



DE SPERWER 1 ALMELO
VRAAGPRIJS € 675.000,-- K.K.

KAMPHUIS
M A K E L A A R S



info@kamphuismakelaars.nl

0546-869111

www.kamphuismakelaars.nl

Omschrijving

Wat een huis! Ruim 209 m² woonplezier, fantastisch verbouwd én slapen en baden op de begane grond!

Kamphuis Makelaars Woning Check

Wat direct opvalt:

De ruimte én afwerking! Met ruim 209 m² woonoppervlakte is dit een serieus groot huis, waarbij juist de begane grond de afgelopen jaren fantastisch is aangepakt.

Wat prettig voelt:

De moderne leefruimte met nieuwe keuken, vloerverwarming en een hoogwaardige vloerafwerking. Openslaande deuren verbinden de woning bovendien heerlijk met de tuin.

Wat handig is:

Slapen en baden kan gewoon op de begane grond, terwijl boven nog volop slaapkamers en ruimte voor het hele gezin aanwezig zijn.

Wat dit huis typeert:

Een verrassend compleet huis waarin ruimte, een moderne afwerking, duurzaamheid én een bijzonder goede indeling samenkomen.

Wat gaaf!

Welkom aan De Sperwer 1 in Almelo!

Dit is er eentje waar je van buiten nog niet direct ziet hoeveel huis er werkelijk achter de voordeur schuilgaat. Met maar liefst circa 209 m² woonoppervlakte en ruim 721 m³ inhoud heb je hier ruimte in overvloed.

En het mooie is: er is de afgelopen jaren serieus geïnvesteerd in het huis.

De huidige eigenaren kochten de woning in 2024 en hebben vooral de begane grond flink aangepakt. Er kwam een nieuwe aanbouw met een prachtige keuken, vloerverwarming, een nieuwe vloerafwerking en een hybride warmtepomp. Het resultaat is een eigentijdse leefruimte met een afwerkingsniveau waar je direct blij van wordt.

Maar er is meer. Want op de begane grond vind je óók een slaapkamer met aansluitend een moderne badkamer. Daarmee is gelijkvloers slapen en baden hier nu al mogelijk.

Boven vind je nog eens drie slaapkamers en een tweede badkamer en ook de tweede verdieping is dankzij de brede dakkapel verrassend bruikbaar, met nog twee kamers.

Veel ruimte voor een gezin én voorbereid op later. 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.

Omschrijving

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

Het huis

Binnen wordt meteen duidelijk hoeveel leefruimte jouw nieuwe plek biedt.

De woonkamer is met circa 55 m² heerlijk royaal. Aan de voorzijde is volop ruimte voor een grote zithoek en richting de achterzijde loopt het huis over in de vernieuwde leefkeuken.

En die keuken mag gezien worden!

De moderne keuken met groot kook-/werkeiland vormt echt het hart van de begane grond. Strak uitgevoerd, veel werk- en kastruimte en alle ruimte om samen te koken, eten en borrelen. Door de aanbouw en de openslaande deuren naar de tuin is hier bovendien een prachtige verbinding tussen binnen en buiten ontstaan.

De nieuwe vloerafwerking loopt mooi door en in een groot deel van de begane grond zorgt vloerverwarming voor extra comfort.

Aan de andere zijde van de woning bevindt zich een ruime slaapkamer met vaste kastruimte en een moderne badkamer. Daarmee beschik je over een compleet woonprogramma op de begane grond.

Verder is er een praktische inpandige berging en buiten beschik je over een eigen carport.

Duurzaamheid & comfort

Ook op het gebied van duurzaamheid is deze woning helemaal bij de tijd.

De woning heeft energielabel A en is in 2024 voorzien van een hybride Daikin Altherma/Intergas warmtepomp. Daarnaast zijn energiezuinige radiatoren toegepast en is een groot deel van de begane grond voorzien van vloerverwarming.

Er liggen 12 eigen zonnepanelen op de woning.

Ook aan de isolatie is gedacht. De woning beschikt over gevel-, dak- en vloerisolatie en grotendeels isolerende beglazing. In de nieuwe aanbouw zijn kunststof kozijnen met triple beglazing toegepast.

Een groot huis dus, maar wel eentje waarbij de afgelopen jaren nadrukkelijk is geïnvesteerd in comfort en verduurzaming.

Indeling

Begane grond:

Entree/hal met meterkast, trapopgang en toiletruimte.

Vanuit de hal kom je in de bijzonder royale leefruimte. De woonkamer biedt met circa 55 m² volop mogelijkheden voor verschillende zit- en eetgedeelten en sluit aan op de moderne keuken van circa 15 m².

De keuken is uitgevoerd met een groot eiland en vormt samen met de recente aanbouw een heerlijke leefkeuken. Via de openslaande deuren stap je zo de tuin in.

Omschrijving

Aan de andere zijde van de woning bevindt zich de slaapkamer van circa 16 m² met vaste kastruimte. Aansluitend vind je de moderne badkamer met onder andere een inloofdouche, wastafelmeubel en toilet.

Verder is er een praktische inpandige berging van circa 13 m².

1e verdieping:

Overloop met toegang tot drie slaapkamers van circa 20 m², 8 m² en 8 m².

De grootste slaapkamer is heerlijk royaal en beschikt over veel vaste kastruimte.

Op deze verdieping bevindt zich de tweede badkamer, voorzien van douche, wastafel en toilet.

2e verdieping:

Via een vaste trap bereik je ook de tweede verdieping.

Dankzij de brede dakkapel is hier verrassend veel bruikbare ruimte ontstaan. De verdieping is verdeeld in een overloop en nog eens twee kamers van circa 8 en 11 m², met daarnaast volop praktische kastruimte onder de schuine dakvlakken.

Ideaal als extra slaapkamer(s), werkkamer, hobbyruimte of een eigen verdieping voor oudere kinderen.

Buiten

Ook buiten is er genoeg ruimte.

Via de openslaande deuren vanuit de leefkeuken bereik je de achtertuin. Hier kun je de komende periode helemaal je eigen plan trekken en de tuin laten aansluiten bij het niveau dat binnen inmiddels is gerealiseerd.

Aan de zijkant van de woning bevindt zich bovendien een carport van circa 18,5 m², zodat je de auto gewoon op eigen terrein en overdekt kunt parkeren.

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!

Afhankelijk van onder meer de leeftijd en aard van de woning kan in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen.

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.































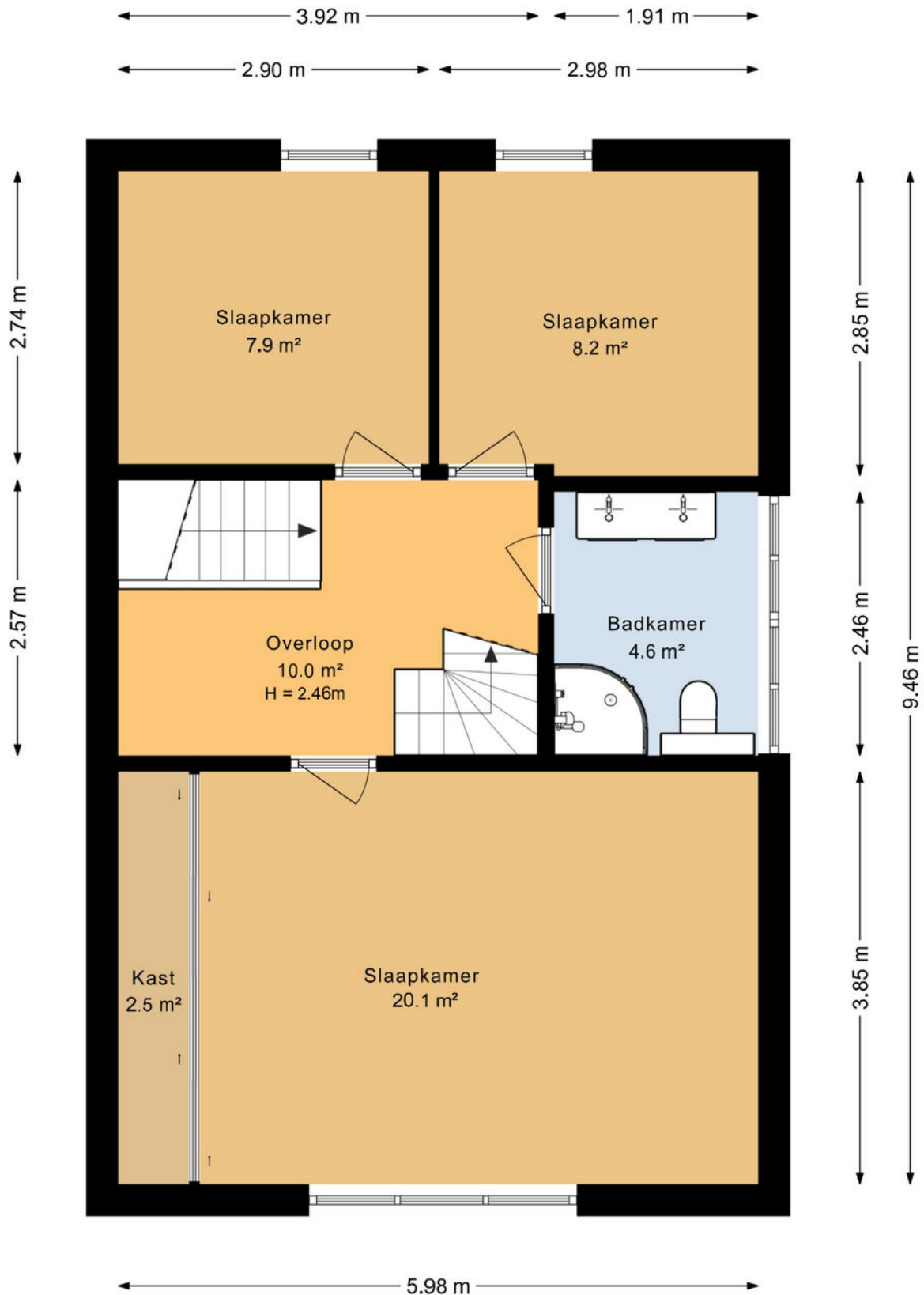


Plattegrond



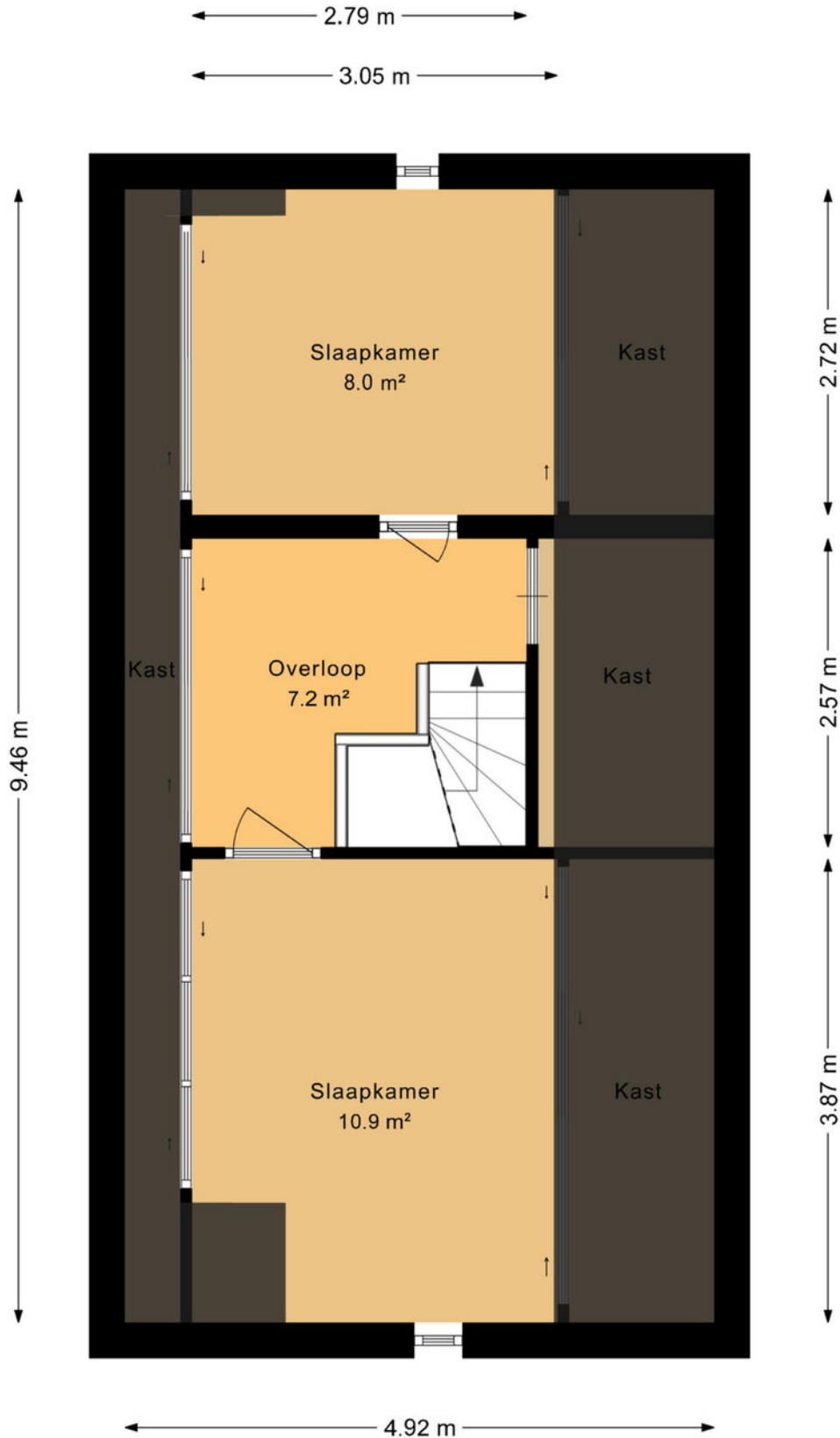
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kamphuis



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Ambt-Almelo
	Huisnummer	Sectie	N
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2398
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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.

