

ONTDEK

DE NOTENKRAKER 51 in **ALMELO**



Vrijstaand wonen met
ruimte in overvloed

met luxe serre en met
vier slaapkamers

Vraagprijs
€ 795.000,- k.k.



Hallo!

Wij zijn Thoma Post Makelaars en vertellen je graag meer over ons, maar uiteraard ook over deze woning. Daarover vind je meer in deze brochure.

Een huis bekijken draait om gevoel. Zie je jezelf hier binnenkomen, je spullen neerzetten, er je plek van maken? Tegelijk wil je ook weten waar je aan toe bent. Wat zijn de sterke punten, hoe zit het met de omgeving, en wat is slim om te doen als je enthousiast bent. Daar helpen we je bij. Met een frisse blik, kennis van de regio en gewoon duidelijk advies waar je iets aan hebt.

We werken vanuit Twente, de Achterhoek, de Stedendriehoek en Amsterdam. Een groot werkgebied, maar in het contact met jou persoonlijk en dichtbij.

Jouw makelaar

Bob Sanders

Directeur / Register Makelaar Taxateur

Tel. 0546 - 45 99 99

Mobiel: 06 - 28 36 23 00

bobsanders@thomapost.nl



Inhoudsopgave

- 05 Specificaties
- 06 Begane grond
- 17 Eerste verdieping
- 23 Rondom de woning
- 28 Plattegrond
- 32 Kadastrale kaart
- 33 Lijst van zaken
- 37 Wonen in Almelo
- 38 Financiële mogelijkheden
- 39 Onze voordelen



Specificaties

VRAAGPRIJS € 795.000 K.K.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

208 m²

BOUWJAAR

1989

PERCEELOPPERVLAKE

473 m²

INHOUD

745 m³



SOORT WOONHUIS

Eengezinswoning

TYPE WONING

Vrijstaande woning

WOONLAGEN

3

KAMERS

6

ENERGIELABEL

C

ISOLATIE

Dubbel glas en HR-glas, volledig geïsoleerd

VERWARMING

C.v.-ketel

WARM WATER

C.v.-ketel

GARAGE

Geen garage

PARKEREN

Op eigen terrein

BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Royale serre als absolute eyecatcher met inloopdouche en toilet;
- Moderne keuken uit 2021 met kookeiland;
- Stijlvol vernieuwde badkamer uit 2025;
- Volop ruimte rondom de woning van circa 257 m²;
- Gelegen in rustige, kindvriendelijke wijk Windmolenbroek.



Kijk eens op de begane grond

Via de entree kom je binnen in de centrale hal met meterkast, trapopgang en het in 2026 vernieuwde toilet. Aan de voorzijde ligt de royale woonkamer, waar de grote raampartijen voor veel natuurlijk licht zorgen. De lichte afwerking, strakke vloer en sfeervolle details geven de ruimte een moderne en verzorgde uitstraling. De woonkamer loopt over in het eetgedeelte, waar met gemak een grote eettafel kan worden geplaatst.













De keuken is strak uitgevoerd in wit met een donker werkblad en beschikt over een royaal kook-/spoeleiland met zitgelegenheid.





Vanuit zowel de keuken als het eetgedeelte is er een mooie verbinding met de tuin en serre. En juist die serre maakt deze begane grond extra bijzonder. De royale ruimte is voorzien van glazen wanden en meerdere lichtkoepels, waardoor binnen en buiten hier bijna naadloos in elkaar overlopen. Er is meer dan voldoende ruimte voor een comfortabele loungehoek én een extra eethoek. De serre beschikt daarnaast over een eigen toilet en inloopdouche. Een echte blikvanger die de woning een enorme hoeveelheid extra leefruimte en comfort geeft.









Aan de andere zijde van de woning bevindt zich nog een royale extra kamer met de aansluitingen voor wasmachine en droger.



De eerste verdieping

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot maar liefst vier goed bemeten slaapkamers. De slaapkamers zijn verdeeld over de voor- en achterzijde van de woning en bieden stuk voor stuk voldoende ruimte voor een volwaardige slaap-, kinder- of werkkamer. Ook de badkamer verdient hier de aandacht. Deze is in 2025 volledig vernieuwd en heeft een luxe, moderne uitstraling. De fraaie marmerlook wand- en vloertegels vormen een stijlvol geheel met het dubbele wastafelmeubel. De ruime inloopdouche is voorzien van een royale regendouche en handdouche en daarnaast beschikt de badkamer over een toilet en designradiator. Vanaf de overloop is via een vlizotrap bovendien de bergzolder bereikbaar.



Vier
slaapkamers

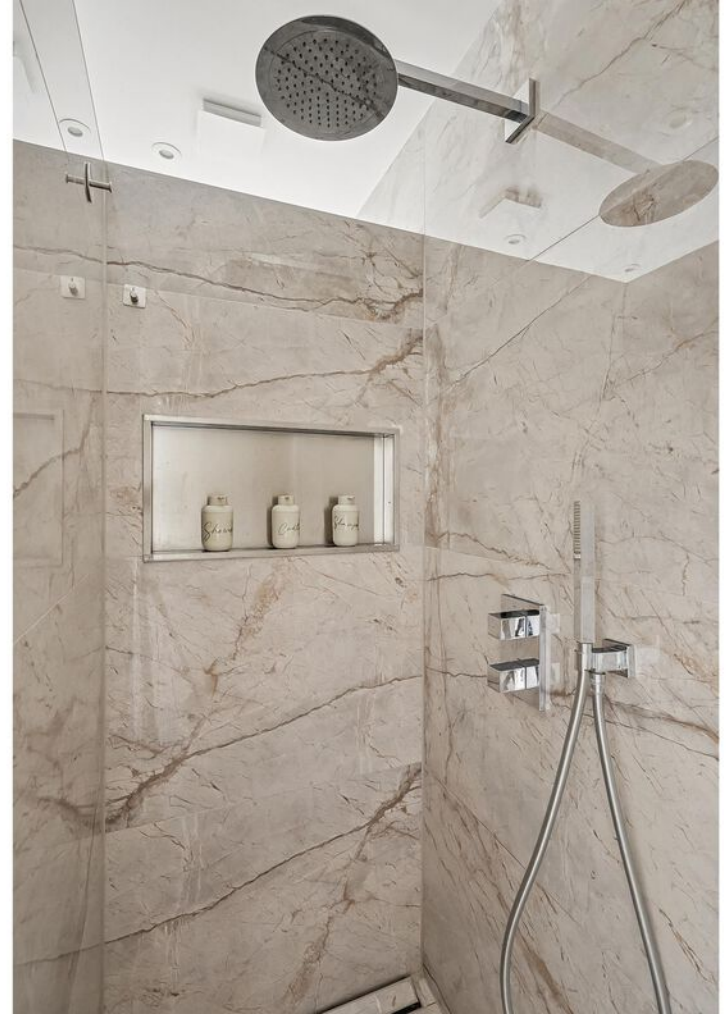












Rondom de woning

Ook rondom het huis is er volop ruimte. De woning beschikt over in totaal ca. 257 m² tuin, verdeeld over de voor-, zij- en achterzijde. De tuin is verzorgd en onderhoudsvriendelijk aangelegd en wordt omgeven door veel groen, waardoor er een prettige mate van privacy ontstaat. De serre staat in directe verbinding met de achtertuin, zodat binnen en buiten op mooie dagen moeiteloos in elkaar overlopen.





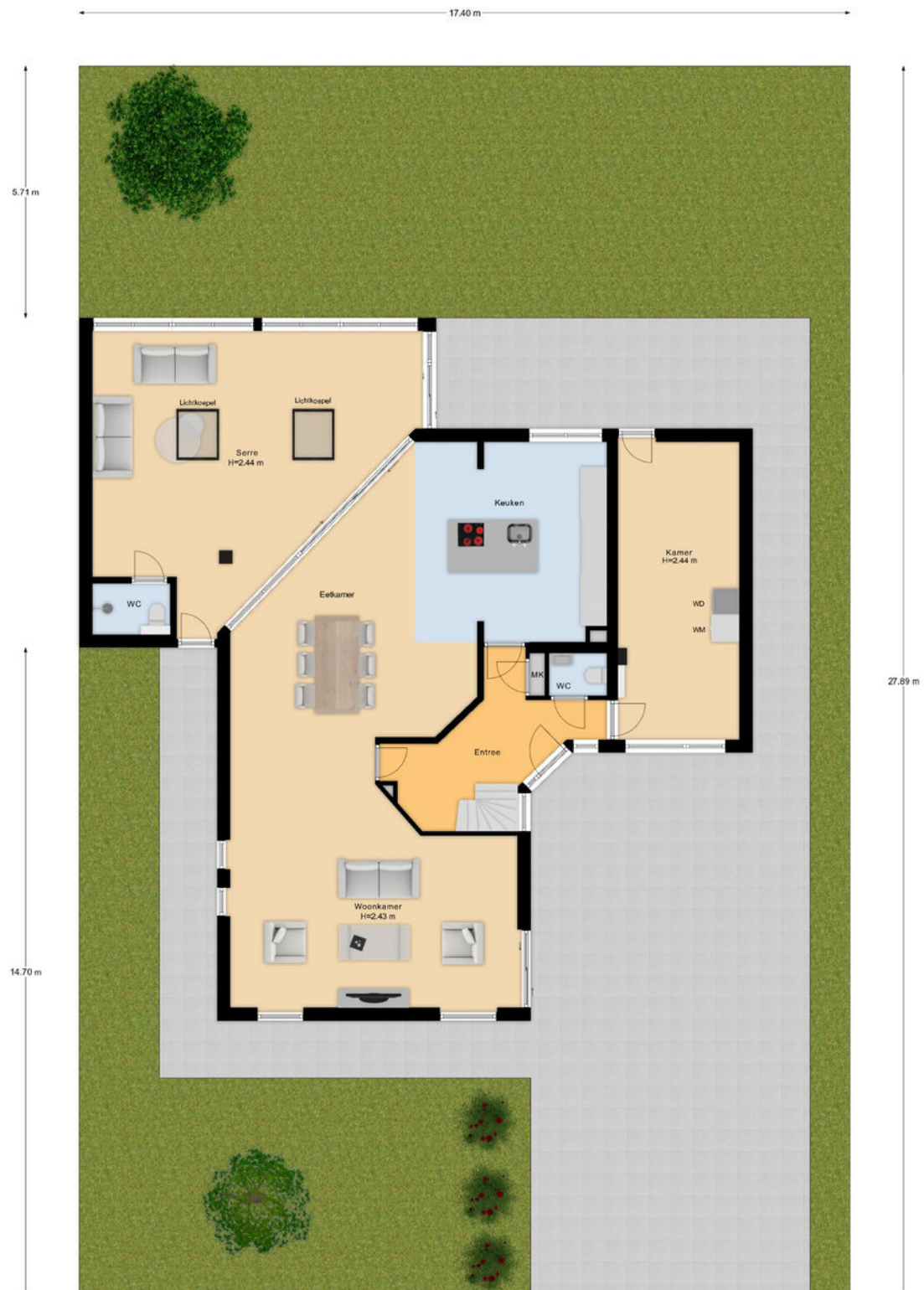




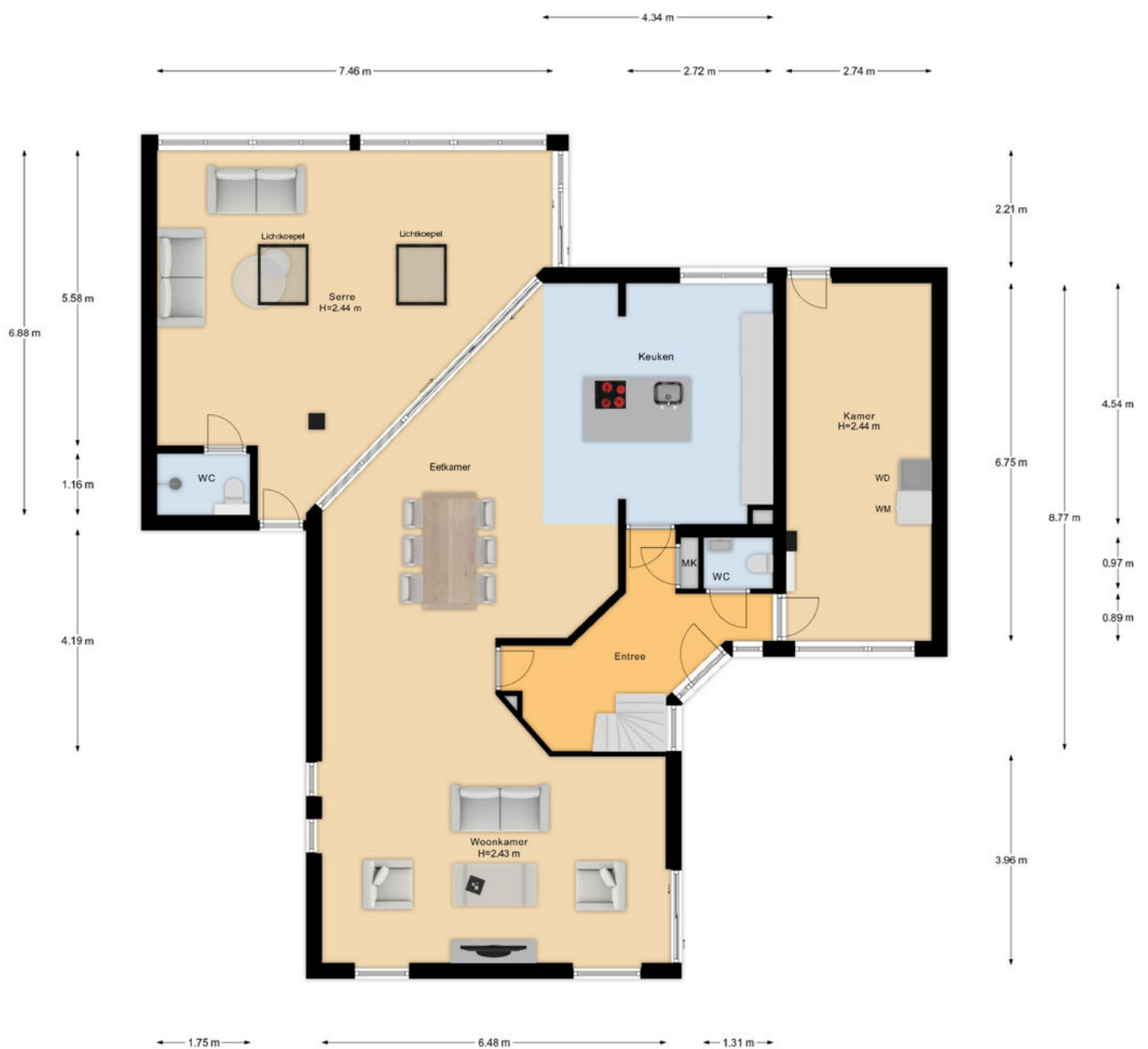




Plattegrond

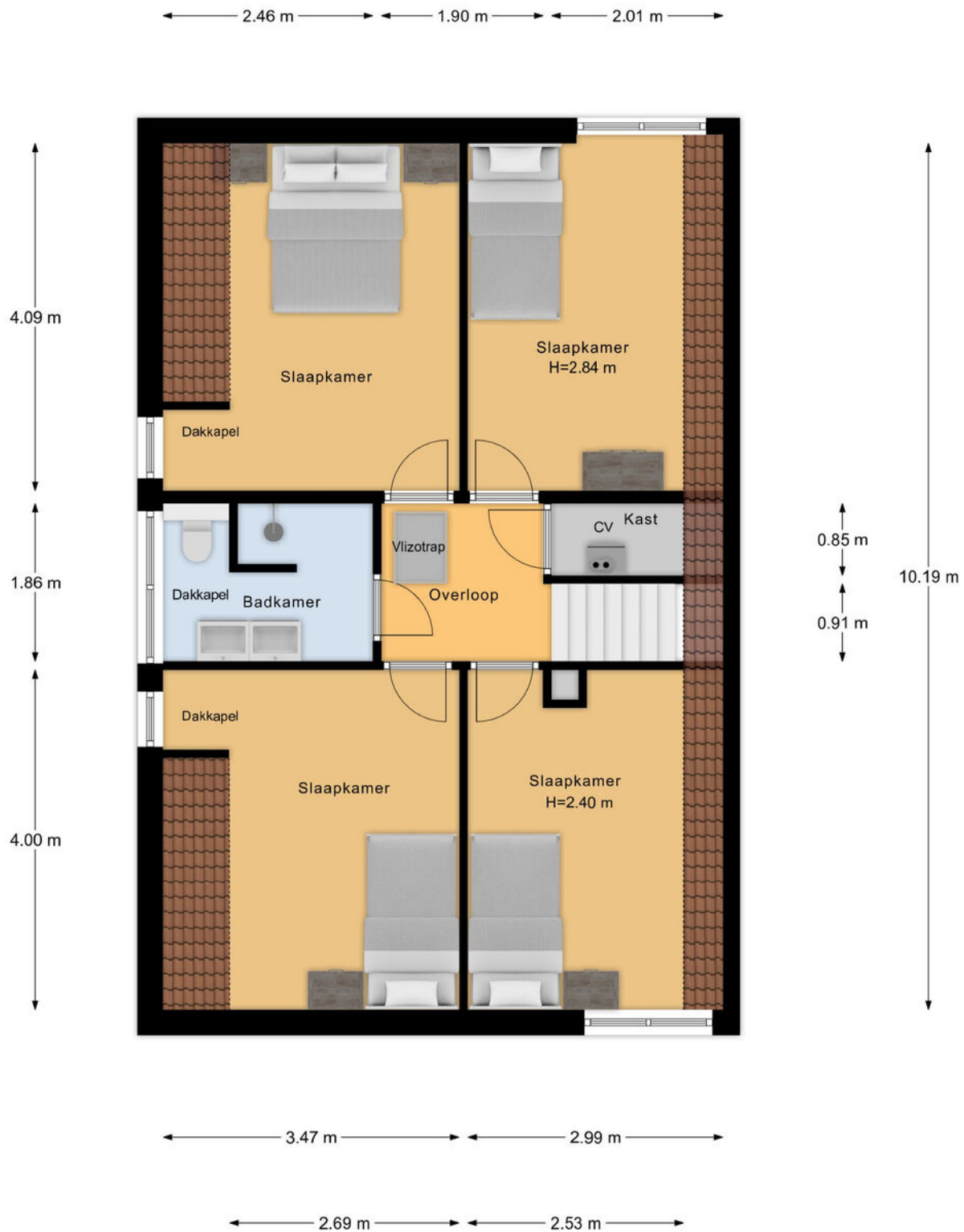


Plattegrond

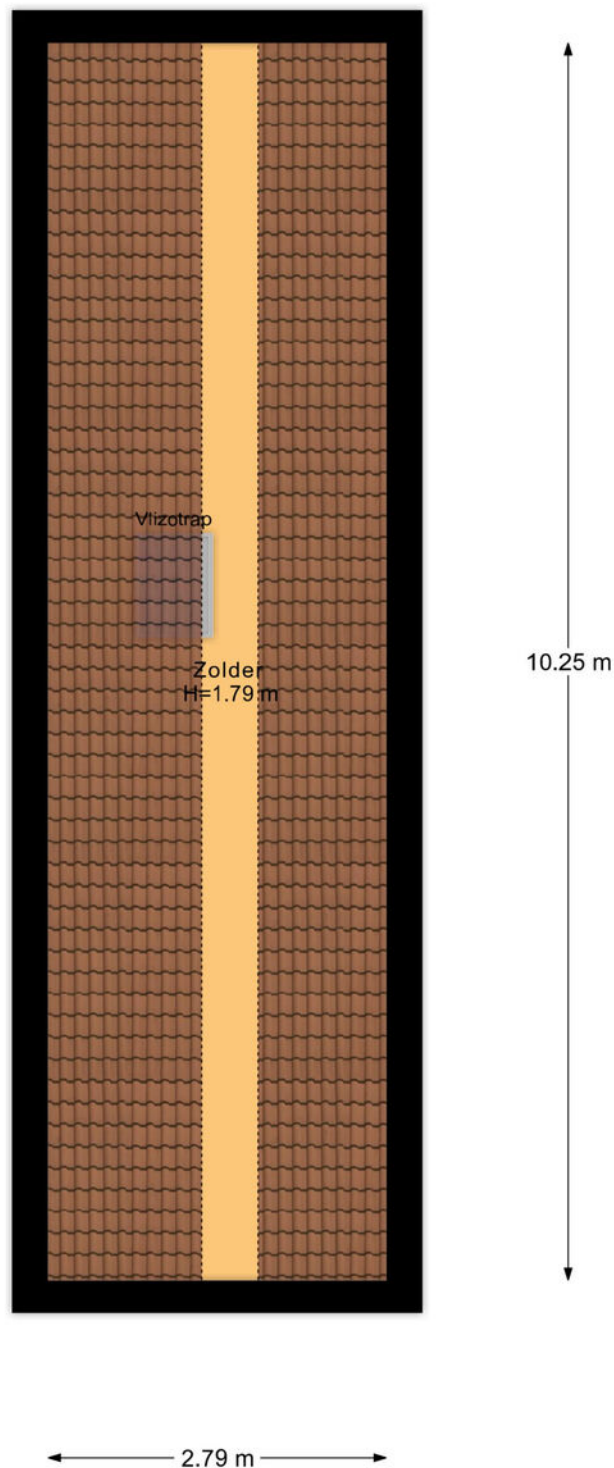


Begane Grond

Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Kadastrale gemeente Sectie Perceel	Schaal 1: 500 Ambt-Almelo N 2052	kadaster 
--	--	--	--

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	●		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	●		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	●		
- losse (hang)lampen		●	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkasten boven			●
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			●
- gordijnen			●
- rolgordijnen			●
- lamellen			●
- jaloezieën			●
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	●		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	●		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	●		
- (gas)fornuis	●		
- afzuigkap	●		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- magnetron	●		
- oven	●		
- combi-oven/combimagnetron	●		
- koelkast	●		
- vriezer	●		
- vaatwasser	●		
- koffiezetapparaat		●	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- toiletborstel(houder)		●	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool		●	
- douche (cabine/scherf)	●		
- wastafel	●		
- wastafelmeubel	●		
- toiletkast	●		
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- toiletborstel(houder)	●		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel		●	
Alarminstallatie	●		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	●		
(Klok)thermostaat	●		
Airconditioning	●		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		●	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	●		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	●		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	●		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	●		

Over Almelo



Regio Twente

Deze stad in Overijssel telt bijna 75.000 inwoners en maakt deel uit van de regio Twente. Bekend als de groenste stad van de regio, biedt ze volop ruimte voor parken, lanen en wandelroutes. Het bruisende centrum wordt doorsneden door water en geeft een knus gevoel.

COMBINATIE VAN RUST EN LEVENDIGHEID

Almelo is een verrassend groene waterstad waar rust en levendigheid elkaar soepel afwisselen. Kronkelende grachten, sfeervolle bruggetjes en brede parken geven de stad een open, ontspannen karakter. Het compacte centrum nodigt uit om te dwalen langs gezellige terrassen, lokale winkels en cultuur met een Twentse knipoog. Almelo voelt warm en toegankelijk: groot genoeg om te ontdekken, klein genoeg om je meteen thuis te voelen. Hier stroomt het water niet alleen door de stad, maar ook door het ritme van het dagelijks leven.

Wandelen in
de Gravenallee



Gezellige terrasjes



En als het verder gaat...

Misschien is dit jouw nieuwe thuis. Misschien kijk je nog verder. Wat het ook wordt, wij denken graag met je mee in de volgende stap.

Heb je een eigen woning?

Dan komen we graag vrijblijvend langs voor een gratis waardebepaling. Gewoon zodat je weet waar je staat, zonder verplichtingen.

En kijk je verder naar andere woningen?

Dan kunnen we je ook begeleiden als aankoopmakelaar. Iemand die met je meekijkt, scherp blijft en je bij de hand neemt om de juiste keuze te maken op het juiste moment. Of het nu gaat om kopen, verkopen of allebei: we zorgen dat je niet alleen hoeft te schakelen.



Onze voordelen

1.

We zijn marktleider van Oost-Nederland. Wij kennen de markt als geen ander en daar profiteer jij van.

2.

Onze wooncoach biedt persoonlijke begeleiding bij het verwezenlijken van jouw woonbehoefte. Oriënterend en zonder verkooppraatjes.

3.

We weten alles over wonen en verhuizen én kunnen ook al jouw vragen over bijvoorbeeld financieringen beantwoorden.

4.

We bieden innovatieve oplossingen om jouw woning optimaal aan de markt te presenteren.





Even sparren?

Heb je nog vragen over deze woning, wil je meer weten over het bieden of even verder praten? Daar kun je ons gewoon voor bellen of mailen. Zo weet je waar je aan toe bent en kun je weer verder.

Aan deze met zorg samengestelde brochure kunnen geen rechten worden ontleend; Thoma Post Makelaars is niet aansprakelijk voor onjuistheden of onvolledigheden.