PLAGGE MAARS MAKELAARS O.G. NVM

DE PINGUIN 13 | ALMELO

€ 412.500 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	**116 m²**
INHOUD	**484 m³**
PERCEELOPPERVLAKTE	**205 m²**
KAMERS	**6**
SLAAPKAMERS	**3**
VRAAGPRIJS	**€ 412.500 k.k.**

BESCHRIJVING
Instapklaar wonen met veel leefruimte, een fraaie uitbouw, garage en energielabel A

In de geliefde wijk Windmolenbroek, in de buurt Huttenveld, staat deze zeer goed onderhouden en uitgebouwde geschakelde twee onder een kapwoning met carport en verlengde garage. De woning combineert een moderne afwerking met veel leefruimte en is door de jaren heen op verschillende punten vernieuwd en verduurzaamd.

Zo beschikt de woning over een moderne keuken, een eigentijdse badkamer, vloerverwarming in de eetkamer, airconditioning, acht zonnepanelen en energielabel A. Daarnaast is de woning goed geïsoleerd en voorzien van isolerende beglazing.

Een verzorgde en complete woning met een prettige indeling, veel licht en een fijne tuin op het westen. Hier kun je zonder grote werkzaamheden direct gaan wonen.

Indeling

Begane grond
Via de entree kom je binnen in de hal met toilet en toegang tot de woonkamer. Aan de voorzijde zorgt de erker met grote raampartijen voor veel natuurlijk licht en een prettige uitstraling.

Aansluitend bevindt zich de moderne keuken uit circa 2021. De keuken beschikt over een extra diep werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, stoomoven en Quooker. Ook is er een ontkalker aanwezig.

Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd. Deze uitbreiding is in 2001 gerealiseerd en zorgt voor een royale eetkamer met veel licht en een directe verbinding met de tuin. De eetkamer is voorzien van vloerverwarming.

Vanuit de woning is de verlengde garage binnendoor bereikbaar. Een praktische ruimte voor bijvoorbeeld fietsen, opslag of hobby.

Eerste verdieping
De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de moderne badkamer. De badkamer is circa vier jaar oud en compleet uitgevoerd met een douche, wastafelmeubel en tweede toilet.

Tweede verdieping
Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Deze verdieping behoort tot de woonruimte en biedt volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Buiten
De achtertuin ligt gunstig op het westen, waardoor je hier vooral in de middag en avond prettig van de zon kunt genieten. Onder de veranda heb je daarnaast een fijne beschutte plek om buiten te zitten.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen oprit met carport. De verlengde garage is zowel vanaf buiten als rechtstreeks vanuit de woning bereikbaar.

Duurzaamheid en installaties
De woning beschikt over energielabel A en is voorzien van acht zonnepanelen van Longi Solar. De zonnepanelen zijn in 2019 geplaatst en hebben een gezamenlijk vermogen van circa 2,4 kWp. Tevens is de woning voorzien van een Home Wizerd Thuisbatterij met 2,7 KwH opslagcapaciteit.

Voor de verwarming en het warme water is een Intergas HRE 36/30 cv ketel aanwezig. Deze installatie is in 2025 geplaatst en is eigendom.

Verder beschikt de woning over mechanische ventilatie uit 2021 en zijn op iedere verdieping onderling verbonden rookmelders aanwezig.

Bijzonderheden
- Bouwjaar 1993
- Energielabel A
- Uitbouw aan de achterzijde uit 2001
- Moderne badkamer en keuken
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Tweede verdieping behoort tot de woonruimte en biedt ruimte voor een extra slaapkamer
- Vloerverwarming in de eetkamer
- Airconditioning aanwezig
- Acht zonnepanelen uit 2019 met circa 2,4 kWp gezamenlijk vermogen
- Home Wizerd Thuisbatterij (2,7 kwH 800w)
- Intergas HRE 36/30 cv ketel uit 2025, eigendom
- Isolerende beglazing in de gehele woning
- Gevels, daken en vloer geïsoleerd
- Carport en verlengde garage
- Dakbedekking van garage en carport circa drie jaar geleden vernieuwd
- Glasvezelaansluiting aanwezig
- Achtertuin op het westen met veranda

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
- In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule en asbestclausule opgenomen
- Deze presentatie is informatief en geheel vrijblijvend. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend

























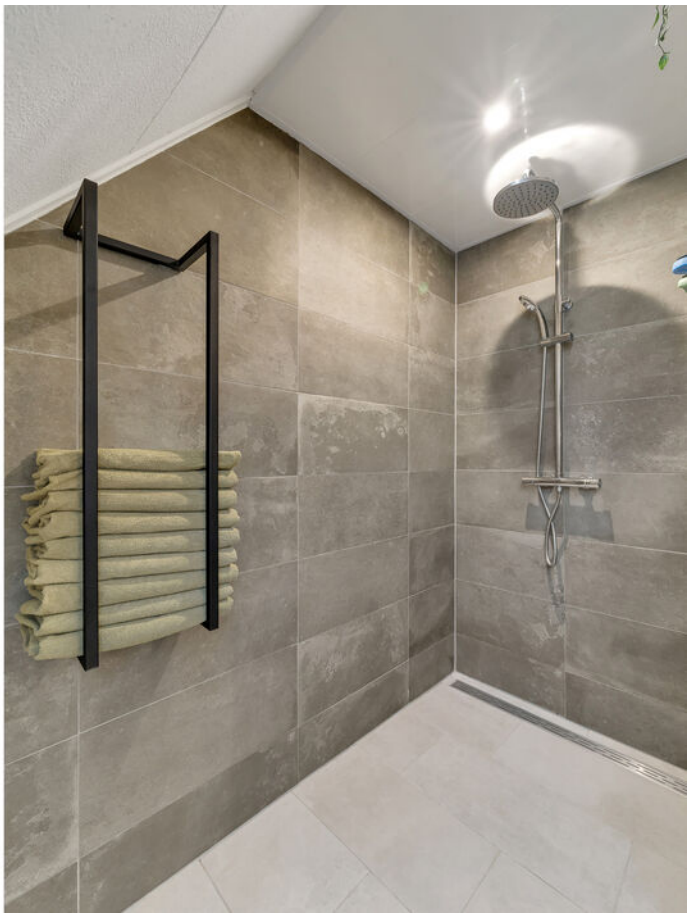


























PLATTEGROND



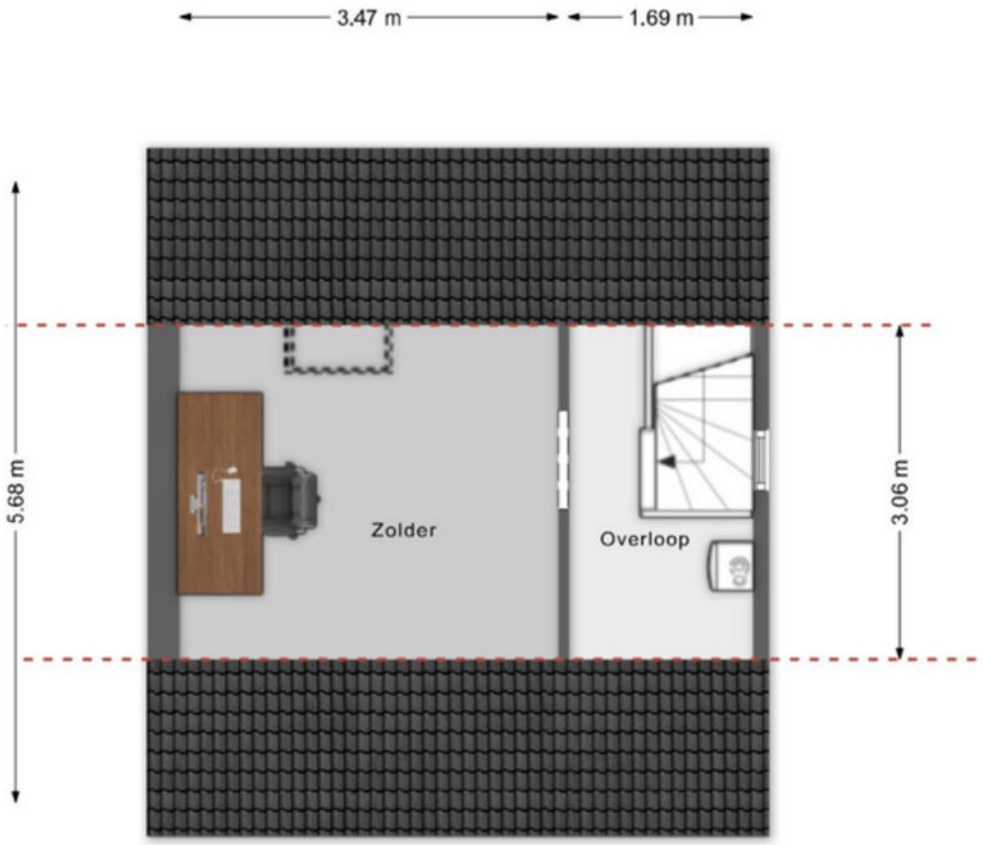
De tekeningen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend!
©Velding.nl www.velding.nl

PLATTEGROND



De tekeningen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend!
©Velding.nl www.velding.nl

PLATTEGROND

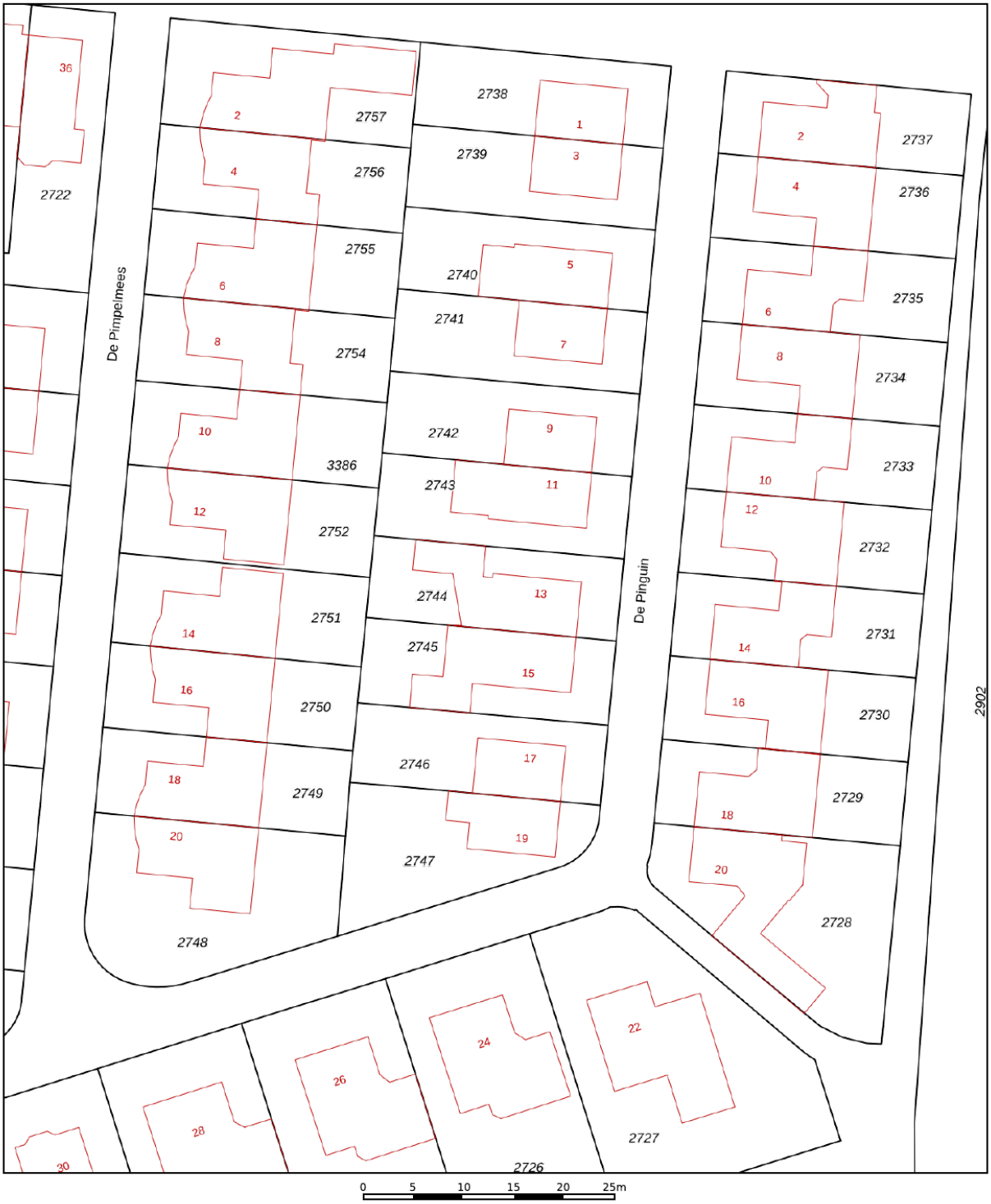


De tekeningen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend!
©Velding.nl www.velding.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

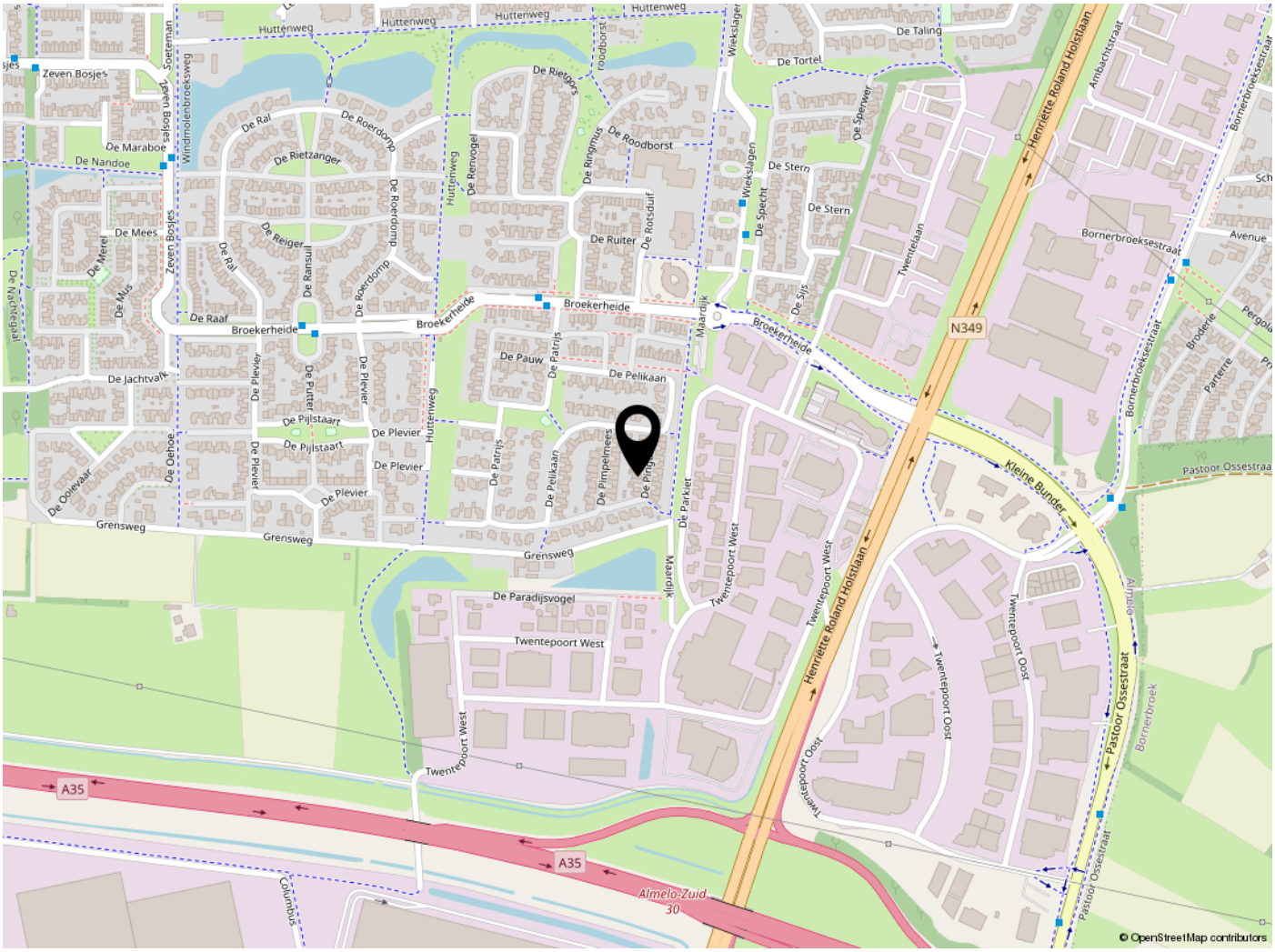
Kadastrale gemeente	Ambt-Almelo
Sectie	N
Perceel	2744

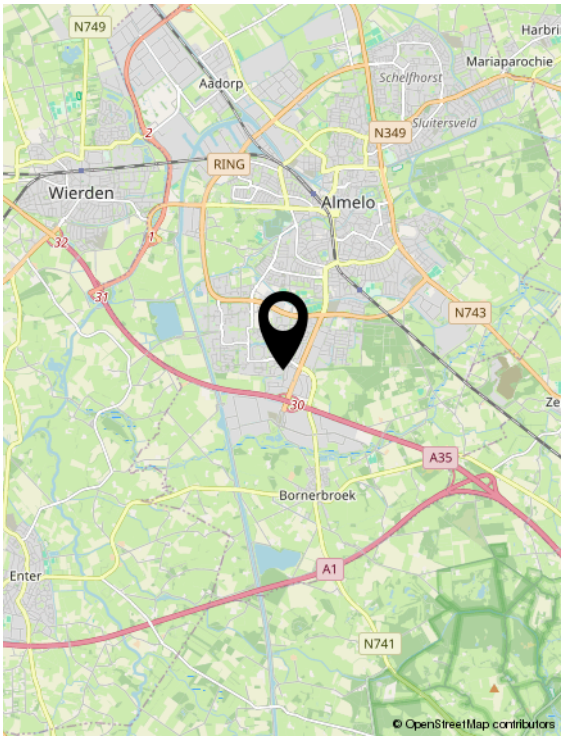
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

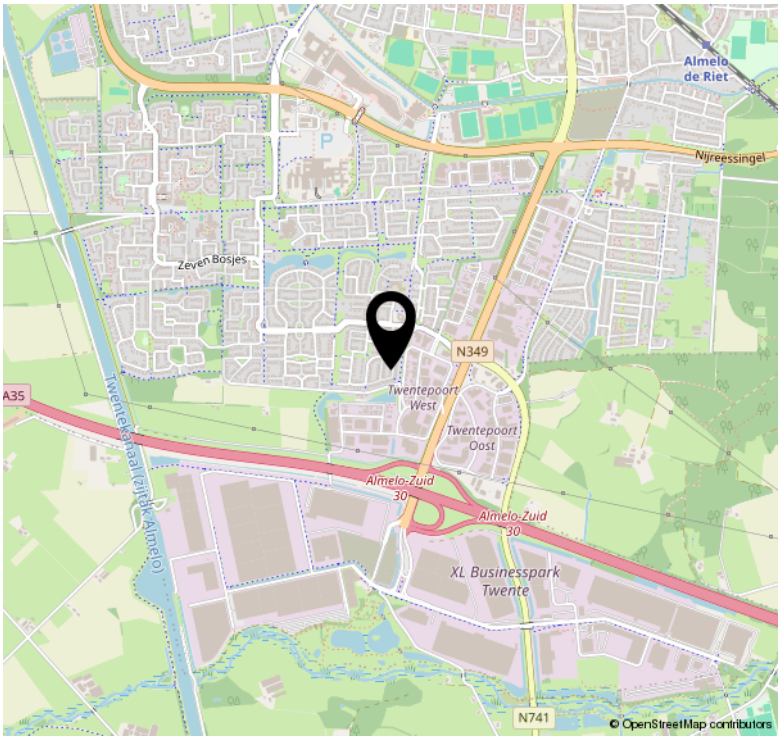
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

LOCATIE OP DE KAART







LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Designradiator(en)	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers	X			
- losse (hang)lampen			X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Linnenkast grote slaapkamer			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- rolgordijnen	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Plissé gordijnen	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
Overig, te weten				
- schilderij ophangsysteem	X			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- afzuigkap	X			
- oven	X			
- koelkast	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- vriezer			X	
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
Keukenaccessoires, te weten				
- Waterontharder	X			
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- douche (cabine/scherm)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Zonnepanelen	X			
HomeWizard meters en Plug-In Batterij	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
- Radiator ventilatoren	X			
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Granieten tuintafel met stoelen	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
Camera onder de carport en deurbel met camera	X			
Tuin - Bebouwing				
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
Gardena slanghaspel onder carport	X			
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- vlaggenmast(houder)	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."

AANTEKENINGEN

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