



ROHOFSTRAAT 122 ALMELO
VRAAGPRIJS € 399.000,-- K.K.

KAMPHUIS
M A K E L A A R S



info@kamphuismakelaars.nl

0546-869111

www.kamphuismakelaars.nl

Omschrijving

Een stuk Almeloze historie in een modern jasje! Stap binnen en voel de sfeer zoals die door architect Vixseboxse op zoveel plekken in Almelo is ontworpen. Met authentieke glas-in-lood ramen, een klassieke woonkamer en suite en een terrazzo vloer is deze vrijstaande woning met recht een kans voor de echte liefhebber!

Kamphuis Makelaars Woning Check:

Wat direct opvalt: de authenticiteit en originele sfeer

Wat prettig voelt: de moderne, verduurzaamde schil met o.a. 16 zonnepanelen

Wat handig is: een prachtige tuin met zwembad en overkapping

Wat dit huis typeert: het nostalgische verleden met het comfortabele heden

Wat gaaf! Kom je snel kennis maken met jouw nieuwe huis?!

Jouw nieuwe woning staat aan de rand van het centrum in onze mooie stad. Wat zeg je daarvan?!

Video:

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

Kijk bijvoorbeeld mee tijdens onze live video! Met deze video die we live voor je streamen op Facebook kun je direct een eerste indruk krijgen van jouw nieuwe huis. Uiteraard hebben we deze video ook opgeslagen op deze site. Onder het kopje video op deze site kun je hem terug kijken zo vaak als je wilt.

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

Het huis:

Laat je betoveren en geniet van het moois dat deze woning te bieden heeft. En dan hebben we het niet alleen over de authenticiteit maar ook over comfort en duurzaamheid. Denk ook aan de recente zomer, hoe fijn is het om dan een duikje te nemen in het zwembad en 's avonds na te genieten van de recent gerealiseerde overkapping

Indeling:

entree, hal met originele trapopgang, woonkamer en suite met aan de voorzijde het eetgedeelte en de erker met haar kenmerkende glas-in-lood ramen. Tuingericht is het zitgedeelte met de sfeervolle haard als middelpunt en de tuindeuren die de toegang bieden tot de heerlijke tuin met als eyecatcher het zwembad.

Vanuit de hal is ook de doorloop naar de gesloten keuken waarbij je de toegang tot de ruime kelder passeert. De sfeervolle keuken, met nog de originele terrazzo vloer, is van alle gemakken voorzien en heeft een fijn zicht op de tuin. Via het achterportaal, waar ook het toilet zich bevindt, kom je in de ruime werkkamer, een heerlijke werkplek!

1e Verdieping:

overloop, twee ruime en volwaardige slaapkamers, een derde kleinere slaapkamer en aan de achterzijde de moderne badkamer met ligbad, douchecabine, wastafelmeubel en tweede toilet.

In de afgelopen jaren is de woning flink onder handen genomen. Denk hierbij aan verduurzaming door vloerisolatie, muurisolatie en de plaatsing van 16 zonnepanelen. Ook is er heel recent op de slaapkamer een airco-installatie geplaatst en de goten en hemelwaterafvoeren zijn dit jaar nog vernieuwd.

En last but not least de prachtig aangelegde tuin, een genot om in te vertoeven met haar verwarmbare zwembad, de net gerealiseerde overkapping en de naastgelegen berging!

Omschrijving

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.

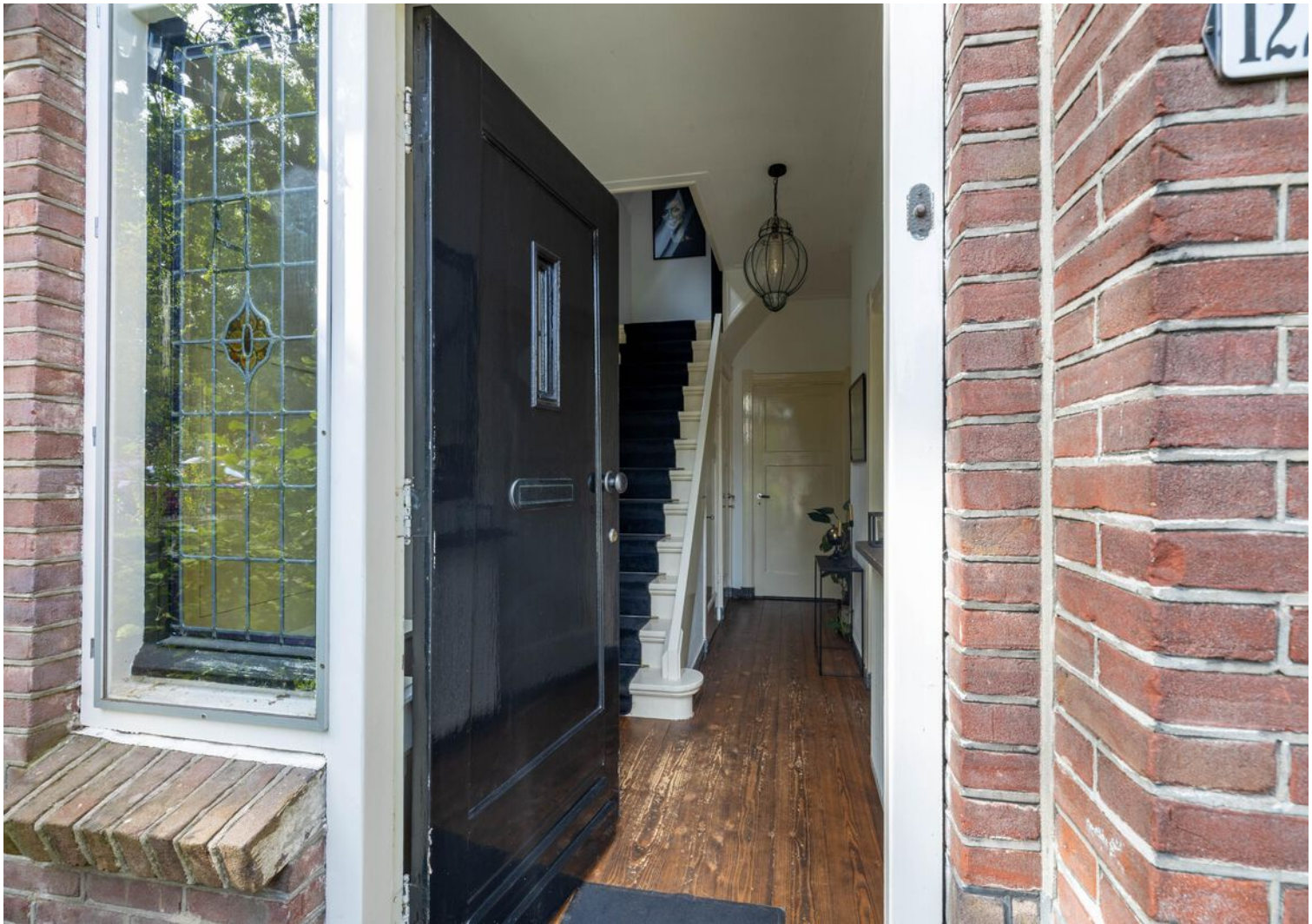
Een goed en onafhankelijk hypotheekadviesgesprek geeft snel inzicht. Wij brengen je graag in contact met Cafer Kaplan of Dorien Sanderink van Univé Oost.

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.





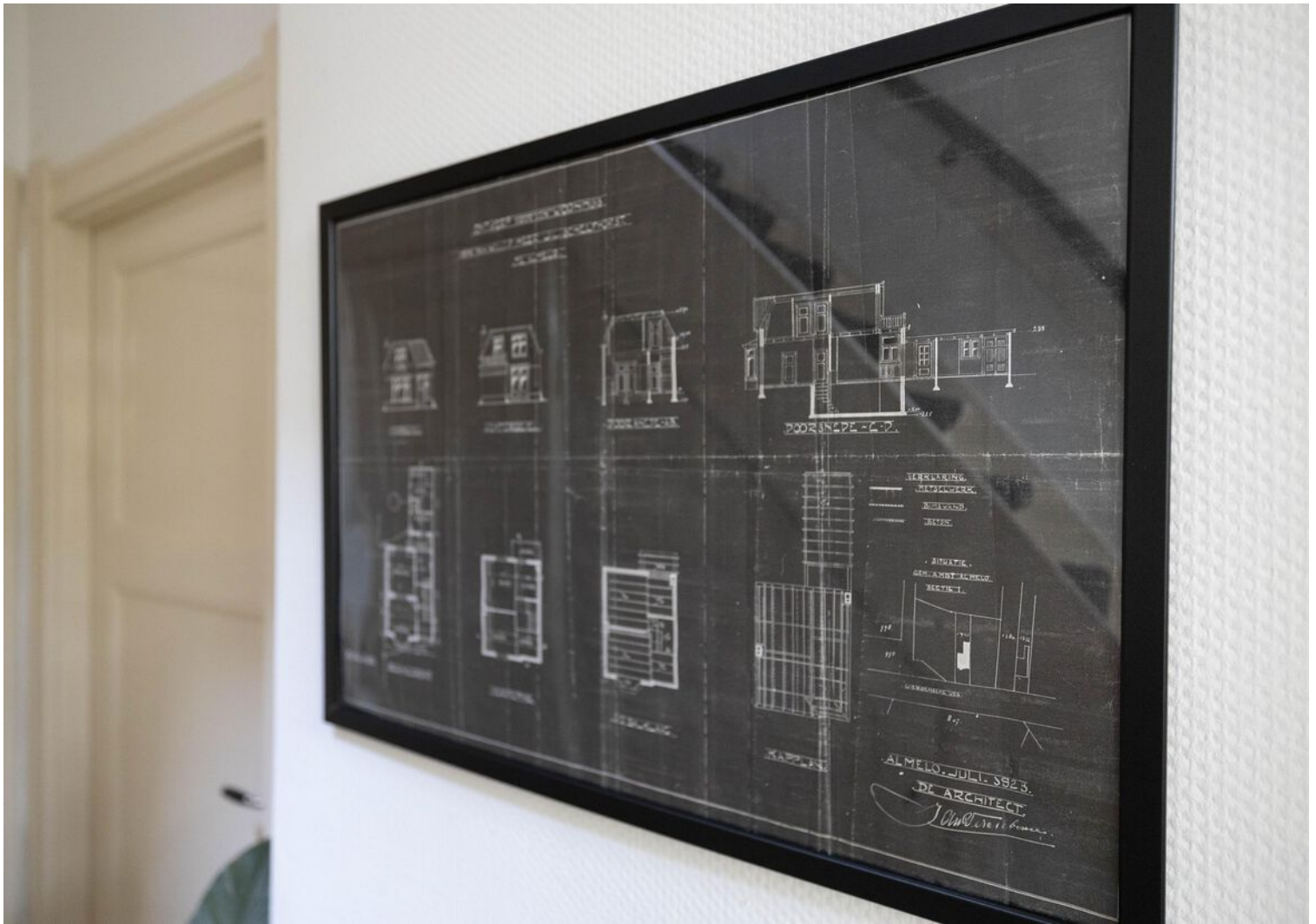






















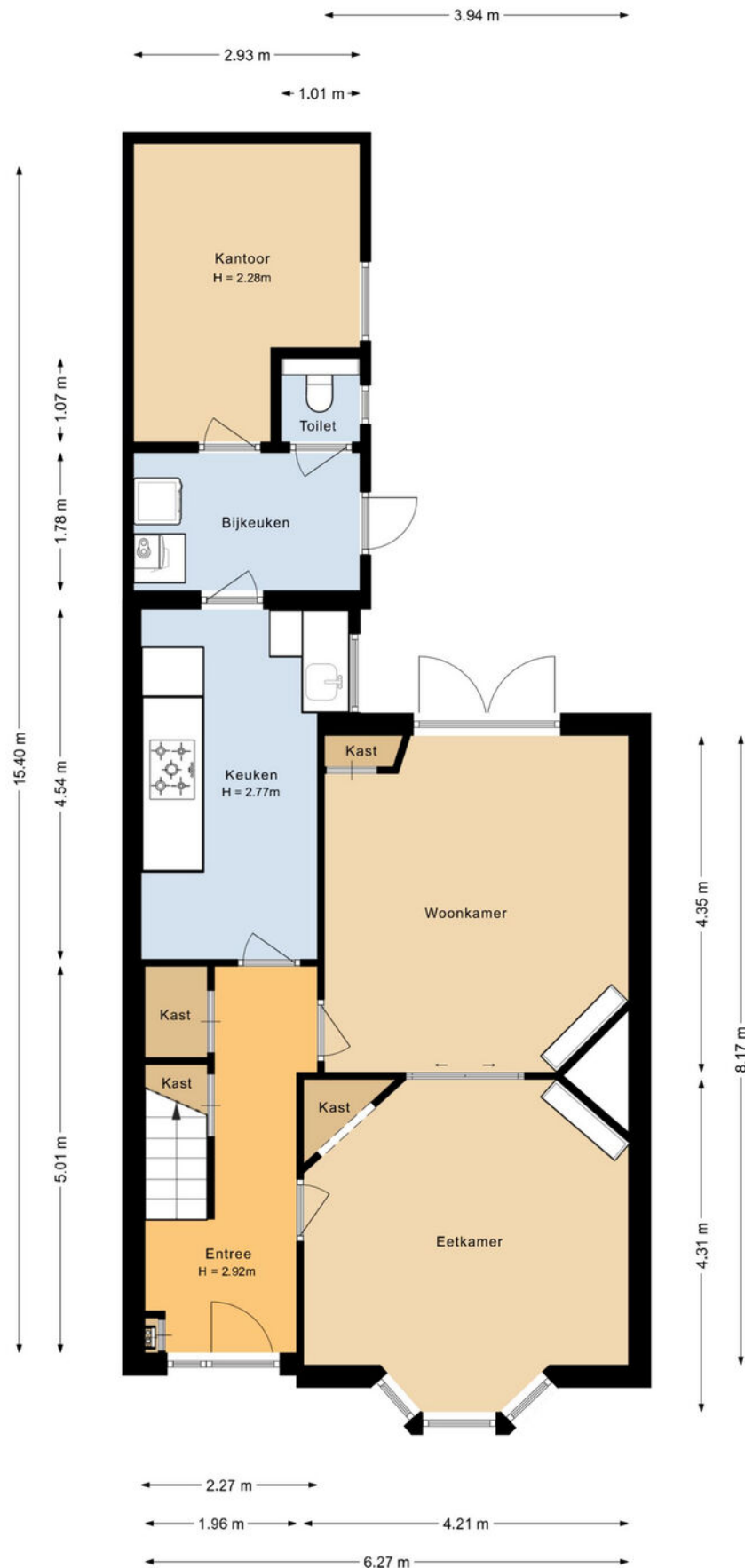




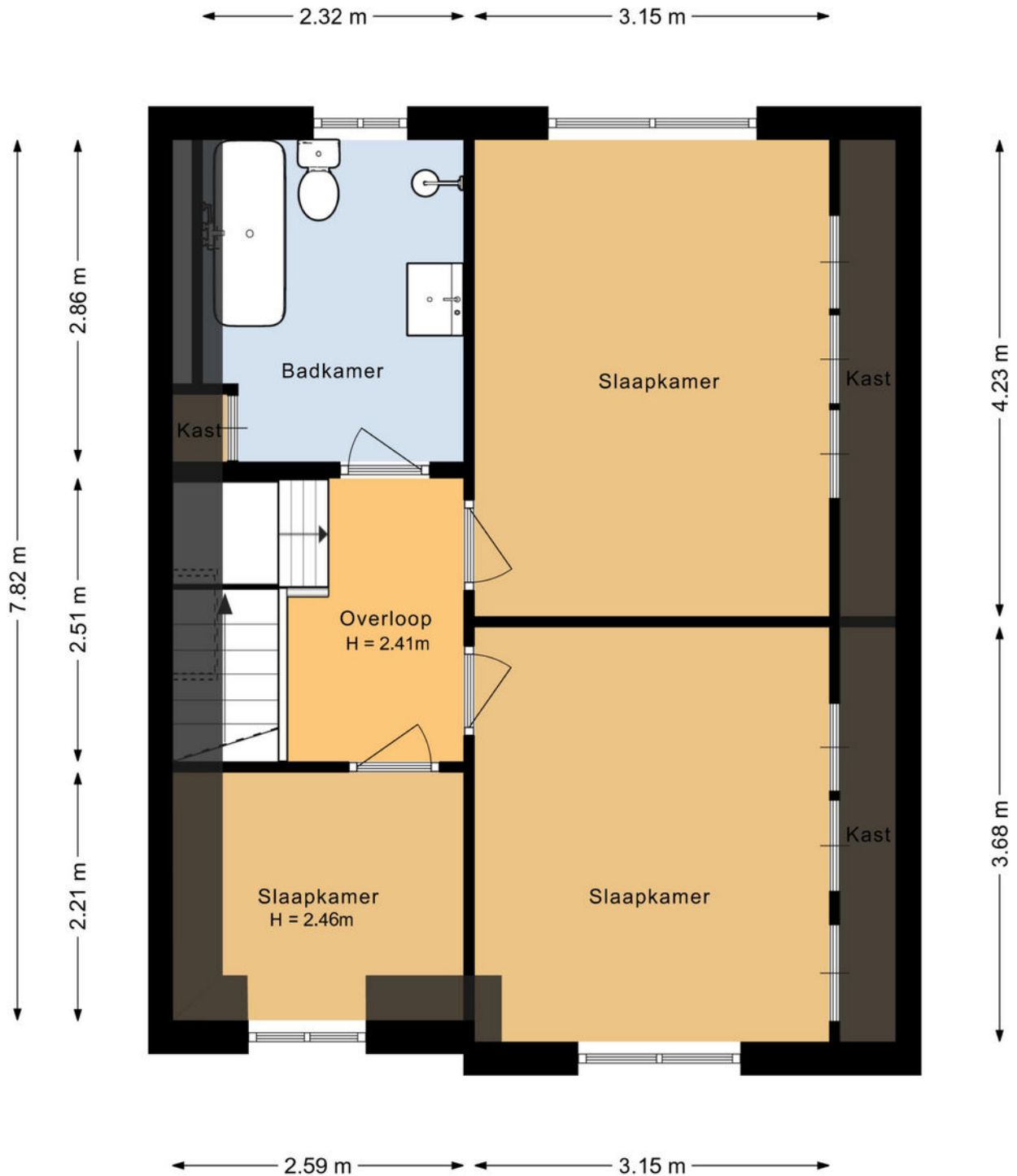




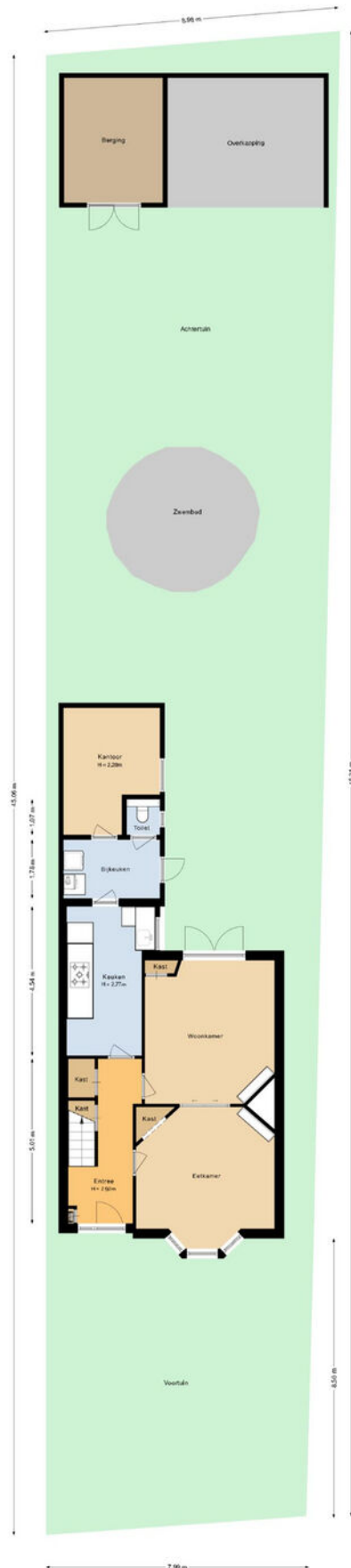
Plattegrond



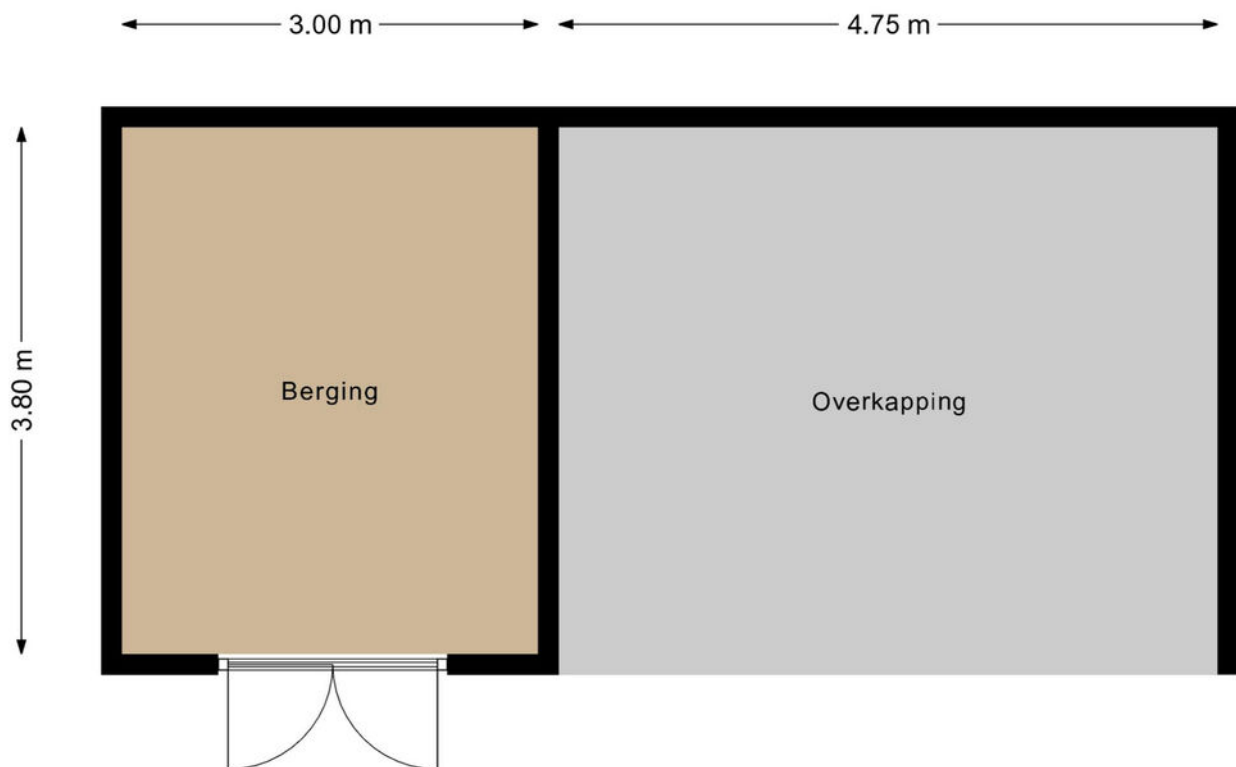
Plattegrond



KAMPHUIS
MAKELAARS



Plattegrond



Kadastrale kaart

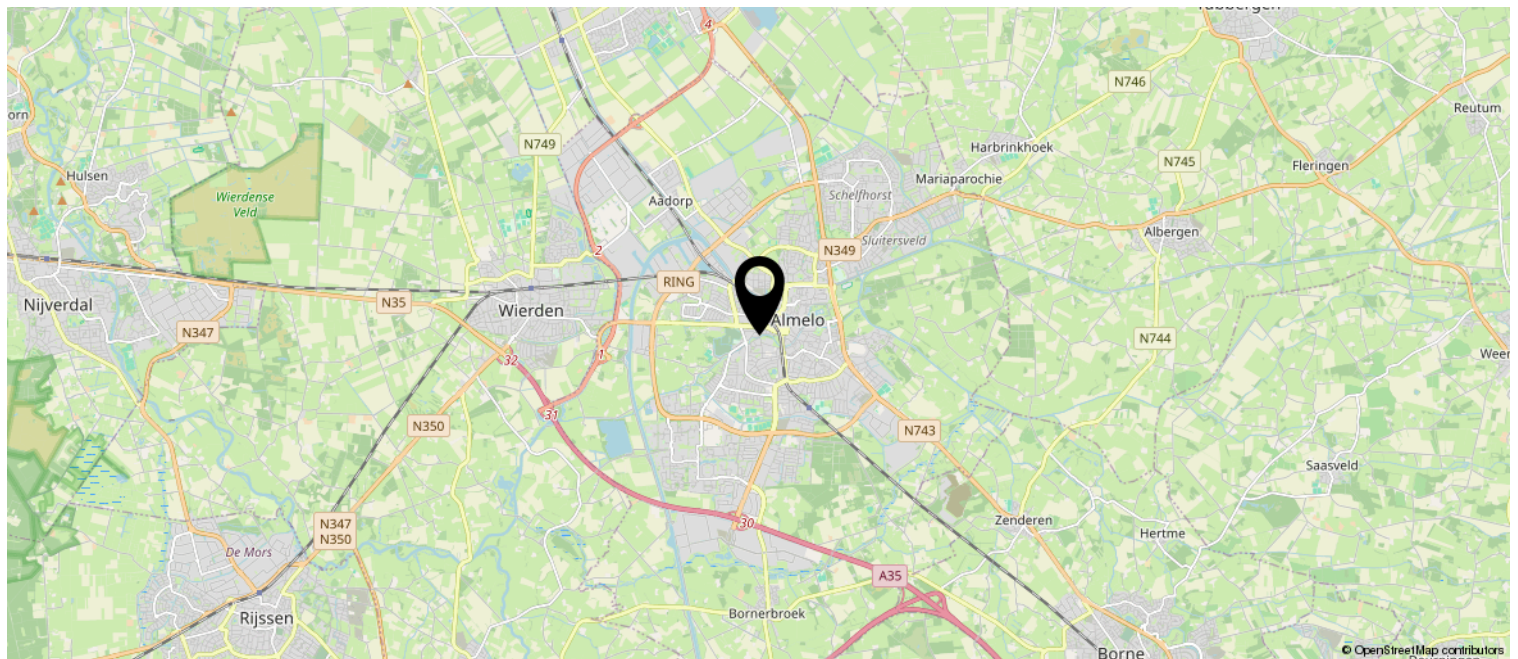
Kadastrale kaart

Uw referentie: Kamphuis



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
— Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Ambt-Almelo
— Voorlopige kadastrale grens	Sectie	A
— Administratieve kadastrale grens	Perceel	3436
— Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 september 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.	





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.

