



**SNELDER
ZIJLSTRA**

Thuis in Almelo



Grand Canal 36

ALMELO | € 529.000 k.k.



Grand Canal 36

Grand Canal 36 | Almelo

Verrassend ruim wonen op een heerlijke, groene plek!

Ruimte om te leven, plek om te groeien en alle comfort om écht thuis te komen!

Op zoek naar een heerlijk ruim familiehuis op een rustige, kindvriendelijke locatie, met het groen om de hoek én de stad binnen handbereik? Dan zou Grand Canal 36 in Almelo zomaar jouw nieuwe thuis kunnen zijn!

Deze fraaie, geschakelde vrijstaande woning uit 2002 heeft verrassend veel te bieden. Met maar liefst 179 m² woonoppervlakte, drie royale slaapkamers, volop mogelijkheden voor een vierde en zelfs vijfde slaapkamer, een eigen oprit, garage en een zonnige achtertuin op het zuiden is dit een huis waar je alle kanten mee op kunt. Tel daar het energielabel A, 24 zonnepanelen en het uitstekende onderhoud bij op en je hebt een woning die helemaal klaar is voor de toekomst.

En de ligging? Die is minstens zo aantrekkelijk! De woning ligt aan een rustig, doodlopend straatje waar kinderen heerlijk kunnen spelen. Recht voor de deur bevindt zich bovendien een speeltuin. Het prachtige Nijreesbos ligt op slechts vijf minuten wandelen, ideaal voor een frisse ochtendwandeling, een rondje hardlopen of gewoon even genieten van de natuur. Ook praktisch zit je hier goed: het gezellige centrum van Almelo bereik je in circa tien minuten fietsen, station De Riet ligt op ongeveer vijf minuten fietsen en de snelweg is snel bereikbaar.

Kom binnen en laat je verrassen!

Grand Canal 36 is zo'n huis dat je van binnen moet ervaren. De verrassend royale ruimtes, de fijne lichtinval, de veelzijdige indeling en de heerlijke ligging maken dit tot een plek waar je jarenlang met plezier kunt wonen.

Of je nu een gezin hebt, graag vanuit huis werkt of gewoon op zoek bent naar nét dat beetje extra leefruimte: hier vind je alle mogelijkheden om jouw woonwensen werkelijkheid te laten worden.

Nieuwsgierig geworden? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf hoeveel woonplezier Grand Canal 36 te bieden heeft. Welkom thuis!

Grand Canal 36

INDELING

Begane grond;

Bij binnenkomst valt direct de prettige sfeer van deze goed onderhouden woning op. Via de entree met meterkast, toiletruimte met fonteintje en trapopgang bereik je de royale leefruimte op de begane grond.

Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle, open keuken in landelijke Italiaanse stijl. De fraaie marmeren werkbladen geven de keuken een karaktervolle en luxe uitstraling. Een heerlijke plek om uitgebreid te koken, samen de dag te beginnen of gezellig bij te praten. De in 2025 vernieuwde Quooker maakt het geheel extra comfortabel.

Aan de achterzijde vind je de lichte en verrassend ruime woonkamer. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van een fijne lichtinval en een mooi uitzicht op de groene achtertuin. Daarnaast is er een extra gedeelte dat zich uitstekend leent als thuiswerkplek, leeshoek of speelruimte voor de kinderen.

De karaktervolle tegelvloer met vloerverwarming zorgt niet alleen voor een warme uitstraling, maar ook voor heerlijk wooncomfort.

Een groene tuin om volop van te genieten

Via de woonkamer bereik je de beschutte achtertuin, die gunstig op het zuiden ligt. Hier geniet je van veel privacy, een groene omgeving en altijd wel een fijn plekje in de zon of juist in de schaduw.

Of je nu graag buiten eet, met een goed boek ontspant of lange zomeravonden doorbrengt met familie en vrienden: deze tuin vormt een heerlijke verlenging van de woonkamer.

Eerste verdieping;

Op de eerste verdieping bevinden zich drie opvallend ruime slaapkamers en een complete badkamer. Aan de voorzijde liggen twee comfortabele slaapkamers, waarvan de grootste is voorzien van een royale inbouwkast met extra bergruimte. Deze kamer biedt bovendien de mogelijkheid om te worden opgesplitst in twee afzonderlijke slaapkamers. Ideaal wanneer het gezin groeit of wanneer je behoefte hebt aan een extra werk- of hobbykamer.

Aan de achterzijde bevindt zich de derde, eveneens zeer royale slaapkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken, wat zorgt voor extra comfort en privacy.

De ruime badkamer met vloerverwarming is compleet ingericht met een ligbad, een afzonderlijke douche, een dubbel wastafelmeubel, een hangend toilet en een designradiator.

Grand Canal 36

Tweede verdieping;

En dan is er nóg een verrassing: de bijzonder ruime zolderverdieping! Deze verdieping biedt volop mogelijkheden om een vierde slaapkamer, een fijne thuiswerkplek of een hobbyruimte te realiseren. Een pluspunt is ook het grote balkon, dat via een schuifpui bereikbaar is. Een heerlijke extra buitenruimte die deze verdieping bijzonder maakt. Op deze verdieping bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasmachine en droger, de cv-ketel (vernieuwd in 2024), de in 2026 vernieuwde warmte-terugwininstallatie en de apparatuur behorende bij de zonnepanelen.

Duurzaam en uitstekend onderhouden

Bij Grand Canal 36 geniet je niet alleen van ruimte en sfeer, maar ook van modern wooncomfort en energiezuinig wonen. De woning beschikt over energielabel A, maar liefst 24 zonnepanelen en vloerverwarming in de woonkamer, keuken en badkamer. Ook aan het onderhoud is de afgelopen jaren veel aandacht besteed. Zo is de cv-ketel in 2024 vernieuwd, de Quooker in 2025 vervangen en is in 2026 de WTW-installatie volledig vernieuwd, waarbij ook de ventilatiekanalen zijn gereinigd. Bovendien is het schilderwerk in 2026 uitgevoerd. Dat maakt deze woning niet alleen aantrekkelijk om te zien, maar ook bijzonder prettig om in te wonen.

De belangrijkste kenmerken op een rij:

- Geschakelde vrijstaande woning, bouwjaar 2002
- Maar liefst 179 m² woonoppervlakte
- Inhoud van 729 m³
- Perceel van 244 m²
- Drie royale slaapkamers, met mogelijkheden voor een vierde en vijfde
- Lichte woonkamer met extra ruimte voor werken of spelen
- Sfeervolle Italiaanse keuken met marmeren werkbladen
- Complete badkamer met ligbad en afzonderlijke douche
- Ruime zolderverdieping met balkon en schuifpui
- Beschutte, groene achtertuin op het zuiden
- Eigen oprit en garage
- Energietabel A en 24 zonnepanelen
- Vloerverwarming in woonkamer, keuken en badkamer
- Cv-ketel vernieuwd in 2017
- Quooker vernieuwd in 2025
- WTW-installatie vernieuwd en ventilatiekanalen gereinigd in 2026
- Schilderwerk uitgevoerd in 2026
- Rustige, kindvriendelijke ligging met speeltuin voor de deur
- Het Nijreesbos op slechts vijf minuten loopafstand

Kenmerken

Bouw

Soort woonhuis
Type woning
Bouwjaar

eengezinswoning
geschakelde woning
2002

Oppervlakten en inhoud

Wonen
Overig inpandige ruimte
Gebouwgebonden buitenruimte
Perceel
Inhoud

179 m²
18 m²
9 m²
244 m²
729 m³

Indeling

Aantal kamers
Aantal woonlagen

5
3

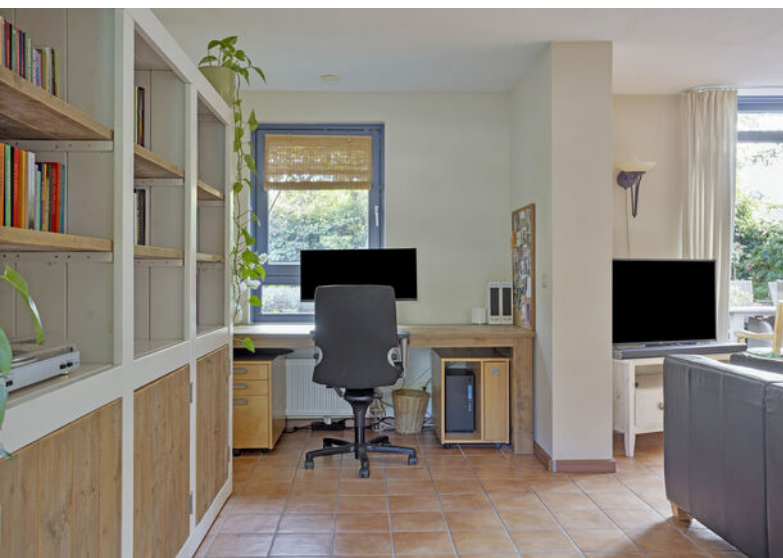
Energie

Energielabel
Isolatie
Verwarming
Warm water
Cv-ketel

A
dakisolatie, muurisolatie
c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
c.v.-ketel
Intergas HReco 30 2017



























Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- Rolluiken (elektrische bediening)	X		
- Zonnescherm	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Servieskast (bijpassend bij keuken)			X
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

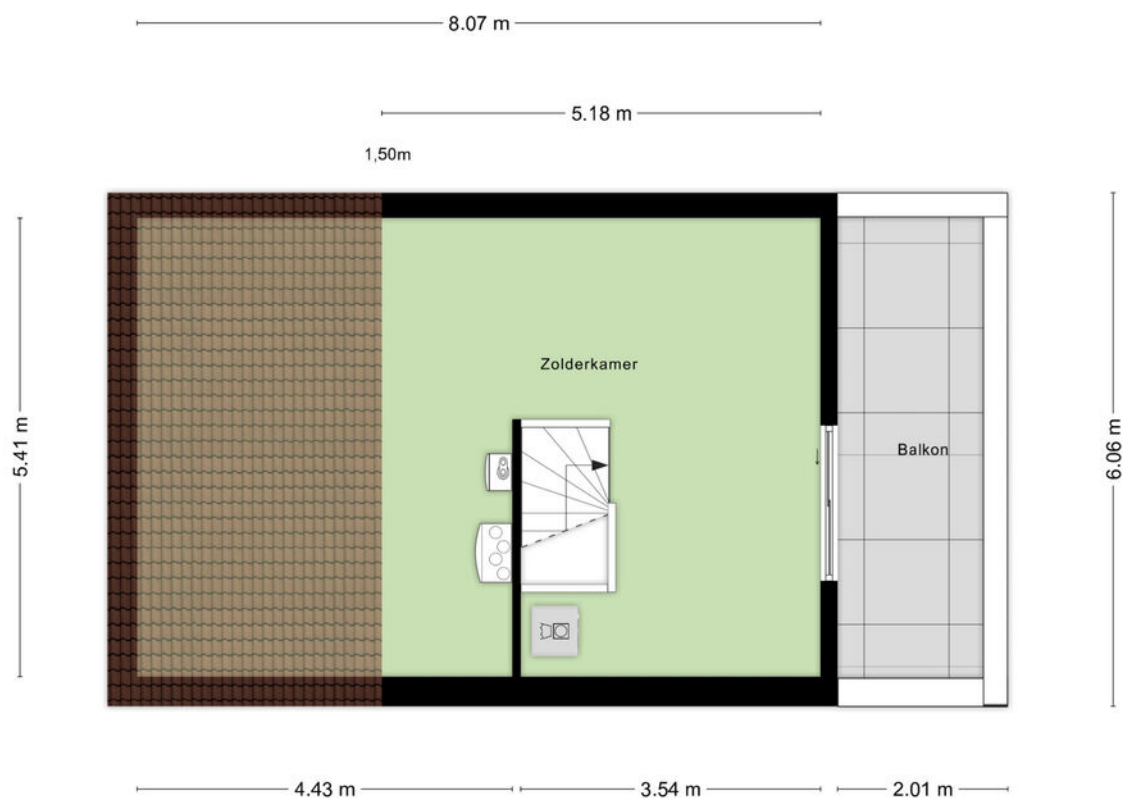
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale gegevens

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl of ter inzage bij de gemeente.

Adres

Grand Canal 36

Gemeente

Ambt-Almelo

Perceeloppervlakte

244 m²

Postcode, plaats

7609 XA, ALMELO

Sectie / perceel

G / 4023

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Ambt-Almelo
	Huisnummer	Sectie	G
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	4023
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 augustus 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.			





Aanvullende diensten

Wat is uw huis waard?

Wilt u uw huis verkopen? Dan is dit hét moment. De lage hypotheekrente en de blijvend aantrekkelijke woningmarkt in Twente zorgen voor een ideaal moment om uw huis in de verkoop te zetten. En bovendien kan uw huis zomaar meer waard zijn dan u denkt. Laat u goed voorlichten en begin met een vrijblijvende waardebeoordeling. U weet dan snel wat uw woning waard is en wij vertellen u meteen over onze persoonlijke aanpak. Onze makelaars komen graag naar u toe om u te ontmoeten!

Andere woning gezien?

Bij de aankoop van een huis is het goed dat je begeleid wordt door ervaren professionals, die jou heel doelgericht helpen om jouw droomhuis te vinden. Een huis koop je immers niet als een pakje boter. Of je nu een huis zoekt in Enschede, Hengelo, Borne, Almelo of een ander deel van de regio Twente, een aankoopmakelaar van Snelder Zijlstra Makelaars is er voor jou! Van de eerste kennismaking tot de bezichtigingen en de onderhandeling kun je op de aankoopmakelaars van Snelder Zijlstra Makelaars rekenen.

Huis gekocht?

De taxatie van jouw huis is essentieel om de financiering rond te krijgen. Maar ook wanneer je nog twijfelt over de aankoop of verkoop van een huis kan een taxatie uitkomst bieden. Het is daarbij belangrijk dat je jouw huis laat taxeren door een erkend taxateur, die zijn eindoordeel kan vastleggen in een gevalideerd taxatierapport. Wanneer je in aanmerking wilt komen voor een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is een gevalideerd taxatierapport zelfs verplicht. De erkende taxateurs van Snelder Zijlstra Makelaars staan bekend om hun snelle beschikbaarheid, integriteit en deskundigheid.

Onafhankelijk hypotheekadvies

Hoe ziet uw financiële situatie eruit? Kunt u de hypotheeklasten dragen, zodat u ook in uw droomhuis comfortabel kunt blijven leven? Het is verstandig om – nog voordat u huizen gaat bezichtigen – met een financieel adviseur om tafel te gaan. Zo voorkomt u eventuele teleurstellingen wanneer u uw droomhuis op het oog heeft.

Daarom werken wij nauw samen met De Hypotheekverstrekker, een onafhankelijk advieskantoor die bemiddeld voor 30 verschillende geldverstrekkers. Op basis van uw persoonlijke situatie, voorwaarden en tarieven selecteren zij de geldverstrekker die het beste bij uw situatie en voorkeuren past.

De hypotheekverstrekker staat voor:

- Onafhankelijk advies
- Eén aanspreekpunt
- Transparante werkwijze
- Keuze uit de laagste rentetarieven
- Ook op afspraak bij u thuis

U kunt bij hen terecht voor uw nieuwe hypotheek, een oversluiting, een overbrugging of een verbouwing. Daarnaast helpen zij u ook graag met uw verzekering(en)

Uiteraard zullen zij u van tussentijds rente advies voorzien, verzorgen zij de nazorg en blijven zij gedurende de looptijd van de hypotheek uw aanspreekpunt. Dit alles voor een voordelig all-in tarief zodat u op voorhand weet waar u aan toe bent, wel zo prettig!





Over ons

Wilt u uw huis verkopen? Of bent u op zoek naar uw nieuwe droomhuis? Maak dan kennis met Snelder Zijlstra Makelaars, het sterkste makelaarskantoor in Almelo. Bij ons krijgt u te maken met makelaars die oprecht oog hebben voor uw persoonlijke situatie.

Volg ons op social



Snelder Zijlstra Makelaars Almelo-Borne



@snelderzijlstra.almelo.borne



@snelderzijlstramakelaars



Wierdensestraat 39 B, 7607 GE Almelo
almelo@snelderzijlstra.nl
snelderzijlstra.nl | 0546 850 111



**SNELDER
ZIJLSTRA**