



Blasiuslaan 7 Almelo
Vraagprijs € 995.000,- k.k.

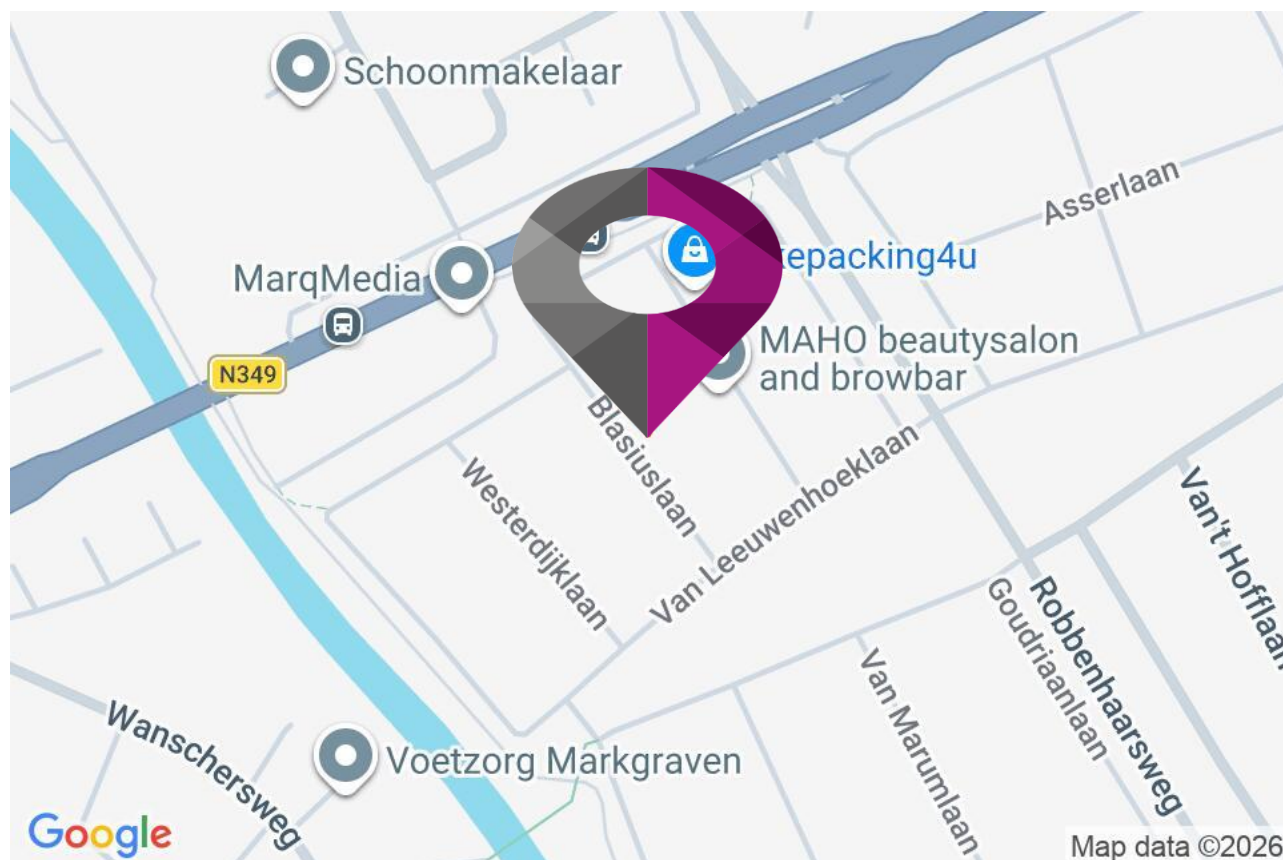
0546 633 633

Info@teamsanders.nl

teamsanders.nl



Locatie



Objectgegevens

Bouwjaar	: 2022	Kabel	: Nee
Perceel oppervlakte	: 558 m ²	Alarm	: Nee
Inhoud	: 872 m ³	Garage	: Aangebouwd steen, Carport
Woonsoppervlakte	: 210 m ²	Verwarming	
Aantal kamers	: 5	Energielabel	A++ geldig tot II-04-2035
Aantal slaapkamers	: 3	Soort verwarming	: Vloerverwarming geheel, Warmtepomp, Gashaard
Tuin gegevens			
Tuin	: Tuin rondom		
Voorzieningen			
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging		
Isolatie	: Volledig geïsoleerd		
Warmwater	:		



Omschrijving

Op zoek naar een royale, instapklare villa waar stijl en comfort samenkomen? Aan de rand van Almelo staat deze prachtige, in 2022 gebouwde woning. De woning heeft een woonoppervlakte van 210 m², een aangebouwde garage van 25 m², een zeer ruime aangebouwde serre van 52 m² en een ruime oprit met carport. Dankzij de royale maatvoering, praktische indeling en extra ruimtes is de woning geschikt voor comfortabel gezinswonen én thuiswerken.

Het ontwerp valt op door zijn strakke, symmetrische vorm en verzorgde detaillering. De twee grote schoorstenen, de uitgebouwde middenbeuk met centrale entree en de statige, lange raampartijen geven de woning een karaktervolle uitstraling. De overstekende kap met leipannen en de vierkante zinken hemelwaterafvoeren versterken het klassieke karakter en maken het geheel stijlvol en tijdloos.

Naast de statige buitenkant biedt deze woning modern wooncomfort. De woning is volledig gasloos en beschikt over:

- een warmtepomp met koelfunctie voor een aangenaam binnenklimaat in elk seizoen;
- volledige vloerverwarming op begane grond, eerste en tweede verdieping en in de garage;
- HR++ glas;
- 26 zonnepanelen;
- energielabel A++.

De afwerking is verzorgd en rustig, met strak afgewerkte wanden en plafonds, inbouwspots en een fraaie trappartij. Op de begane grond (met uitzondering van toilet en garage) ligt een nieuwe pvc-vloer in dubbele visgraat (medio 2026). Voor sfeer zorgen de doorkijkgashaard in de woonkamer en de houthaard in de serre. De lichte en rustige basis maken dat u hier direct in kunt trekken.

Begane grond:

Stap binnen in een royale, uitnodigende hal met vide en een fraaie eikenhouten trappartij. Hier treft u een modern toilet met luxe tegelafwerking en een maatwerk greeploos toiletmeubel. De meterkast is uitgebreid uitgevoerd en beschikt onder andere over een 3-faseaansluiting, glasvezelaansluiting en krachtstroomaansluiting. Vanuit de gang komt u in de royale woonkamer met plafondhoge ramen en twee schuifpuien. De doorkijk gashaard is hier een sfeervol middelpunt.

Via de beide schuifpuien in de woonkamer stapt u direct in de zeer royale aangebouwde serre van 52 m² die afsluitbaar is met glazen schuifwanden. Dit is een heerlijke, comfortabele plek om het hele jaar door van te genieten. Een echt verlengstuk van uw leefruimte, binnen en buiten lopen moeiteloos in elkaar over. De serre is voorzien van een open houthaard, inbouwspots, heaters, geïntegreerde geluidsboxen, netwerkaansluiting en een dubbele lichtstraat.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich nog een extra kamer, ideaal als kantoor- of speelruimte.

De open woonkeuken is ingericht met een groot kookeiland, een hoge kastenwand en een stijlvolle koffienis. Matzwarte, greeploze fronten geven de keuken een rustige en tijdloze uitstraling. De keuken biedt volop werk- en opbergruimte en is voorzien van alle benodigde apparatuur: een extra hoge koelkast, geïntegreerde inductiekookplaat met plafondafzuiging, Quooker-kraan, vaatwasser (2026), combimagnetron en een stoomoven. Een extra hoge vriezer bevindt zich in de direct naastgelegen bijkeuken die via een deur direct vanuit de keuken bereikbaar is.

Deze praktische bijkeuken beschikt over maatwerkkasten met onder andere een extra hoge vriezer, een tweede extra hoge koelkast en een waskast met aansluitingen voor de wasmachine en droger. Daarnaast vindt u hier een extra keukenblok en de technische installatie, waaronder de warmtepomp, de vloerverwarmingsverdeler voor de begane grond, de omvormer van de zonnepanelen, de waterontharder en het Rain Bird-sproeisysteem. De eerste verdieping en zolder beschikken over afzonderlijke vloerverwarmingsverdelers.

Direct aan de bijkeuken grenzen aan de ene zijde de garage en aan de andere zijde de serre, beide middels een deur bereikbaar. De deur naar de serre is voorzien van een schuifhor (maatwerk).

De ruime garage is binnendoor bereikbaar vanuit de bijkeuken met 2 separate loopdeuren aan achter- en zijkant en een elektrisch bedienbare sectionaaldeur aan de voorzijde. Voor de garage bevindt zich een royale carport; op de oprit is ruimte voor twee auto's. Tevens is een laadpunt voor een elektrische auto aanwezig.

Eerste verdieping

Via de verlichte eikenhouten trap bereikt u de ruime, lichte overloop met inbouwspots en wandlampen. Hier bevinden zich drie royale slaapkamers. De hoofdslaapkamer beschikt over een luxe afgewerkte inloopkast (zwart eiken meubelhout) met aan weerszijden plafondhoge maatwerkkasten en een drietal brede maatwerk ladekasten die bijzonder veel hang- en legruimte bieden. Alle slaapkamers zijn voorzien van drempelloze, doorlopende PVC-vloer met vloerverwarming, inzet-horren en netwerkaansluiting.

De moderne badkamer beschikt over een dubbele inloop-regendouche met tevens 2 handdouches, een strak, greeploos wastafelmeubel met wandkranen en luxe tegelafwerking. Op de overloop bevindt zich tevens een separaat toilet.

De trapopgang en overloop zijn voorzien van een zwartstalen leuning en balustrade.

Tweede verdieping

Via een eikenhouten trap (eveneens met zwartstalen leuning en balustrade) bereikt u de volledig afgewerkte zolderverdieping met PVC-vloer met inbouwspots. Dankzij het kopgevelraam en twee Velux-dakramen is dit een heerlijke, lichte ruimte. Ook biedt de zolder veel bergmogelijkheden achter de knieschotten. Een volwaardige verdieping die de woning extra flexibel maakt voor een gezin, thuiswerkers, hobby-/sportruimte of bijvoorbeeld logees.

Tuin

De verzorgde tuin rondom is voorzien van druppelslangen, pop-up sproeiers en een Rain Bird-sproeisysteem. Grondspots en sfeervolle verlichting zorgen ook in de avond voor een prettige buitenruimte.

Aanvaarding: in overleg.

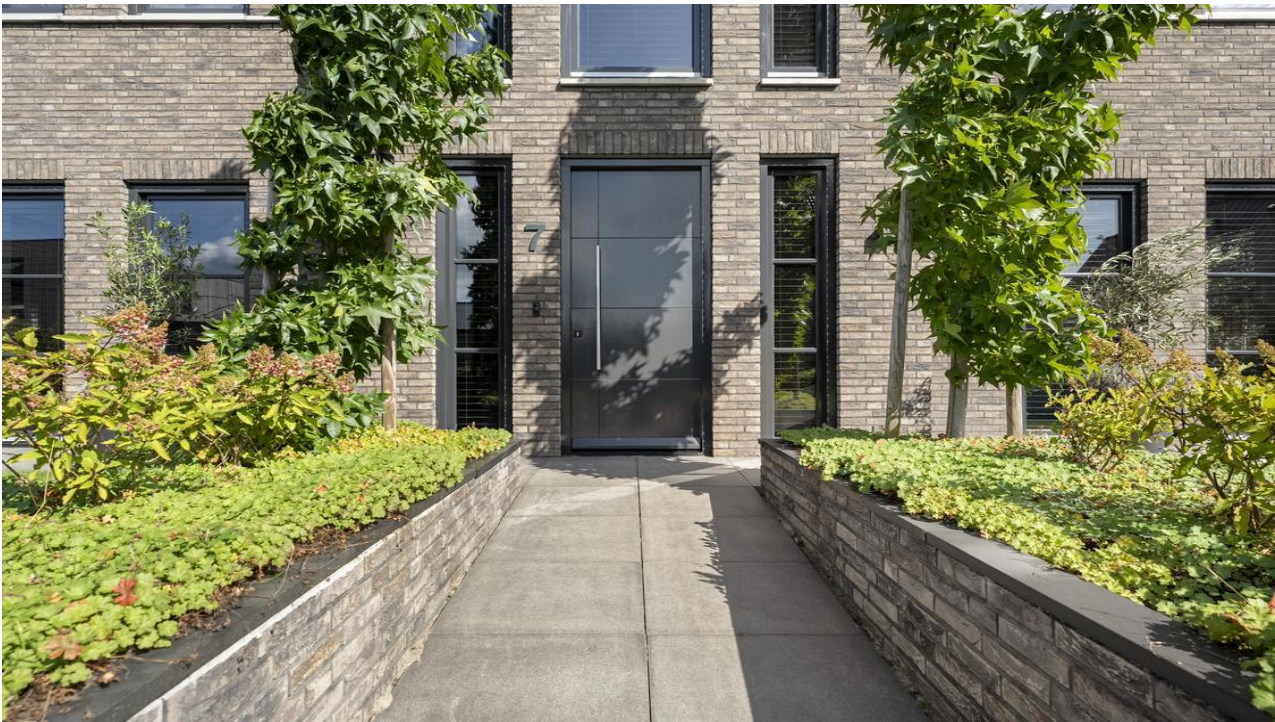
Bent u op zoek naar een instapklare, exclusieve woning met uitzonderlijk veel ruimte, luxe en privacy? Neem dan contact op met Team Sanders Makelaars. Graag nodigen wij u uit om deze prachtige woning tijdens een bezichtiging zelf te ervaren.

Deze presentatie is informatief en geheel vrijblijvend. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.

Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Twente vindt u op www.nvm.nl.















































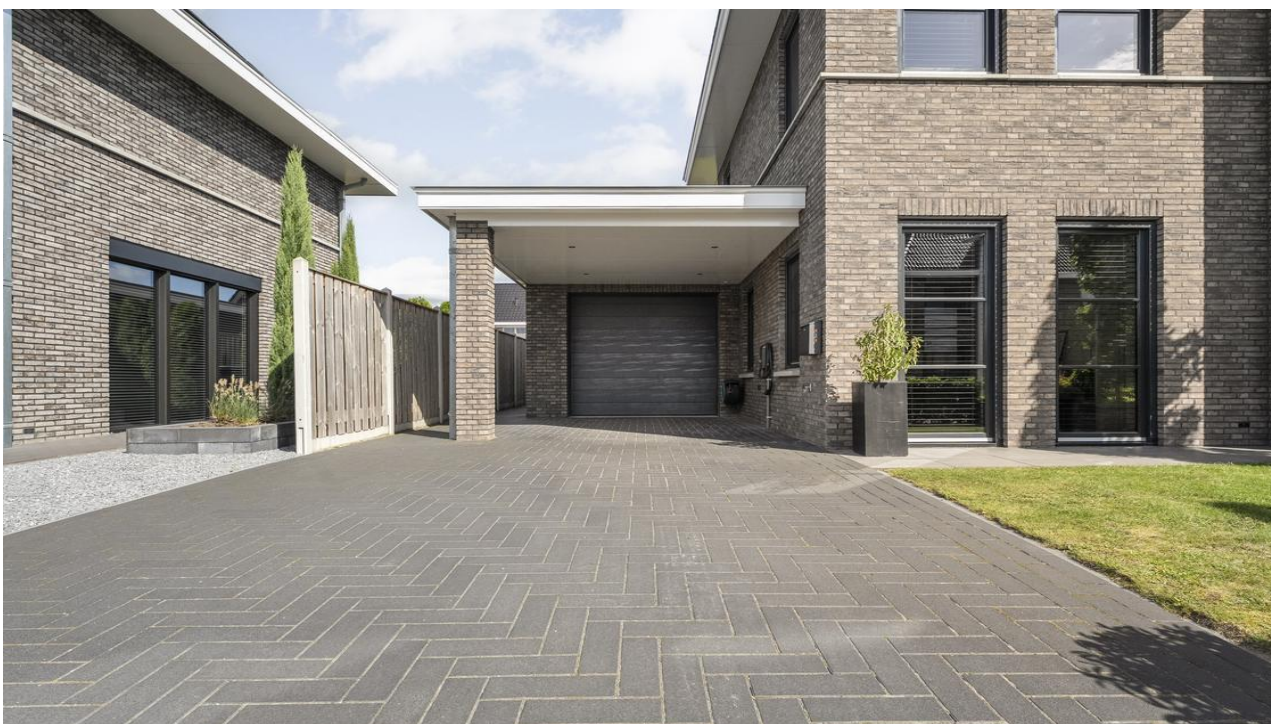














Blasiuslaan 7 - Almelo

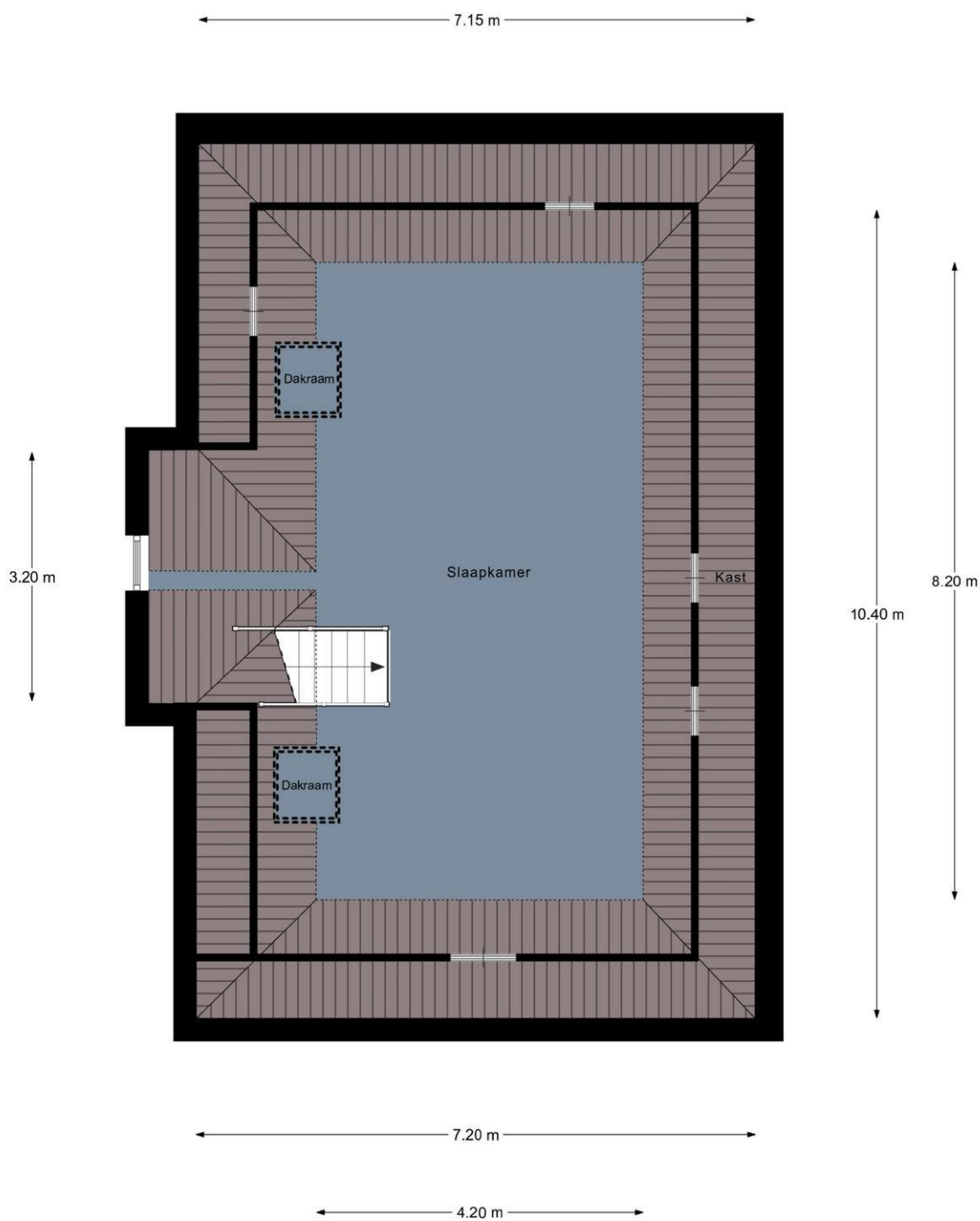




Begane Grond



Eerste Verdieping



Tweede Verdieping

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
- wandspots woonkamer thv keuken (2x) en wandspots overloop (2x)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Zwarte bureauplank werkkamer beneden	☐	☒	☐	☐
- Zwarte Ingebouwde kasten in inloopkast slaapkamer voor	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☐	☐	☒
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☒	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
- PVC vloer gang, woonkamer, werkkamer beneden, keuken en bijkeuken	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☒	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☒	☐	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☒	☐	☐	☐
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
- Stoomoven	☒	☐	☐	☐
- Extra koelkast bijkeuken	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
- keukenblok bijkeuken	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐
- toilet kast met lade	☒	☐	☐	☐
- Spiegel toilet beneden	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherm)	☐	☐	☐	☒
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☐	☐	☐	☒
- Toiletrolhouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- inloopdouche met 2 x regendouche en 2x handdouche; 2x spiegels boven badkamermeubel	☒	☐	☐	☐
- 2e separate toilet boven incl. wc-rolhouder, wc-borstelouder, fonteintje	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Screens/rolluiken	☐	☐	☐	☒
CV met toebehoren	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	☐	☐	☐	☒
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
- Warmtepomp	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie	☐	☐	☐	☒
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning met toebehoren (aantal:)	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Rainbird sproei installatie	☒	☐	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
- Losse planten in bloempotten	☐	☒	☐	☐
- Tuinsets	☐	☒	☐	☐
<i>Overig</i>				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV/geiser/boiler	☐	☒	☐	☐
Keuken/tuin/kozijnen	☐	☒	☐	☐
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☒	☐	☐
Stadsverwarming	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
- nvt				
- nvt				

Opmerkingen

Algemene informatie

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, de consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Er zal in de koopakte altijd een 10% waarborgsom of bankgarantie worden opgenomen. Iedere aspirant-koper dient zich hieraan te conformeren.

Onderzoeksplicht & mededelingsplicht

Deze uitgebreide brochure heeft niet tot doel u een lijst te geven van mogelijk aanwezige gebreken in deze woning. De informatie zoals omschreven is verkregen van de eigenaar / verkoper en aangevuld met eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als doel de potentiële koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijkertijd te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek heeft de koper een onderzoeksplicht, wat inhoudt dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit die redelijkerwijs verwacht mogen worden.

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.

Aankoopmakelaar inschakelen

Bij deze woning treedt een medewerker van Team Sanders Makelaars op als verkoopmakelaar. Wij raden u aan om bij interesse in deze woning zelf ook een makelaar in te schakelen. Uw eigen makelaar zorgt ervoor dat u de beste deal sluit en u zich niet teveel door emoties laat beïnvloeden. Hij of zij wint belangrijke informatie in over de woning zoals (verborgen) gebreken, erfdienstbaarheden, de bouwkundige staat, de omgeving, het bestemmingsplan en geeft inzicht in de reële waarde van de woning. U koopt met zekerheid én het bespaart u tijd en geld. De makelaars van Team Sanders Makelaars bemiddelen ook graag uw aankoop wanneer u voor een woonhuis kiest, dat niet in onze portefeuille zit.

Hypotheek

Laat u door een deskundige informeren over uw leencapaciteit. Er zijn tal van hypotheekvormen beschikbaar en diverse tegemoetkomingen voor u als woningkoper. Denk bijvoorbeeld aan Nationale Hypotheek Garantie (NHG), Startersleningen en Koopsubsidie. Ook voor huizenbezitters, die een nieuwe woning willen kopen en de oude nog niet verkocht hebben zijn er gunstige belastingmaatregelen mogelijk! Uw keuze kan grote gevolgen hebben voor uw financiële toekomst; maak daarom een afspraak voor een gratis en vrijblijvend hypotheekgesprek, ook al heeft u al een hypotheekberekening laten maken, vraag altijd een second opinion aan via Team Sanders Makelaars.

Bouwtechnische keuring

In sommige gevallen heeft de verkoper een bouwtechnische keuring laten verrichten. Is dit niet aan de orde, dan kunt u zelf, op eigen kosten, een bouwtechnische keuring door een deskundige laten uitvoeren om inzicht te verkrijgen in de staat van onderhoud van de woning, alsmede een overzicht van kosten voor eventueel achterstallig onderhoud.

Indien u op het moment van onderhandelen nog geen bouwtechnische keuring hebt laten verrichten, kunt u in de koopakte laten opnemen dat de koop alleen doorgaat als de woning geen bouwkundige gebreken heeft of achterstallig onderhoud en/of dat de herstelkosten voor het opheffen van deze gebreken of achterstallig onderhoud beneden een bepaald maximumbedrag blijven. Dit wordt dan als ontbindende voorwaarde opgenomen in de voorlopige koopakte

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.

Het nieuwste aanbod

Op onze website www.teamsanders.nl vindt u een uitgebreide, representatieve en up-to-date afspiegeling van ons aanbod en onze diensten en leert u ons en onze medewerkers een beetje beter kennen.

Wilt u automatisch op de hoogte worden gehouden van ons meest recente woningaanbod, volg ons dan op Facebook, Twitter, Instagram, Youtube, Google + of download de Team Sanders Makelaars App. Team Sanders Makelaars is een actieve full service makelaar en is vooruitstrevend op het gebied van sociale media. Zoekt u een actieve makelaar voor de aan- of verkoop van uw woning en een makelaar die alleen úw belangen behartigt? [Neem dan contact met ons op!](#)



Adresgegevens

Hofkesstraat 8 E
7602 DJ, ALMELO
T 0546 - 633 633
E info@teamsanders.nl