

Interesse in deze bovenwoning met
winkelruimte?
Lees dan verder!



**Ootmarsumsestraat 171-173
7603 AC Almelo**

**Vraagprijs:
€ 475.000,- k.k.**





Royaal wonen én volop ruimte voor werken, hobby of ondernemen

Aan de levendige Ootmarsumsestraat in Almelo ligt dit bijzondere object met een zelfstandige bovenwoning van circa 107 m² en een royaal dakterras van circa 44 m². De woning bevindt zich boven een ruime begane grond van circa 365 m², waardoor het geheel veel mogelijkheden biedt voor wie wonen en werken wil combineren of juist behoefte heeft aan extra ruimte.

De bovenwoning beschikt over een eigen entree en is voorzien van een meterkast met tussenmeters en verwarming middels CV en radiatoren. Het royale dakterras vormt een fijne buitenruimte en biedt volop mogelijkheden om te genieten van het buitenleven.

Op de begane grond bevinden zich een winkelruimte van circa 195 m², een magazijn van circa 140 m² en een kantoorruimte van circa 30 m². Hierdoor is het object bijzonder geschikt voor bijvoorbeeld een combinatie van wonen en werken, een eigen onderneming of het creëren van een royale werk-, hobby- of praktijkruimte.

Een veelzijdig object voor wie op zoek is naar ruimte, een centrale ligging en de mogelijkheid om wonen en werken met elkaar te combineren!

Pluspunten op een rij

- Zelfstandige bovenwoning van circa 107 m²
- Royaal dakterras van circa 44 m²
- Begane grond van circa 365 m² met winkelruimte, magazijn en kantoor
- De kavelgrootte is 417 m²
- Bouwjaar 1910
- Brede frontbreedte van circa 15 meter
- Gelegen aan een levendige doorgaande weg
- Nabij wijkwinkelcentrum Eskerplein
- Goede bereikbaarheid van centrum, A35 en NS-station
- Voldoende gratis openbare parkeergelegenheid
- Bestemmingsplan 'Sluiversveld' met als enkelbestemming 'Gemengd-1'
- Aanvaarding in overleg

Een bijzonder object met veel ruimte en mogelijkheden, ideaal voor wie wonen wil combineren met werken, ondernemen of een ruime invulling naar eigen wens. Plan snel een bezichtiging in en ontdek zelf de mogelijkheden van dit veelzijdige object!

Kenmerken en specificaties



Soort woning:	Bovenwoning met winkelruimte
Bouwjaar:	1910
Woonoppervlakte:	107 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	44 m²
Externe bergruimte:	9 m²
Aantal kamers:	4
Aantal slaapkamers:	3
Winkel oppervlakte:	195 m²
Magazijn oppervlakte:	140 m²
Kantoorruimte oppervlakte:	30 m²

Vve kosten per maand:

Vraagprijs:
Aanvaarding:

€ 475.000,- k.k.
In overleg

Overige kenmerken



Energielabel

G

Isolatie

Niet bekend

Warm water

CV ketel

Warmtevoorziening

Centrale verwarming

**Warmtevoorziening
winkelruimte:**

Hete lucht/Lichtkoepels

Schuur / berging

Ja

Garage

Nee

Parkeerfaciliteiten

**Voldoende gratis openbare
parkeergelegenheid**

Indeling

Bovenwoning met winkelruimte

Begane grond: royale winkelruimte van circa 195 m², magazijn van circa 140 m² en kantoorruimte van circa 30 m². De begane grond beschikt onder andere over verwarming middels hete lucht, een pantry, toilet en lichtkoepels.

Eerste verdieping/bovenwoning: zelfstandige bovenwoning van circa 107 m². De woning beschikt over een eigen meterkast met tussenmeters en verwarming middels CV en radiatoren. Vanuit de woning is het royale dakterras van circa 44 m² bereikbaar.

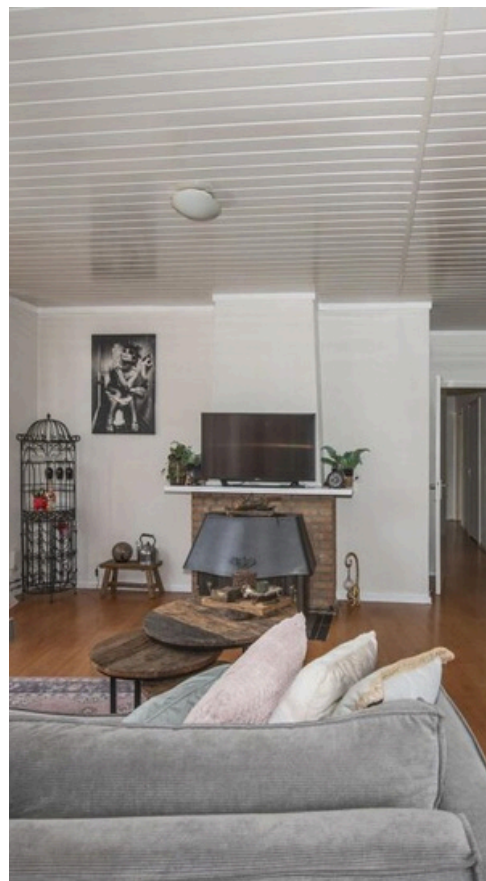
De kavelgrootte is 417 m².

Locatie

Het object ligt aan de Ootmarsumsestraat, een drukke doorgaande weg richting het centrum van Almelo. In de directe omgeving bevinden zich diverse winkels, horecagelegenheden en dienstverlenende bedrijven. Ook wijkwinkelcentrum Eskerplein ligt op korte afstand, waardoor diverse voorzieningen binnen handbereik zijn.

De bereikbaarheid is uitstekend. Via de ringweg zijn zowel het centrum van Almelo als de A35 binnen enkele minuten bereikbaar. Ook het NS-station Almelo en diverse bushaltes bevinden zich op korte afstand.

Voor parkeren zijn er voldoende gratis openbare parkeerplaatsen in de omgeving.











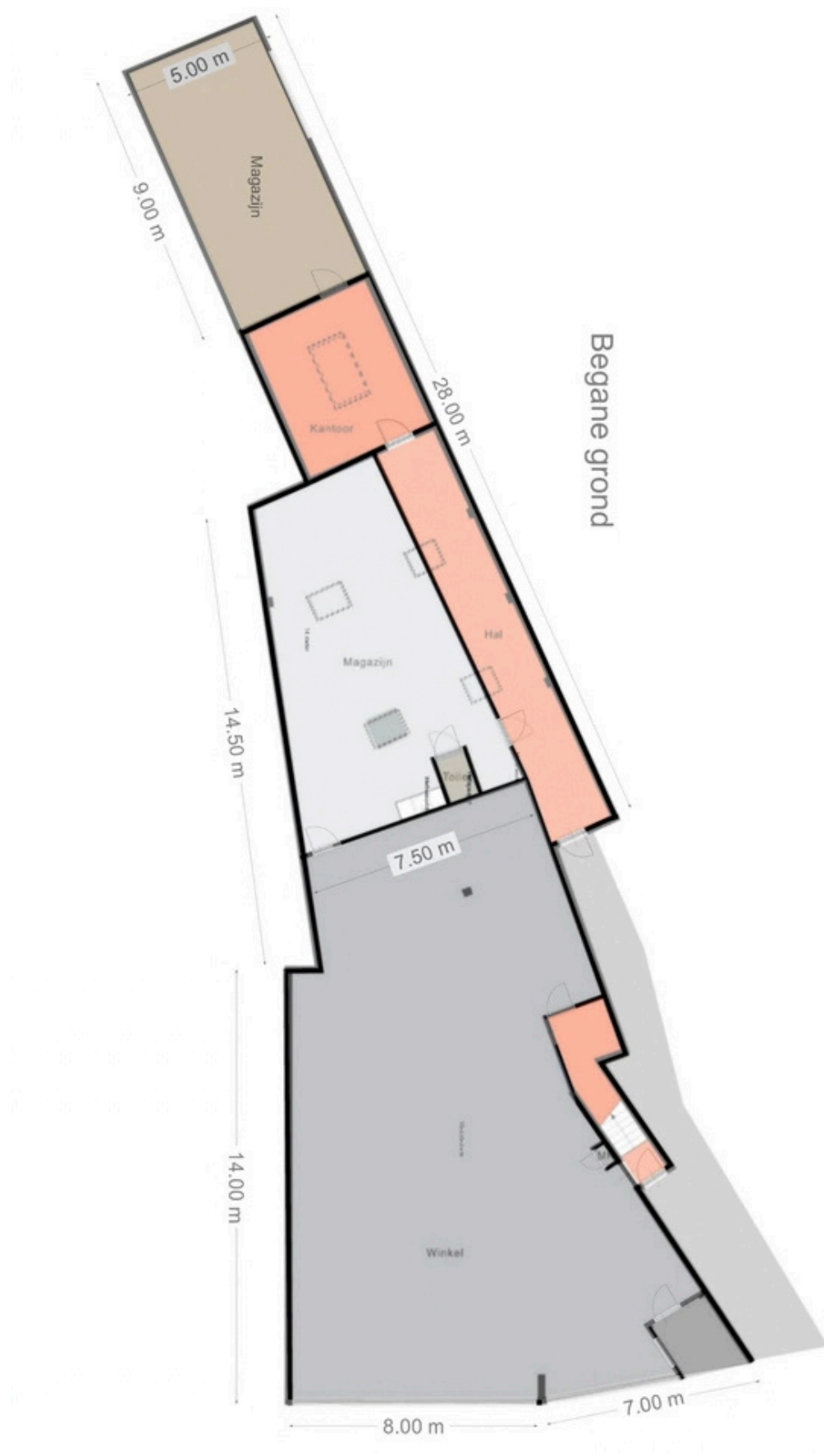






Plattegrond

Begane grond

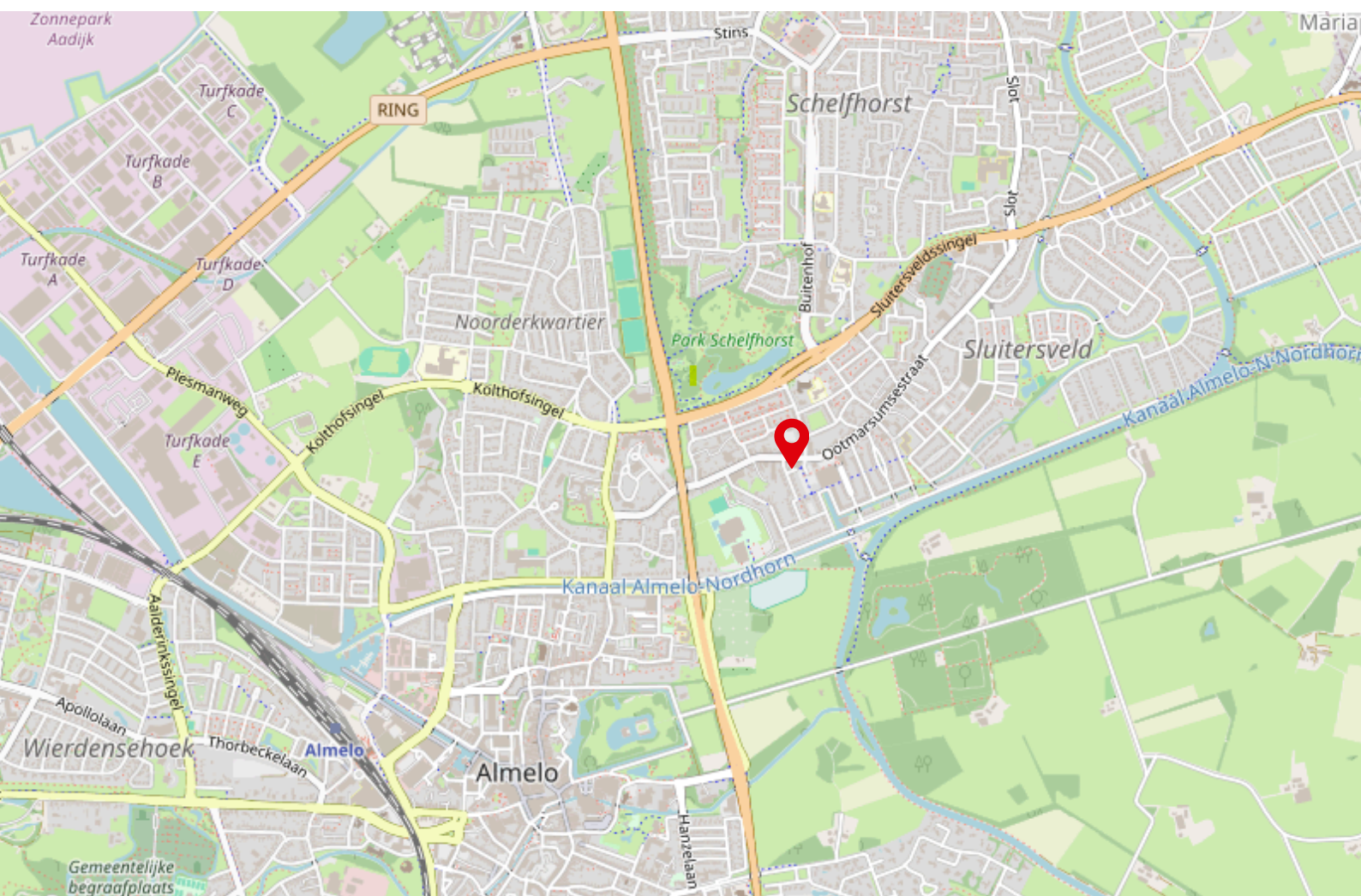


Plattegrond

Eerste verdieping



Locatie op de kaart



De omgeving



Locatie
Sluiversveld



Centrum
8 min. fietsafstand



Treinstation
7 min. fietsafstand



Restaurant
5 min. loopafstand



ROC van Twente
10 min. fietsafstand



Snelwegen
A35 en N349



Supermarkt
4 min. loopafstand



Bushalte
200 meter loopafstand

Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente **Ambt-Almelo**

Sectie **B**

Perceel **6333**

kadaster

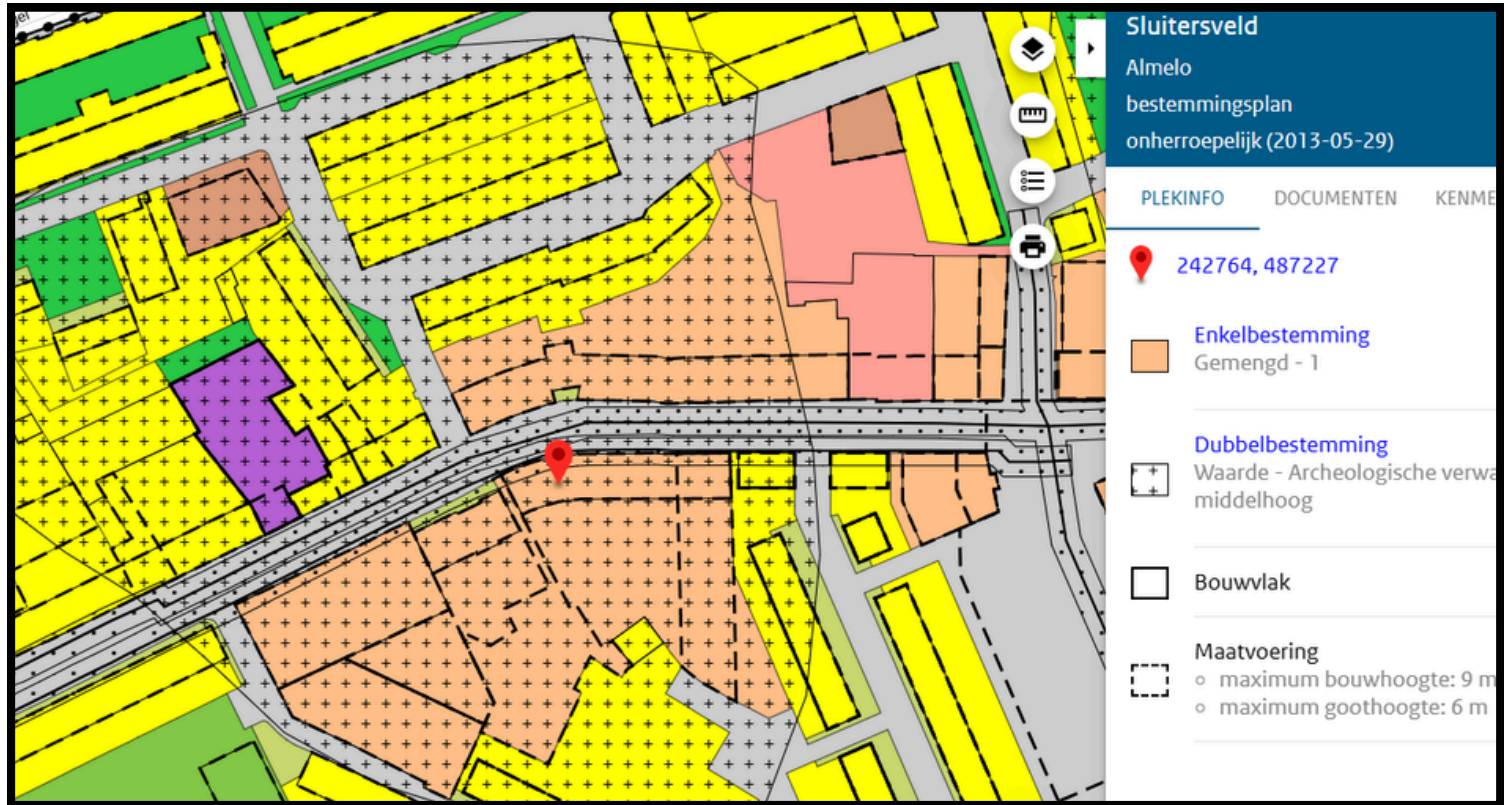


Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankrecht.

Bestemmingsplan

Gelegen in bestemmingsplan 'Sluitersveld' met als enkelbestemming 'Gemengd-1'.



Aantekeningen

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Algemene verkoopvoorwaarden

Vrijblijvende aanbieding

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Toch bestaat er de mogelijkheid dat er fouten en/of onvolledigheden in voorkomen. Zowel de verkoper als ons kantoor aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. 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. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Waarborgsom

Op verzoek van koper 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.

Bedenktijd

Een aspirant-koper die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan de aspirant-koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst aspirant-koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

Lijst van (on)roerende zaken

Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (roerende) zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan deze documentatie een lijst van (roerende) zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Vragenlijst

De vragenlijst is naar eer en geweten ingevuld door de verkoper. Voor de juistheid van de verstrekte informatie kan door Twents Vast B.V. en verkoper echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard.

Informatieplicht, onderzoeksplicht & meldingsplicht

De verkoper heeft een wettelijke informatieplicht en moet bekende, belangrijke zaken over de woning melden.

Bij serieuze interesse adviseren wij een kopie van het eigendomsbewijs op te vragen voor inzicht in erfdiensbaarheden, kettingbedingen en andere rechten of verplichtingen. Wat wel of niet bij de woning hoort, staat in de lijst van zaken.

De informatie in deze brochure is afkomstig van de verkoper en eigen waarneming, maar vormt geen volledige lijst van mogelijke gebreken. Op basis van de onderzoeksplicht is de koper zelf verantwoordelijk voor het beoordelen van de woning. Wij raden aan een (bouwkundig) expert in te schakelen.

Niet-zelfbewoningsclausule

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt. Verkoper kan koper derhalve niet informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het zelf feitelijk had gebruikt. Dit betekent dat het risico ten aanzien van de aanwezigheid van (verborgen) gebreken geheel bij koper ligt, en dat koper zich ter zake van de staat van het verkochte niet op verkoper kan beroepen. Koper verklaart hiermee voldoende in de gelegenheid te zijn gesteld om onderzoek te (laten) doen naar de staat van het verkochte.

Ouderdomsclausule

Een ouder pand kan gebreken hebben die niet altijd zichtbaar zijn. De verkoper is verplicht, aldus het Burgerlijk Wetboek, "een zaak te leveren die de eigenschappen bezit die voor normaal gebruik vereist zijn". Dit leidt in de praktijk nogal eens tot problemen bij oudere woningen, waar verouderde constructies zijn toegepast. In de koopovereenkomst van een woning van ca. 15 jaar of ouder zal de ouderdomsclausule worden opgenomen. Deze clausule is bedoeld om de koper van een oudere woning erop te wijzen dat hij aan een oudere woning niet dezelfde eisen mag stellen als aan een nieuwe woning. De clausule kan er als volgt uitzien: Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan.....jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van de koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die datum zijn gebouwd kunnen dus nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal dan ook bij deze woningen een clausule worden opgenomen waarin koper verklaart bekend te zijn met de mogelijke aanwezigheid van asbesthoudende materialen en deze te aanvaarden.

Erfdiensbaarheden

De in het kadaster ingeschreven rechten en plichten zijn van toepassing. Een kopie van de laatste eigendomstitel is bij de makelaar ter inzage. In de notariële akte van levering worden bepalingen opgenomen waardoor de huidige toestand gehandhaafd blijft.

Bouwtechnische keuring

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of de grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuringen komen voor rekening van de koper.

Toelichtingsclausule NEN2580

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.

Wilsovereenstemming

Een mondelinge overeenkomst tussen particuliere verkoper en koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is géén 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.

Kosten Koper of Vrij Op Naam

Bij aankoop van de woning onder de conditie 'kosten koper' betaalt de koper om eigenaar te worden de overdrachtsbelasting van 2% en de notariskosten voor eigendomsoverdracht. Mogelijke bijkomende 'kosten koper' kunnen kosten voor de aankoopmakelaar, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheek zijn.

Een nieuwbouwwoning koop je meestal vrij op naam. Dat betekent dat je geen kosten voor de overdracht (kosten koper) hoeft te betalen.



Interesse? Neem contact op!



Dana Goudbeek
Makelaar



053 431 30 61



Info@twentsvast.nl



www.twentsvast.nl



Faberstraat 14,
7531 BG Enschede



@twentsvast

