

marijke.
makelaardij



Vraagprijs
€ 395.000 K.K.

2

DE NACHTUIL

ALMELO

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



KENMERKEN

SOORT WONING:
HALFVRIJSTAAND

ENERGIELABEL:
C

BOUWJAAR:
1993

WOONOPPERVLAKTE:
CIRCA 105 m²

INHOUD:
CIRCA 437 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
387 m²



OMSCHRIJVING

Vrij wonen, volop groen én de mogelijkheid om gelijkvloers te leven

Sommige woningen bieden nét dat beetje extra vrijheid waar je op een bepaald moment in je woonleven naar op zoek bent. De Nachtuil 2 is er zo één. Een halfvrijstaande woning op een heerlijk groene plek in de wijk Windmolenbroek, met veel privacy, een royaal perceel van 387 m², een garage, carport én de mogelijkheid om slapen en baden op de begane grond te realiseren.

Een fijne combinatie. Want misschien wil je nog helemaal niet denken aan een appartement, maar vind je het wél prettig om alvast vooruit te kijken. Hier kan dat, zonder in te leveren op een eigen tuin, ruimte rondom het huis of een volwaardige verdieping.

Welkom aan De Nachtuil 2 in Almelo!

Groen en vrij gelegen in Windmolenbroek

De ligging is absoluut één van de sterke punten van deze woning. Het huis ligt op een rustige en groene plek in de geliefde wijk Windmolenbroek, met zowel aan de voor- als achterzijde veel vrijheid. Geen druk doorgaand verkeer voor de deur en aan de achterzijde grenst de woning aan een wandel- en fietspad met gemeente-groen.

Dat merk je. Aan de ruimte, aan het groen en vooral aan de privacy.

Ook op eigen terrein is er volop plek. De brede oprit biedt ruimte om meerdere auto's te parkeren en loopt door naar de carport en de aangebouwde stenen garage. Langs de woning kun je via een afsluitbare poort naar de achtertuin en daarnaast is er nog een houten berging. Praktisch geregeld.

Wonen met mogelijkheden

Via de entree kom je binnen in de hal met het toilet, de meterkast en de trap naar de verdieping. De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van het huis en kijkt prettig uit richting

het groen.

Aan de achterzijde ligt o.a. de eethoek met aansluitend de halfopen keuken. De huidige keuken is eenvoudig uitgevoerd en biedt juist daardoor volop mogelijkheden voor een nieuwe invulling. De ruimte leent zich uitstekend voor een royale keukenopstelling aan beide zijden, met de eethoek direct erbij.

Vanuit de keuken stap je zo de achtertuin in.

Maar wat deze woning vooral interessant maakt, is de extra kamer op de begane grond. Deze is de afgelopen jaren als werk-hobbykamer gebruikt, maar kan uitstekend dienstdoen als slaapkamer. Direct aangrenzend bevindt zich een ruimte die nu voornamelijk als wasruimte wordt gebruikt, maar qua formaat en voorzieningen mogelijkheden biedt voor een badkamer met douche en wastafel.

Daarmee kun je hier dus slapen én baden op de begane grond. Nu al, of pas wanneer daar behoefte aan ontstaat.

Boven verrassend ruim

Ook de verdieping heeft meer te bieden dan je aan de buitenzijde misschien verwacht. Vanaf de overloop zijn vaste kasten bereikbaar, waardoor er prettig veel bergruimte aanwezig is. De oorspronkelijke badkamer is tegenwoordig ingericht als separate toiletruimte met wastafel. Ruim en comfortabel.

Aan de voorzijde bevindt zich een slaapkamer die tevens uitstekend geschikt is als logeer-, werk- of hobbykamer.

De hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde en beschikt over een vaste kast. Vanuit deze slaapkamer loop je rechtstreeks door naar de tweede, royale badkamer, die boven de garage is gerealiseerd. Een verrassend ruime toevoeging aan het huis, voorzien van een ligbad, aparte douche en wastafel.

En dan is er nóg bergruimte: vanaf de overloop is via een vlizotrap de vliering bereikbaar.

Een tuin die nog écht groen is

De achtertuin ligt op het noorden, maar met een perceel van maar liefst 387 m² is er voldoende ruimte om gedurende de dag een fijne plek in de zon te vinden.

En eerlijk? Wij vinden het juist leuk dat hier niet iedere vierkante meter is dichtgelegd met tegels. Bomen, struiken en volwassen beplanting zorgen voor groen, koelte en vooral heel veel privacy. De tuin biedt volop ruimte om hem naar eigen smaak verder vorm te geven, met behoud van dat heerlijke beschutte karakter.

Ook aan praktische bergruimte is gedacht. Helemaal achter in de tuin staat een klein houten tuinhuisje en aan de rechterzijde van de woning is nog een separate houten berging aanwezig. Ideaal voor fietsen, tuingereedschap en alles wat je liever niet in de garage bewaart.

Aan de achterzijde loopt uitsluitend een wandel- en fietspad. Geen auto's langs de tuin dus. Dat maakt het hier aangenaam rustig.

Een goede basis om verder op voort te bouwen

De Nachtuil 2 is gebouwd in 1993 en heeft energielabel C. De woning is uitgevoerd met hardhouten kozijnen en, op enkele kleinere onderdelen na, voorzien van isolatieglas. Het buitenschilderwerk is in 2021 uitgevoerd en voor verwarming en warm water is er een jonge ATAG CV-combiketel aanwezig, geplaatst door Feenstra.

De afwerking van de woning is op onderdelen gedateerd. Daar zijn we eerlijk over. Maar juist de basis, de indeling, het perceel en vooral de mogelijkheden maken dit een woning waar je echt iets moois van kunt maken.

halfvrijstaande woning op een ruime hoeklocatie, bouwjaar 1993, circa 105 m² woonoppervlakte, perceeloppervlakte 387 m², energielabel C, mogelijkheid voor slapen en baden op de begane grond, twee slaapkamers en royale tweede badkamer op de verdieping, veel vaste kastruimte en een praktische vliering, aangebouwde stenen garage, carport en houten berging, brede oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's, hardhouten kozijnen en nagenoeg geheel voorzien van isolatieglas, buitenschilderwerk uitgevoerd in 2021, beschutte, groene achtertuin met veel privacy, rustige ligging met groen aan de voorzijde en een wandel-/fietspad aan de achterzijde.

Kom kijken. Want vooral de ruimte en de vrije ligging moet je hier even zelf ervaren.

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.



**'VRIJ WONEN
MET DE
TOEKOMST
DICHTBIJ'**



















PLATTEGROND

De Nachtuil 2 Almelo



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

PLATTEGROND

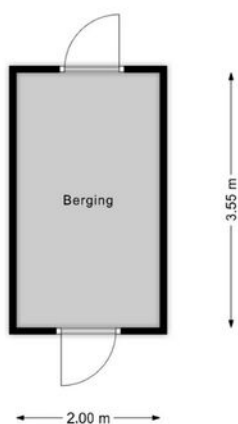
De Nachtuil 2 Almelo



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

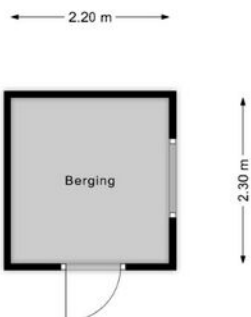
PLATTEGROND

De Nachtuil 2 Almelo



PLATTEGROND

De Nachtuil 2 Almelo



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: 4021122_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

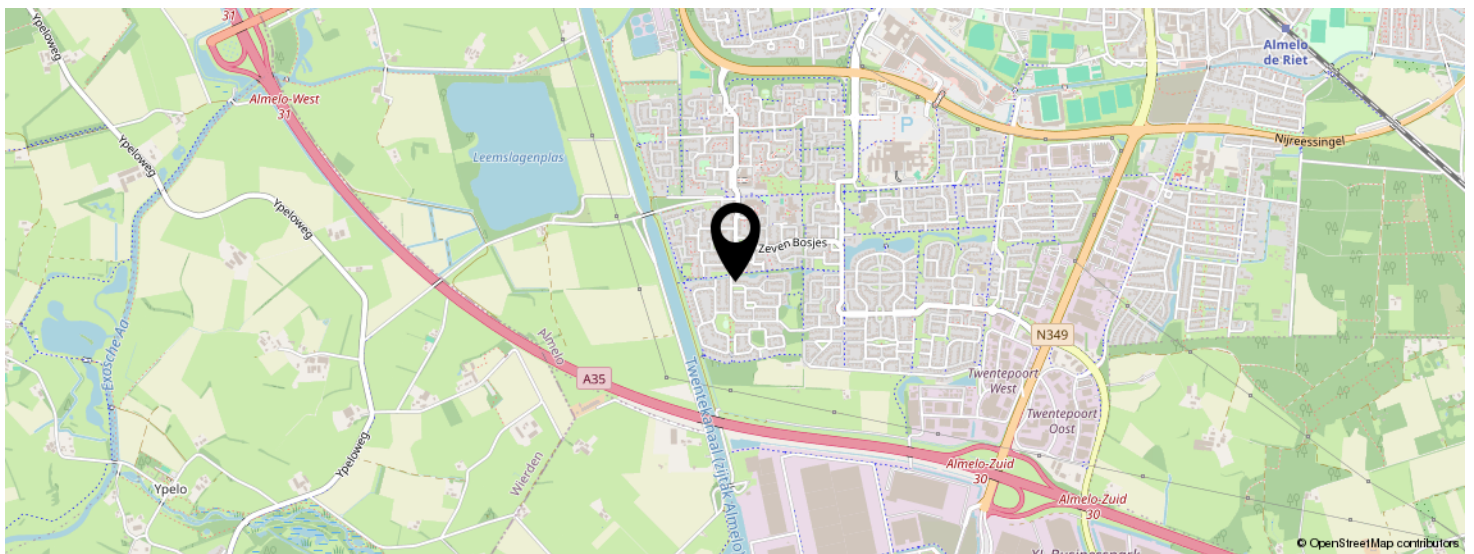
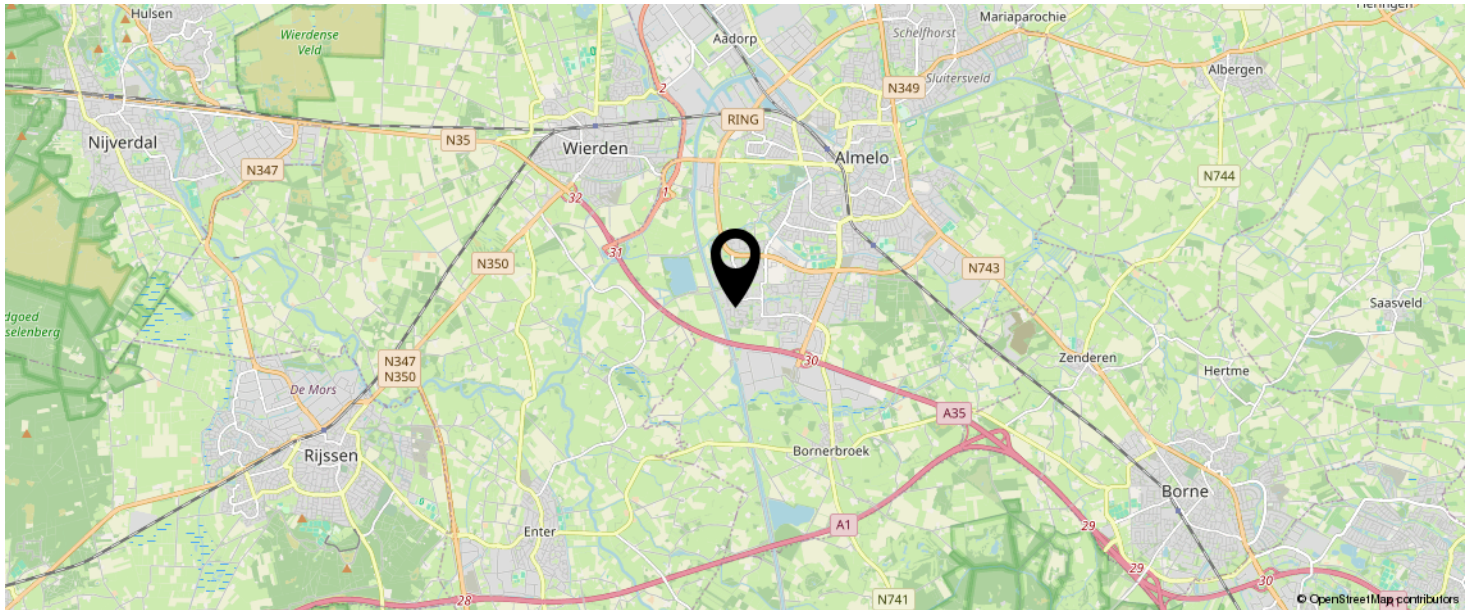
Perceel 2589

kadaster

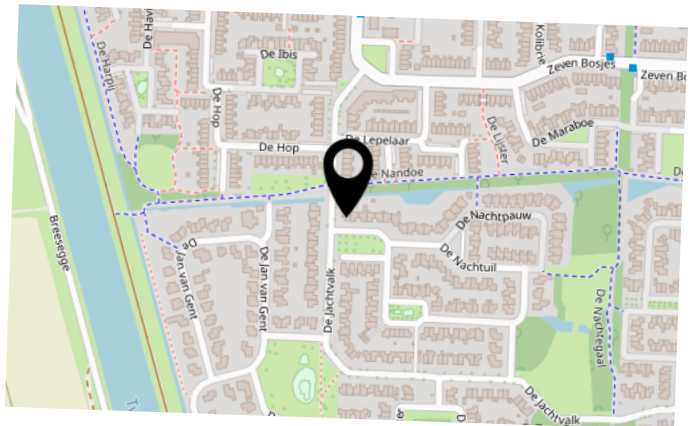
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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@marijke-makelaardij.nl

marijke-makelaardij.nl

marijke.
makelaardij