

**Thuis in Twente!**



Vraagprijs  
€ 325.000 k.k.

## **Rohofstraat 69**

### **ALMELO**

Woning op 468 m² met royale oprit, garage en volop mogelijkheden!

[weusthuismakelaar.nl](http://weusthuismakelaar.nl)

**weusthuis**  
MAKELAARDIJ



# Welkom

**De makelaars die ok plat proat**  
Enthousiast, oprecht en betrokken

[weusthuismakelaardij.nl](http://weusthuismakelaardij.nl) | [info@weusthuismakelaardij.nl](mailto:info@weusthuismakelaardij.nl)

# INTERESSE?

Voor je ligt de brochure van de woning die jouw interesse heeft gewekt.

Met deze brochure informeren wij je graag over alle kenmerken van de woning, kun je de plattegronden van alle verdiepingen bekijken en geven wij je een inkijkje in zowel het huis als de tuin.

Enthousiast geworden na het doornemen van deze brochure? Wij plannen graag een afspraak met jou om deze woning ter plekke te bekijken samen met onze makelaar. Tijdens een bezichtiging kun je het beste ervaren of dit de juiste woning is voor jou en je eventuele aanvullende vragen met de makelaar bespreken.

Heb je reeds een bezichtiging gehad, maar wil je toch nog wat meer informatie? Aarzel dan niet om contact op te nemen met Team Wonen. Wij helpen je graag verder!

*Jouw  
makelaar*



**Mart**

06-29221138

[m.smit@weusthuismakelaardij.nl](mailto:m.smit@weusthuismakelaardij.nl)

*Jouw  
binnendienst*



**Kane**

0546-727820

[k.golbach@weusthuismakelaardij.nl](mailto:k.golbach@weusthuismakelaardij.nl)

## Vestiging Almelo

Wierdensestraat 122

7604 BM Almelo

0546 - 727 820





## KENMERKEN

Bouwjaar  
**1928**

Woonoppervlakte  
**168 m²**

Perceeloppervlakte  
**468 m²**

Inhoud  
**615 m³**

Energie label

**E**

Aantal kamers  
**9**

Aantal slaapkamers  
**5**

Oriëntatie achtertuin  
**zuid**

Isolatie  
Grotendeels dubbelglas, HR ++ glas

CV ketel  
**Intergas (2003, eigendom)**

Scan de QR-code  
voor meer  
informatie van deze  
mooie woning!





# OMSCHRIJVING

Ruimte, vrijheid en mogelijkheden op een centrale locatie in Almelo. Deze woning staat op een royaal perceel van maar liefst 468 m<sup>2</sup>. De woning ligt op een prettige locatie, op korte afstand van het centrum en diverse winkelvoorzieningen. Hierdoor woon je hier met alle dagelijkse gemakken binnen handbereik, terwijl je op eigen terrein geniet van veel ruimte.

Binnen beschikt de woning over een praktische indeling met meerdere slaapkamers, een woonkamer met veel natuurlijke lichtinval en een keuken die je geheel naar eigen smaak kunt aanpassen. Een bijzonder pluspunt is de extra slaapkamer op de begane grond, waardoor de woning geschikt is voor uiteenlopende woonwensen. Ook de aanvullende ruimtes aan de achterzijde bieden interessante mogelijkheden, bijvoorbeeld voor hobby's, opslag of werken aan huis.

Of je nu op zoek bent naar extra ruimte, een praktische indeling of mogelijkheden om de woning verder naar eigen wens in te richten, aan de Rohofstraat 69 vind je een interessante basis op een fijne plek in Almelo.



# INDELING

## Begane grond

Via de entree kom je in de hal, die toegang geeft tot de woonkamer en de trap naar de eerste verdieping. De woonkamer biedt voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een eettafel. Dankzij de raampartijen valt er prettig veel daglicht naar binnen. Met de aanwezige rolluiken kun je de ruimte bovendien eenvoudig verduisteren wanneer je dat wenst. De praktische trapkast biedt extra bergruimte.

De keuken heeft een functionele indeling en biedt volop mogelijkheden om deze naar eigen smaak te moderniseren en in te richten. Vanuit de keuken bereik je de badkamer en het toilet.

Achter in de woning bevindt zich een gedeelte dat binnendoor bereikbaar is en de woning een levensloopbestendig karakter geeft. Hier vind je een praktische algemene ruimte met de aansluitingen voor de wasapparatuur en de cv-ketel. Vanuit deze ruimte zijn meerdere vertrekken bereikbaar.

Op de begane grond bevindt zich ook een extra slaapkamer. Deze kamer is op verschillende manieren te gebruiken, bijvoorbeeld als slaapkamer, hobbyruimte of werkplek. In combinatie met de garage achter de woning biedt dit gedeelte bovendien interessante mogelijkheden voor wie een kantoor of praktijkruimte aan huis overweegt.



# INDELING

## Eerste verdieping

Via de vaste trap in de hoofdwoning bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie ruim opgezette slaapkamers, allemaal voorzien van kunststof kozijnen. Eén slaapkamer beschikt daarnaast over een eigen wastafel.

Ook vanuit het achterste gedeelte van de woning is via een trap een extra verdieping bereikbaar. Deze ruimte kan uitstekend dienen als slaapkamer, kantoorruimte of bergzolder.

## Garage & buitenruimte

Een bijzonder pluspunt van deze woning is de garage achter op het perceel. De garage beschikt over een kanteldeur en biedt diverse gebruiksmogelijkheden. Je kunt hier bijvoorbeeld een auto stallen, gereedschap en materialen opbergen of de ruimte benutten voor hobby- of werkactiviteiten.

De royale oprit aan de voorzijde biedt daarnaast voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Hierdoor heb je volop ruimte voor meerdere auto's.



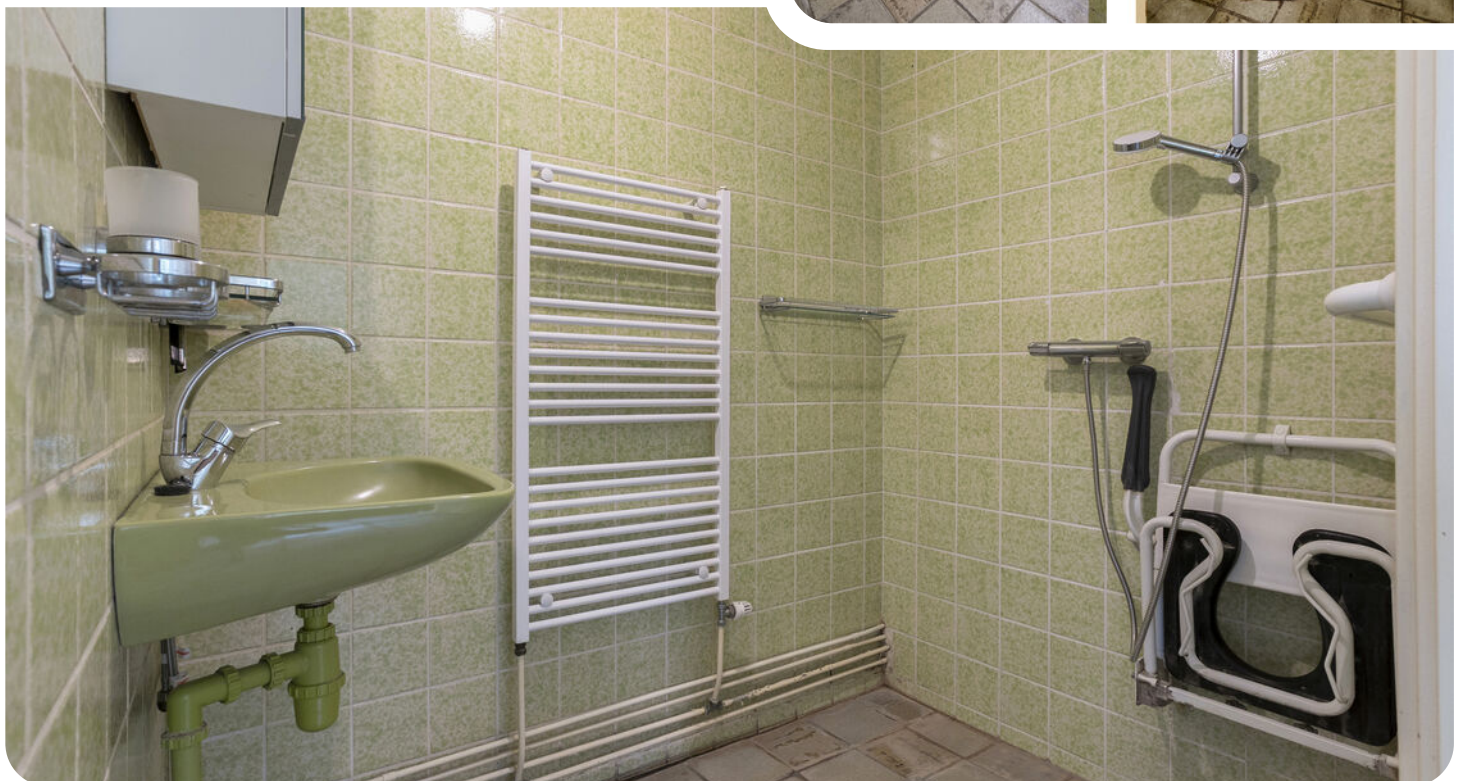
## BIJZONDERHEDEN

- \* Energielabel: E
- \* Volop mogelijkheden
- \* Levensloopbestendige indeling
- \* Voorzien van een garage
- \* Aanvaarding in overleg
- \* Bij koop is een waarborgsom/bankgarantie vereist van 10% van de koopsom
- \* Mogelijkheid tot hypotheek met NHG (Nationale Hypotheek Garantie)
- \* Check via [www.svn.nl](http://www.svn.nl) of een starterslening mogelijk is voor deze woning
- \* In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule en een niet-zelf-bewoningsclausule opgenomen

Jouw makelaar voor dit object: Mart Smit



















# Plattegrond

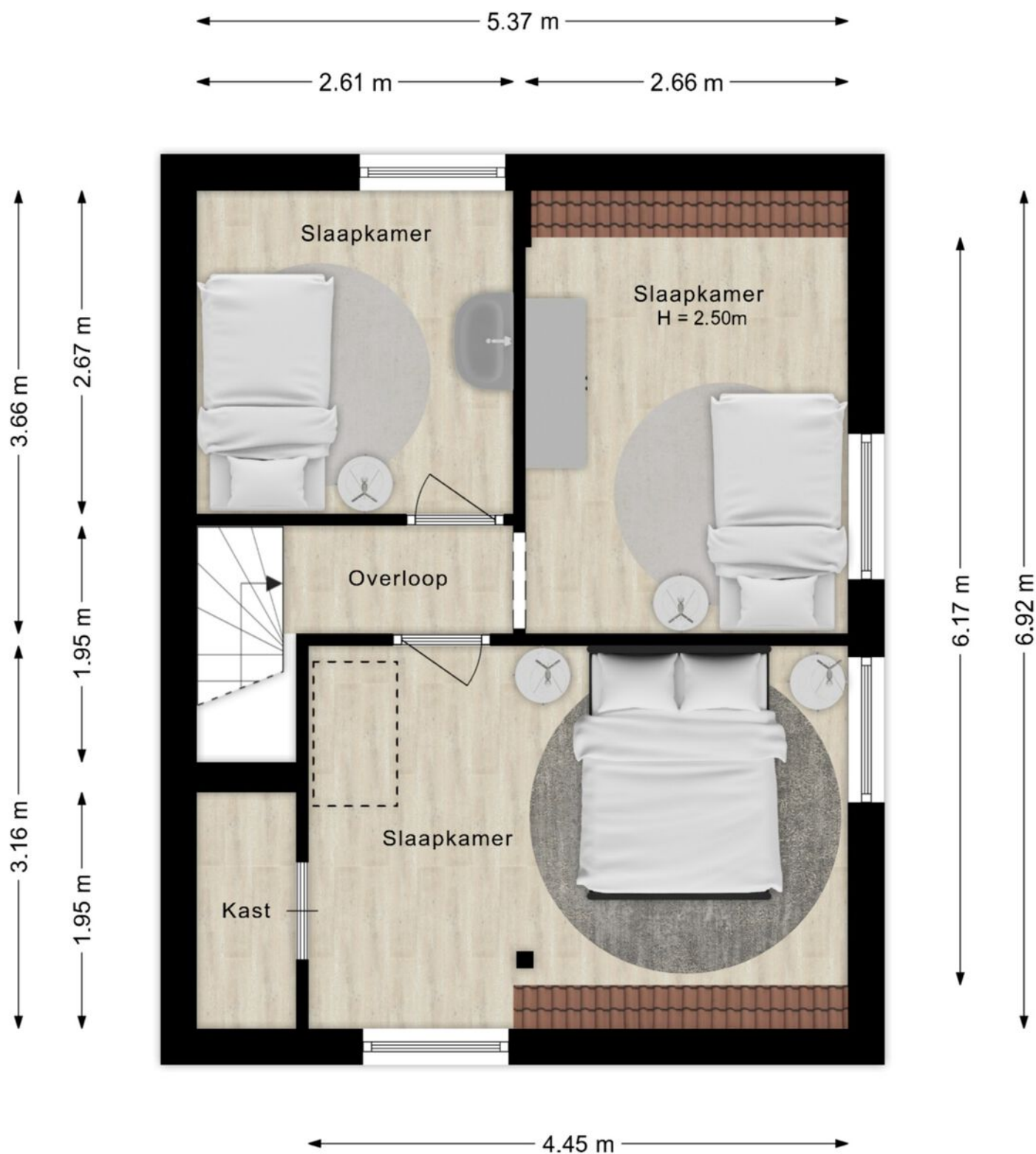
# Begane grond



Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
© Homevisuals

# Plattegrond

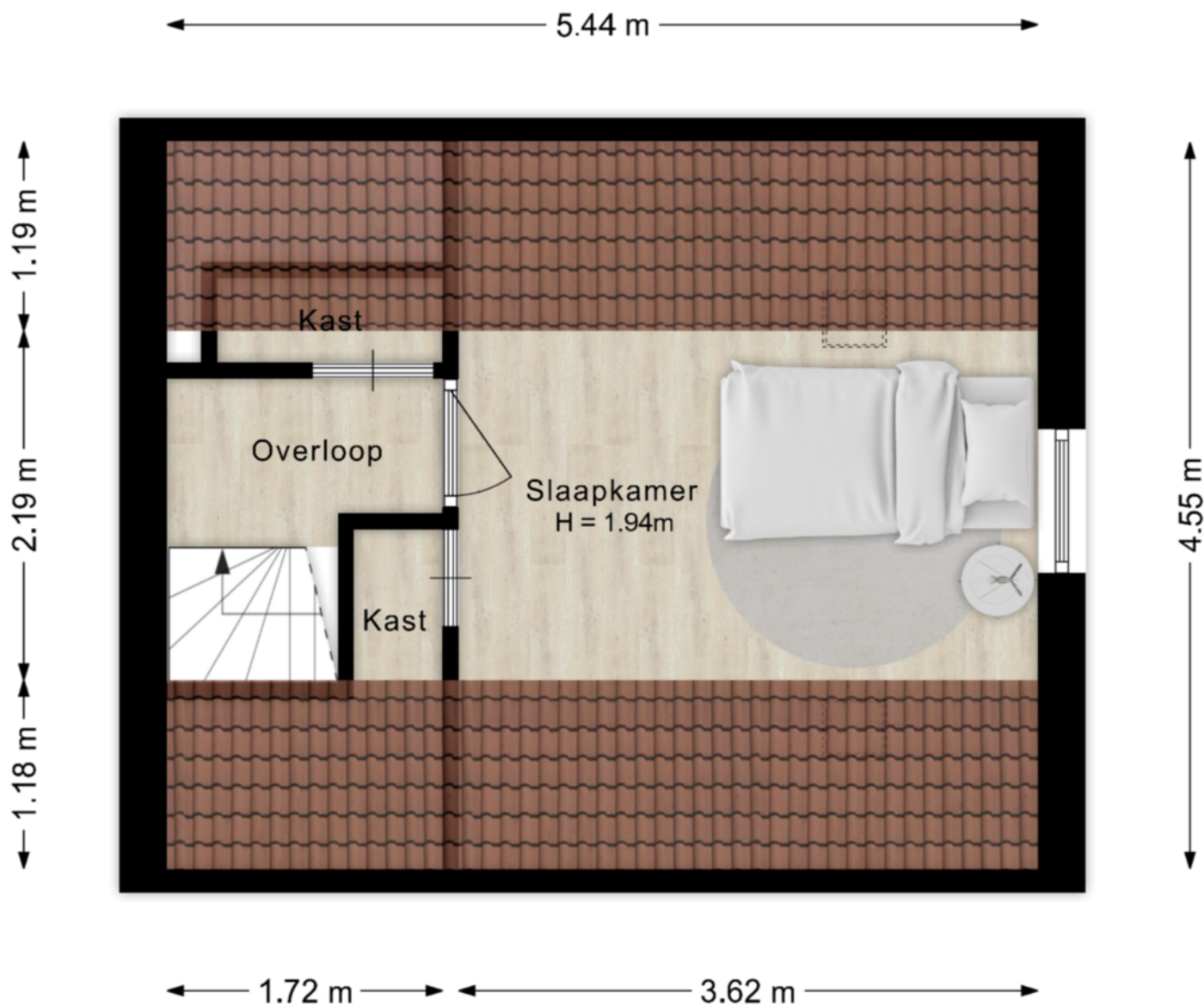
## Eerste verdieping



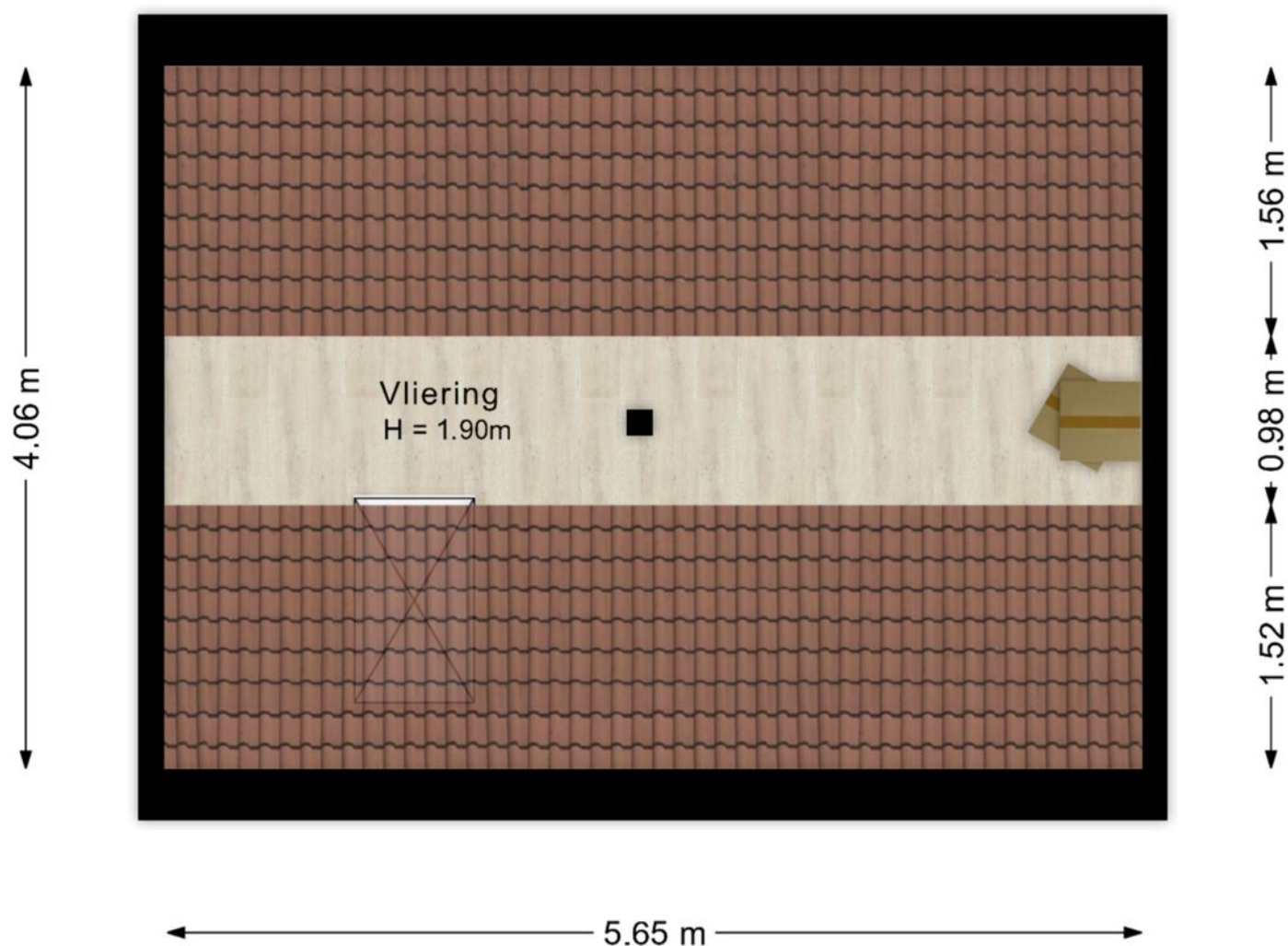
Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
© Homevisuals

# Plattegrond

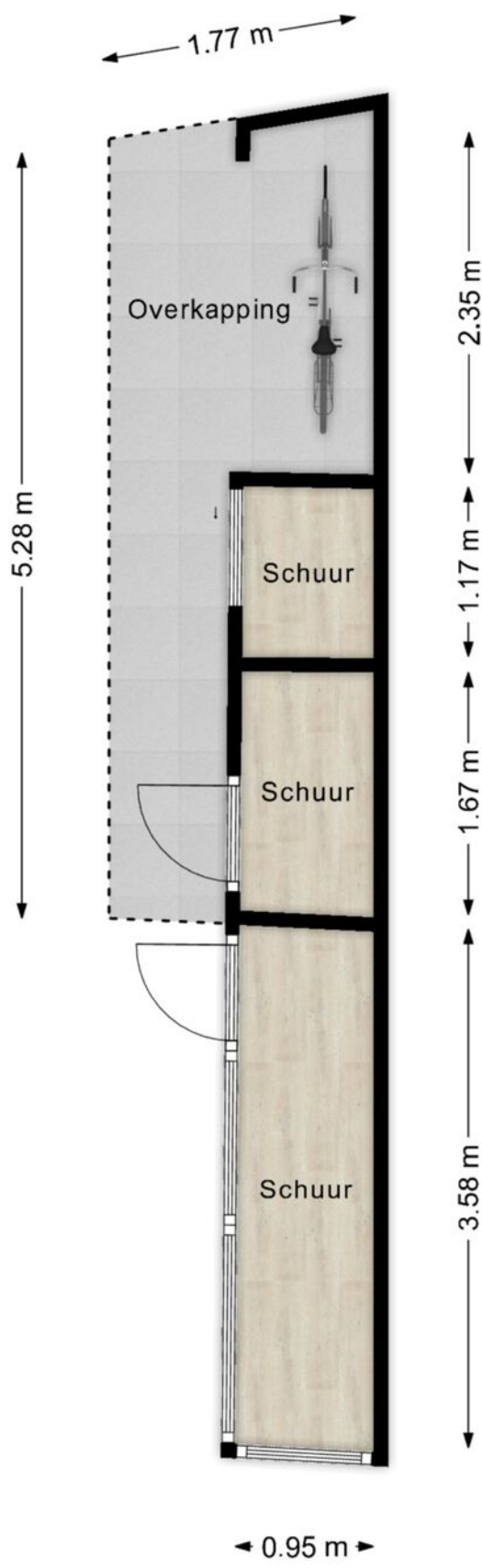
## Eerste verdieping

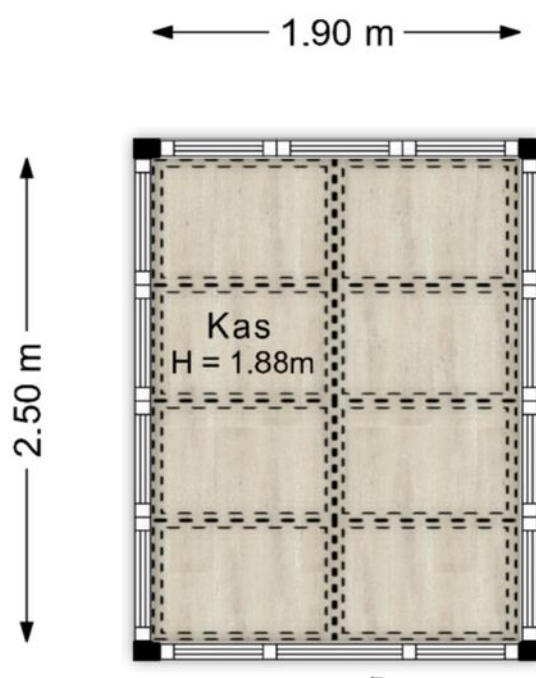


Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
© Homevisuals



Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
© Homevisuals





Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
© Homevisuals

# Plattegrond

# Perceel



Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
© Homevisuals

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: Almelo



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

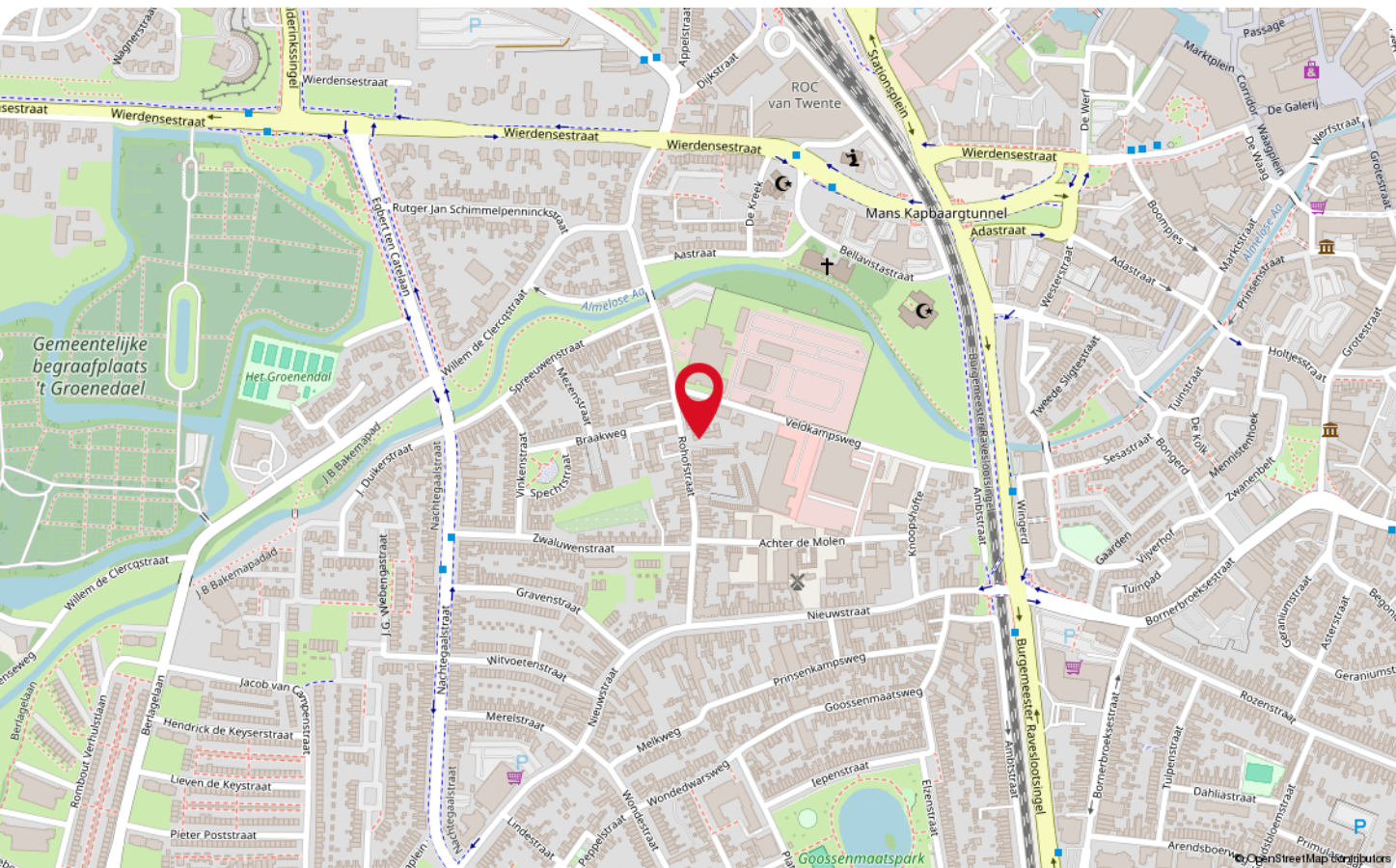
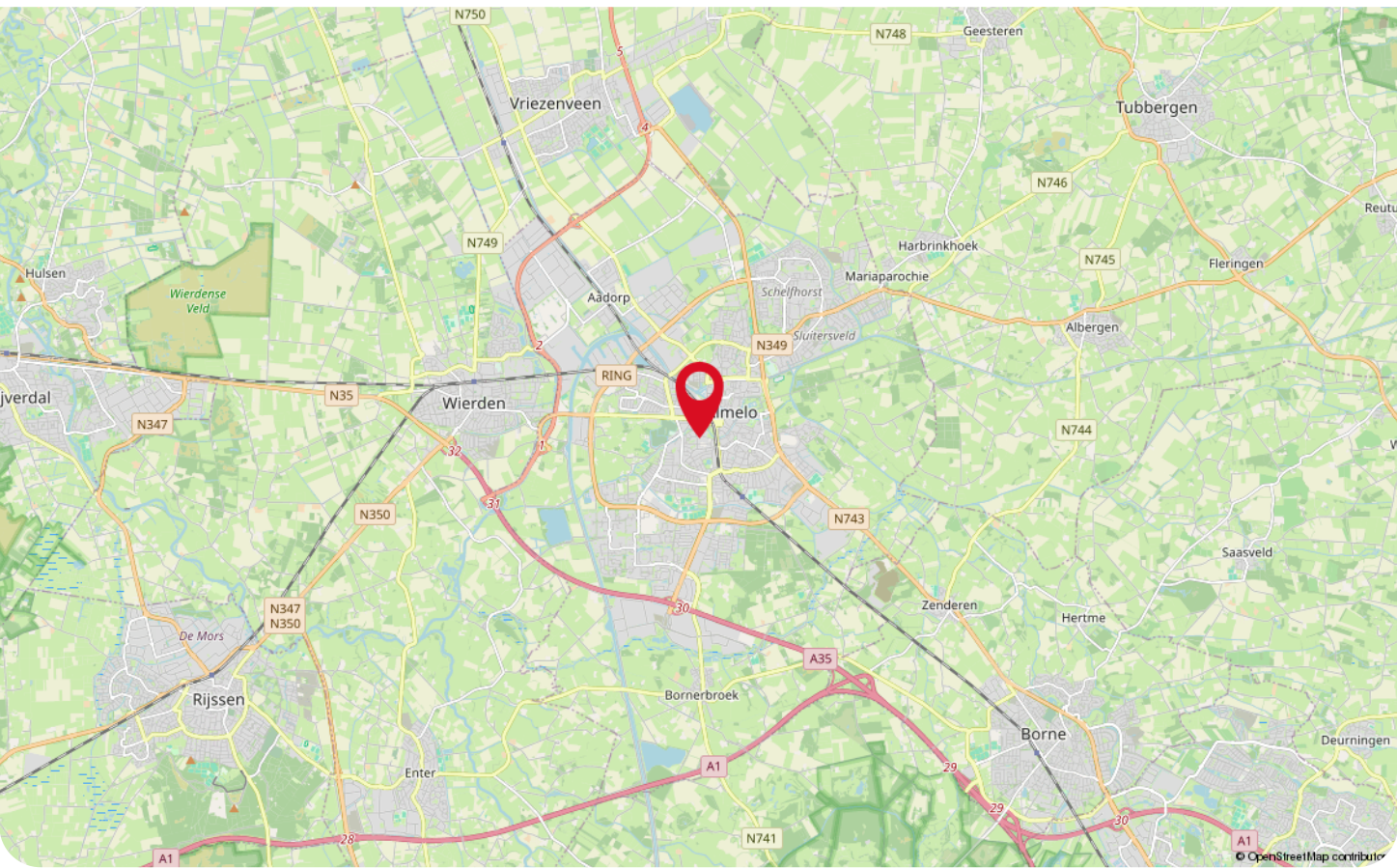
Sectie    L

Perceel    2268

**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 databankrecht.

# Locatie op de kaart

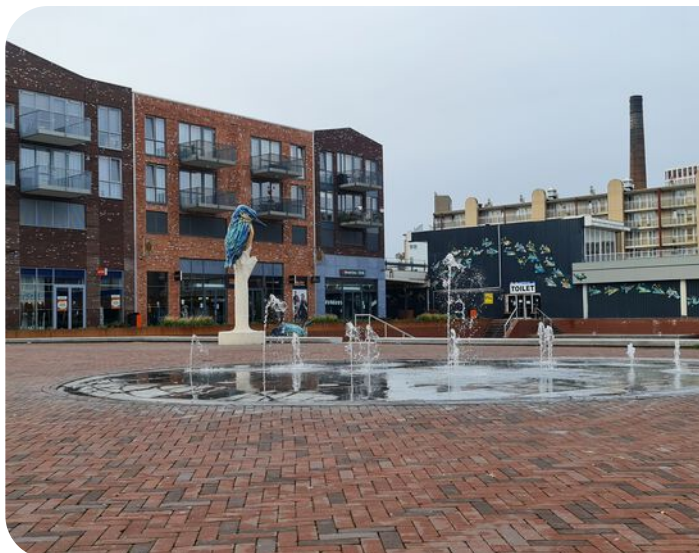


# Wonen in Almelo



Almelo is een stad, welke rijk is aan de historie van de textielindustrie; dit is zeker nu zelfs nog te zien! Dit zie je terug in hetgeen wat goed bewaard zijn gebleven; de industriële panden, waaronder Ten Cate Indië, Ten Cate Java en het textielfabriek. Almelo is hier immers in het verleden groot mee geworden! Ondanks deze rijke historie, is Almelo ook vernieuwend en uniek. De combinatie van oude en nieuwe panden zorgt voor een leuk contrast in de wijken.

Wist jij dat Almelo de groenste stad is van Overijssel? De “longen” van Almelo reiken vanuit het buitengebied tot in de binnenstad. Denk bijvoorbeeld aan het grafelijk groen van “De Gravenallee”. Deze jachtlaan is onderdeel van het “Landgoed Huize Almelo” en is maar liefst drie kilometer lang. Bovendien zijn er vele parken in Almelo te vinden, die ervoor zorgen dat jij de natuur op elk moment kunt opzoeken!



Ook is Almelo een bruisende stad! Er worden elk jaar vele evenementen georganiseerd. Daarnaast barst Almelo van de cafés, lunchrooms en eettentjes. Culinaire is er dus genoeg te beleven. En wil je eens echt een keer wat buitengewoons doen? Boek dan een cel in de oude gevangenis van Almelo!

Op zoek naar een nieuwe of oudere woning in zo'n bruisende stad als Almelo? Laat ons jou dan helpen naar jouw droomstulpje!

# Lijst van zaken

| Beschrijving                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Designradiator(en)                       | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              | X             |          |              |
| - overgordijnen                          | X             |          |              |
| - vitrages                               | X             |          |              |
| - jaloezieën                             | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - (gas)fornuis                           | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - oven                                   | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                   | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                      |               | X        |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                        | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                  | X             |          |              |
| - fontein                                | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren      |               |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                 | X             |          |              |
| - wastafel                               | X             |          |              |
| - toiletkast                             | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |

# Lijst van zaken

| Beschrijving                                                       | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |
| Kluis                                                              | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Rolluiken                                                          | X             |          |              |
| Zonwering buiten                                                   | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                  | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                            |               |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                | X             |          |              |
| (Broei)kas                                                         | X             |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                                               |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                                             |               |          |              |
| - (sier)hek                                                        | X             |          |              |

# Veelgestelde vragen

---

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. De meest voorkomende vragen hebben we voor je op een rij gezet.

## Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

## Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbiedingen kunnen uitlokken.

## Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, de zogenoemde schriftelijkheidsvereiste, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

## Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Ontbindende voorwaarden zijn geldige redenen, die in de koopovereenkomst zijn vastgelegd, om de koop van een woning te annuleren zoals bijvoorbeeld:

1. Financieringsvoorbehoud
2. Geen huisvestingsvergunning
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie
5. NVM No-Risk clause

## Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

Door de wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd kan koper zonder opgaaf van redenen de koop ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

## Wat zijn kosten koper?

Om eigenaar van de woning te worden dient de koper kosten te betalen. Denk hierbij aan notariskosten, overdrachtsbelasting (2% voor woningen) en kadasterkosten. De kosten voor een eventuele financiering vallen hier niet onder, maar komen wel voor rekening van koper.

## Voor wie is de onderzoeksplicht?

Een koper heeft een onderzoeksplicht. Dat houdt in dat de koper zowel de bouwtechnische als de juridische zaken rondom de woning zelf moet onderzoeken.

## Wat wordt verstaan onder de mededelingsplicht?

Als de verkoper op de hoogte is van een negatieve eigenschap van de zaak ( een gebrek ), terwijl hij weet of kan weten dat die eigenschap voor de koper van belang is, dient verkoper de koper van die eigenschap op de hoogte te stellen.

## Meer informatie?

Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Meer weten? Wij beantwoorden je vragen graag dus neem gerust contact met ons op.

# Informatie voor de kopers

Er komt veel kijken bij het kopen van een woning. Onderstaand stappenplan informeert je over elke stap in het aankoopproces en helpt je goed voorbereid het traject in te gaan.

## **Stap 1: Financieel inventariseren**

Voordat je je zoektocht begint is het verstandig te weten wat jouw financiële mogelijkheden zijn. Met de huidige regelgeving is het mogelijk om tot 100% van de waarde van jouw nieuwe woning te financieren. Alle overige, bijkomende kosten moet je zelf financieren.

## **Stap 2: Geschikte woning zoeken**

Zodra je inzicht hebt in je financiële mogelijkheden en je woonwensen bekend zijn, kan de zoektocht beginnen. Schrijf je hiervoor in als woningzoekende in ons zoekersbestand; hiermee word je als eerste, nog voordat de woning online gaat, op de hoogte gehouden van ons nieuwe aanbod. Houdt daarnaast onze social media-kanalen in de gaten, evenals onze eigen website. Tevens wordt al ons aanbod op de websites van Leef Twente en Funda geplaatst.

## **Stap 3: Een woning bezichtigen**

Een woning naar jouw wens gevonden? Maak een afspraak met de verkopend makelaar om de woning te bezichtigen. Het is verstandig om naast de woning ook de locatie en de buurt te verkennen. Kijk verder met een open blik; de meubels en kleuren zijn uiteraard naar jouw wens aan te passen.

## **Stap 4: Extra onderzoek**

Je mag verwachten dat het door jou gekochte huis geschikt is voor 'normaal gebruik'. Toch heb je als koper een onderzoeks-plicht. Zo kunnen bij de bezichtiging zichtbare gebreken later niet als verborgen gebrek worden benoemd.

Daarnaast heeft de verkoper een mededelingsplicht, waarmee hij verplicht is alle informatie te verstrekken die voor jou als koper van belang kan zijn.

## **Stap 5: De onderhandeling**

Bij een onderhandeling wordt vaak alleen aan de koopsom gedacht, maar ook de opleverdatum, roerende zaken en ontbindende voorwaarden maken hier deel van uit.

Je bod en de voorwaarden breng je uit bij de verkopend makelaar. Als de verkoper een tegenbod uitbrengt ben je pas in onderhandeling, of als de verkoper dit expliciet meldt. Het is mogelijk dat er meerdere onderhandelingen tegelijkertijd lopen, dit zal de verkopend makelaar aangeven.

Op het moment dat er meerdere serieuze gegadigden zijn, kan er worden besloten om een verkoop bij inschrijving te starten. Hierbij krijgt iedereen een gelijke kans om een bieding uit te brengen.

## **Stap 6: Teken van de koopovereenkomst**

Gaat verkoper akkoord met jouw bod en voorwaarden, dan is er een overeenstemming. Vervolgens wordt een koopovereenkomst opgesteld, waarin alle afspraken worden vastgelegd. De koop komt tot stand als beide partijen de koopovereenkomst hebben getekend. Daarna heb jij als koper 3 dagen bedenktijd waarin je de koop kunt ontbinden. Na deze termijn is de koop definitief, tenzij er nog ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

## **Stap 7: Financiering**

Overeenstemming bereikt? Dan is het tijd om de financiering in orde te maken. Hiervoor wordt veelal een hypotheek afgesloten. Zoals aangegeven kun je met de huidige regelgeving tot 100% van de waarde van de nieuwe woning. Dit kan, vooral bij overbieden van de vraagprijs, een ander bedrag zijn dan de koopsom. Koop je een energiezuinige woning of tref je energiebesparende maatregelen, dan kun je wellicht meer lenen. De overige kosten, waaronder overdrachtsbelasting en notariskosten, moet je zelf financieren. Een nieuwbouwwoning wordt vrij op naam (v.o.n.) gekocht, waarbij de kosten koper bij de koopsom zijn inbegrepen.

## **Stap 8: Overdracht woning**

Zodra de ontbindende voorwaarden niet meer van toepassing zijn en de bedenktijd is verstreken, is de koop definitief. Nu kan de overdracht bij de notaris plaatsvinden. Je krijgt een uitnodiging om de woning voorafgaand aan de overdracht samen met de makelaar en verkoper te inspecteren. Bij de notaris wordt, nadat de koopsom door hen is ontvangen, de woning op jouw naam gezet en ingeschreven bij het Kadaster. Nu ben je de eigenaar van je nieuwe woning!

## This image shows a full page of blank, lined paper. It features approximately 20 evenly spaced horizontal blue or grey lines across its entire width. The lines are uniform in thickness and spacing, providing a template for writing. There are no margins, text, or other markings on the page.





Neem  
contact  
met ons op!

## ZIJN WIJ OOK JOUW MAKELAAR?

### Interesse in deze woning en ben je benieuwd naar de waarde van jouw woning?

Onze makelaars komen graag bij jou thuis. We geven je de ruimte om na te denken en staan je bij met deskundig en persoonlijk advies. Eigenlijk zoals we dat al jaren doen.

Wij beschikken over een enthousiast team met ervaren en goed opgeleide medewerkers. Wij zijn een betrouwbare partij en bouwen graag aan relaties voor een lange termijn. Dit doen we door de tijd te nemen voor (de verhalen van) de mensen en hun woning. We zijn oprecht geïnteresseerd en hebben een nuchtere kijk op zaken. Ons hele team gaat zorgvuldig te werk waarbij zowel de binnendienstmedewerkers als onze makelaars streven naar een succesvol verkoopresultaat met tevreden verkopers en kopers. Door de grootte van de organisatie hebben we altijd een specialist in huis.

Overweeg jij verkoop of wil je een taxatie van jouw woning? Wij komen graag bij je langs voor een vrijblijvende waardebeoordeling en een eerlijk verkoopadvies. We denken met je mee over de invulling van jouw woonwensen. Bel ons voor het maken van een afspraak. We leren jou en jouw woning graag kennen!

Almelo | Denekamp | Losser | Oldenzaal | Tubbergen  
info@weusthuismakelaardij.nl | weusthuismakelaardij.nl