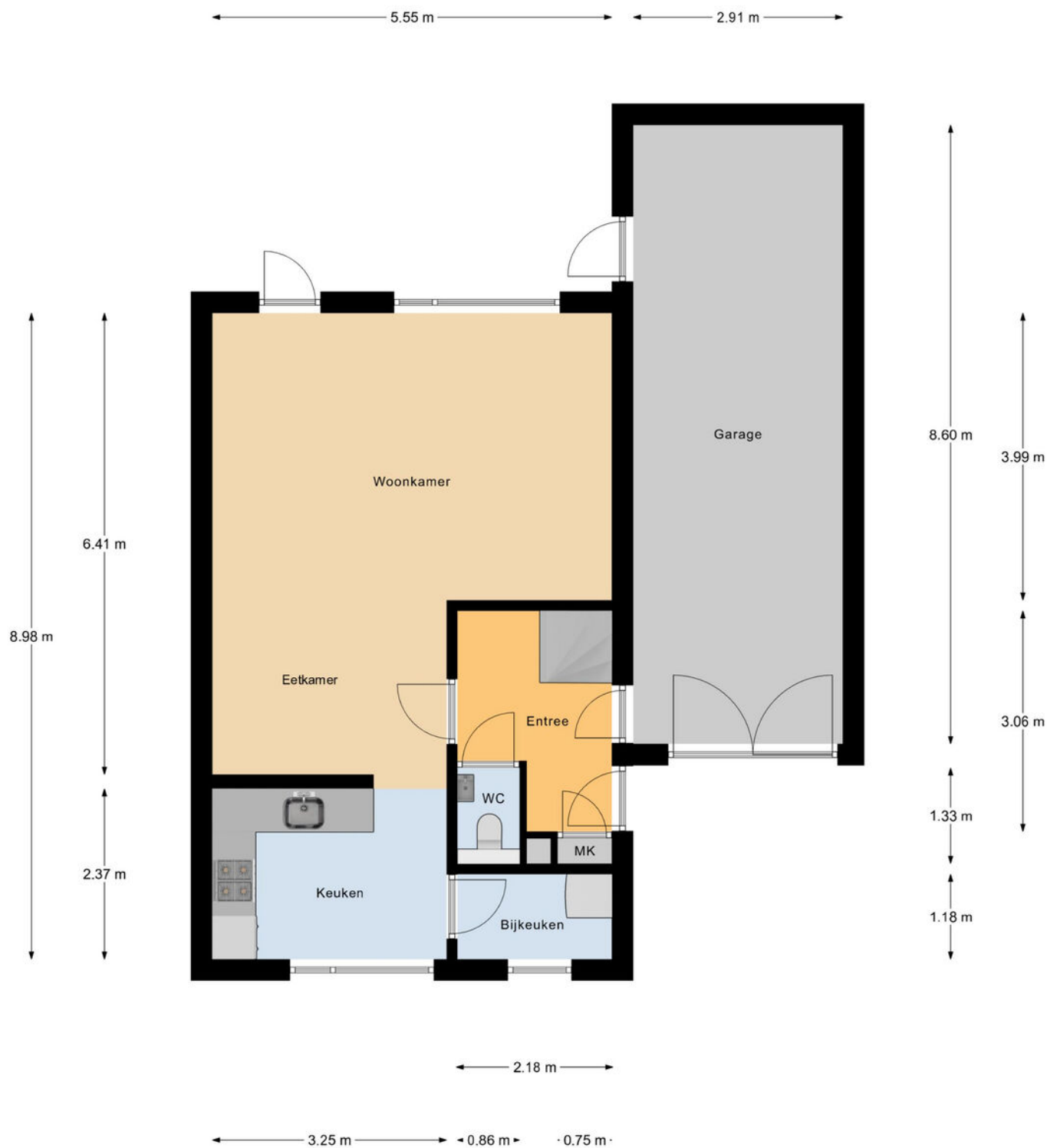




STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!



PLATTEGROND



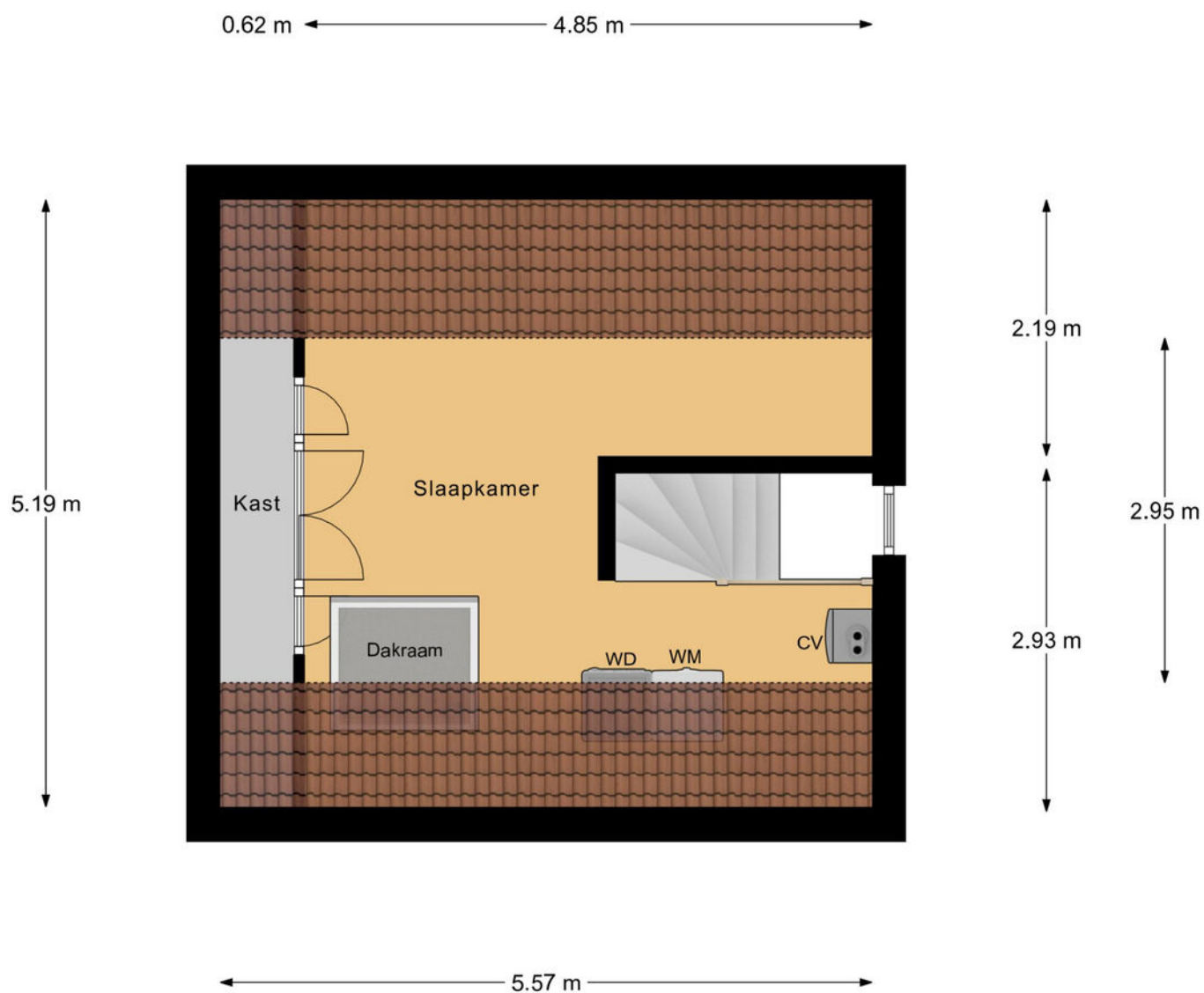
Begane Grond

PLATTEGROND



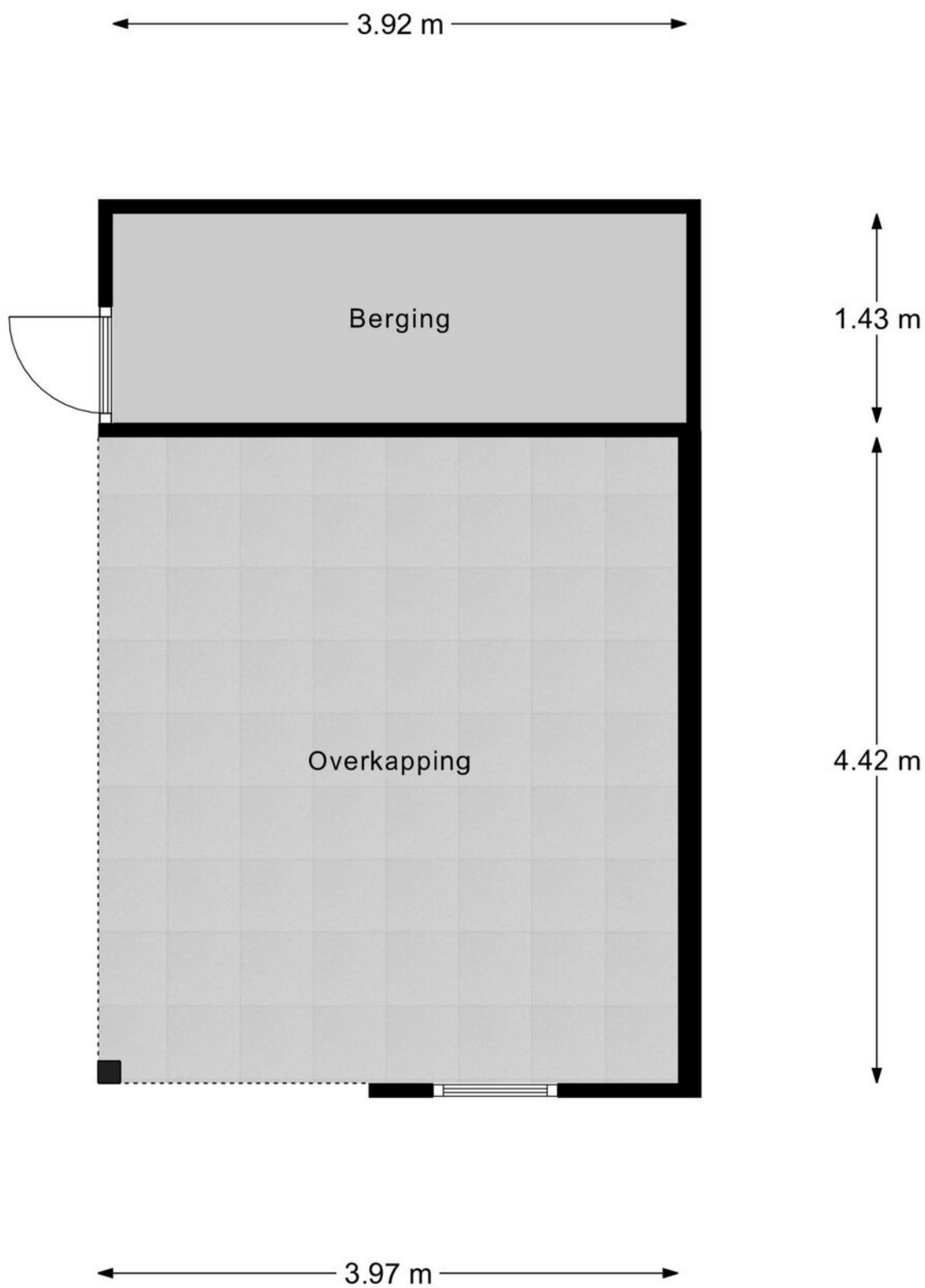
1e Verdieping

PLATTEGROND



2e Verdieping

PLATTEGROND



Berging

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

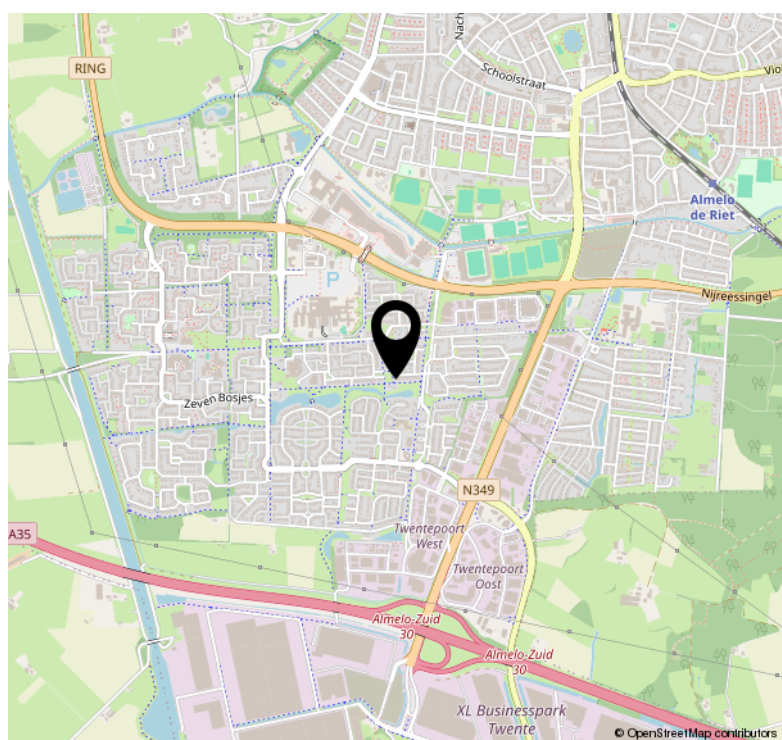
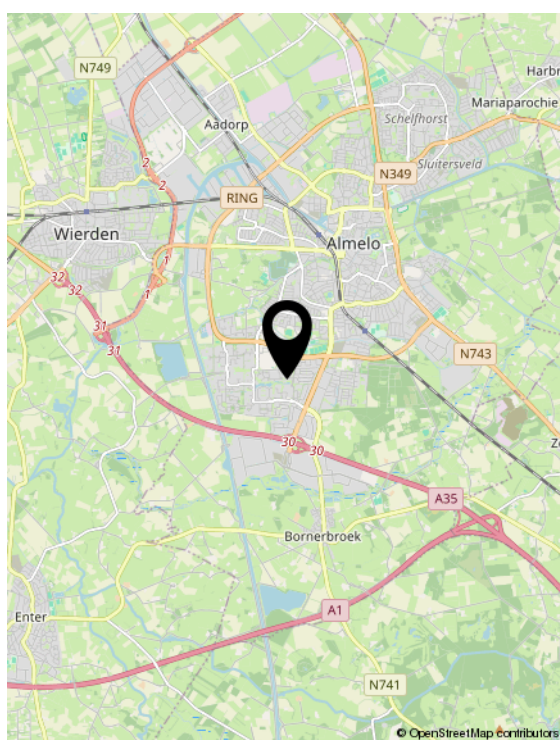
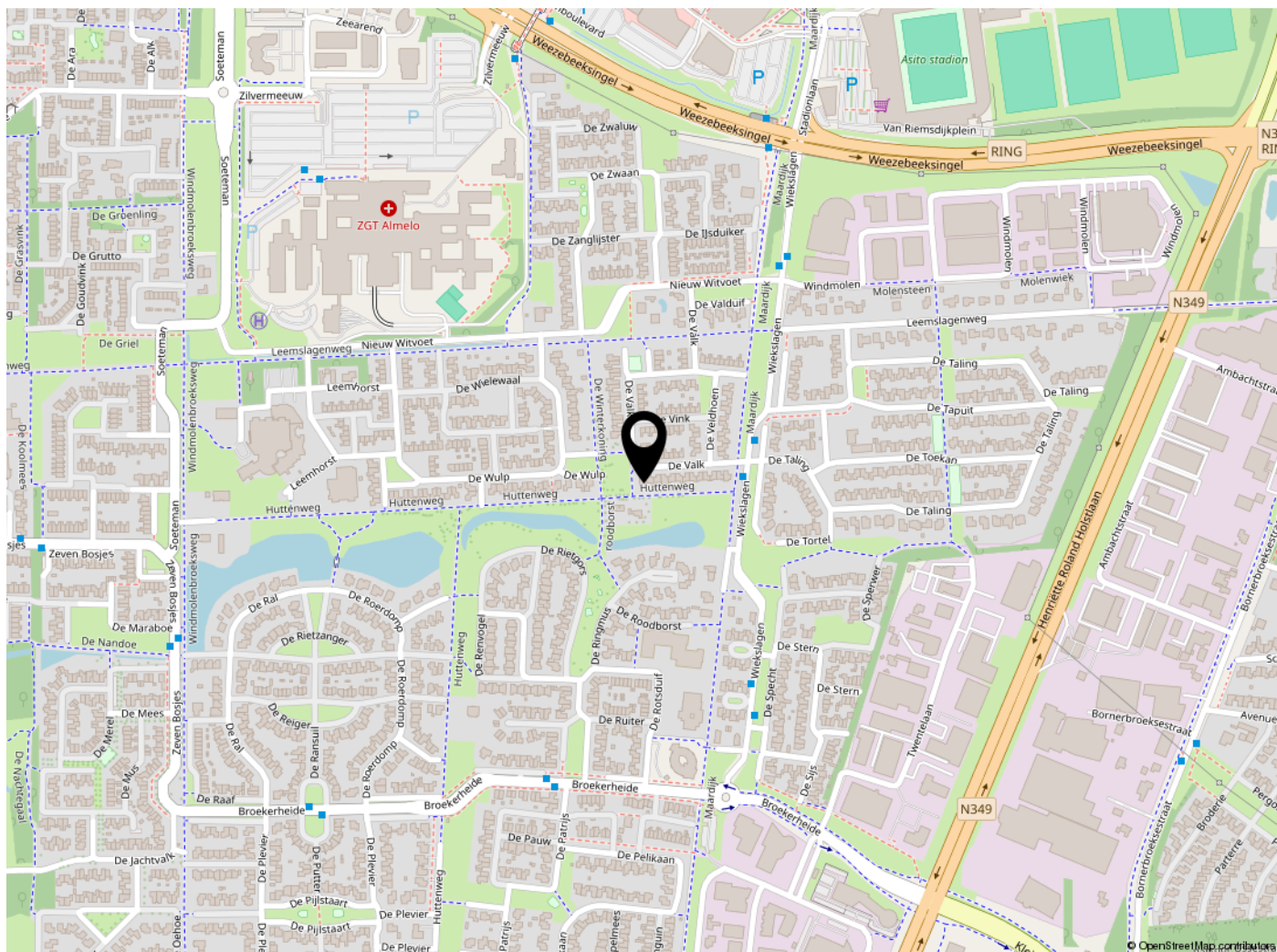
Uw referentie: de valk 55



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Ambt-Almelo
	Huisnummer	Sectie	N
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1606
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 augustus 2025			
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



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Designradiator(en)	X			
Verlichting, te weten				
- losse (hang)lampen		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- vitrages			X	
Vloerdecoratie, te weten				
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron		X		
- oven	X			
- koelkast	X			
- vriezer		X		
- koel-vriescombinatie		X		
- vaatwasser	X			
- koffiezetapparaat		X		
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool	X			
- douche (cabine/scherf)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel		X		
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Rolluiken	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Zonnepanelen	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	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

