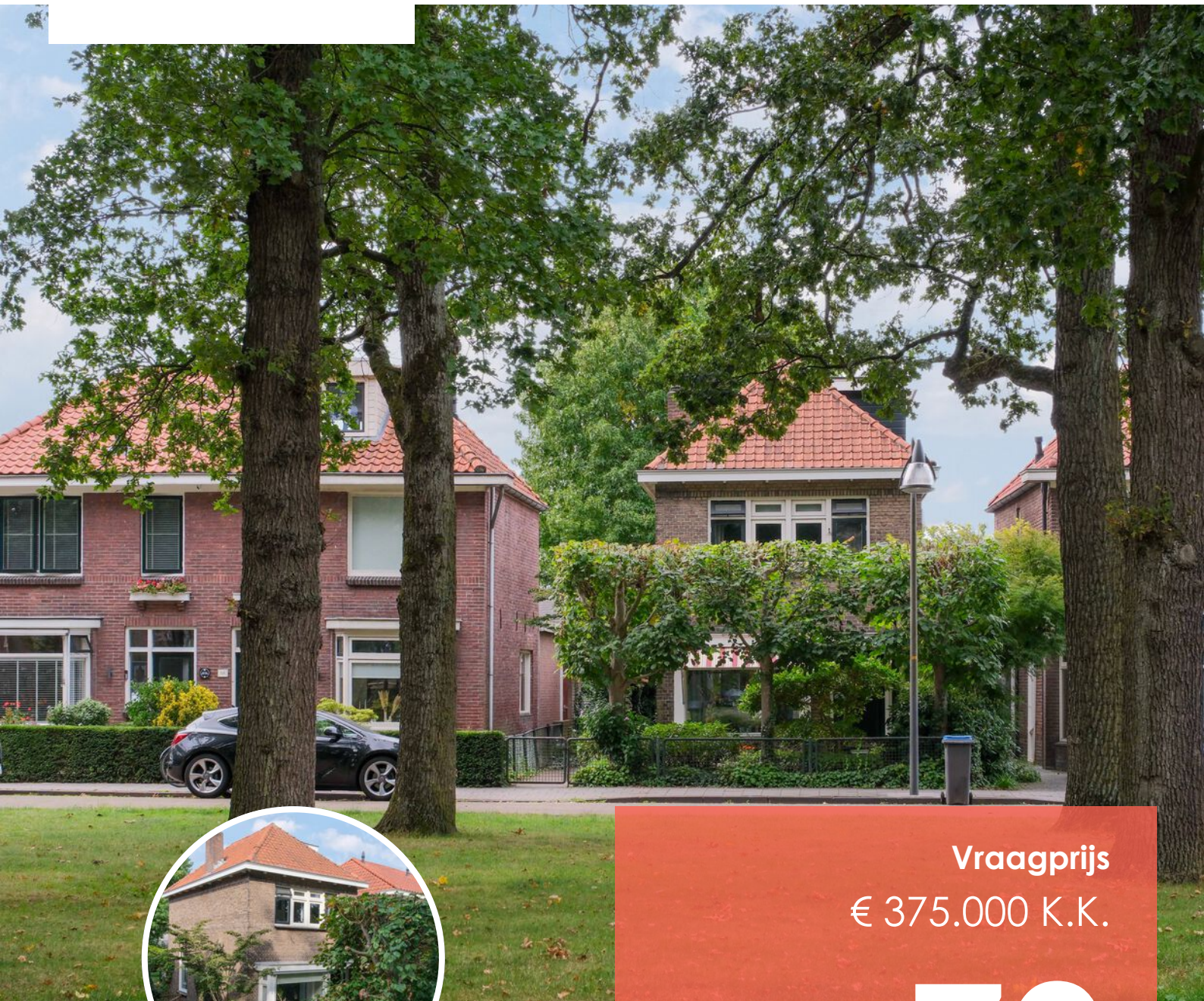


marijke.
makelaardij



Vraagprijs
€ 375.000 K.K.

70

TIJHOFSLAAN

ALMELO

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



KENMERKEN

SOORT WONING:
VRIJSTAAND

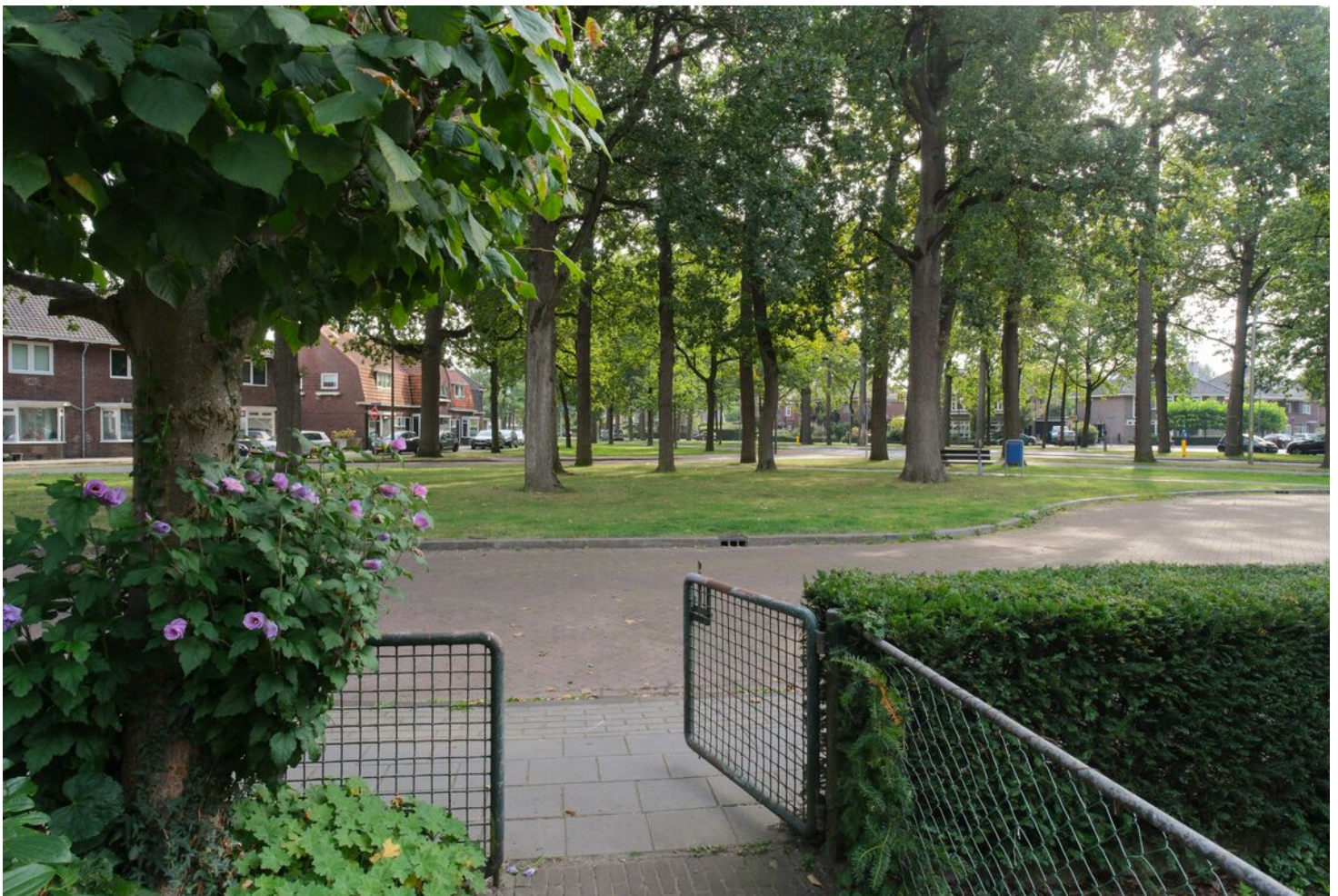
ENERGIELABEL:
D

BOUWJAAR:
CIRCA 1931

WOONOPPERVLAKTE:
CIRCA 108 m²

INHOUD:
CIRCA 399 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
255m²



OMSCHRIJVING

Jaren '30-charme, vrijstaand wonen en groen voor de deur. Een combinatie die je niet vaak vindt.

Aan de Tijhofslaan 70 woon je op een prachtige plek aan de rand van het Rosarium. Vrijstaand, met de karakteristieke uitstraling van de jaren '30, een heerlijk groene omgeving en tegelijkertijd alle dagelijkse voorzieningen dichtbij. Een woning die sfeer heeft, maar óók praktisch verrassend goed in elkaar zit.

De huidige eigenaar woont hier al ruim twintig jaar met veel plezier. In die periode is er niet alleen genoten, maar ook geïnvesteerd in onderhoud, comfort en isolatie. Dat maakt deze woning extra interessant: je krijgt de charme van een huis uit de jaren '30, gecombineerd met verschillende verbeteringen die in de loop der jaren zijn uitgevoerd.

Met circa 108 m² woonoppervlakte, een perceel van 255 m², een gezellige woonkamer met erker en houtkachel, openslaande deuren naar de tuin, een afzonderlijke keuken, bijkeuken, royale badkamer, momenteel twee slaapkamers op de eerste verdieping (voorheen 3) én een volwaardige zolder die via een vaste trap bereikbaar is, biedt deze woning veel meer ruimte dan je aan de voorzijde misschien verwacht.

Groen voor de deur, alles dichtbij

De ligging is er eentje om even bij stil te staan.

De woning ligt aan een brede, groene voorziening met volwassen bomen en veel ruimte om je heen. Vanuit de erker kijk je letterlijk het groen in.

Direct voor de deur ligt bovendien een klein, doodlopend hofje. Dat maakt de ligging extra prettig: rustig, overzichtelijk en heel kindvriendelijk. Tegelijk woon je hier gewoon centraal in Almelo. De Plus-supermarkt, basis- en middelbare scholen, speelvoorzieningen voor de kleintjes en de belangrijkste uitvalswegen liggen dichtbij.

Een mooie combinatie voor jong én oud: groen wonen zonder dat je hoeft in te leveren op bereikbaarheid en gemak.

Sfeer vanaf het moment dat je binnenkomt

Via de entree kom je in de hal met trapopgang naar boven. De karakteristieke boog richting de woonkamer, de paneldeuren en de trap met loper geven meteen die fijne jaren '30-sfeer. Spots in het plafond geven een extra prettig binnenkomst.

De woonkamer ligt aan de voorzijde en heeft een brede erker. Niet alleen mooi voor het karakter van het huis, maar vooral ook voor het uitzicht: vanuit je zithoek kijk je heerlijk weg richting het groen.

De houtkachel zorgt voor extra sfeer en maakt de woonkamer in de herfst en winter nóg gezelliger.

De leefruimte loopt vervolgens mooi door naar het eetgedeelte aan de achterzijde. Hier zorgen ramen en openslaande deuren voor daglicht en een directe verbinding met de tuin. De deuren open, tafel buiten en klaar.

Een aparte keuken én praktische bijkeuken

De keuken (circa 2016) is gesitueerd in de aanbouw en uitgevoerd in een lichte opstelling met houten werkblad, veel kastruimte en inbouwapparatuur.

De afzonderlijke keuken past juist heel goed bij het karakter van deze woning. Je hebt hier bovendien een handige provisie-kelderkast voor extra voorraad en bergruimte.

Achter de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken met witgoed aansluiting en toegang tot de achtertuin. Ook de toiletruimte bevindt zich op de begane grond.

Dat zijn van die ruimtes waar je op een plattegrond misschien snel overheen kijkt, maar waar je in het dagelijks gebruik ontzettend blij mee bent.

Een tuin die echt bij het huis hoort

Ook buiten voelt de jaren '30-sfeer gewoon door.

De achtertuin is groen, volwassen en heerlijk beschut. Geen kale rechte lijnen, maar bomen, struiken en verschillende fijne plekken om buiten te zitten. De openslaande deuren vanuit de eetkamer maken de overgang van binnen naar buiten heel natuurlijk.

Achter in de tuin staat een houten berging met aansluitend een overkapping/veranda. Een sfeervolle plek waar je ook op dagen dat het weer nét niet meewerkt prima buiten kunt zitten. Hier hoeft je geen tuin meer "aan te leggen". Die is er al.

Eerste verdieping: ruimte én een verrassend luxe badkamer

Via de karakteristieke trap bereik je de eerste verdieping.

Oorspronkelijk beschikte deze verdieping over drie slaapkamers. De twee kamers aan de voorzijde zijn samengevoegd, waardoor daar nu een royale slaapkamer is ontstaan. Beide toegangsdeuren zijn nog aanwezig, waardoor de oorspronkelijke indeling eenvoudig weer teruggebracht kan worden.

Op dit moment zijn er dus twee slaapkamers op de eerste verdieping.

En dan de achterzijde. Daar is de verdieping uitgebouwd, waardoor er ruimte is ontstaan voor o.a. een opvallend royale badkamer én een separate toiletruimte.

De badkamer en toilet zijn circa vijf jaar oud en heeft echt een eigen uitstraling: een ruime inloopdouche met zwarte regendouche, stoere zwarte accenten, een wastafelmeubel en die prachtige groene wandtegels. Modern, warm en nét even anders.

Een tweede toilet op de verdieping is bij een woning uit deze bouwperiode bovendien gewoon ontzettend prettig.

En dan is er nóg een verdieping

Vanuit de overloop leidt een vaste trap naar de tweede verdieping.

Door de aanwezige dakkapel en de nokhoogte van circa 2,30 meter is hier een verrassend bruikbare open ruimte ontstaan. Gebruik hem als extra slaapkamer, thuiswerkplek, logeerkamer, hobbyruimte of juist als royale bergzolder. De ruimte voelt dankzij de dakkapel bovendien licht en veel groter dan je bij een jaren '30-woning misschien zou verwachten.

Karaktervol én aangepakt

Een jaren '30-woning koop je om de uitstraling, het karakter en vooral om het gevoel dat zo'n huis je geeft. Maar het is natuurlijk minstens zo prettig wanneer er door de jaren heen ook aandacht is besteed aan comfort, isolatie en onderhoud. En dat is hier gebeurd.

De gevels, vloeren en het dak zijn nageïsoleerd en de woning beschikt over volledig isolerende beglazing. De houten buitenkozijnen, ramen en deuren zijn bovendien in mei 2025 geschilderd.

Ook aan het exterieur is recent geïnvesteerd: de dakgoten en de betimmering rondom de woning zijn vorig jaar vernieuwd. Een mooie plus, juist bij een woning van deze leeftijd.

De woning wordt verwarmd met een Vaillant cv-combiketel uit 2009, aangevuld met een sfeervolle houtkachel en airconditioning. De badkamer beschikt daarnaast over comfortabele vloerverwarming.

De woning beschikt over energielabel D.

Bijzonderheden: charmante vrijstaande jaren '30-woning, bouwjaar circa 1931, woonoppervlakte circa 108 m² woonoppervlakte, perceeloppervlakte 255 m², circa 11 m² externe bergruimte, prachtige ligging aan de rand van het Rosarium, vrij uitzicht op volwassen groen aan de voorzijde, sfeervolle woonkamer met erker en houtkachel, praktische bijkeuken met witgoedaansluiting, oorspronkelijk drie slaapkamers en relatief eenvoudig terug te brengen, uitgebouwde eerste verdieping, royale badkamer en separate toiletruimte op de eerste verdieping (ca. 2021), vaste trap naar de tweede verdieping, dakkapel en volop mogelijkheden voor een extra kamer, groene en beschutte achtertuin, buitenschilderwerk uitgevoerd in mei 2025, energielabel D.

**Nieuwsgierig hoe dit huis in het echt voelt?
Kom kijken. We laten je de Tijhofslaan 70 heel
graag zien.**

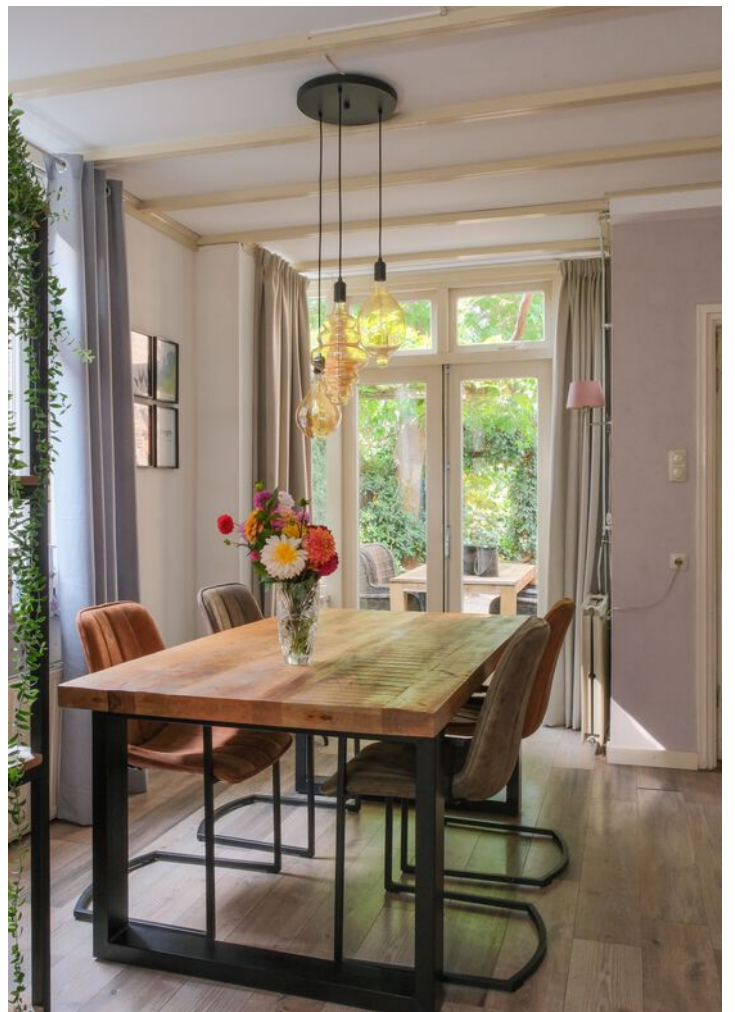
Afmetingen: voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

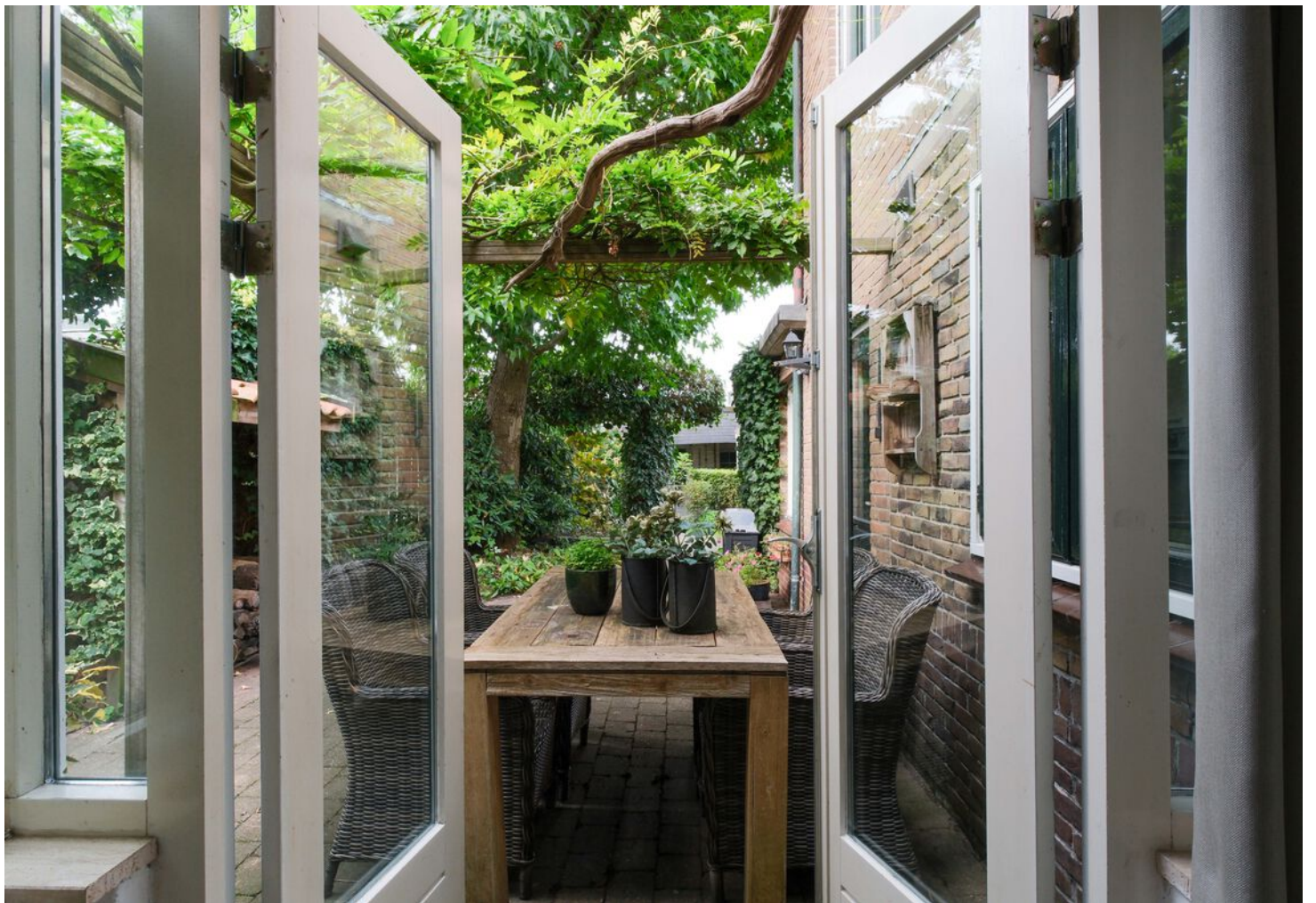
Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd. De informatie is door ons met zorgvuldigheid 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.

A photograph of a modern hallway. On the left, a large round mirror hangs on the wall above a small black metal table with a terracotta vase of flowers. A black door with a circular window and a wreath is at the end of the hallway. The floor is made of light-colored wood. On the right, there are coats hanging on a wooden rack and some framed art on the wall. A red semi-transparent box with white text is overlaid on the right side of the image.

**'EEN
KARAKTERVOL
HUIS MIDDEN
IN HET GROEN'**







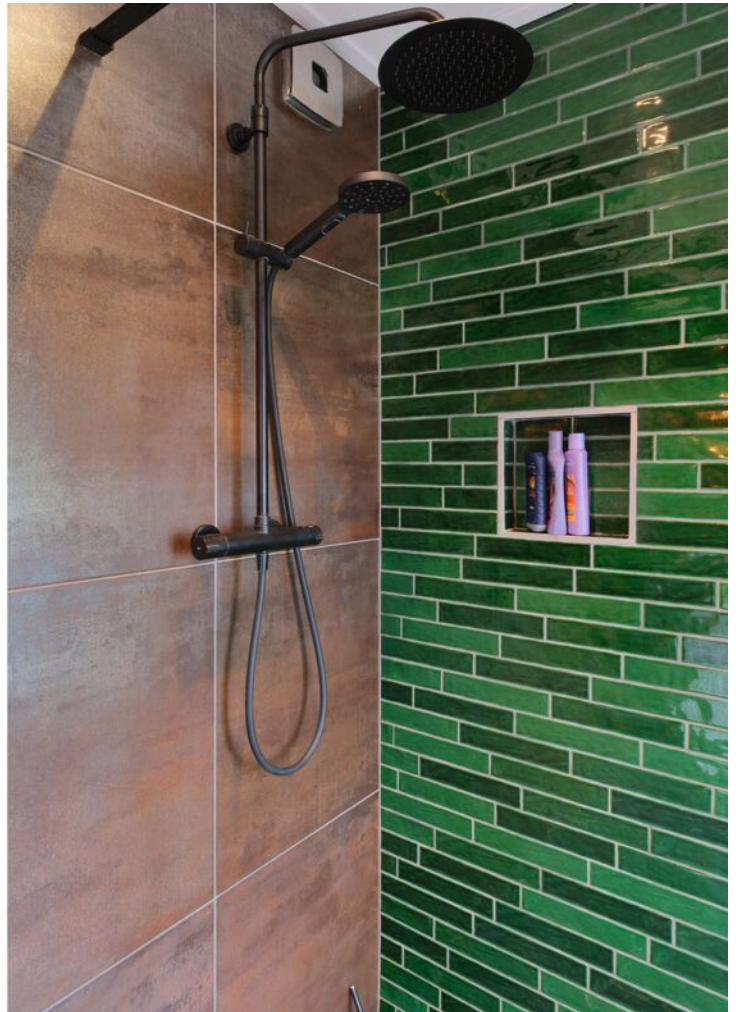
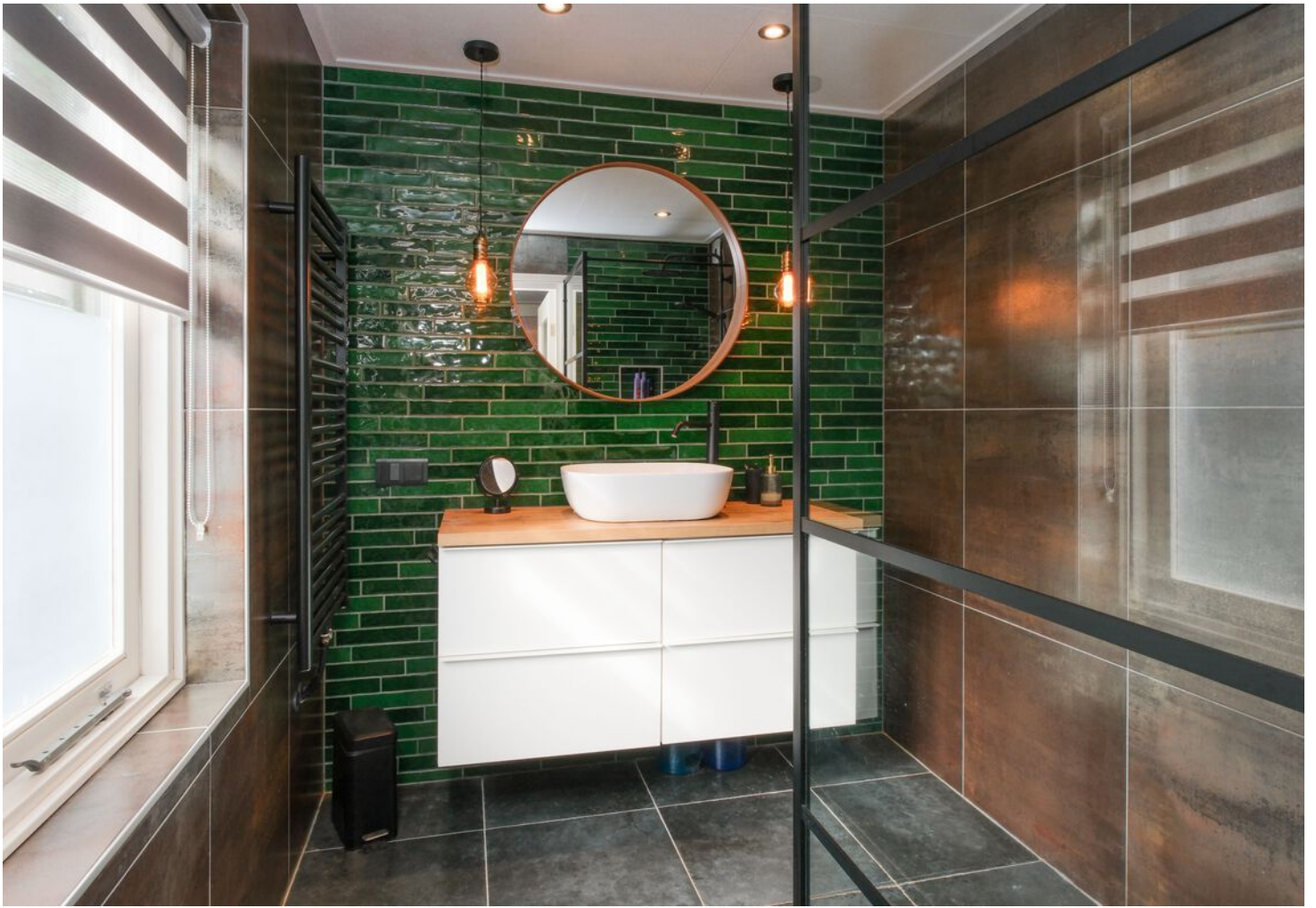


















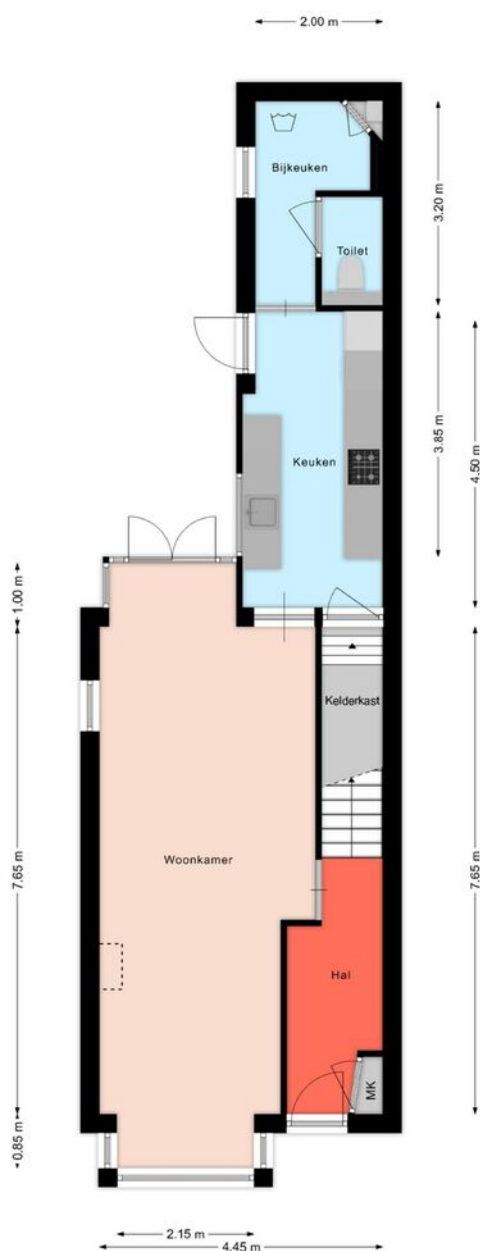






PLATTEGROND

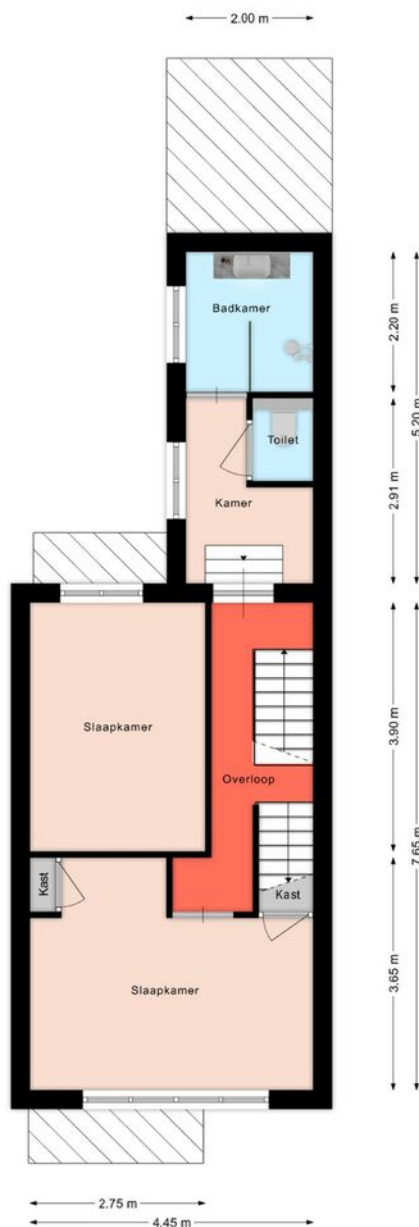
Tijhofslaan 70 Almelo



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

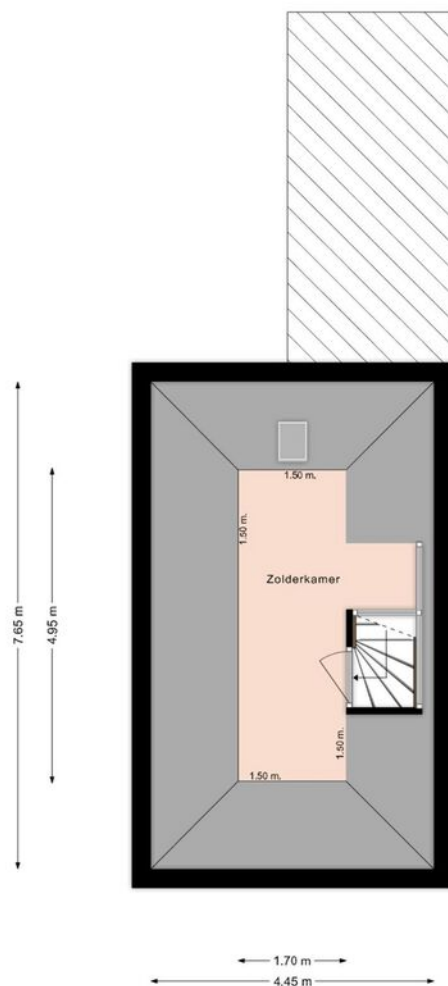
PLATTEGROND

Tijhofslaan 70 Almelo



PLATTEGROND

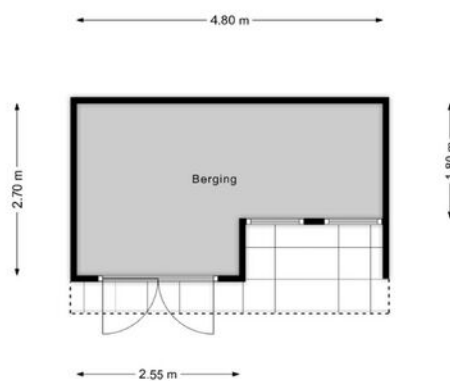
Tijhofslaan 70 Almelo



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

PLATTEGROND

Tijhofslaan 70 Almelo



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?

Tijhofslaan 70, Almelo

Roerende zaken - Buiten:

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

Roerende zaken - Woning:

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

Zonwering:

Type	Locatie	Etage	Keuze
Rolluiken/zonwering	Voor	0	Blijft achter

Raamdecoraties, te weten:

Type	Etage	Keuze
Gordijnrails	0	Blijft achter
Gordijnrails	1	
Gordijnen	0	
	4	

Vloerdecoratie, te weten:

Type	Etage	Keuze
Parketvloer/laminaat	0	Blijft achter
PVC	1	

Warmwatervoorziening/ CV:

CV met toebehoren	Blijft achter
Close-in boiler	N.v.t.
Geiser	N.v.t.
Thermostaat	Blijft achter
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.

Open haard, houtkachel overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
houtkachel	Blijft achter

Keuken/ (inbouw)apparatuur, te weten:

Keukenmeubel	Blijft achter
(Combi)magnetron	N.v.t.

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	N.v.t.

Verlichting, te weten:

Inbouwverlichting/dimmers	Blijft achter
Opbouwverlichting	N.v.t.

Losse kasten, legplanken, te weten:

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

Sanitaire voorzieningen:

Badkameraccessoires	Blijft achter
Wastafel(s)	Blijft achter
Toiletaccessoires	Blijft achter
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	Gaat mee
Waterslot wasautomaat	Gaat mee
Sauna	N.v.t.

Telefoontoestel/-installatie:

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

Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:

Radiatorafwerking	Blijft achter
Voorzetramen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen	Blijft achter

Voorzetramen/radiatorfolie overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Radiatorfolie	Blijft achter

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: 4083058_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 A

Perceel 3794

kadaster

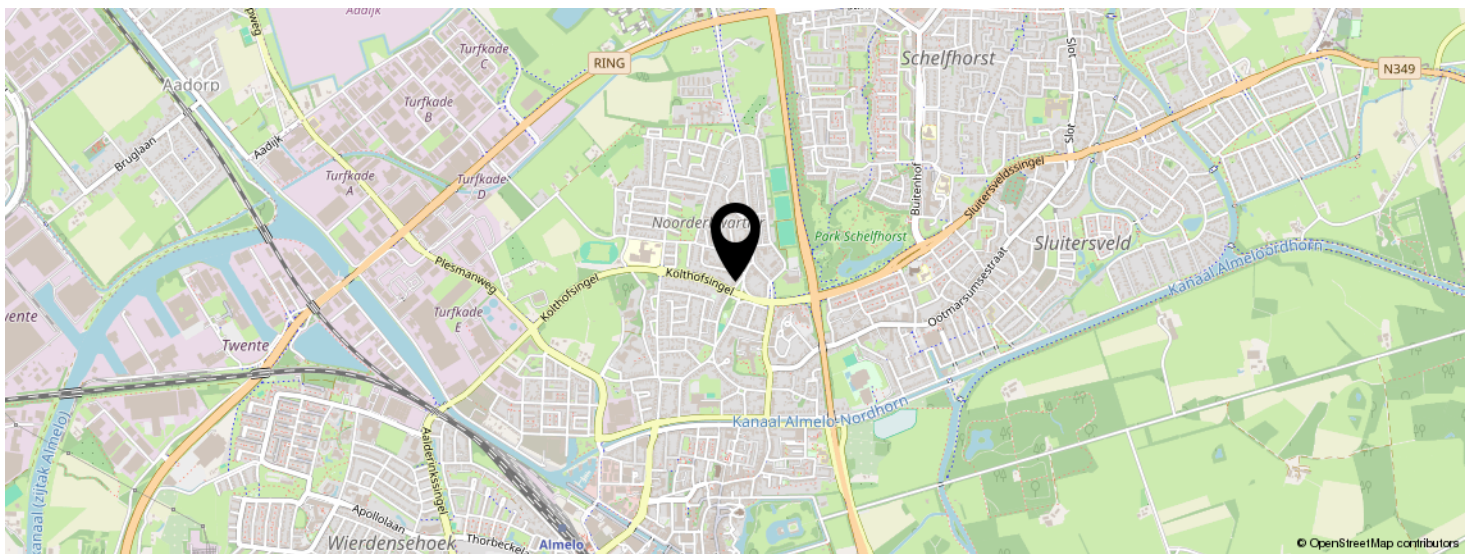
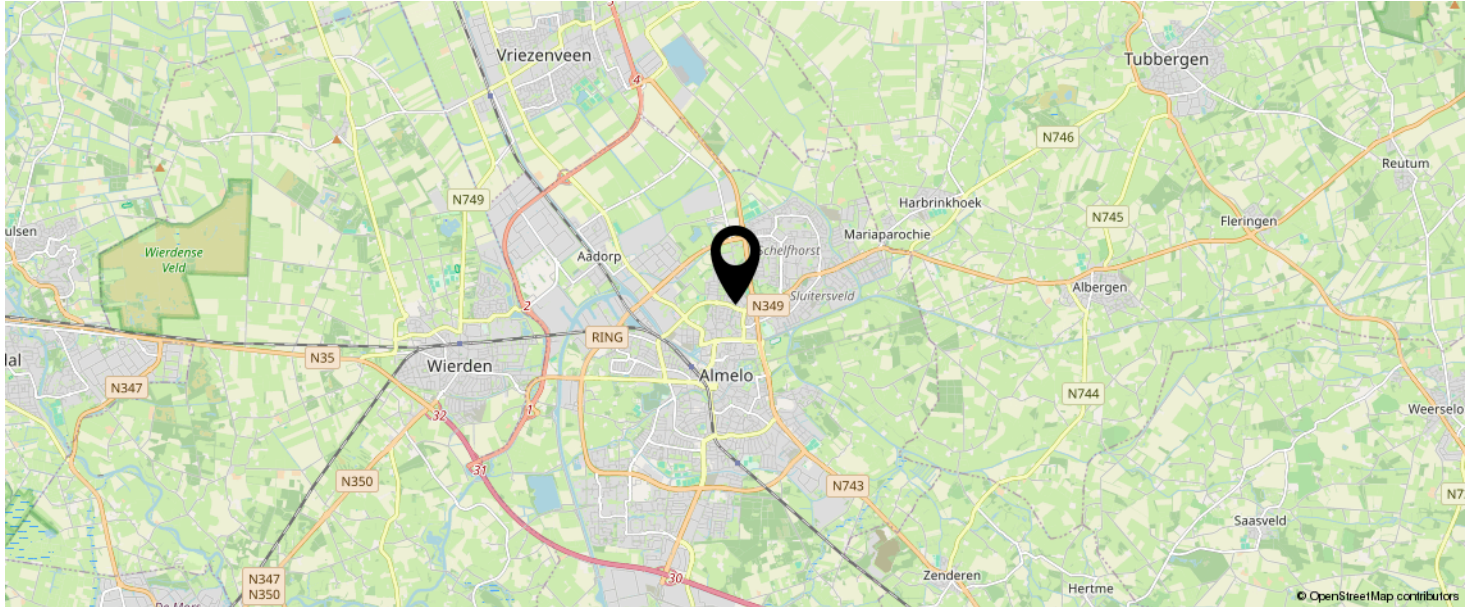
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

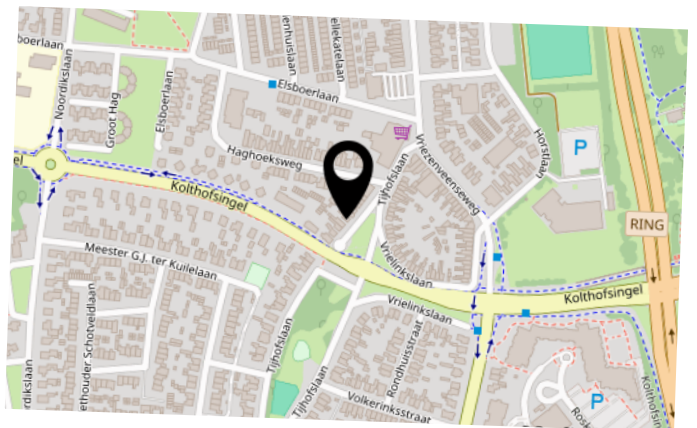
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 september 2026

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.nl

marijke.nl

marijke.
makelaardij