PLAGGEMARS MAKELAARS O.G.

PLATEAU 25 | ALMELO **€ 375.000 k.k.**

STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!

WWW.PLAGGEMARSMAKELAARS.NL

WELKOM

Wij als team van Plaggemars Makelaars staan garant voor de kwaliteit van onze dienstverlening. Aangezien het kopen en verkopen van een woning een hele stap is, is het fijn om te weten dat u op onze zekerheid, deskundigheid en persoonlijke aandacht kunt rekenen. In ons team wordt jarenlange ervaring gecombineerd met jong enthousiasme en werken we op basis van gelijkheid aan één doel: het behartigen van uw belangen! Gedreven door passie en met optimale kennis van de woningmarkt staan wij graag voor u klaar. Graag ontmoeten we u binnenkort op ons kantoor om persoonlijk te bespreken wat we voor u kunnen betekenen.

De betrouwbaarheid van een NVM-Makelaar

Wij zijn aangesloten bij de NVM, de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen. Dit betekent dat wij over de kennis en de juiste middelen beschikken om u op een betrouwbare en efficiënte manier van dienst te zijn. Daarnaast kunnen wij door het uitgebreide NVM-netwerk u uitstekend op de hoogte houden van de ontwikkelingen op de woningmarkt. U kiest voor de kwaliteit waar het NVM-logo voor staat.

PLAGGEMARS MAKELAARS O.G. NVM

Ga naar onze website voor de virtuele tour, 360 graden foto’s en zonnegrens van de woning.

WWW.PLAGGEMARSMAKELAARS.NL

WOONOPPERVLAKTE	**112 m²**
INHOUD	**379 m³**
PERCEELOPPERVLAKTE	**174 m²**
KAMERS	**5**
SLAAPKAMERS	**4**
VRAAGPRIJS	**€ 375.000 k.k.**

BESCHRIJVING

Moderne, energiezuinige gezinswoning met zonnige tuin!

Plateau 25 in Almelo is een moderne gezinswoning uit 2000 met een praktische indeling en volop leefruimte. De woning is keurig onderhouden en beschikt over vier slaapkamers, een moderne keuken uit 2022 en een zonnige achtertuin op het zuiden. Daarnaast dragen de 11 zonnepanelen en energielabel A+ bij aan comfortabel en energiezuinig wonen.

De woning ligt in de kindvriendelijke buurt Nijrees, een groene en geliefde woonomgeving met verschillende dagelijkse voorzieningen in de buurt. Het nabijgelegen Nijreesbos draagt bij aan het groene karakter van de omgeving en biedt volop mogelijkheden om te wandelen en te recreëren. Ook verschillende uitvalswegen zijn goed bereikbaar.

Indeling

Begane grond
Via de entree kom je binnen in de hal met toilet, trapopgang en toegang tot het woongedeelte. De woonkamer, eetruimte en keuken sluiten prettig op elkaar aan en vormen samen een open geheel.

De keuken uit 2022 is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, combi-oven, vaatwasser en Quooker.

Eerste verdieping
Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers van goed formaat en de badkamer. De slaapkamers aan de achterzijde van de woning zijn voorzien van rolluiken, wat zorgt voor extra comfort en verduistering.

De badkamer heeft een moderne uitstraling en is compleet uitgevoerd met een douche, toilet en dubbele wastafel.

Tweede verdieping
Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Vanaf de overloop is de vierde slaapkamer bereikbaar. Daarnaast bevinden zich hier de aansluiting voor de wasmachine en praktische bergruimte.

Buiten
De achtertuin ligt gunstig op het zuiden en biedt volop mogelijkheden om van de zon te genieten. Aan de achterzijde van de woning zijn op de begane grond elektrische screens en een elektrisch zonnescherm aanwezig, die op zonnige dagen voor extra comfort zorgen.

De tuin biedt voldoende ruimte voor verschillende zitplekken en is tevens bereikbaar via een achterom.

Daarnaast beschikt de tuin over een vrijstaande schuur, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen.

Kortom, een complete en energiezuinige gezinswoning op een fijne locatie die zeker een bezichtiging waard is!

Bijzonderheden
- Woonoppervlakte circa 112 m²
- Perceeloppervlakte circa 174 m²
- Energielabel A+
- Vier slaapkamers
- Moderne keuken en badkamer
- Voorzien van HR++ beglazing en 11 zonnepanelen
- Zonnige achtertuin op het zuiden
- Vrijstaande schuur en achterom
- Goede bereikbaarheid via nabijgelegen uitvalswegen

Bijzonderheden koopovereenkomst:
- Aanvaarding in overleg.
- Bij koop is een waarborgsom/bankgarantie vereist van 10% van de koopsom.
- Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Dat houdt in dat de woning volgens KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft. Zie ook de disclaimer in de brochure.
- Mogelijkheid tot hypotheek met NHG (Nationale Hypotheek Garantie).
- Deze presentatie is informatief en geheel vrijblijvend. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.

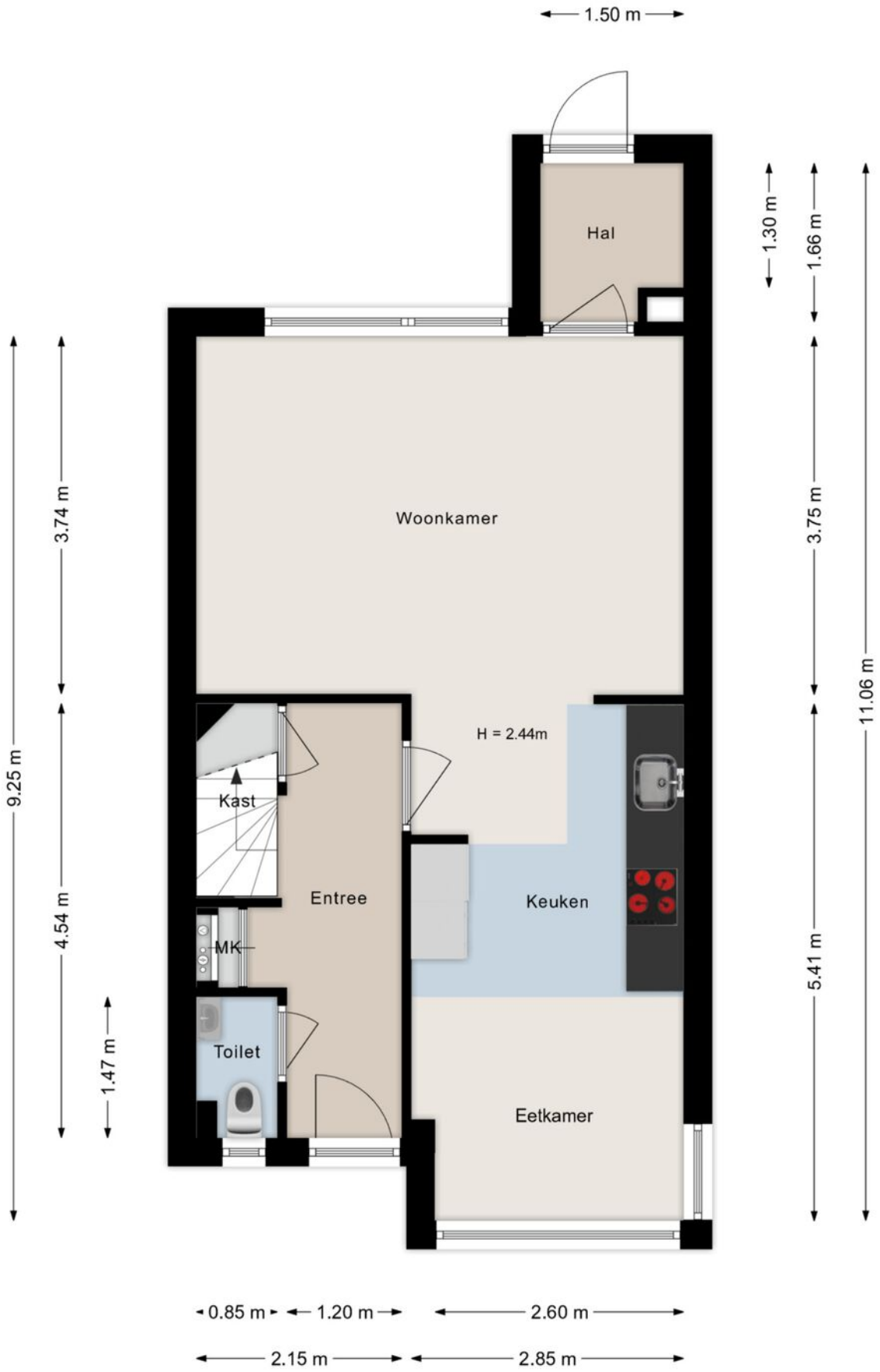
DUNYA

40
POWERUP

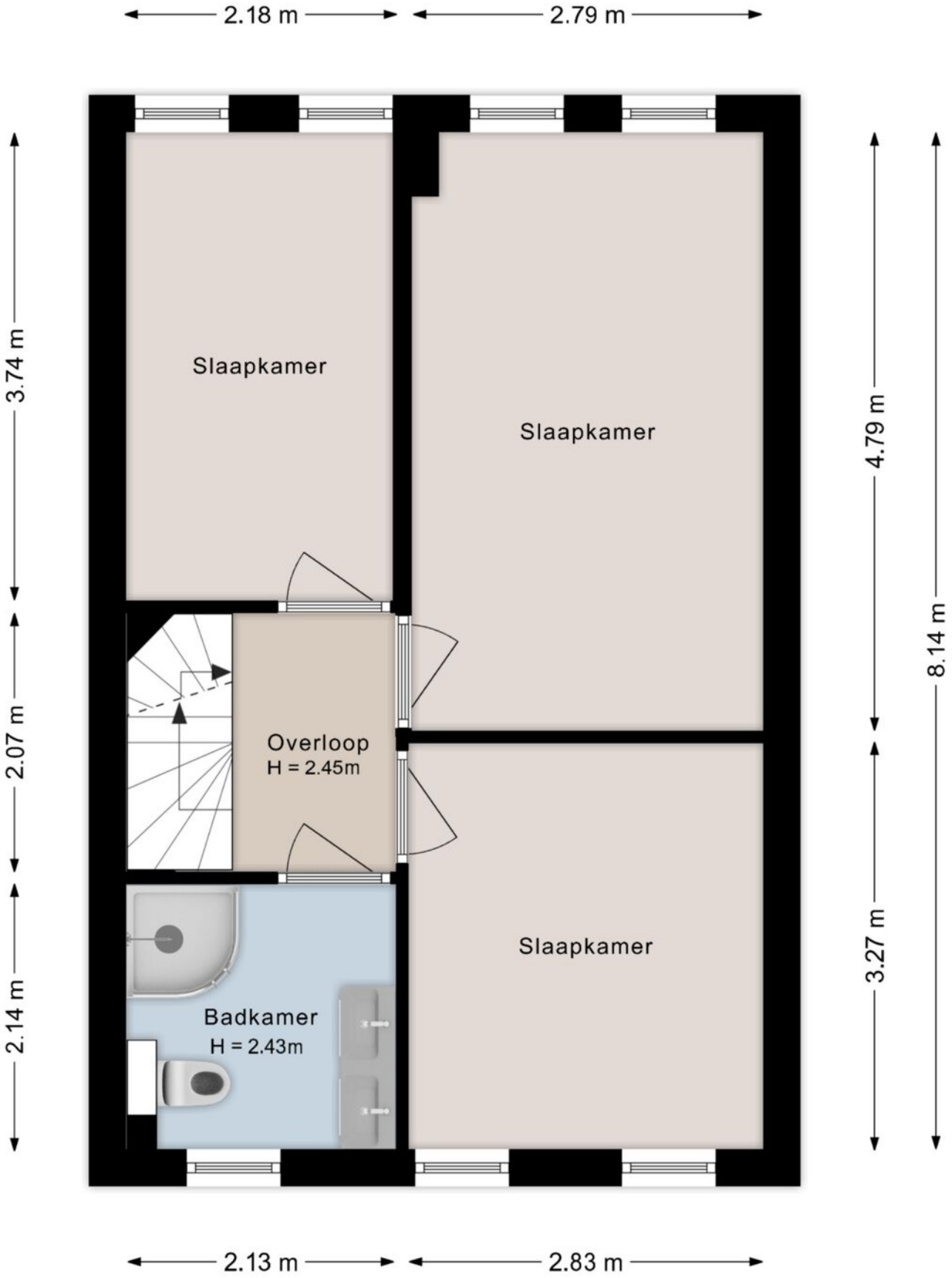
PARIS
GUESS

HAND SOAP
HAND LOTION

PLATTEGROND

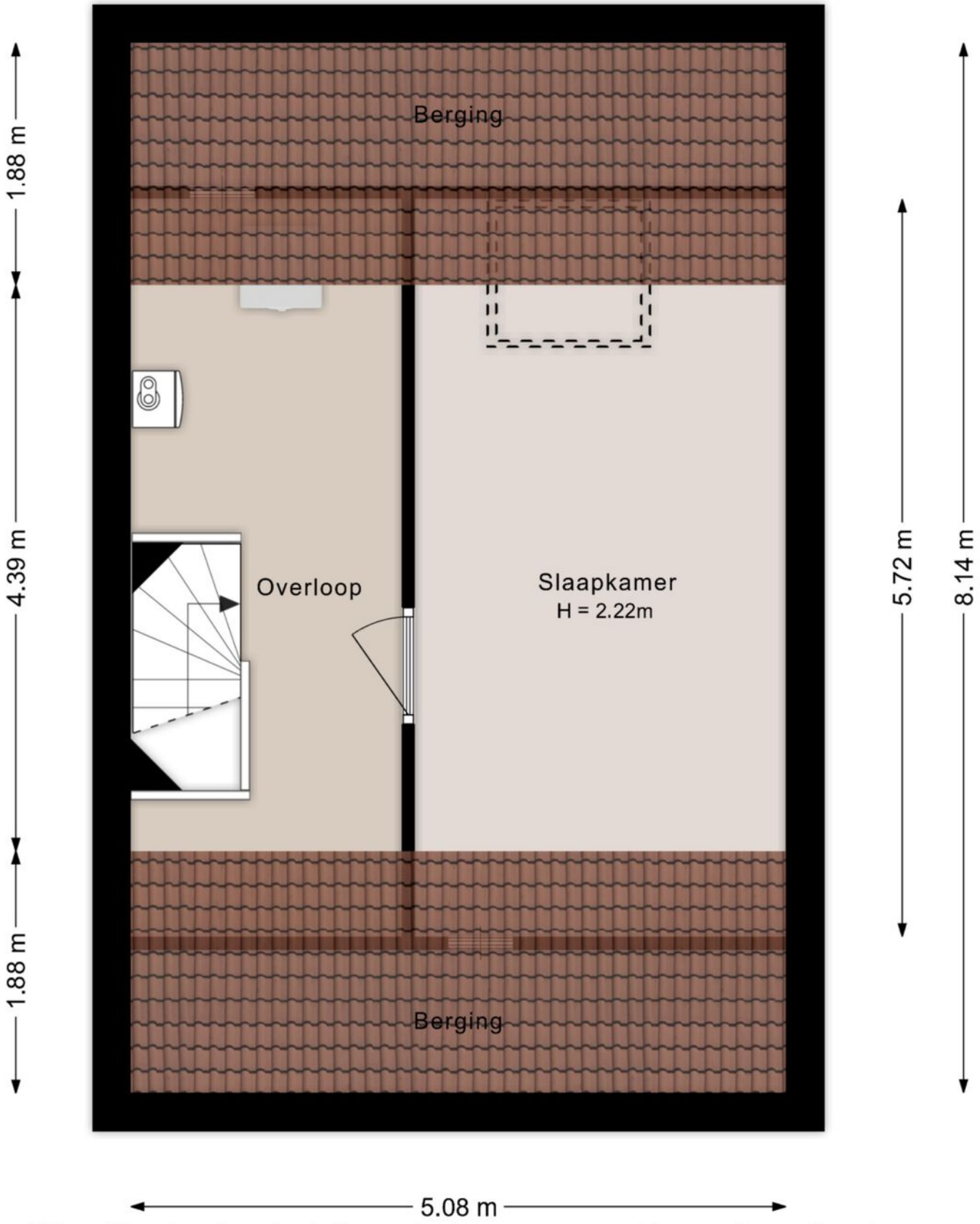


PLATTEGROND



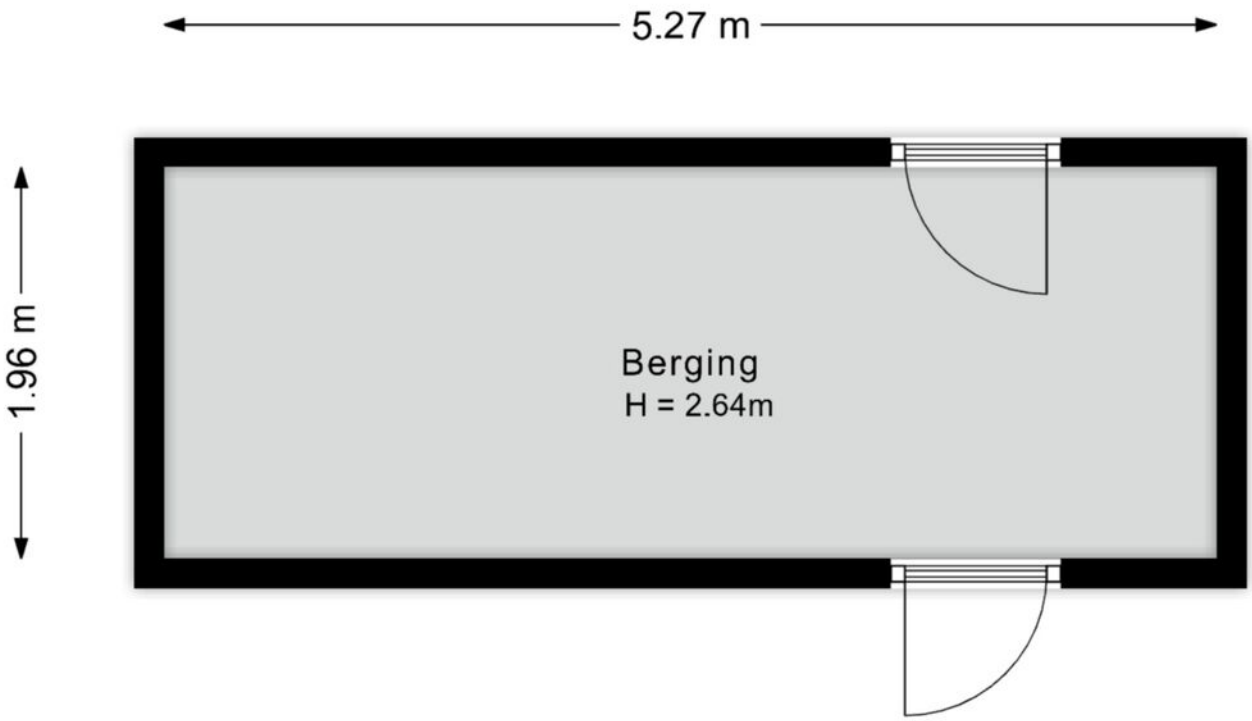
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

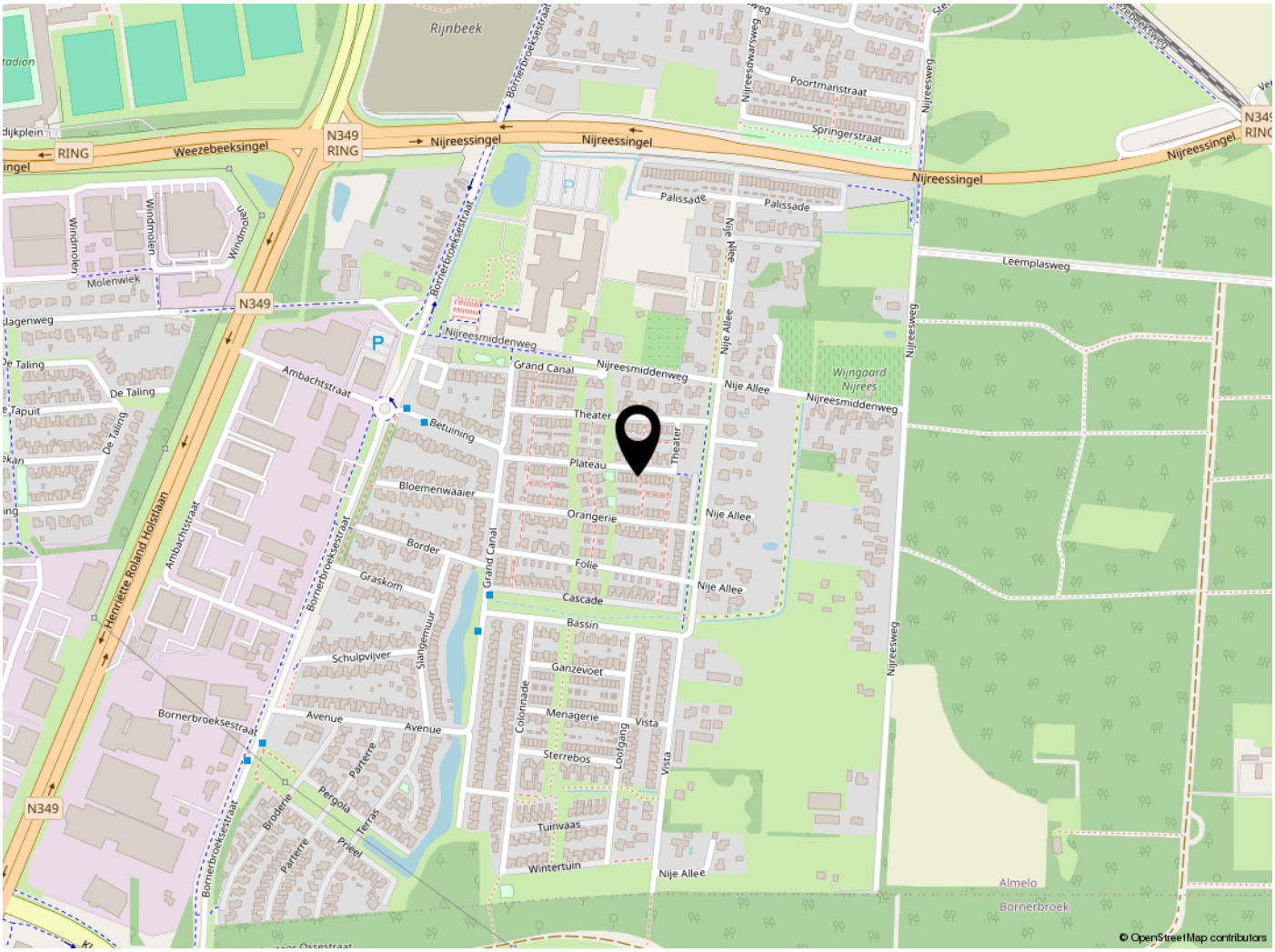
Schaal 1: 500

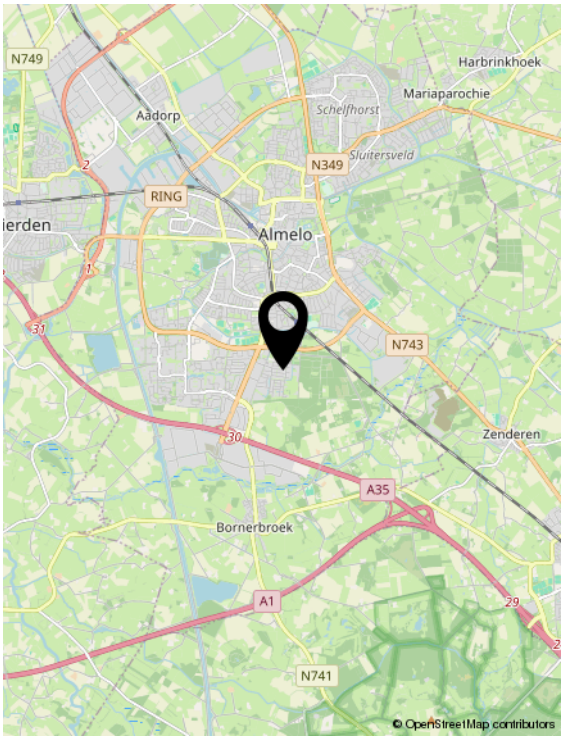
Kadastrale gemeente	Ambt-Almelo
Sectie	G
Perceel	3735

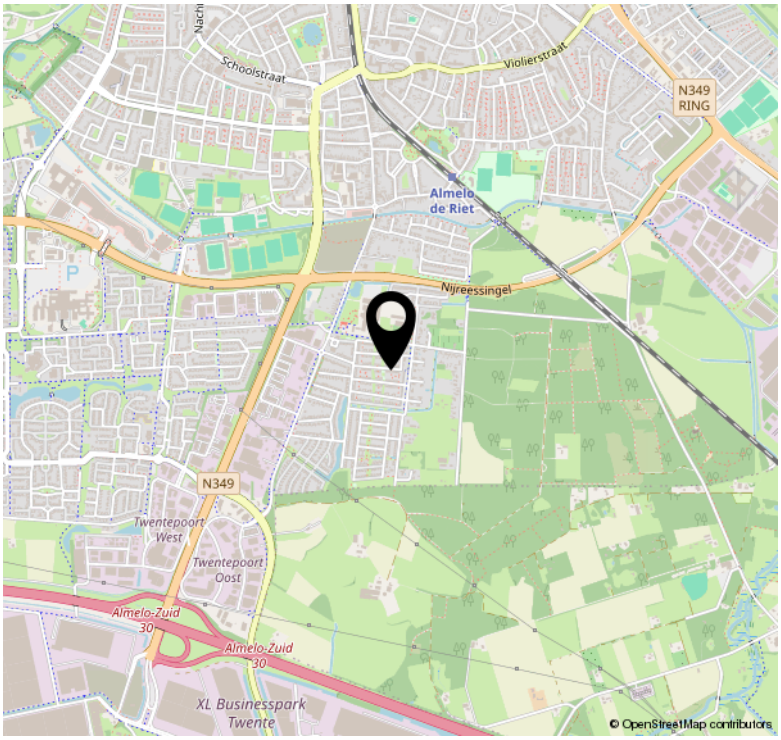
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

LOCATIE OP DE KAART







LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- Lamp in portaal, badkamer, kleinste kamer 1ste verdieping, alle zolderverlichting	X			
- Lamp in woonkamer, entree, toilet, grote en middelste slaapkamer en overloop 1ste verdieping		X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- 2 witte legplanken op zolder bevestigd aan muur	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- laminaat	X			
Overig, te weten				
- Spiegel grote slaapkamer 1ste verdieping		X		
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- afzuigkap	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat		X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- douche (cabine/scherm)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
(Voordeur)bel	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Screens	X			
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen	X			
Zonwering portaaldeur		X		
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Planten niet in de vaste grond (in potten e.d.)		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
De afgedopte elektrische kabels in borders	X			
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			

WONEN IN ALMELO

De gemeente Almelo is ontstaan uit een fusie tussen de gemeenten Ambt- Almelo en Stad Almelo. Gemeente Almelo telt ruim 72.000 inwoners, omvat 69 km² grond en bestaat uit de dorpen Aadorp, Bornerbroek en Mariaparochie (gedeeltelijk).

De gemeente Almelo is goed te bereiken door haar gunstige ligging ten opzichte van de autosnelweg A1 en A35 en de spoorlijnen Utrecht- Enschede en Almelo-Zwolle. Via het water te bereiken over het Twentekanaal, zijtak Almelo. Uiteraard zijn er ook busverbindingen tussen Almelo en de omliggende plaatsten.

In Almelo vindt u de belangrijkste voorzieningen, zoals winkels, scholen, zwembaden, sporthallen en sportvelden, kerken, bibliotheken, manege en tennisbanen. Ook voorzieningen met een meer regionaal karakter (schouwburg, bioscoop, ziekenhuis) vindt u in Almelo.

Almelo is onderverdeeld in de volgende wijken:
- Binnenstad
- De Riet
- Noorderkwartier (Haghoek/ Rosarium)
- Sluitersveld/ Markgraven
- Wierdensehoek (Aalderinkshoek/ Kerkelanden)
- Nieuwstraat- Kwartier
- Ossenkoppelerhoek
- Hofkamp

Vanuit het stadscentrum wandelt of fietst u via de unieke Gravenallee het groene hart van Twente in. Ook voor nordic walkers en skeelerfanaten is dit een populaire route. De vele kanalen en waterlopen in en rondom Almelo lenen zich ook uitstekend voor een kano- of boottocht.

Preston Palace, een paleis met talloze mogelijkheden. Er is een hotel, zwem- en saunaparadijs, een indoor-kermis, een spelotheek voor kinderen, een uitgaanscentrum, een feestzaal, een vergadercentrum en een bioscoop.

Almelo kent voor de toerist aantrekkelijke muziek evenementen zoals de nacht van Almelo en het pleinconcert.
De Almelose Havendagen is een vierdaags evenement dat zich afspeelt in, op, aan en ronde de Almelose centrumhaven. Tijdens deze dagen zullen er diverse activiteiten plaatsvinden.
Ook de Almelose Profronde is een publiekstrekker van formaat. De Almelose Profronde is wielersport van de bovenste plank in een ontspannen sfeer gecombineerd met een stevig entertainmentprogramma.

DISCLAIMER

Informatieplicht
De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de ‘lijst van roerende zaken’.

Onderzoeksplicht & meldingsplicht
Deze uitgebreide brochure heeft niet tot doel u een lijst te geven van alle mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie is verkregen van de eigenaar/ verkoper alsmede uit eigen waarneming 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 u een (bouwkundig) deskundige in te schakelen/

Financiering/hypotheek
Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Plaggemars Makelaars kan u doorverwijzen naar financiële specialisten. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning.

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 ontlenen. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

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.

Koopovereenkomst en waarborgsom/bankgarantie
Inden 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. Er zal in de koopakte altijd een 10% waarborgsom of bankgarantie worden opgenomen. Iedere aspirant-koper dient zich hieraan te conformeren.

Na de bezichtiging
De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Wij kunnen bijvoorbeeld uw gegevens en wensen noteren in ons ‘zoekersbestand’ en u op de hoogte houden van ons nieuwe en gewijzigde woningaanbod. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

Onderhandelen
Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er ‘een bod op de woning ligt’. Als de partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

DISCLAIMER FUNDERINGSRISICO

a.Disclaimer: funderingsrisico-indicator wel beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E)toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds enkan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerdop data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype,bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is eencommercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVMstaan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator isinformatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staatvan de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten wordenontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de funderingvoor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te(laten) verrichten.

b. Disclaimer: funderingsrisico-indicator niet beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software geen funderingsrisico-indicator (A t/m E)toegekend. De funderingsrisico-indicator is is gebaseerd op data uit FunderMaps,waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- engrondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieeldataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet invoor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de gebruikte data van FunderMaps. Hetontbreken van een funderingsrisico-indicator sluit funderingsproblematiek niet uit envormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan het ontbreken van eenfunderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerdenwordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is,zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten."

PLAGGEMARS MAKELAARS O.G.

STERK DOOR REGIONAAL NETWERK!

Plaggemars Makelaars
Wierdensestraat 138
7604 BM Almelo
T (0546) 57 12 72
info@plaggemarsmakelaars.nl
www.plaggemarsmakelaars.nl