

marijke.
makelaardij



Vraagprijs
€ 398.000 K.K.

10

ACACIALAAN

AADORP

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



KENMERKEN

SOORT WONING:
TWEE-ONDER-ÉÉN-KAP

ENERGIELABEL:
A

BOUWJAAR:
1976

WOONOPPERVLAKTE:
CIRCA 146 m²

INHOUD:
CIRCA 636 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
413 m²



OMSCHRIJVING

Wat een heerlijk compleet huis is dit!

Veel leefruimte, vier fijne slaapkamers, een grote achtertuin, een royale garage, volop bergruimte én energielabel A. En dat allemaal op een rustige plek in Aadorp.

Welkom aan de Acacialaan 10!

Deze twee-onder-een-kapwoning uit 1976 beschikt over circa 146 m² woonoppervlakte, staat op een perceel van 413 m² en heeft een inhoud van circa 636 m³. De woning is door de jaren heen op meerdere punten aangepakt en verduurzaamd, waardoor hier ruimte en comfort heel prettig samenkomen.

Fijn wonen in Aadorp

Aadorp is zo'n dorp waar je rustig en gemoedelijk woont, maar toch overal dichtbij bent. Almelo, Wierden en Vriezenveen liggen allemaal om de hoek. Handig voor werk, scholen, sport en de dagelijkse boodschappen.

Daarbij woon je hier ook nog eens heerlijk dicht bij het kanaal en de groene omgeving. Even wandelen, fietsen of gewoon een rondje buiten. Dat dorpse, rustige gevoel is hier echt een plus.

En dan die begane grond...

Binnen merk je meteen hoeveel ruimte deze woning biedt.

De begane grond is verzorgd afgewerkt met een PVC-vloer en fraai gestucte wanden én plafond waardoor het geheel fris en verzorgd aanvoelt. In het plafond zijn bovendien fraaie Philips Hue-spots verwerkt, waarmee je de sfeer in de ruimte eenvoudig naar wens aanpast.

Aan de voorzijde ligt de moderne keuken met riante eethoek. Een fijne plek met veel werkruimte, bergruimte en fantastisch daglicht.

En dan loop je door naar achteren...

Daar zit echt één van de grote verrassingen van dit huis: een geweldige tuingerichte leefruimte. Door de uitbouw aan de achterzijde is hier een royale woonkamer ontstaan waar je alle kanten mee op kunt. Een grote zithoek, een extra loungeplek, een speelruimte of juist een fijne thuiswerkhoeek; er is simpelweg plek genoeg.

De grote glaspartijen en openslaande deuren zorgen voor veel licht en een heerlijke verbinding met de tuin. De uitbouw is in 2018 gerealiseerd en maakt van de begane grond echt een fijne leefverdieping.

Leuk feitje: De hal met toiletruimte heeft bij de huidige bewoners een verrassende extra functie gekregen: omdat bezoek hier meestal via de garage binnenkomt, is deze ruimte ingericht als speelhoek voor de kinderen. Typisch Aadorp eigenlijk, gewoon via achterom binnenwandelen.

Comfortabel én praktisch

De woning is voorzien van vloerverwarming in de woonkamer, keuken, hal en het toilet. Daarnaast is er boven airconditioning aanwezig. De cv-combiketel is een Nefit Trendline uit 2016.

Ook de garage is verrassend praktisch. Vanuit de woning loop je inpandig door naar de garage, die slim is opgedeeld in twee delen. Het voorste deel is ideaal als berging, hobbyruimte of voor opslag, terwijl in het achterste gedeelte de witgoedvoorzieningen zijn ondergebracht.

Met circa 35 m² overige inpandige ruimte heb je hier echt veel praktische meters tot je beschikking.

Aan de voorzijde is bovendien een ruime carport aanwezig en kun je parkeren op eigen terrein.

Drie fijne slaapkamers op de eerste verdieping
Op de eerste verdieping bevinden zich drie grote slaapkamers en de badkamer. Ook hier ligt een moderne vloer, waardoor de verdieping mooi aansluit bij de verzorgde uitstraling beneden.

De hoofdslaapkamer aan de achterzijde is lekker ruim en beschikt over een walk-in closet. Daarbij is de kamer voorzien van airconditioning. Met de deuren open kan die koelte ook richting de andere slaapkamers trekken. Perfect voor de zomerse dagen.

Aan de voorzijde liggen nog twee mooie slaapkamers. Ideaal voor kinderen, logees of een werkkamer.

De badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een inloopdouche, wastafel en toilet.

En dan nóg een hele verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een grote vierde slaapkamer/zolderkamer. Daarnaast zijn er nog twee extra ruimte's voor berging waarbij één ruimte een prima werkplek of hobbyhoek zou kunnen worden.

Dus geen donkere rommelzolder, maar echt een verdieping waar je iets aan hebt.

Grote tuin, veel groen en een fijne overkapping
Ook buiten zit het goed. De achtertuin is gelegen op noordwesten, groot, groen en prettig besloten. Direct achter de woning ligt een fijn terras, verderop is er veel gazon en volop ruimte om te spelen, tuinieren of lekker buiten te zitten.

Achter in de tuin staat een houten tuinhuis met een grote overkapping. Zo'n plek waar je in het voorjaar al snel zit en in de zomer eigenlijk niet meer weg wilt. Een loungeset, barbecue erbij en klaar. De tuin biedt bovendien veel privacy!

Energie label A

Ook technisch heeft deze woning het nodige te bieden.

De woning beschikt over energielabel A en is onder andere voorzien van HR++ beglazing, vloerisolatie met TONZON, voornamelijk kunststof kozijnen en 14 zonnepanelen. De zonnepanelen zijn in december 2022 geplaatst en hebben een vermogen van circa 400 Wp per paneel. In het afgelopen jaar brachten ze circa 5.127 kWh op.

Bijzonderheden: Bouwjaar 1976, circa 146 m² woonoppervlakte, perceeloppervlakte 413 m²; uitbouw aan de achterzijde uit 2018, geweldige tuingerichte leefruimte, moderne keuken aan de voorzijde, pvc-vloer op de begane grond, gestucte wanden en plafond beneden, Philips Hue-verlichting aanwezig in de woning, moderne vloeren op de 1e verdieping en een klassieke parketvloer op zolder, hoofdslaapkamer met te gekke walk-in closet en airconditioning, moderne badkamer, circa 35 m² garage/berging met inpandige doorgang, carport en parkeren op eigen terrein, TONZON-vloerisolatie uit 2021, vloerverwarming op de begane grond, nefit cv-combiketel uit 2016, grote, fijne en groene achtertuin, rustige ligging in Aadorp, met Almelo, Wierden en Vriezenveen dichtbij.

Kom kijken. Grote kans dat je binnen nóg enthousiaster wordt.

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.

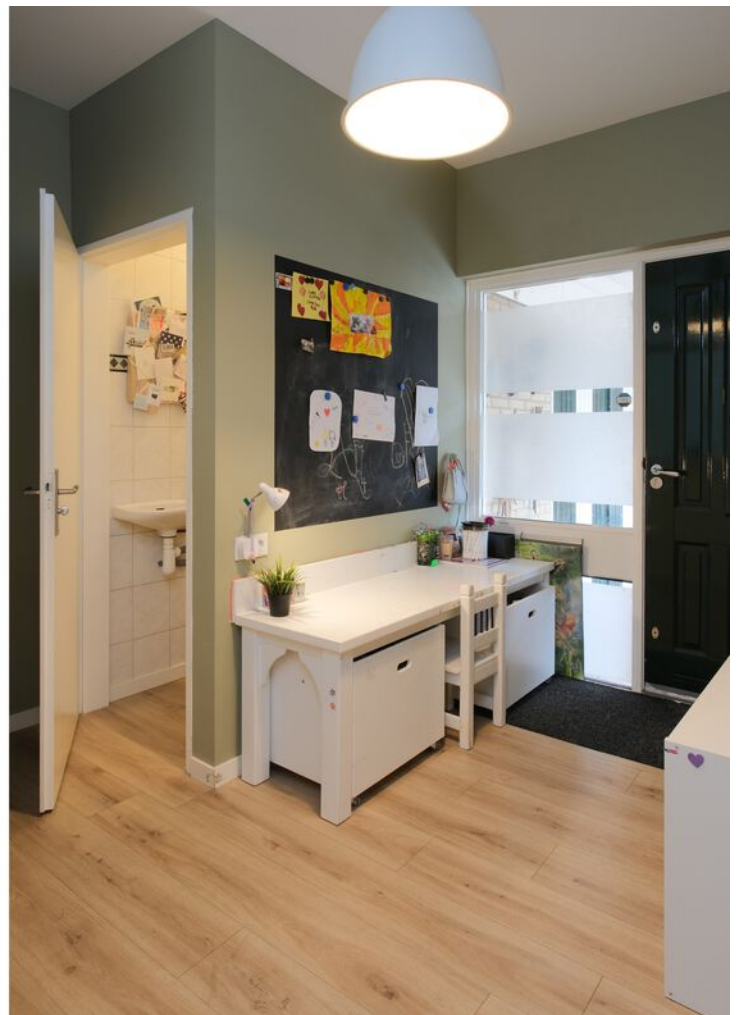
Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Deze presentatie alsook onze uitingen op o.a. FB of Instagram zijn informatief en geheel vrijblijvend. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.

A modern living room with a white wall featuring a recessed TV area and a wooden coffee table. A large red semi-transparent box is overlaid on the right side of the image, containing white text. The room has light wood flooring and a grey sofa with brown and grey cushions in the foreground.

**'EEN PLEK
WAAR JE
GRAAG
THUISKOMT'**





















PLATTEGROND

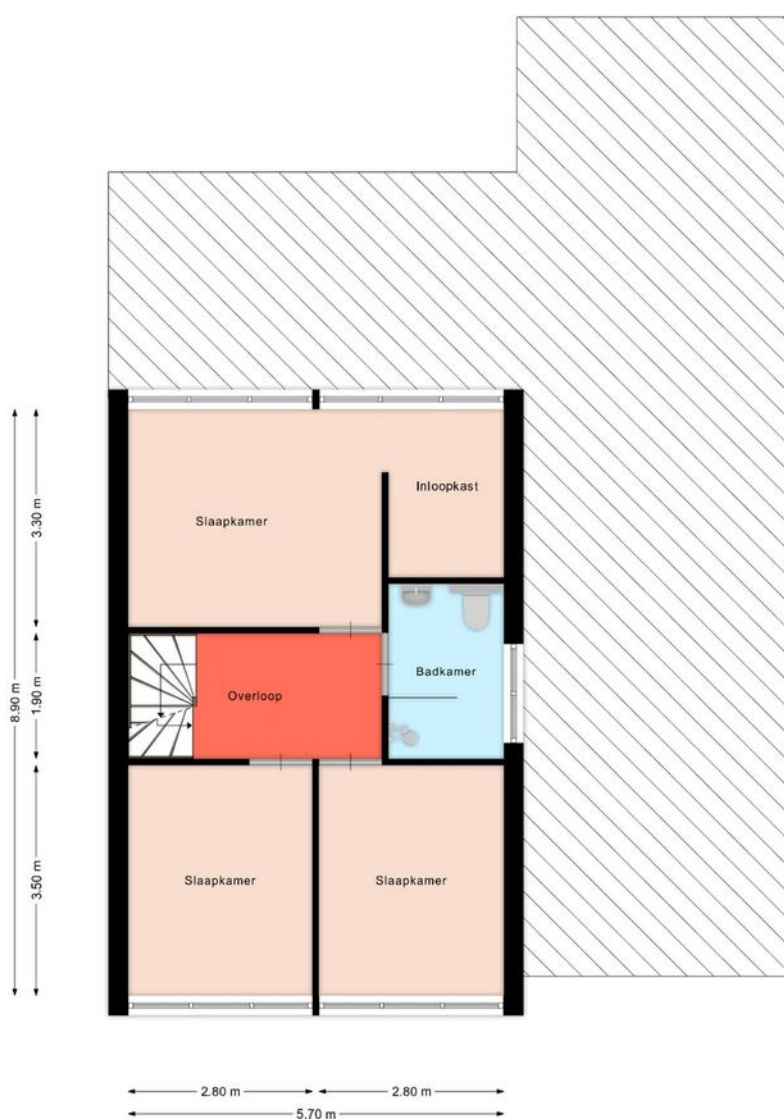
Acacialaan 10 Aadorp



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

PLATTEGROND

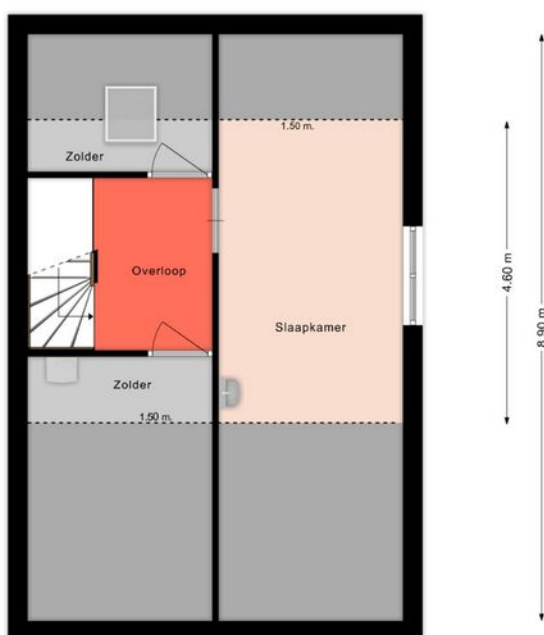
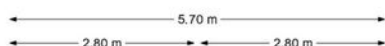
Acacialaan 10 Aadorp



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

PLATTEGROND

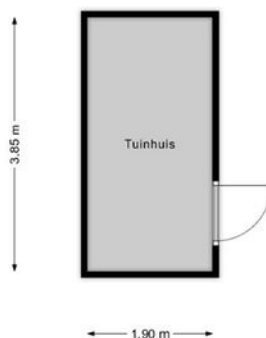
Acacialaan 10 Aadorp



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

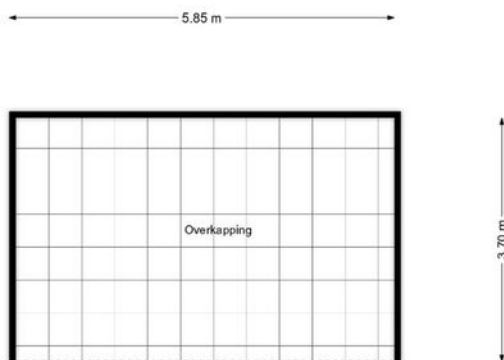
PLATTEGROND

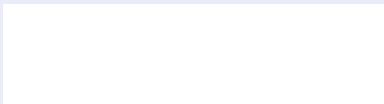
Acacialeaan 10 Aadorp



PLATTEGROND

Acacialaan 10 Aadorp





Lijst van zaken

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid, of wanneer hier geen afspraken over gemaakt kunnen worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door verkoper mee wordt genomen.

Wat is het adres van de te verkopen woning?

Acacialaan 10 7611 AR Aadorp

Roerende zaken - Buiten:

Tuinaanleg/bestrating/beplanting	Blijft achter
Buitenverlichting	Gaat mee
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	N.v.t.
Tuinhuis/buitenberging	Blijft achter
Vijver	N.v.t.
Broeikas	N.v.t.
Vlaggenmast	N.v.t.
Zonnepanelen	Blijft achter

Buiten overig:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Rozen, pion roos en de olijfboom	Gaat mee
Hue spots in de boei achterkant huis	Blijft achter

Roerende zaken - Woning:

Alarminstallatie	N.v.t.
Schotel/antenne	N.v.t.
Brievenbus	Blijft achter
(Voordeur)bel	Gaat mee
Rookmelders	Gaat mee
Veiligheidssloten	Blijft achter
Vliegenhorren	Blijft achter
Schilderijophangstelsysteem	Gaat mee

Woning overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
De Nest rookmelders gaan mee, de standaard rookmelders blijven achter	Gaat mee

Zonwering:

Type	Locatie	Etage	Keuze
Rolluiken/zonwering	Voor	0	Blijft achter

Raamdecoraties, te weten:

Type	Etage	Keuze
Rolgordijnen	1	Blijft achter
Gordijnen	1	Blijft achter

Raamdecoraties overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
plisse gordijnen voorkant	Blijft achter

Vloerdecoratie, te weten:

Type	Etage	Keuze
PVC	0	Blijft achter
PVC	1	Blijft achter
Parketvloer/laminaat	2	Blijft achter

Warmwatervoorziening/ CV:

CV met toebehoren	Blijft achter
Close-in boiler	N.v.t.
Geiser	N.v.t.
Thermostaat	Kan worden overgenomen
Mechanische ventilatie	N.v.t.
Air conditioning	Blijft achter
Kokend waterkraan	N.v.t.

Open haard, houtkachel:

(Voorzet) open haard	N.v.t.
Allesbrander	N.v.t.
Kachels	N.v.t.

Keuken/ (inbouw)apparatuur, te weten:

Keukenmeubel	Blijft achter
(Combi)magnetron	Blijft achter

Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	Blijft achter
Oven	Blijft achter
Vaatwasser	Blijft achter
Afzuigkap/schouw	Blijft achter
Koelkast/vrieskast	Blijft achter
Wasmachine	Gaat mee
Wasdroger	Gaat mee

Keuken/ (inbouw)apparatuur overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
koel/vries combinatie garage	Gaat mee

Verlichting, te weten:

Inbouwverlichting/dimmers	Blijft achter
Opbouwverlichting	Kan worden overgenomen

Verlichting overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Hue spots woonkamer, trap, hal, entree	Blijft achter

Losse kasten, legplanken, te weten:

Losse kast(en)	Gaat mee
Boeken/legplanken	N.v.t.
Werkbank in schuur/garage	N.v.t.
Vast bureau	N.v.t.
Spiegelwanden	Blijft achter

Losse kasten, legplanken overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
wasmeubel	Blijft achter
kasten voorkant garage	Blijft achter

Sanitaire voorzieningen:

Badkameraccessoires	N.v.t.
Wastafel(s)	Blijft achter
Toiletaccessoires	N.v.t.

Veiligheidsschakelaar wasautomaat	N.v.t.
Waterslot wasautomaat	N.v.t.
Sauna	N.v.t.

Telefoontoestel/-installatie:

Telefoontoestellen	N.v.t.
Telefooninstallatie	N.v.t.

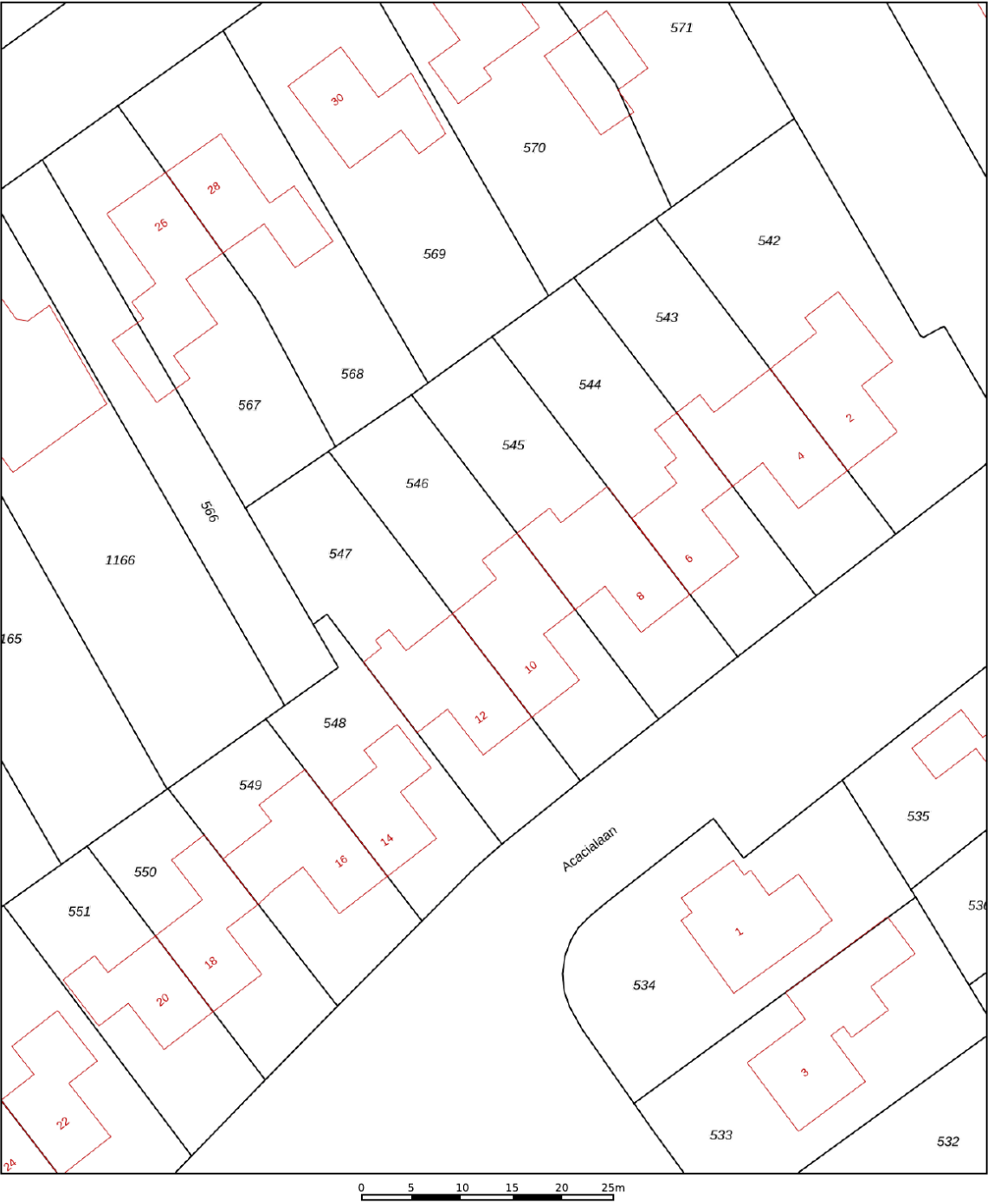
Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:

Radiatorafwerking	N.v.t.
Voorzetramen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen	N.v.t.

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: 4083058_5



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 R

Perceel 546

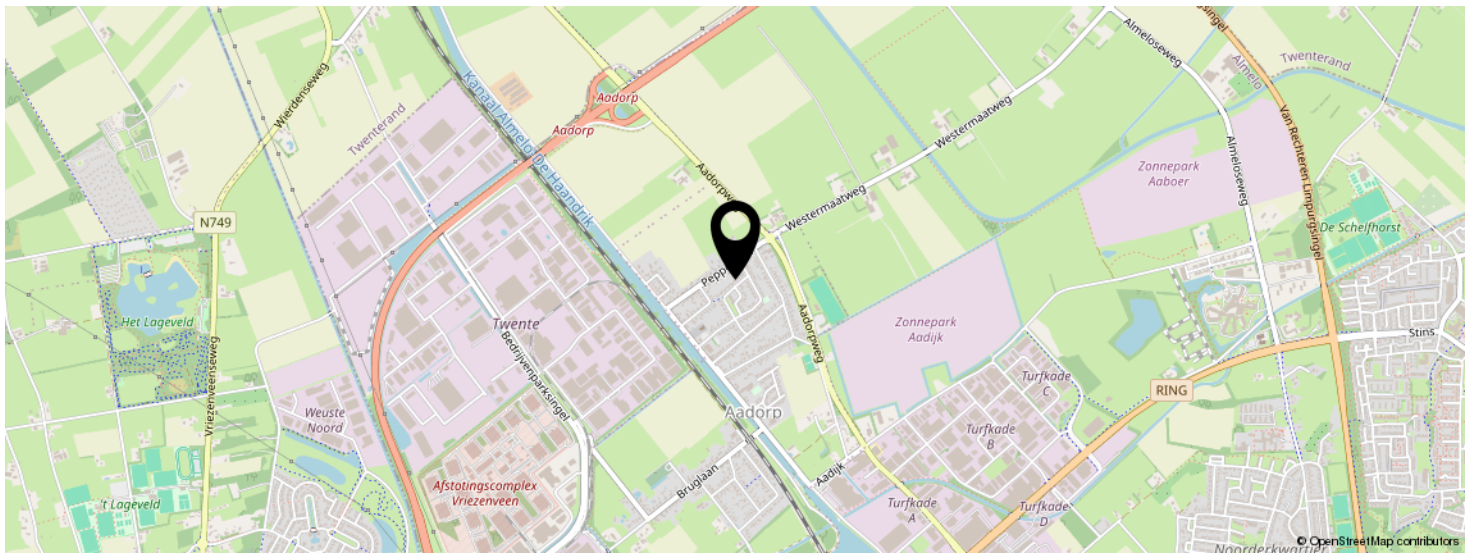
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 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.



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