

marijke.
makelaardij



Vraagprijs
€ 315.000 K.K.

12

VRIELINKSLAAN

ALMELO

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



KENMERKEN

SOORT WONING:
TUSSENWONING

ENERGIELABEL:
C

BOUWJAAR:
1930

WOONOPPERVLAKTE:
CIRCA 104 m²

INHOUD:
CIRCA 368 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
218 m²



OMSCHRIJVING

Jaren 30-charme, een heerlijk vrij uitzicht en een verrassend diepe achtertuin met overkapping. Een sfeervol thuis op een prachtige groene plek bij het Rosarium!

Welkom aan de Vrielinkslaan 12 in Almelo! Een karakteristieke erker-woning die door de jaren heen met aandacht is gemoderniseerd en verduurzaamd, met behoud van zijn charmante uitstraling.

Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is de combinatie van de groene, vrije ligging en het verrassende gevoel van ruimte. De sfeervolle uitstraling, de verzorgde afwerking en het heerlijke buitenleven maken dit een plek waar je je al snel thuis zult voelen.

Een charmant thuis waar karakter, woonplezier en een fijne omgeving samenkomen!

Ook binnen is het fijn wonen. De sfeervolle woonkamer met karakteristieke erker, de verzorgde keuken, de moderne badkamer uit 2021 en de drie slaapkamers maken dit tot een aantrekkelijk geheel. En dan hebben we het nog niet gehad over die verrassend diepe achtertuin, met helemaal achterin een gezellige overkapping en een royale berging.

De woning is door de jaren heen op verschillende punten gemoderniseerd en verduurzaamd. Zo zijn er tien zonnepanelen geplaatst, beschikt de woning over een cv-ketel uit 2001 en is energielabel C toegekend.

Wonen op een prachtige plek bij het Rosarium

De Vrielinkslaan ligt in de geliefde woonomgeving Haghoek/Rosarium, een karakteristiek stukje Almelo met sfeervolle bebouwing, volwassen bomen en veel groen.

Juist de ligging van deze woning maakt het wonen hier extra aantrekkelijk. Aan de voorzijde geniet je van vrij uitzicht over de groene laan.

Vanuit de woonkamer kijk je rechtstreeks op de bomen, waardoor de seizoenen bijna onderdeel worden van je interieur.

Het Rosarium ligt op steenworp afstand en ook het centrum van Almelo, winkels, scholen en andere dagelijkse voorzieningen zijn goed bereikbaar. Een fijne woonomgeving voor wie graag ruimtelijk woont, maar tegelijkertijd de gezelligheid en voorzieningen van de stad binnen handbereik wil hebben.

Begane grond – sfeervol wonen met karakter

Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast, trap-provisiekast en de mooie, met hout afgewerkte trapopgang naar de eerste verdieping.

De woonkamer verrast met een prettige indeling, mooie lichtinval en een warme, eigentijdse uitstraling. De erker aan de voorzijde zorgt voor extra sfeer en een prachtig uitzicht op de groene omgeving.

De fraaie laminaatvloer, de groene accentmuur en de rustige kleurstelling vormen samen een gezellig geheel. Aan de voorzijde is een fijne eethoek ingericht, waar je tijdens het ontbijt of diner geniet van het uitzicht op de volwassen bomen.

De woonkamer biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek. De stijlvolle zwarte binnendeuren met glas geeft het interieur bovendien een eigentijds accent en vormt een mooie verbinding met de achtergelegen keuken.

Keuken

De keuken bevindt zich in de aanbouw aan de achterzijde en is ingericht met een lange keukenopstelling. Er is volop kastruimte en de keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron en koelkast. De combimagnetron is bovendien in 2025 vernieuwd.

Dankzij het raam komt er prettig daglicht binnen en via de keuken bereik je de achtertuin.

Aansluitend bevindt zich een keurig afgewerkte bijkeuken, met o.a. de wasmachine en drogeraansluiting en een praktische kastenwand. Zo is alles netjes uit het zicht en beschik je bovendien over extra bergruimte.

Ook het separate toilet en de badkamer zijn vanuit dit gedeelte bereikbaar.

Badkamer

De badkamer is in 2021 vernieuwd en heeft een mooie, eigentijdse uitstraling. De royale grijze wand- en vloertegels vormen een rustige basis, terwijl de zwarte kranen en accessoires voor een stijlvol contrast zorgen. De ruime inloopdouche is voorzien van een regendouche, handdouche en een fraaie halfhoge scheidingswand met geïntegreerde nis.

Het brede wastafelmeubel met houtlook fronten, dubbele waskommen en een grote ronde spiegel met geïntegreerde verlichting maakt het geheel compleet. Een comfortabele, modern afgewerkte badkamer waarin je de dag heerlijk begint en afsluit.

Eerste verdieping – drie slaapkamers

Via de trap bereik je de overloop op de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers, ieder met een eigen indeling en mogelijkheden.

De royale hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde en heeft een prettige lichtinval door het brede raam. Ook hier geniet je van het uitzicht op het groen en de singel. De laminaatvloeren en rustige kleuren zorgen voor een warme uitstraling.

De tweede slaapkamer is eveneens ruim opgezet en uitstekend geschikt als kinder-, logeer- of werkkamer. De derde slaapkamer is compacter en biedt perfect de ruimte voor een babykamer, thuiswerkplek of garderobekamer.

Met drie slaapkamers op deze verdieping biedt de woning volop mogelijkheden voor verschillende woonwensen.

Tweede verdieping - berg- en hobbyruimte

Via een vaste trap vanuit de hoofdslaapkamer bereik je de zolderverdieping. Deze ruimte beschikt over een dakraam, verwarming en een fraaie zichtbare kapconstructie die het karakter van de woning benadrukt. Momenteel wordt deze verdieping gebruikt als bergzolder, maar ook als hobbyruimte is hier prima invulling aan te geven. Een fijne extra verdieping die vooral veel praktische ruimte biedt.

Buiten – verrassend diepe tuin met overkapping

En dan de tuin... wat een heerlijke lengte! De achtertuin is verrassend diep, ligt op het noordoosten en biedt daardoor op elk moment van de dag wel een fijne plek in de zon of juist in de schaduw. Precies dat maakt deze buitenruimte zo prettig in gebruik.

De tuin is onderhoudsvriendelijk ingericht met o.a. (sier)bestrating, daarnaast groene borders die zorgen voor sfeer en kleur. Direct achter de woning is ruimte voor een terras, terwijl je verderop in de tuin volop mogelijkheden hebt om meerdere zitplekken te creëren.

Helemaal achterin bevindt zich een gezellige overkapping. Een heerlijke plek om beschut te zitten en ook op minder zonnige dagen lekker buiten te zijn. Aansluitend daarachter ligt de royale berging, ideaal voor fietsen, tuingereedschap en extra opslag. De berging is praktisch bereikbaar via het recht van pad aan de achterzijde.

Comfort en duurzaamheid

Hoewel de woning zijn karakteristieke uitstraling uit 1930 heeft behouden, is er door de jaren heen ook aandacht besteed aan modernisering en verduurzaming.

Zo beschikt de woning over tien zonnepanelen van Jinko Solar (415 Wp per paneel), geplaatst in 2023 en volledig in eigendom. De gevels zijn grotendeels nageïsoleerd en de woning heeft isolerende beglazing.

De Nefit cv-combiketel is in februari 2020 geplaatst en in november 2025 onderhouden. Daarnaast is de elektrische groepenkast in 2023 vernieuwd.

Met energielabel C vormt dit een mooie combinatie van de charme van vroeger en het wooncomfort van vandaag.

'Verkoper aan het woord'.

Soms loopt het leven anders dan je vooraf had bedacht, en in mijn geval op een hele mooie manier! Anderhalf jaar geleden kocht ik met veel enthousiasme dit fijne huis, waar ik vanaf het eerste moment met ontzettend veel plezier heb gewoond. Inmiddels heb ik de liefde gevonden en breekt er een nieuw hoofdstuk aan, waarin we samen verder bouwen aan onze toekomst in een andere stad. Hoewel ik hier nog jarenlang met plezier had kunnen wonen, kies ik nu voor een nieuw avontuur. Ik hoop dat de volgende eigenaar zich hier net zo thuis zal voelen als ik!

Bijzonderheden: Bouwjaar ca. 1930, woonoppervlakte circa 104 m², perceeloppervlakte 200 m², karakteristieke jaren 30-woning met erker en vrij uitzicht op groen, drie slaapkamers en een zolder met vaste trap, moderne badkamer op de begane grond (2021), diepe achtertuin op het noordoosten met overkapping en royale berging (ruim 14 m²), energielabel C, tien zonnepanelen (2023) en grotendeels nageïsoleerde gevels, achterom via recht van overpad.

Wij laten je deze leuke woning heel graag persoonlijk zien.

Woongeluk begint hier. Met marijke.

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.



**'KARAKTER
VAN TOEN,
WOONGELUK
VAN NU'**











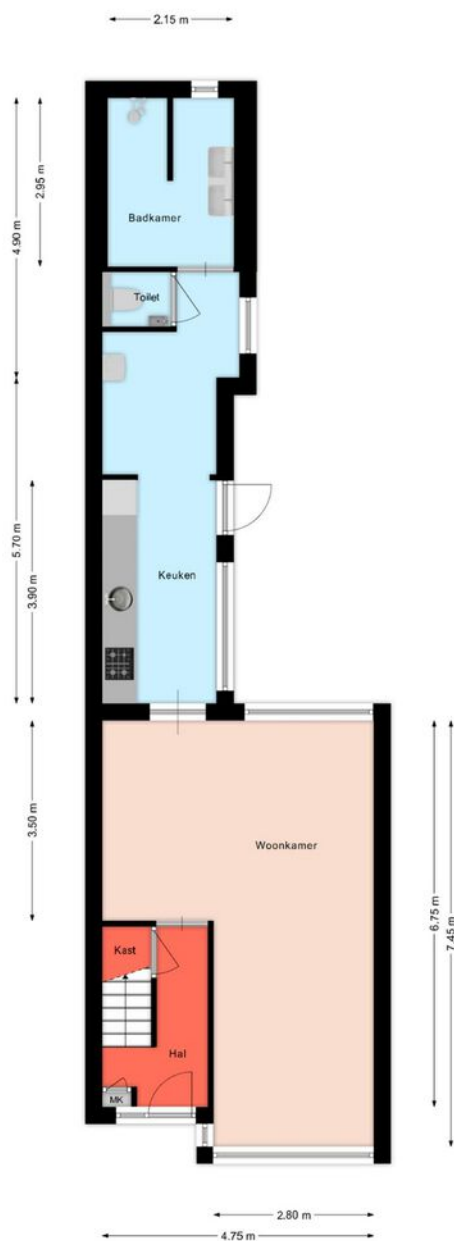






PLATTEGROND

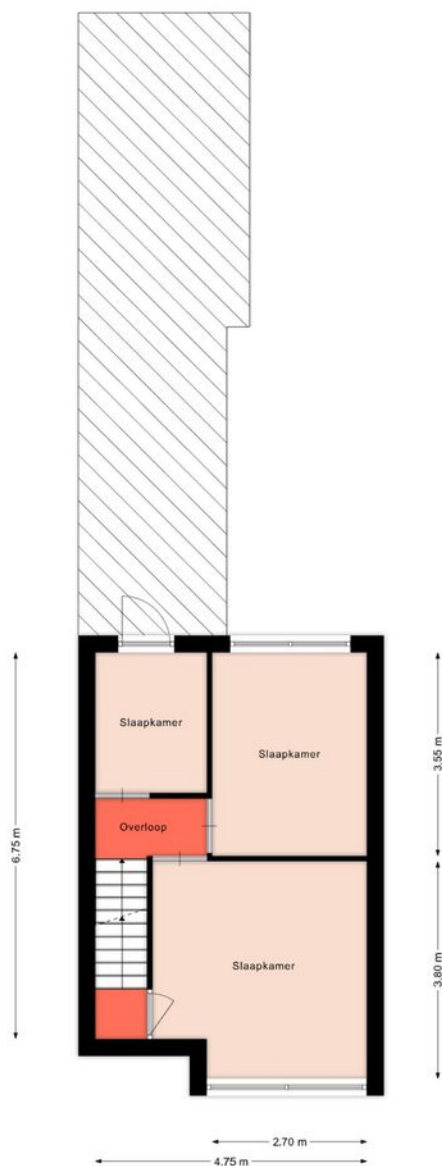
Vrietlinkslaan 12 Almelo



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

PLATTEGROND

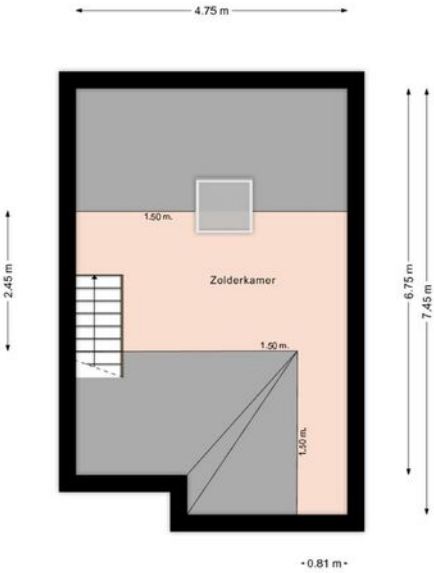
Vrielijslaan 12 Almelo



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

PLATTEGROND

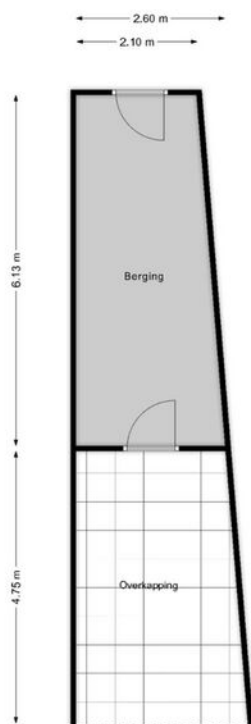
Vrietlinksaan 12 Almelo

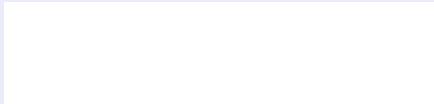


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© moolefoto.nl

PLATTEGROND

Vriellinkslaan 12 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?

Vrielinkslaan 12 Almelo

Roerende zaken - Buiten:

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

Roerende zaken - Woning:

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

Woning overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
	N.v.t.

Zonwering:

Type	Locatie	Etage	Keuze
		0	N.v.t.

Raamdecoraties, te weten:

Type	Etage	Keuze
Gordijnrails	0	Blijft achter
Gordijnrails	1	Blijft achter

Raamdecoraties overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Luxaflex en gordijnen	Kan worden overgenomen

Vloerdecoratie, te weten:

Type	Etage	Keuze
Parketvloer/laminaat	0	Blijft achter

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	N.v.t.
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

Verlichting, te weten:

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

Losse kasten, legplanken, te weten:

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

Sanitaire voorzieningen:

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

Sanitaire voorzieningen overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Douche gordijn met stang	Blijft achter

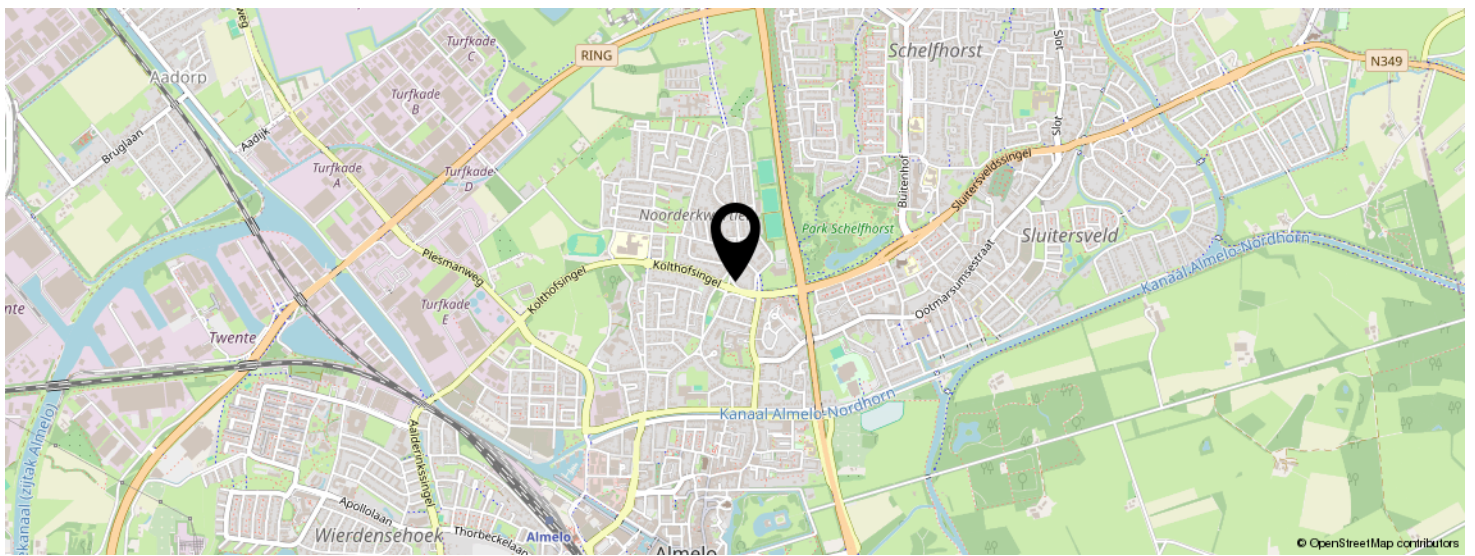
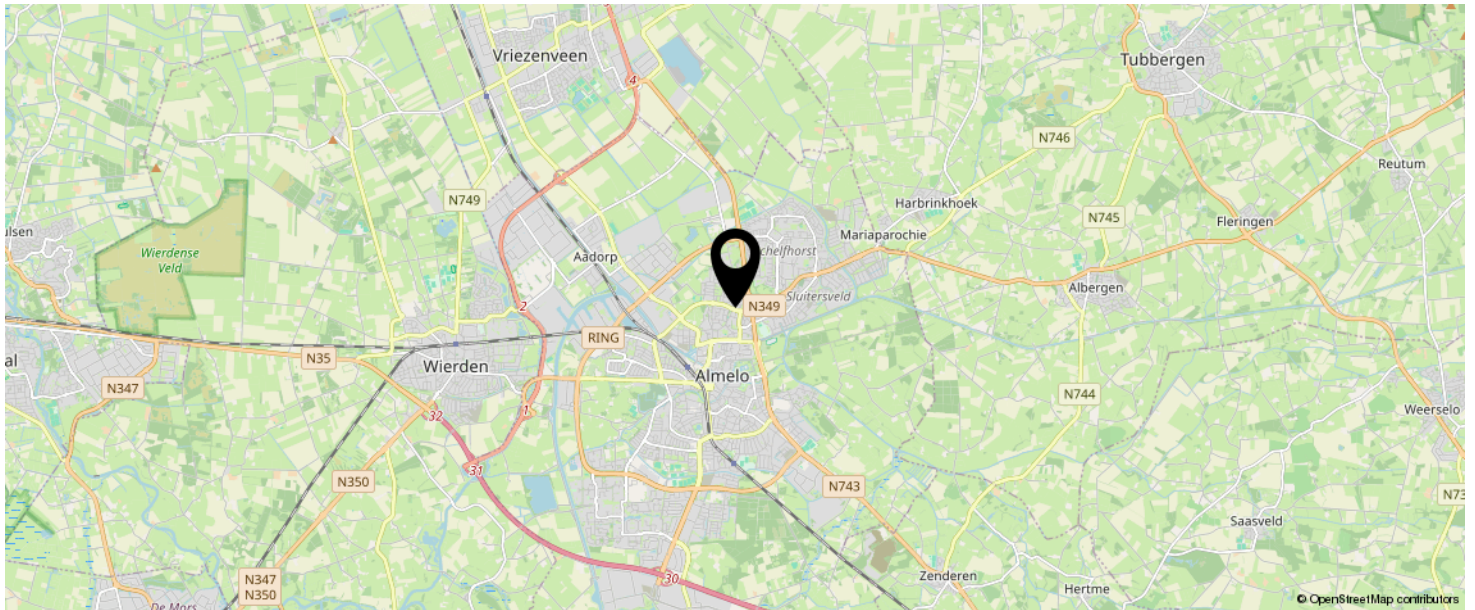
Telefoontoestel/-installatie:

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

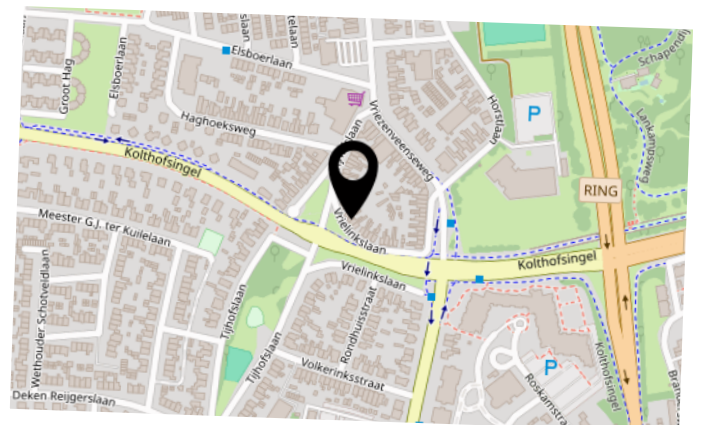
Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:

Radiatorafwerking	Blijft achter
Voorzetramen	N.v.t.

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@marijkemakelaardij.nl

marijkemakelaardij.nl



marijke.
makelaardij