



Molenstraat 10 Almelo
Vraagprijs € 795.000,- k.k.

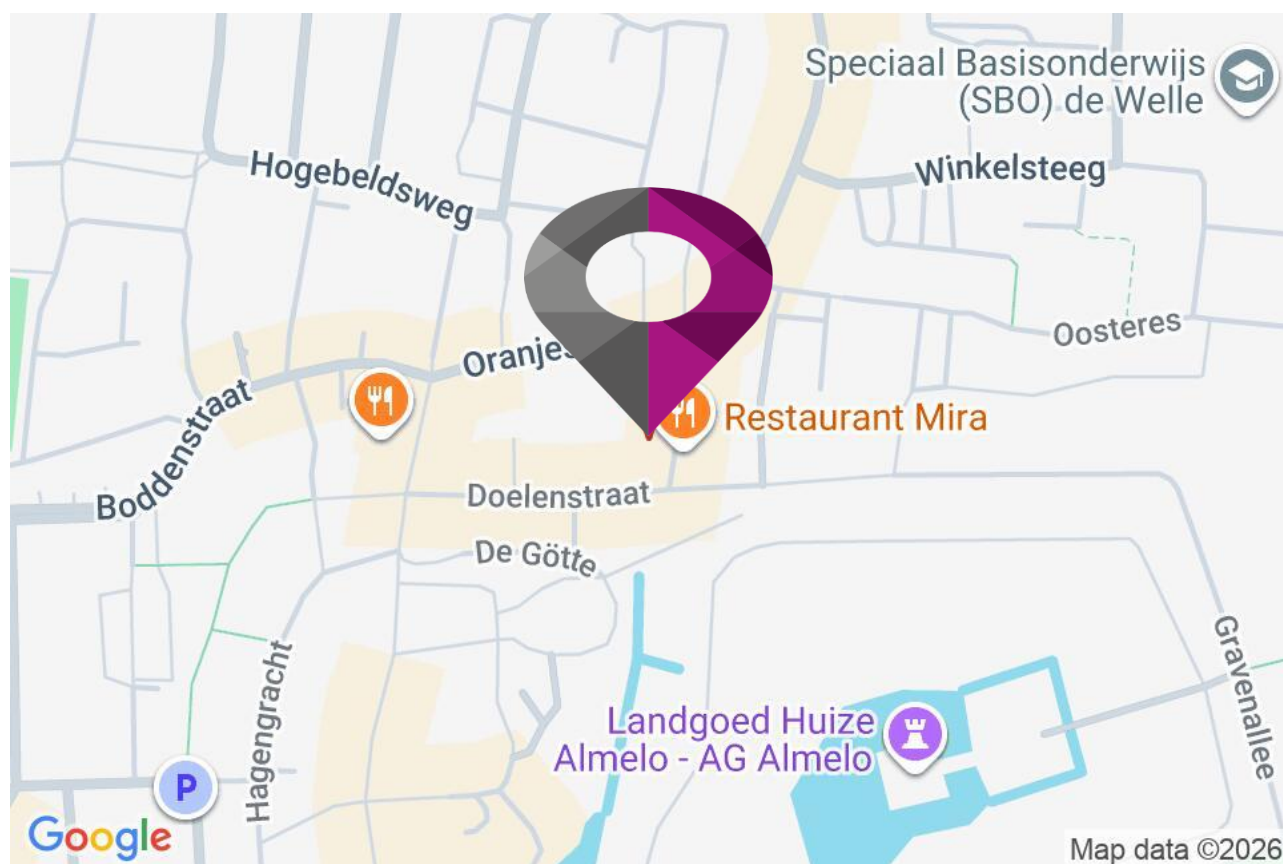
0546 633 633

Info@teamsanders.nl

teamsanders.nl



Locatie



Objectgegevens

Bouwjaar : 2000
 Perceel oppervlakte : 420 m²
 Inhoud : 815 m³
 Woonoppervlakte : 209 m²
 Aantal kamers : 6
 Aantal slaapkamers : 4

Tuin gegevens

Tuin : Achtertuin
 Tuin diepte : 1.450 cm
 Tuin breedte : 650 cm
 Achtertuin : 94 m²
 Ligging : West

Voorzieningen

Ligging : Aan rustige weg, in centrum
 Isolatie : Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
 Warmwater : Elektrische boiler eigendom

Verwarming

Energielabel : A+++ geldig tot 01-10-2035
 Soort verwarming : Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp, Airco



Omschrijving

Exclusieve stadsvilla naast Huize Almelo, met mediterrane stadstuin, hoogwaardige maatwerkafwerking en ongekeende privacy midden in het centrum

Sommige woningen zijn simpelweg niet met andere woningen te vergelijken. Molenstraat 10 in Almelo is zo'n plek. Een exclusieve stadsvilla waar luxe, ruimte, comfort en privacy samenkomen op een locatie die vrijwel onmogelijk te vinden is: midden in het centrum, direct naast het karakteristieke Huize Almelo en de bijbehorende groene tuinen. Altijd al willen wonen naast een kasteel, omringd door groen en met volop mogelijkheden om vanuit huis heerlijk te wandelen en te fietsen? Dan is dit uw kans. Tegelijkertijd geniet u hier van een gevoel van rust en beschutting dat u eerder buiten de stad zou verwachten.

Met maar liefst 209 m² woonoppervlakte, verdeeld over drie volwaardige woonlagen met indrukwekkende plafondhoogtes van circa 2,95 meter, biedt deze woning een uitzonderlijk gevoel van ruimte. Dankzij de hoogwaardige afwerking door vakmensen en interieurbouwers is werkelijk ieder detail met zorg ontworpen en uitgevoerd.

Wonen met karakter en comfort

De ontvangst begint in de stijlvolle entree met authentieke betegeling, maatwerk garderobekasten en een modern gastentoilet. Vanuit hier bereikt u zowel de woonkeuken als de living.

De woonkeuken vormt het hart van de woning. Uitgevoerd in massief hout, voorzien van een natuurstenen werkblad en achterwanden, vloerverwarming en hoogwaardige Siemens-inbouwapparatuur. De extra brede vijfspots inductiekookplaat, koffiemachine, combi-oven en luxe Amerikaanse koel-/vriescombinatie met ice-maker zijn grotendeels vernieuwd in 2021. De vaatwasser werd in 2024 vervangen.

Via de afsluitbare suitedeuren betreedt u de royale living. Hier zorgen het eiken visgraatparket met omlijsting, de hoge plinten, de plafondhoogte van bijna drie meter en de sfeervolle houtgestookte haard voor een warme en exclusieve uitstraling. De recent geplaatste gesloten houthaard uit 2025 vormt letterlijk en figuurlijk het middelpunt van de ruimte.

Aansluitend bevindt zich de sfeervolle tuinkamer. Dankzij de vloerverwarming, isolatie, design gashaard en airconditioning is dit een ruimte die het gehele jaar door gebruikt kan worden. De nieuwe pui met isolerende beglazing zorgt voor een optimale verbinding tussen binnen en buiten.

Een mediterrane oase midden in Almelo

Zodra u de tuin betreedt, begrijpt u waarom deze woning zo bijzonder is. De royale stadstuin op het westen wordt omringd door hoge historische muren die ooit onderdeel waren van de voormalige discotheek De Saloon. Hierdoor ontstaat een unieke, beschutte buitenruimte met maximale privacy.

Volwassen palmen, diverse zonterrassen, maatwerk opbergruimte voor tuinkussens en een speciale houtopslag geven de tuin een bijna mediterrane sfeer. Bovendien is al rekening gehouden met de plaatsing van een jacuzzi dankzij een aanwezige krachtstroomaansluiting.

Ook op het gebied van parkeren is deze woning uitzonderlijk. Direct naast de woning bevinden zich twee besloten parkeerplaatsen en daarnaast beschikt u over een eigen parkeerplaats in de parkeergarage. Alle drie de parkeerplaatsen zijn bereikbaar via de volautomatische toegangspoort. Een dergelijke combinatie van meerdere eigen parkeerplaatsen, een parkeergarage en een volledig afgesloten toegang is uniek in de stad. Daarnaast beschikt de woning over een separate berging met elektriciteit voor fietsen en tuinmateriaal.

Luxe slapen en ontspannen

De eerste verdieping staat volledig in het teken van comfort. Op de overloop, uitgevoerd met hetzelfde eiken visgraatparket en maatwerk trapafwerking, bevinden zich een extra slaapkamer en de indrukwekkende mastersuite. De suite beschikt over een royale maatwerk dressing, een sfeervolle gashaard die vanuit bed bedienbaar is en openslaande deuren naar het zonnige dakterras. Hier geniet u de gehele dag van de zon, volledige privacy en een prachtig uitzicht over de historische binnenstad en de karakteristieke kerktorens van Almelo. De luxe badkamer is uitgerust met een ligbad, royale inloopdouche met rainshower, natuurstenen wastafels uit Zuid-Frankrijk en een toilet.

Volwaardige tweede verdieping

Ook de tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte. Dankzij de hoge kap en het ontbreken van schuine wanden voelt deze verdieping als een volwaardige woonlaag. Momenteel zijn hier twee slaapkamers waarvan één zeer royaal, ontstaan uit twee oorspronkelijke kamers. Desgewenst kan deze verdieping eenvoudig worden teruggebracht naar drie separate slaapkamers.

Daarnaast bevindt zich hier een volledig ingerichte tweede badkamer met toilet, designradiator en een separate afgesloten wasruimte voor wasmachine en droger. Vanaf deze verdieping geniet u van een prachtig uitzicht over de omliggende daken en kerktorens.

Duurzaam en energiezuinig

Naast luxe en comfort blinkt deze woning uit in duurzaamheid. Vrijwel alle gevels zijn aanvullend geïsoleerd, de beglazing is vernieuwd waar nodig en de woning beschikt over een uitstekend energielabel A++.

De centraal geplaatste houthaard draagt bovendien bij aan een bijzonder efficiënte warmteverdeling doordat het rookkanaal door meerdere woonlagen loopt.

Een zeldzame kans

Molenstraat 10 biedt iets wat vrijwel nergens anders te vinden is: de combinatie van een royale luxe stadsvilla, wonen direct naast Huize Almelo en haar groene omgeving, een uitzonderlijk privé gelegen mediterrane tuin, drie eigen parkeerplaatsen én een absolute toplocatie in het centrum van Almelo. Een woning voor liefhebbers van ruimte, kwaliteit, karakter en een bijzondere woonomgeving.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 2000;
- Perceeloppervlakte: 243 m²;
- Woonoppervlakte: 209 m²;
- Energielabel A++;
- Drie eigen parkeerplaatsen: twee besloten parkeerplaatsen direct naast de woning en één parkeerplaats in de parkeergarage;
- Alle parkeerplaatsen bereikbaar via een volautomatische toegangspoort;
- Bijzondere en voor Almelo unieke combinatie van eigen parkeergelegenheid, parkeergarage en afgesloten toegang;
- Hoogwaardige maatwerkafwerking door interieurbouwer;
- Drie volwaardige woonlagen met plafondhoogtes van circa 2,95 meter;
- Twee complete badkamers en drie toiletten;
- Luxe woonkeuken met hoogwaardige Siemens-apparatuur;
- Royale mastersuite met dressing, gashaard en privé dakterras;
- Mediterrane stadstuin op het westen met optimale privacy;
- Berging met elektra en achterom;
- Nieuwe gesloten houthaard (2025);

- Nieuwe Spaanse dakpannen (2025);
- Volledig geïsoleerd en zeer energiezuinig;
- Direct gelegen naast Huize Almelo en de bijbehorende groene tuinen;
- Uniek object op een absolute toplocatie in Almelo.

Aanvaarding: in overleg.

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

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 funda.nl.













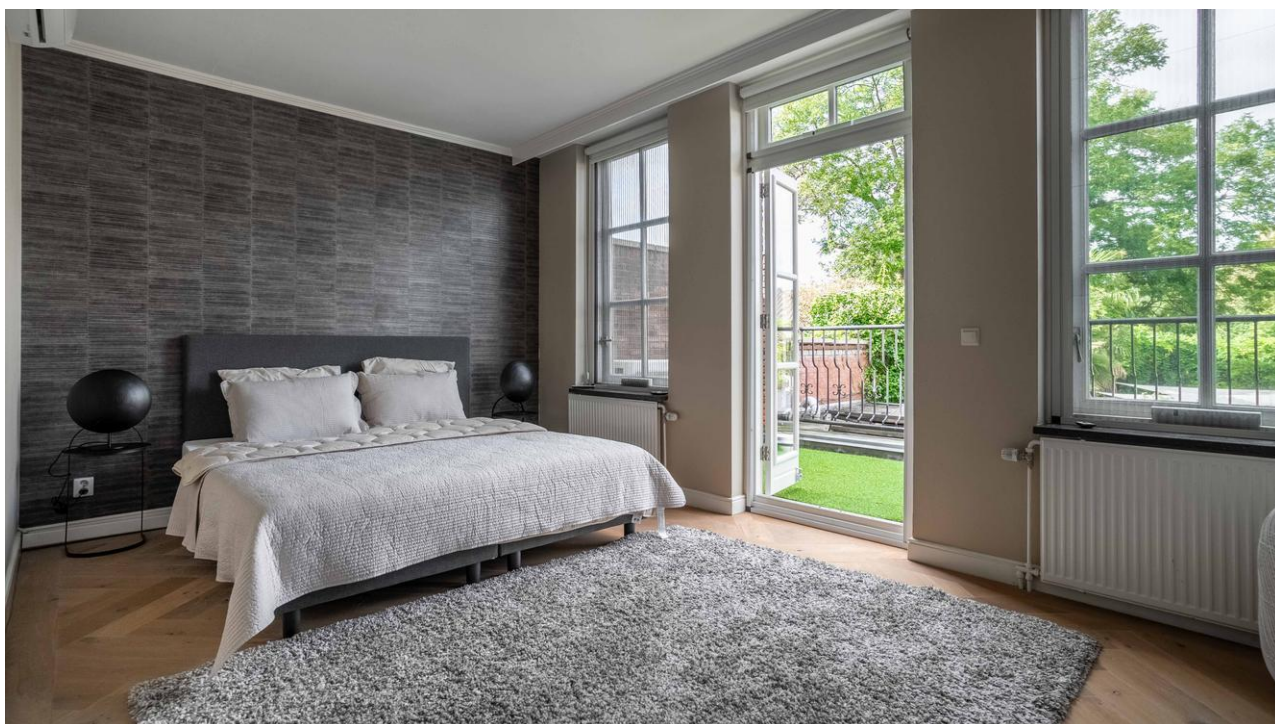
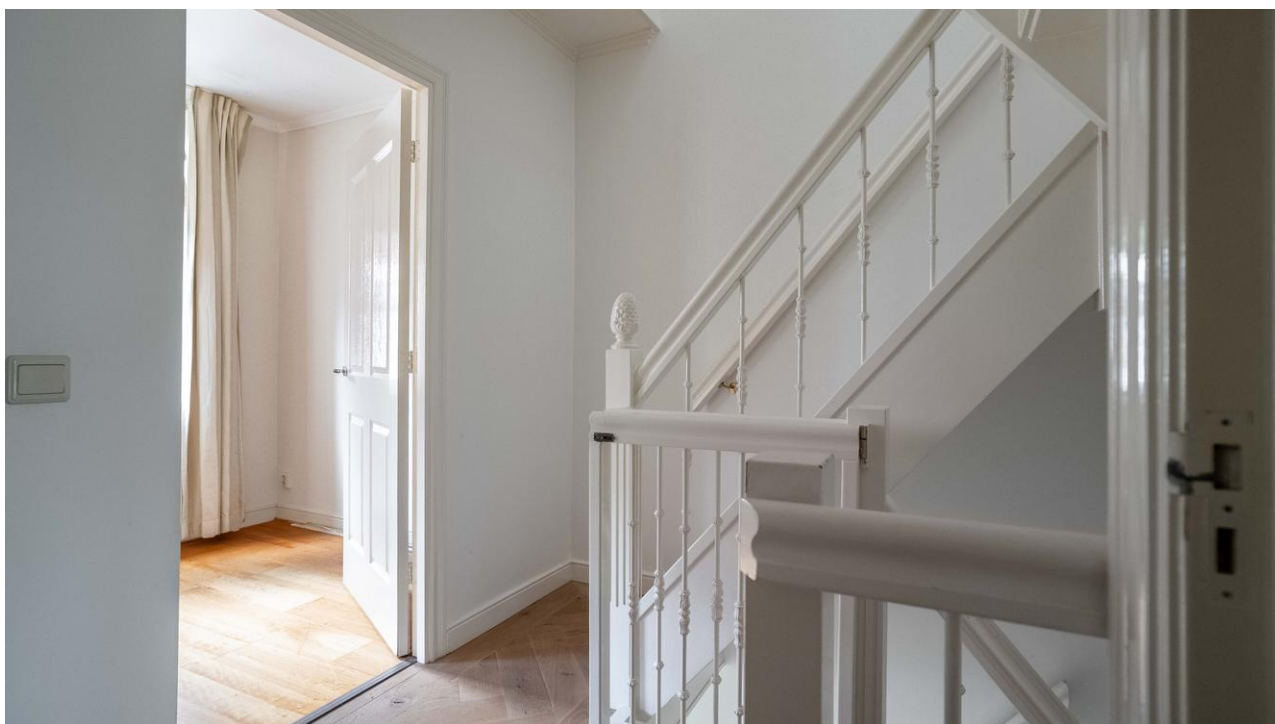






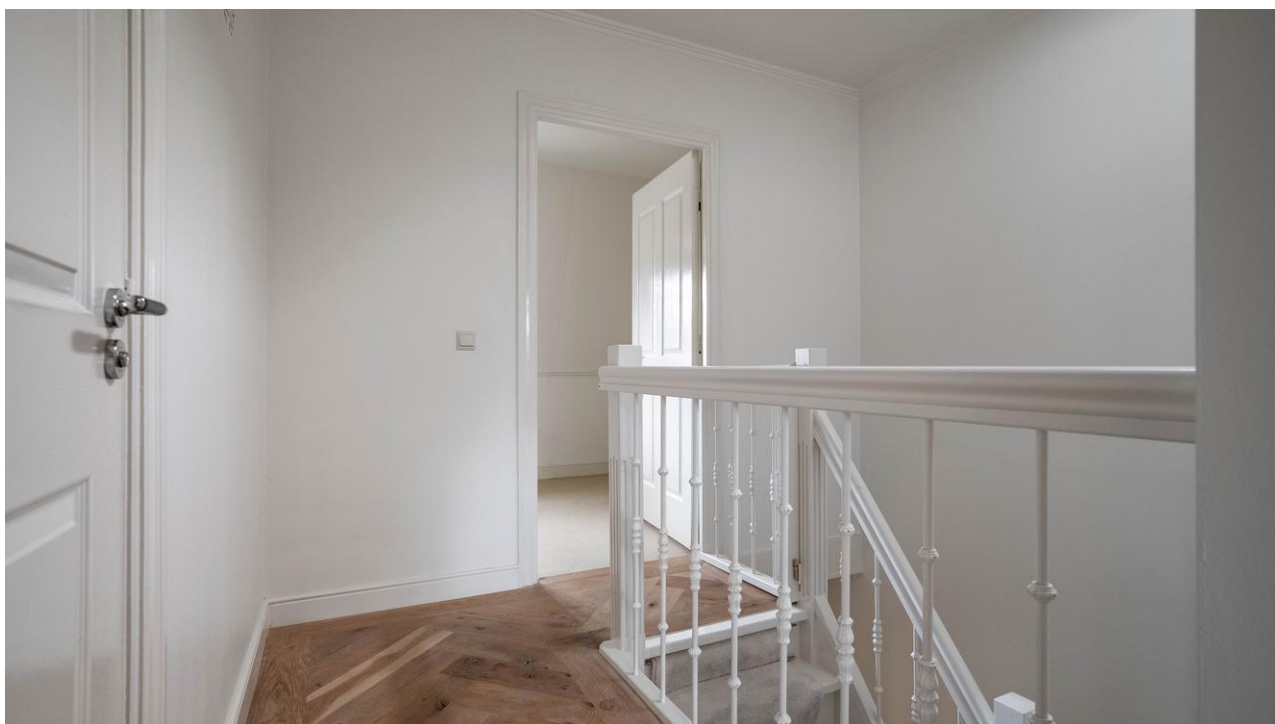








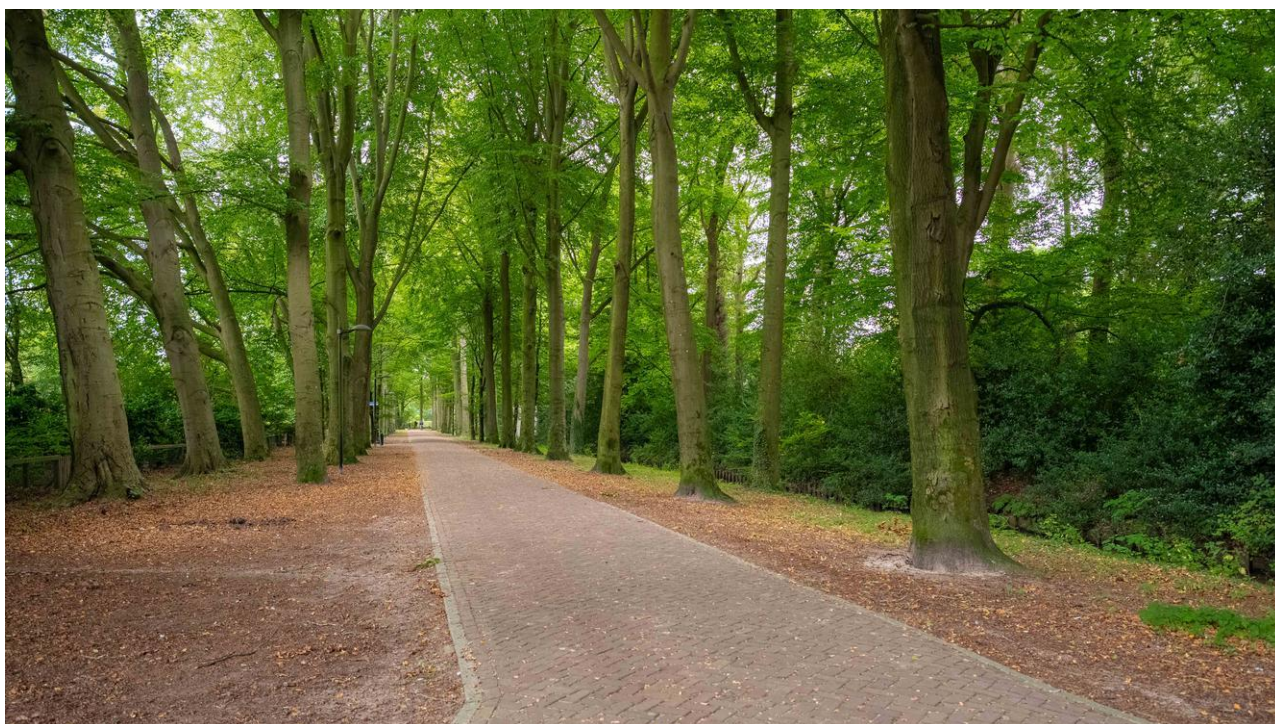
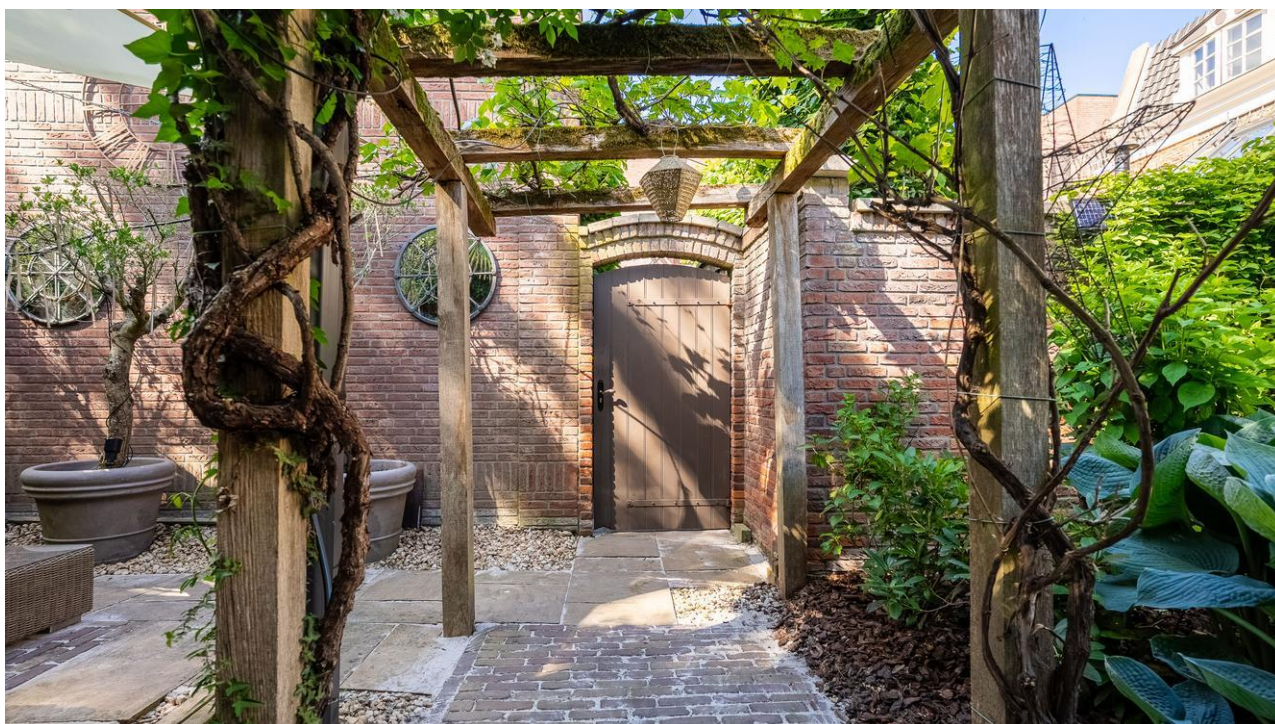










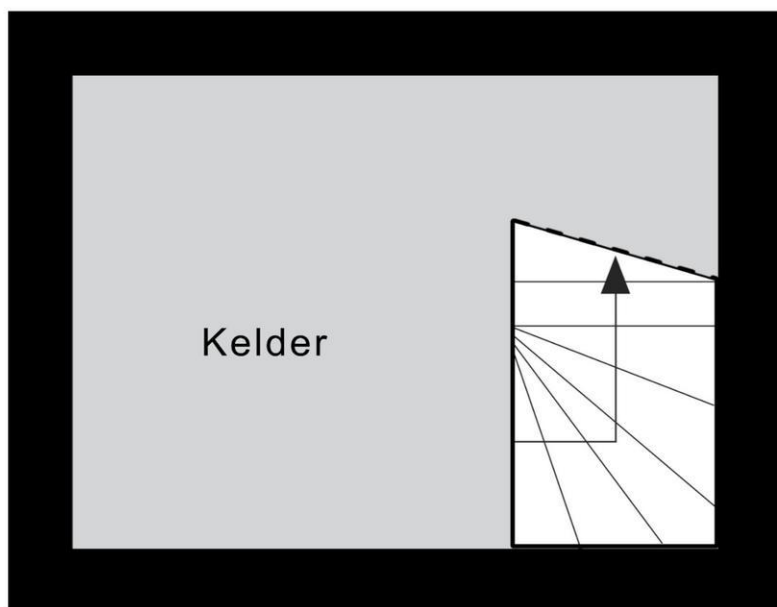




Molenstraat 10 - Almelo

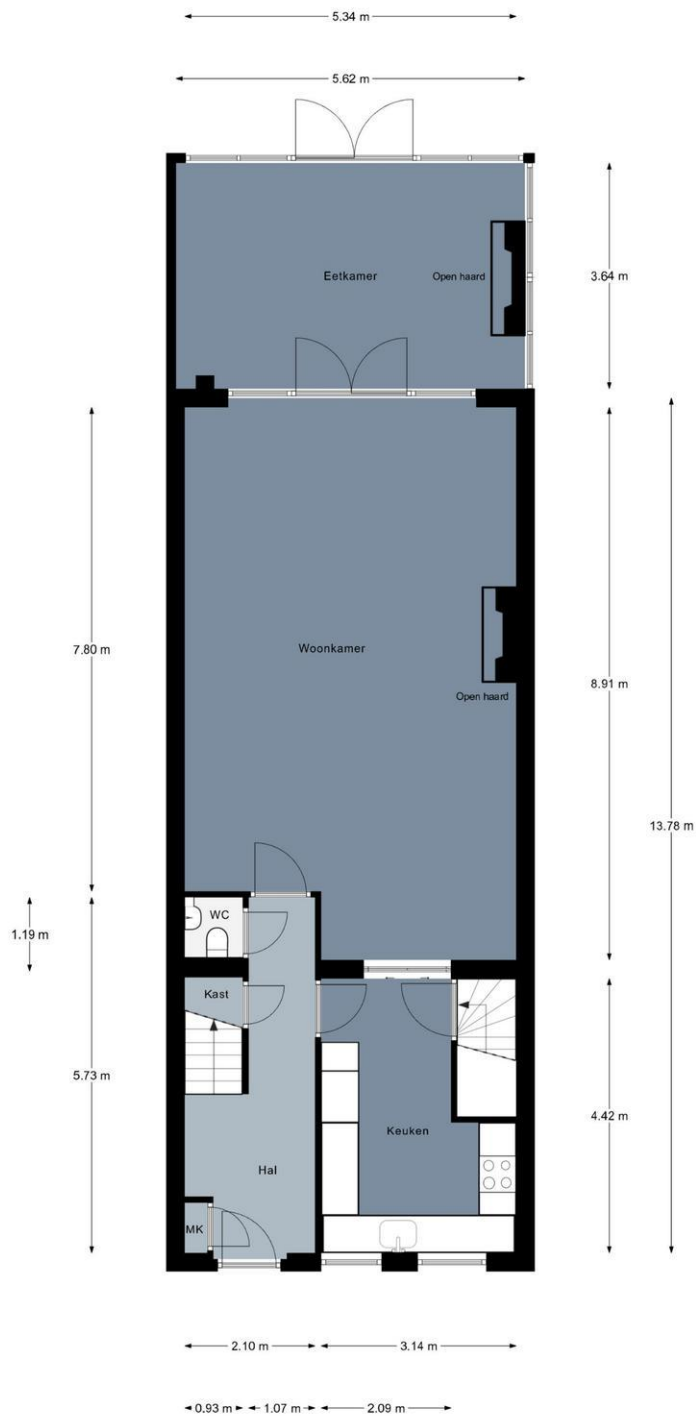


← 3.00 m →

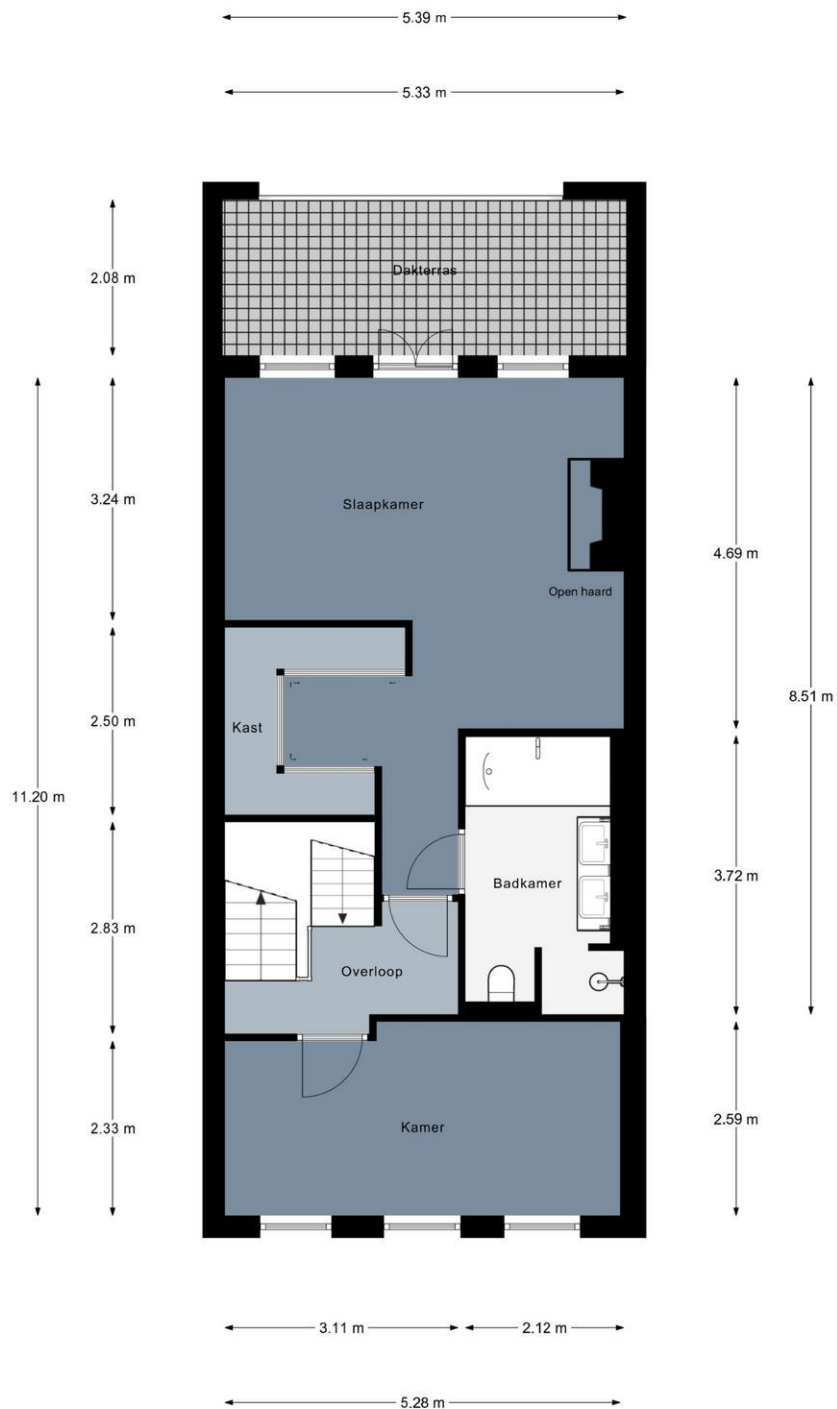


↑
2.20 m
↓

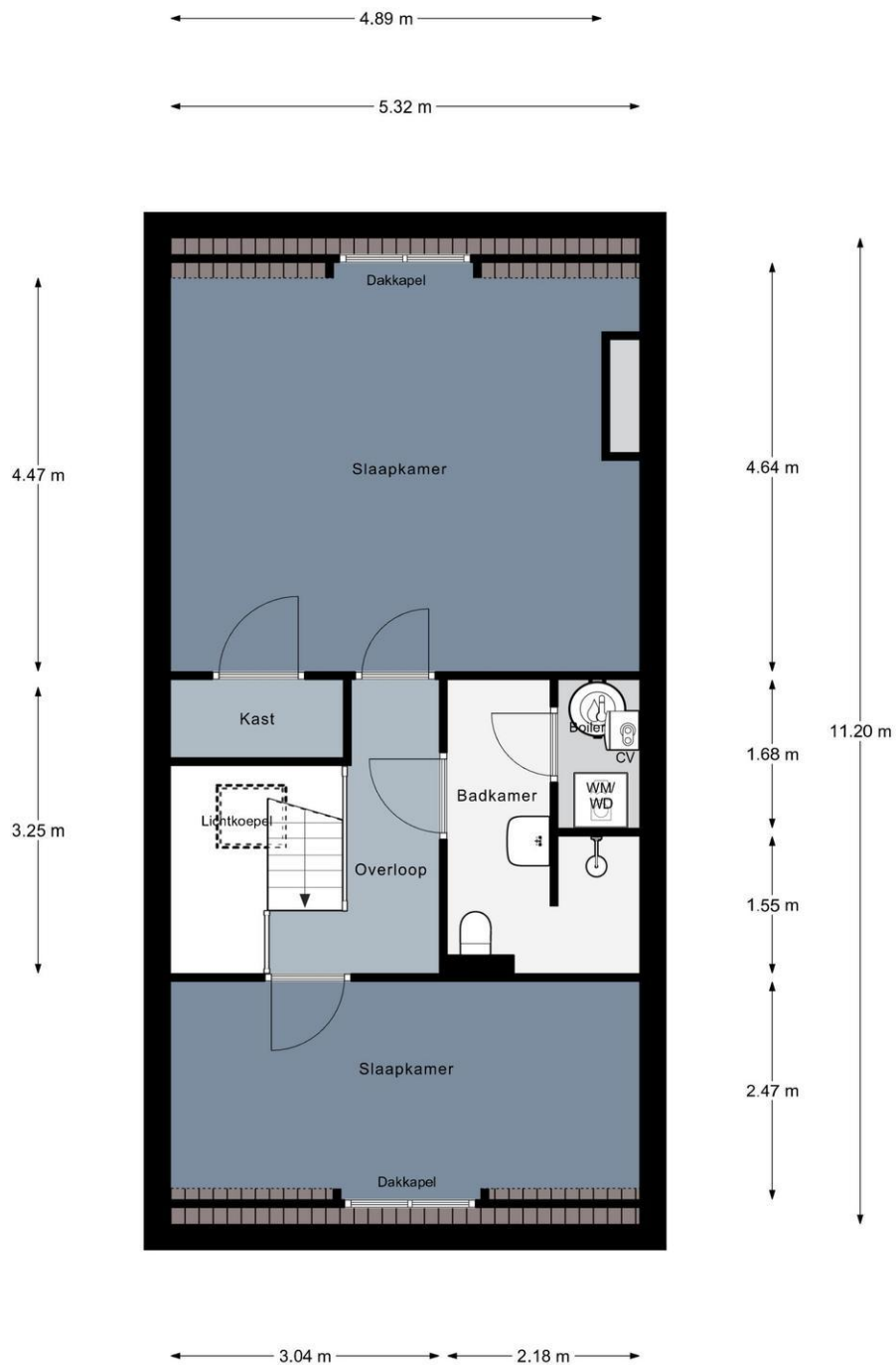
Kelder



Begane Grond



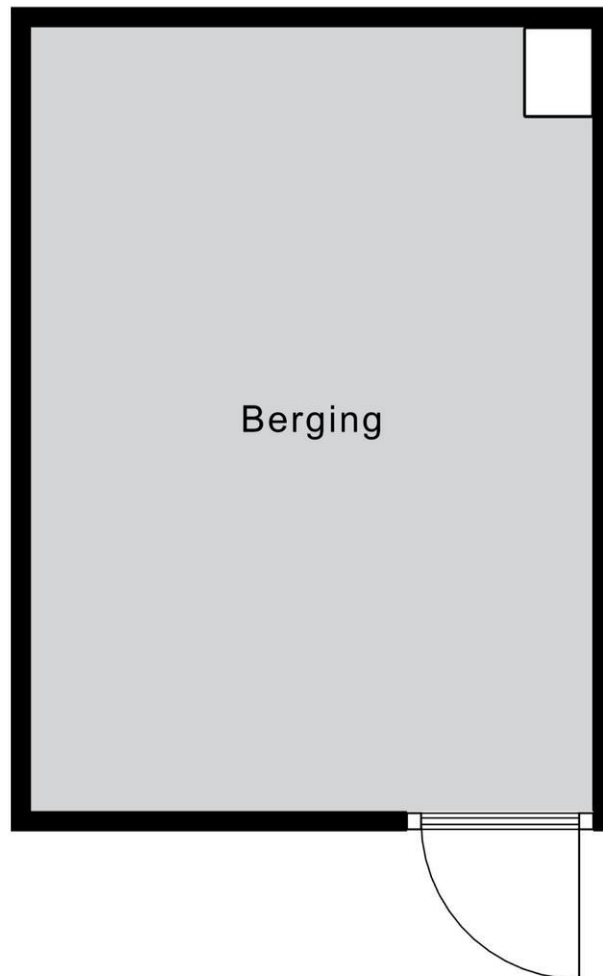
1e Verdieping



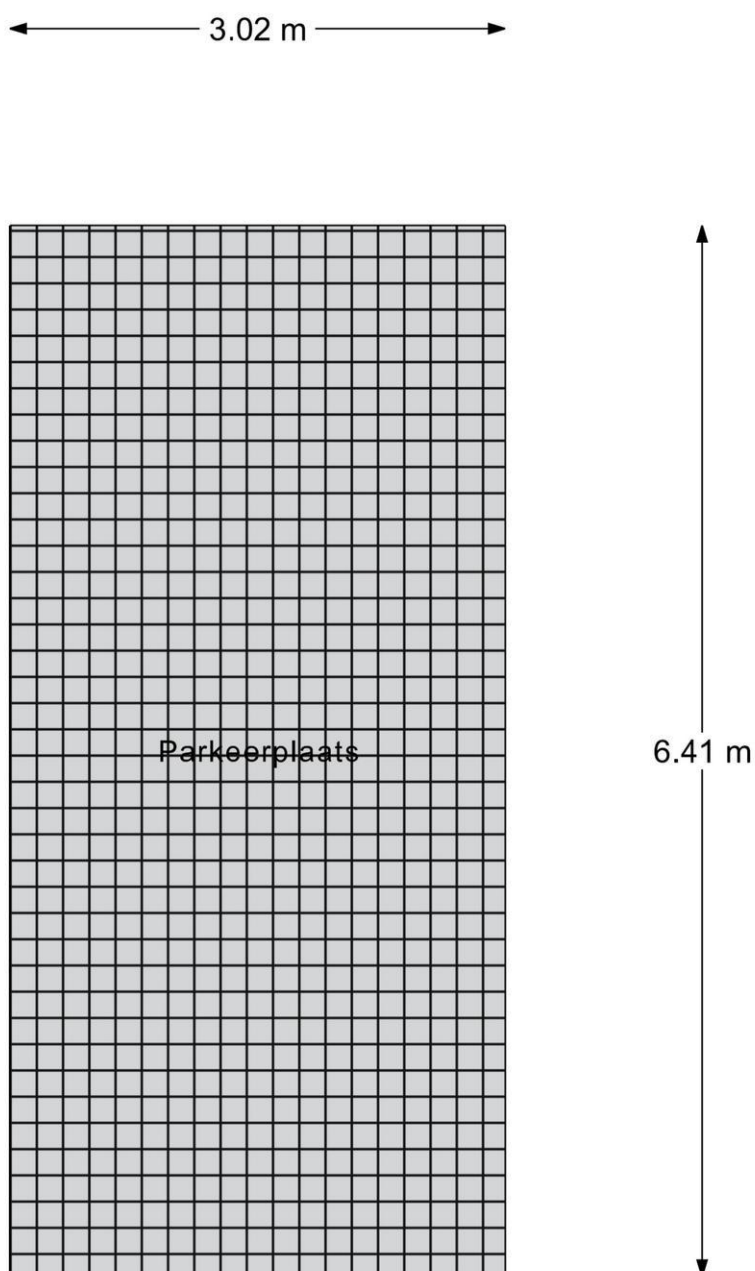
2e Verdieping

← 2.77 m →

↑
3.87 m
↓



Berging



Parkeerplaats

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