

VREDEMAN DE VRIESLAAN 8 ALMELO

VRAAGPRIJS € 1.195.000,-- K.K.

KAMPHUIS MAKELAARS

NVM

info@kamphuismakelaars.nl 0546-869111 www.kamphuismakelaars.nl

Omschrijving

Vrijstaande villa met riante serre en vrij zicht aan de voor- én achterzijde in Almelo NoordOost

Kamphuis Makelaars Woning Check

Wat direct opvalt is de ligging. Voor kijk je tussen de bomen aan de laan door, achter over de volle lengte van de tuin.

Wat prettig voelt is de riante serre aan het huis. Achter het glas zit je beschut, met het groen direct om je heen.

Wat handig is is de binnendoor bereikbare, verwarmde berging naast de bijkeuken. Onder de carport heeft de auto een eigen laadpunt.

Wat deze villa typeert is de aandacht voor het interieur, van de hoge raampartij bij de vide tot de inloopkast die een interieurbouwer op maat heeft gemaakt.

Wat gaaf!

Deze villa aan de Vredeman de Vrieslaan 8 heeft iets bijzonders, ook voor Almelo NoordOost. Vanuit de woonkamer kijk je uit op de bomen aan de laan. Loop je door naar de serre, dan opent het zicht zich over het gazon, met achter in de tuin een houten tuinhuis met veranda. Je woont hier aan beide kanten mooi vrij.

De villa is gebouwd in 2023 en heeft 234 m² woonoppervlakte op een perceel van 1.302 m². De serre van maar liefst 66 m² strekt zich uit langs de woonkamer en de woonkeuken. Er is plek voor een lange eettafel én een aparte zithoek. Op warme dagen zet je de glazen delen open naar de tuin. Wordt het ’s avonds frisser, dan sluit je de serre en kun je met de infraroodverwarming nog lang blijven zitten.

Video

Redenen genoeg om uitgebreid kennis te maken met dit toffe huis! Kijk bijvoorbeeld mee tijdens onze live video! Met deze video die we live voor je streamen op Facebook kun je direct een eerste indruk krijgen van jouw nieuwe huis. Uiteraard hebben we deze video ook opgeslagen op deze site. Onder het kopje video op deze site kun je hem terugkijken zo vaak als je wilt. Zelf binnen kijken? Doen! Onze makelaars staan voor je klaar. Bel, mail of app voor jouw persoonlijke afspraak met ons.

Het huis

In de hal loopt het raam langs de trap door tot aan de overloop. Beneden kijk je door de glazen deuren met donkere omlijsting al de woonkamer in. De keramische vloer in visgraatpatroon en de haardpartij met waterdamphaard geven de zithoek een warme uitstraling.

De woonkeuken van circa 43 m² heeft een royaal eiland met BORA-kookplaat. Vanaf het eiland kijk je langs de eettafel de tuin in. De keuken is voorzien van een Quooker, vaatwasser, stoomoven, combioven, koffieapparaat, koelkast en vriezer. Vanuit de keuken loop je door naar de bijkeuken en vervolgens naar de geïsoleerde berging met vloerverwarming en wastafelmeubel.

Loop ook even door tot achter in de tuin. Vanaf de kleine veranda voor het houten tuinhuis kijk je terug op de villa en zie je pas goed hoe breed de serre is. Binnen heeft het tuinhuis een eigen haard. Voor de fietsen en het tuingereedschap is er een tweede houten schuur.

Omschrijving

Duurzaamheid & comfort

De villa heeft een Nefit-warmtepomp en 33 zonnepanelen van elk 400 Wp. Het dak, de gevels en de vloer zijn geïsoleerd. De hele woning heeft HR++-glas en er is mechanische ventilatie. Op de volledige begane grond ligt vloerverwarming, inclusief de bijkeuken en de berging. Ook de eerste verdieping heeft vloerverwarming.

De woning heeft een waterontharder en een stroomaansluiting van 3 × 50 ampère. Alle kamers hebben een vaste netwerkaansluiting en naar het tuinhuis loopt een eigen netwerkkabel vanuit de meterkast. De automatische beregening van de hele tuin bedien je met je telefoon.

Indeling

Begane grond
Entree met vide, meterkast en afzonderlijk wandcloset met bidetfunctie. Woonkamer met haardpartij, woonkeuken met eiland en aansluitend de serre aan de tuinzijde. Bijkeuken met doorgang naar de inpandige berging.

Eerste verdieping
Overloop aan de vide en drie ruime slaapkamers. De hoofdslaapkamer heeft een eigen inloopkast met maatwerkinterieur. De andere twee slaapkamers zijn elk circa 16 m^2. In de badkamer hangt een verwarmde spiegel boven het brede meubel met twee waskommen. De inloopdouche is voorzien van een regendouche en een Sunshower. Aan de overloop ligt een afzonderlijk toilet met bidetfunctie en bewegingssensor. Op de hele verdieping liggen keramische plavuizen.

Tweede verdieping
Vaste trap naar de open zolder met wastafelmeubel en aansluitingen voor de wasmachine en droger. De vierde slaapkamer heeft een dakraam en een infraroodpaneel. Op de zolder is al warm water aangelegd als voorbereiding op een eventuele tweede badkamer.

Aankoopbegeleiding

Wij zijn de makelaar van verkoper. Wij adviseren je om je eigen makelaar mee te nemen voor jouw belangenbehartiging bij de aankoop van je toekomstige woonhuis!

Overeenkomst / informatie

Afhankelijk van onder meer de leeftijd en aard van de woning kan in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. Onze uitingen zijn met de grootste zorg en zorgvuldigheid samengesteld. Het interne Kamphuis Makelaars kwaliteitskeurmerk is hierop van toepassing en sluit foutjes vrijwel uit. Maar…. eventuele onjuistheden geven geen rechten of anderszins aanspraken. Wij adviseren je dan ook alle informatie te controleren en zo nodig na te meten. Aan deze aanbieding of onze overige uitingen op Facebook, Instagram of gelijkwaardig kunnen geen rechten worden ontleend.














SIEMENS













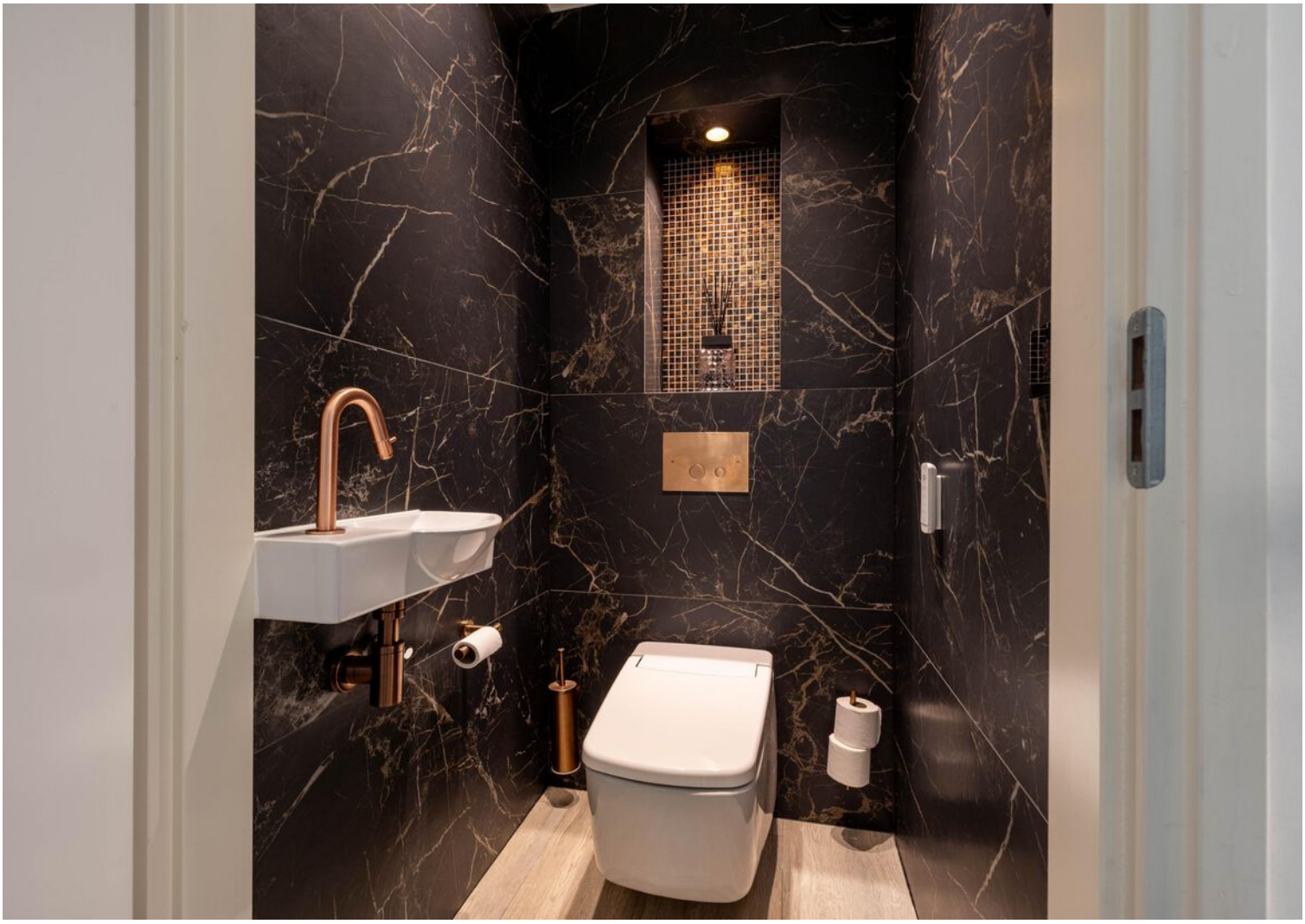






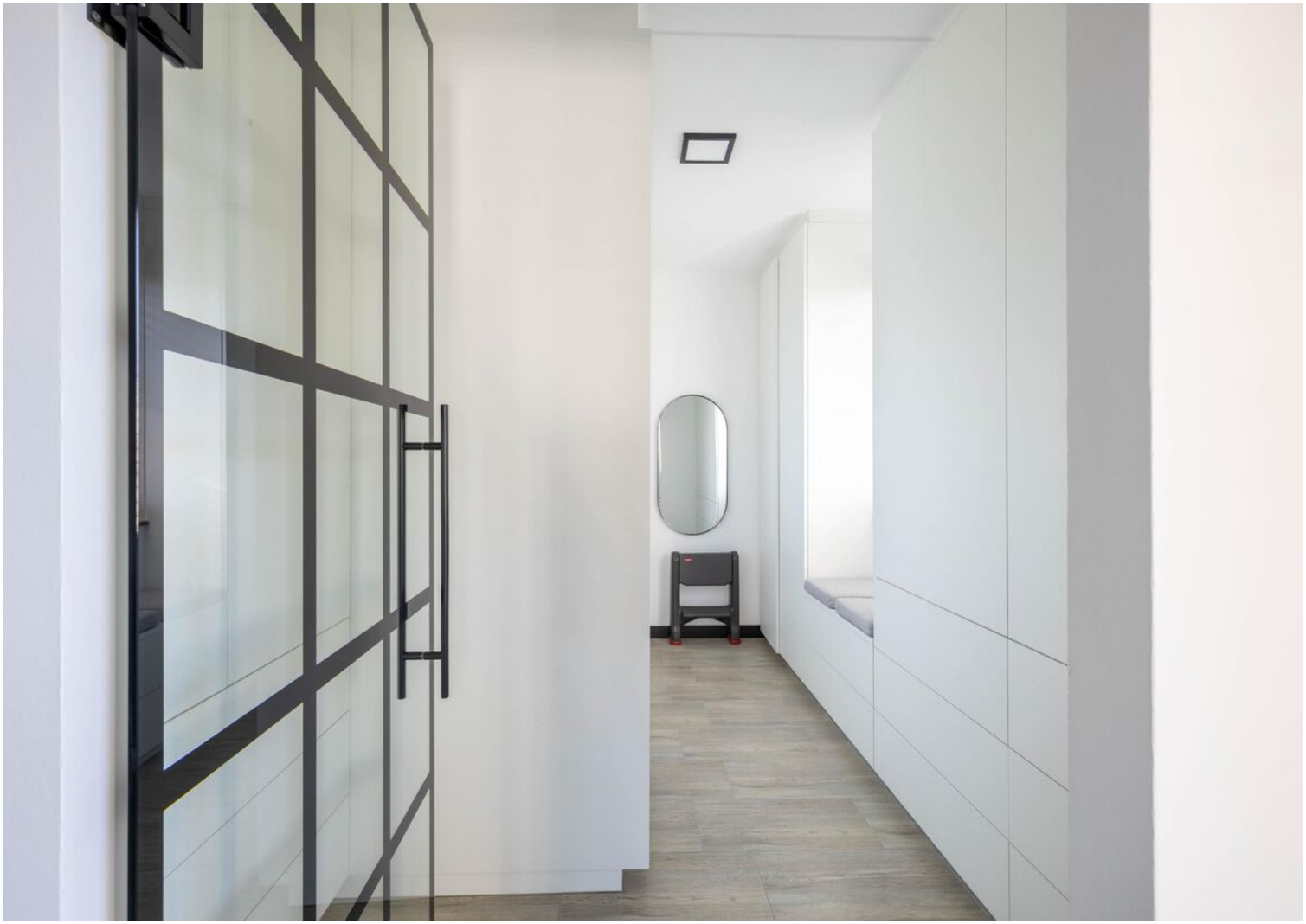








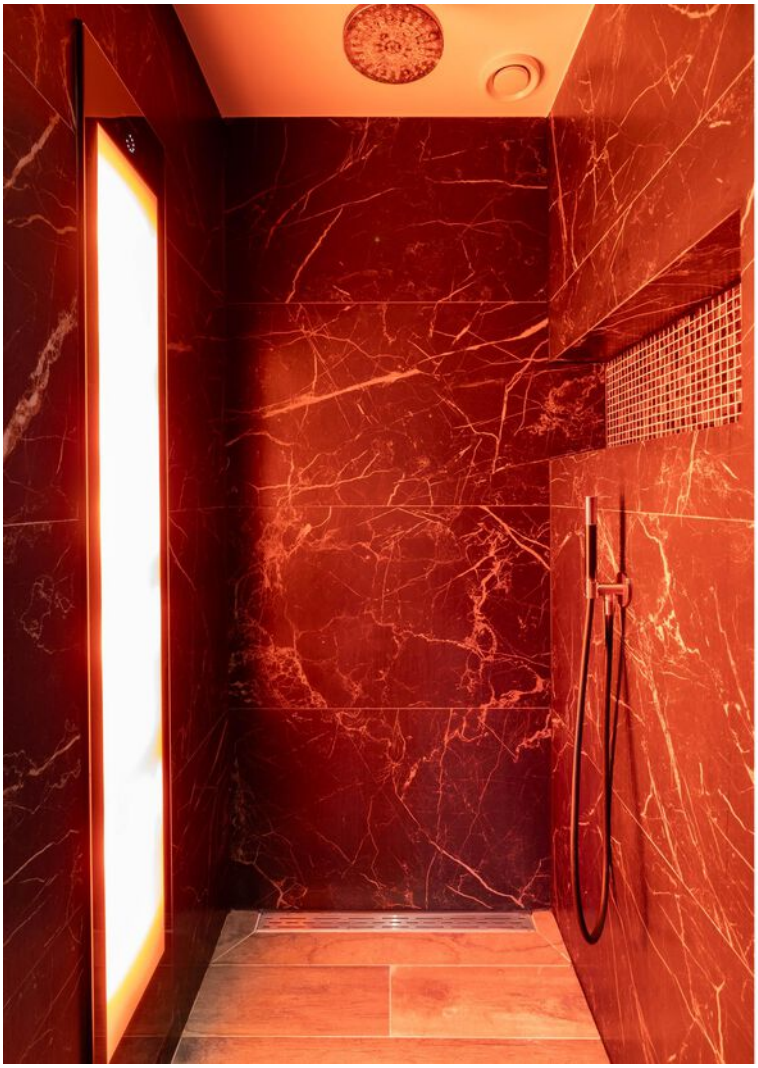




































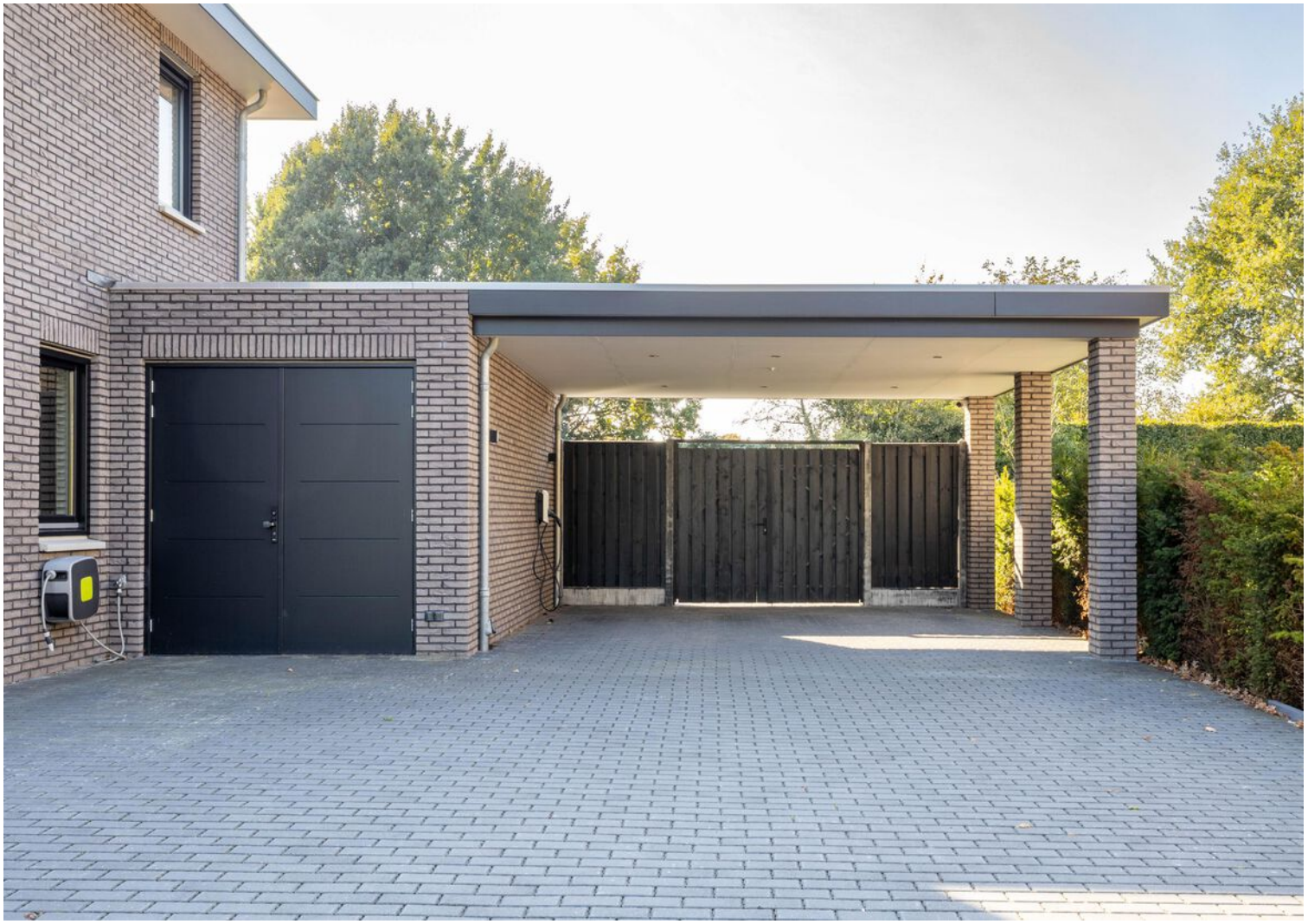






















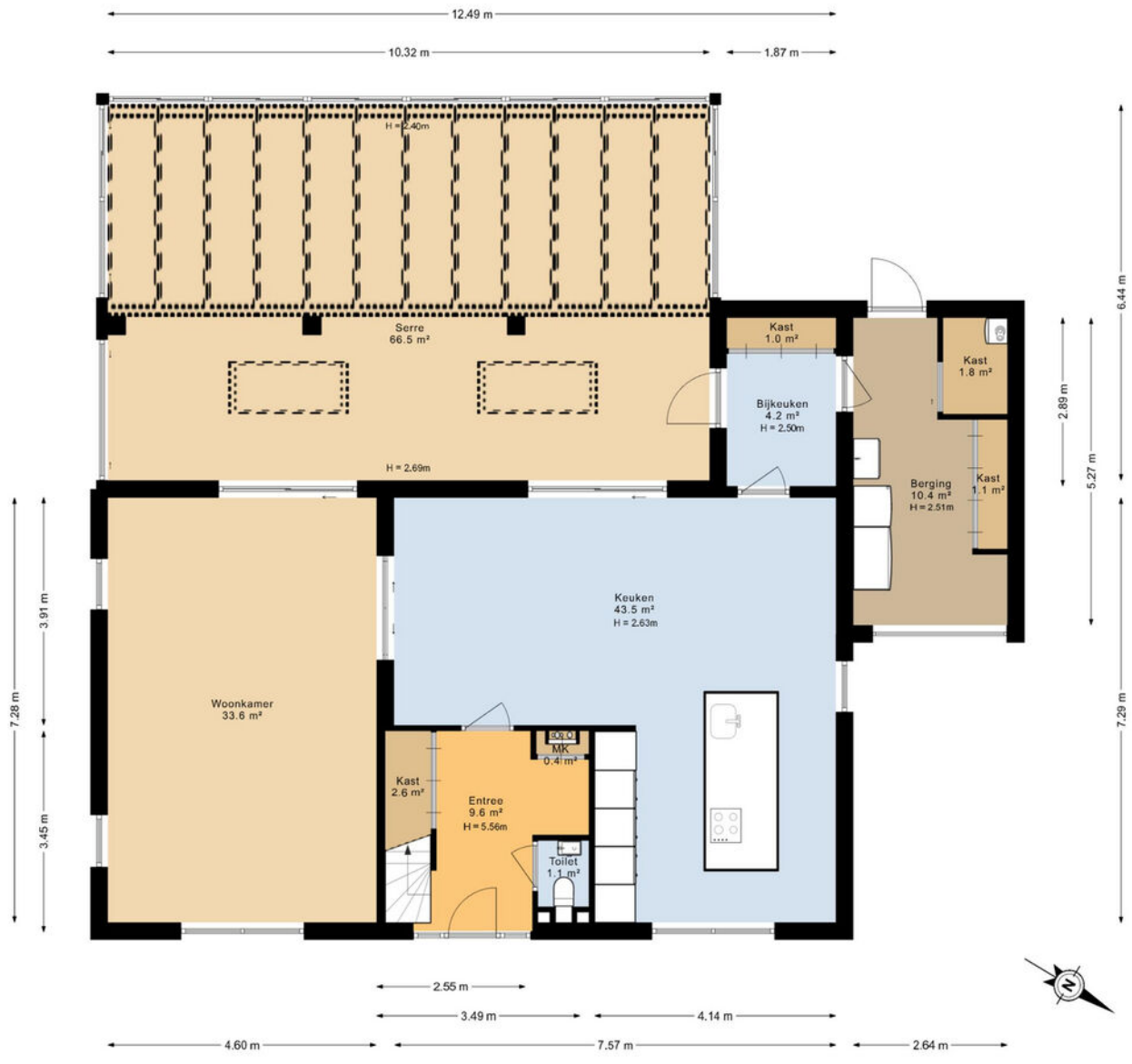






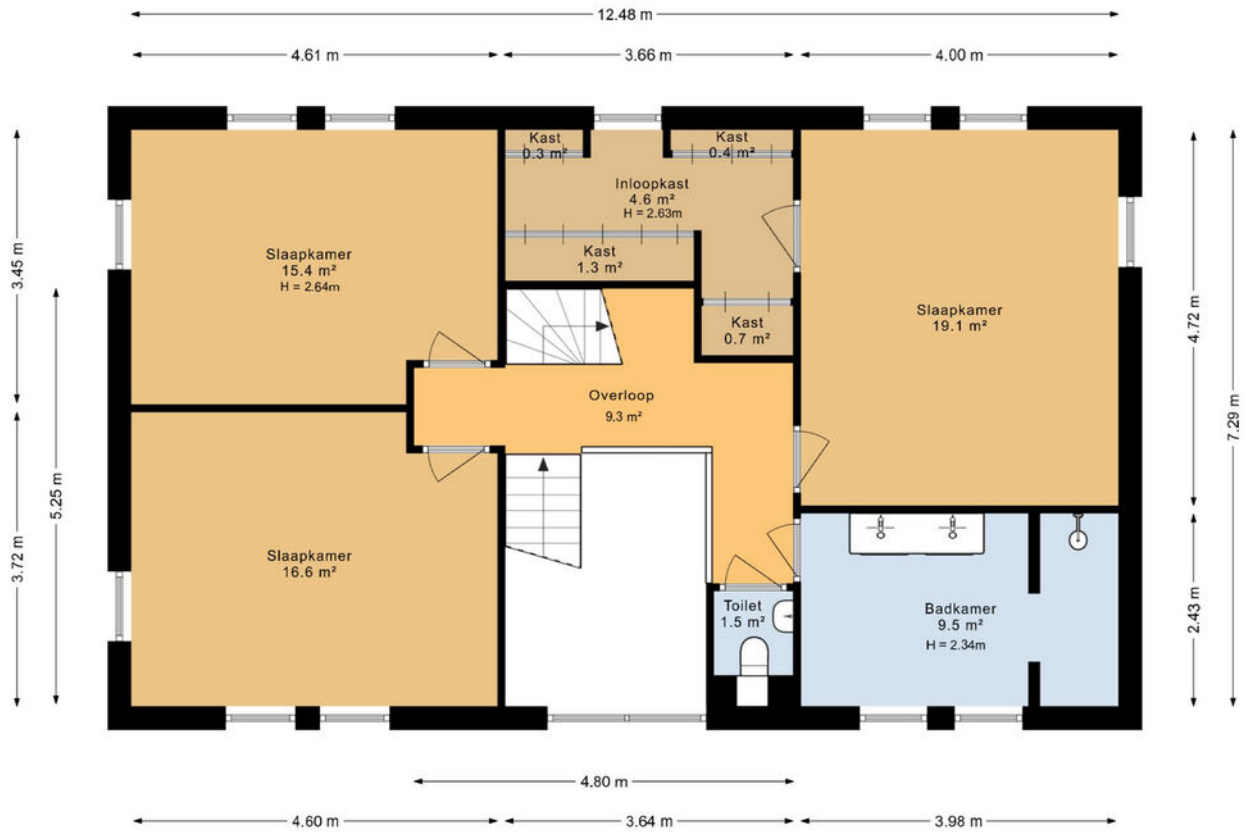

8

Plattegrond



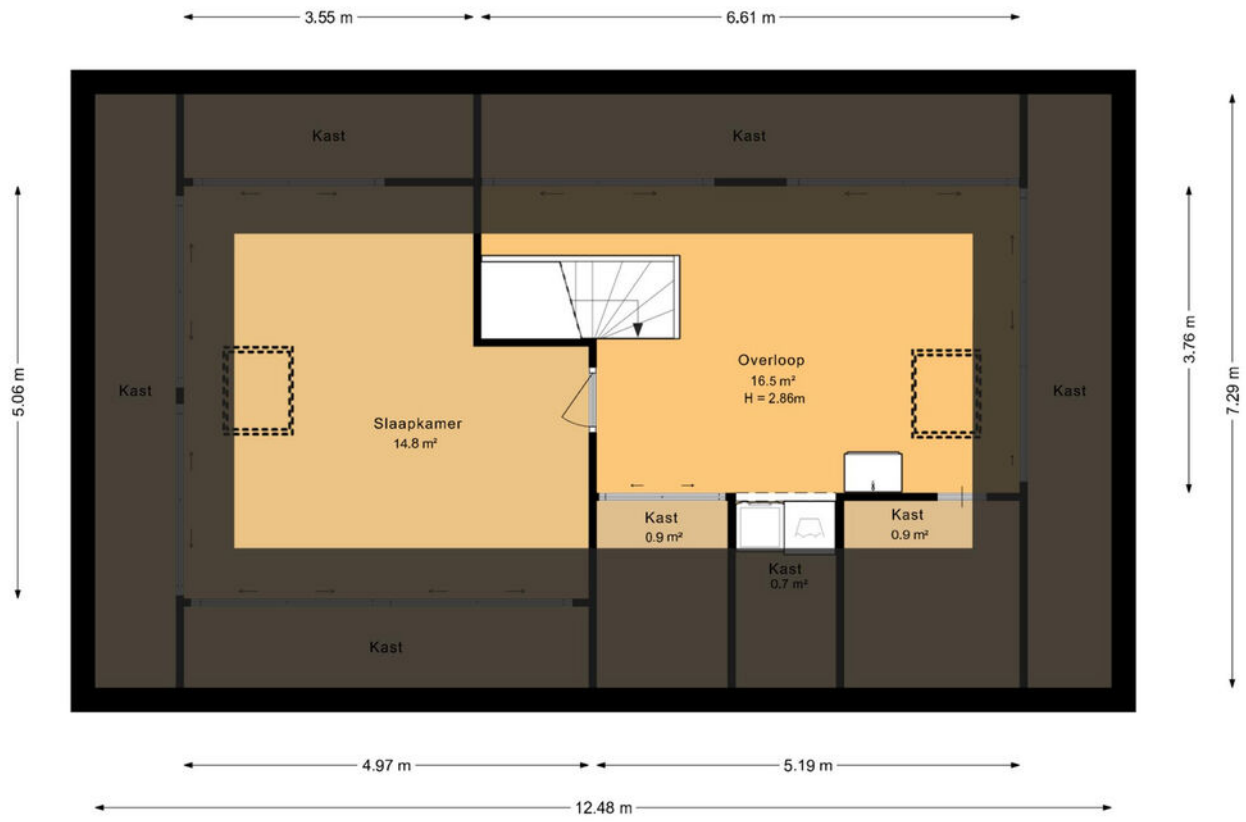
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



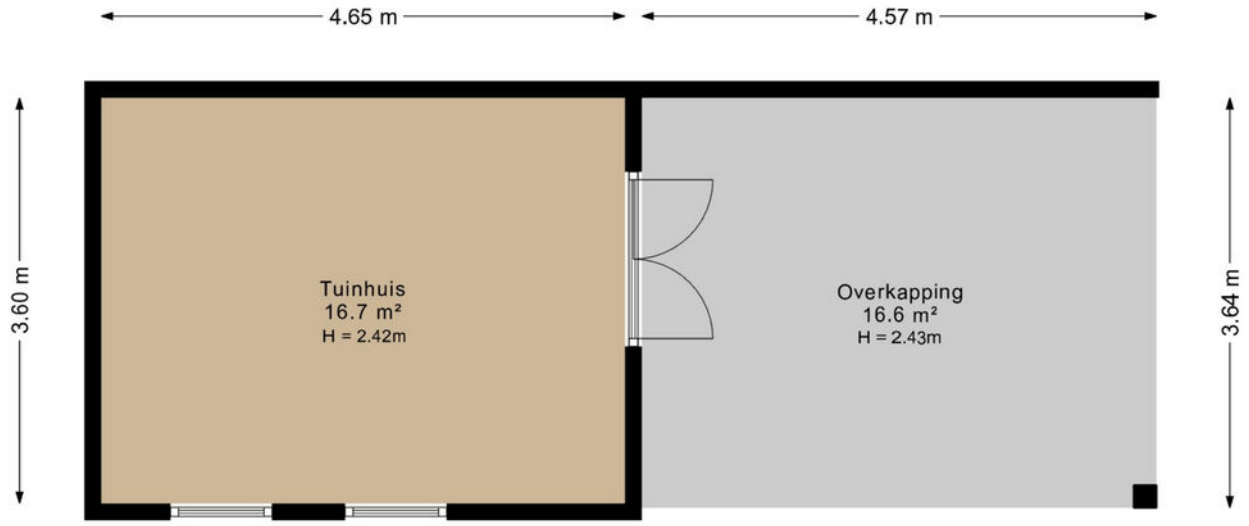
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



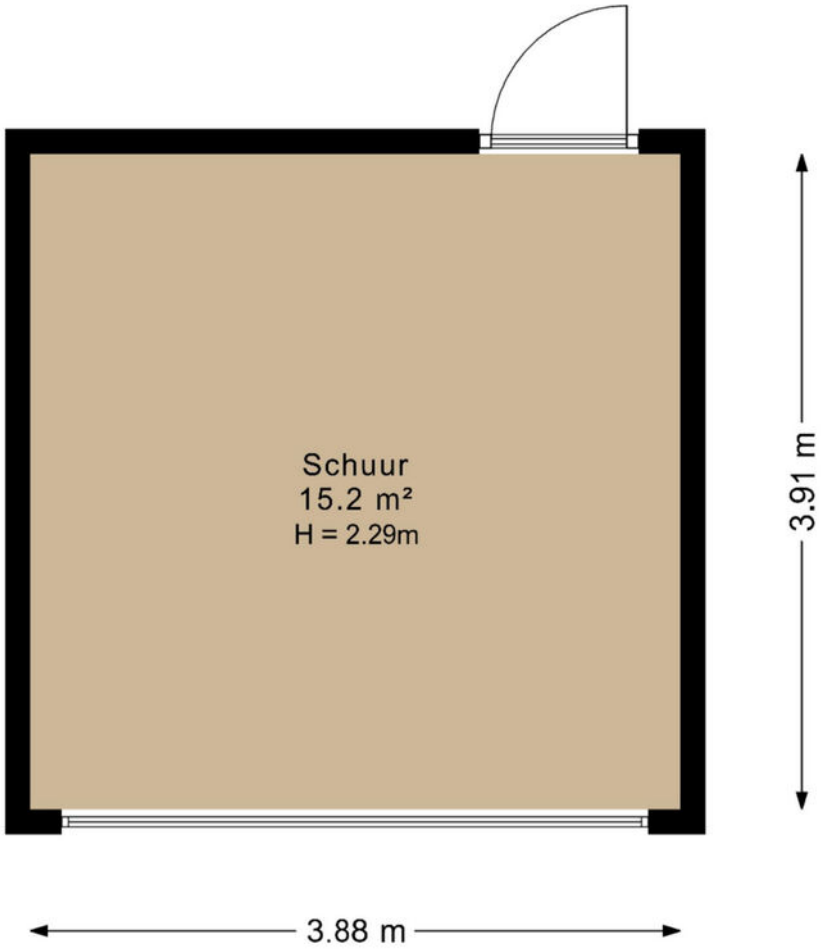
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



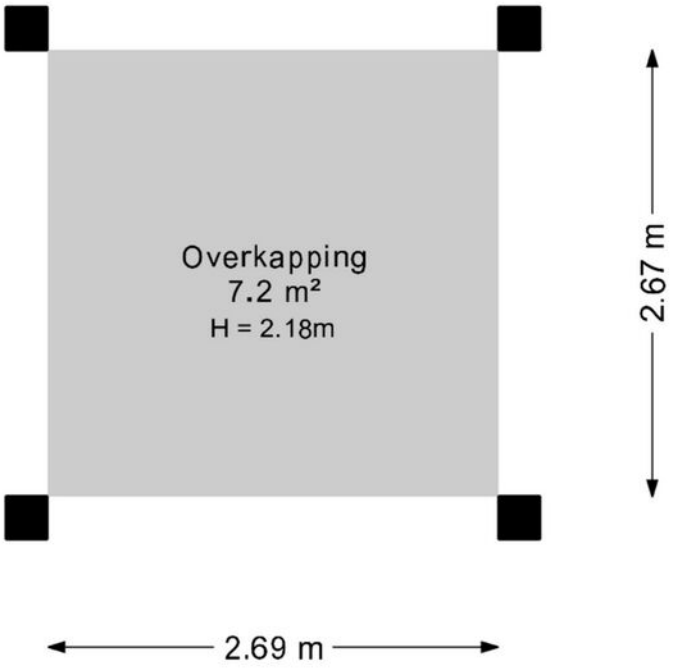
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



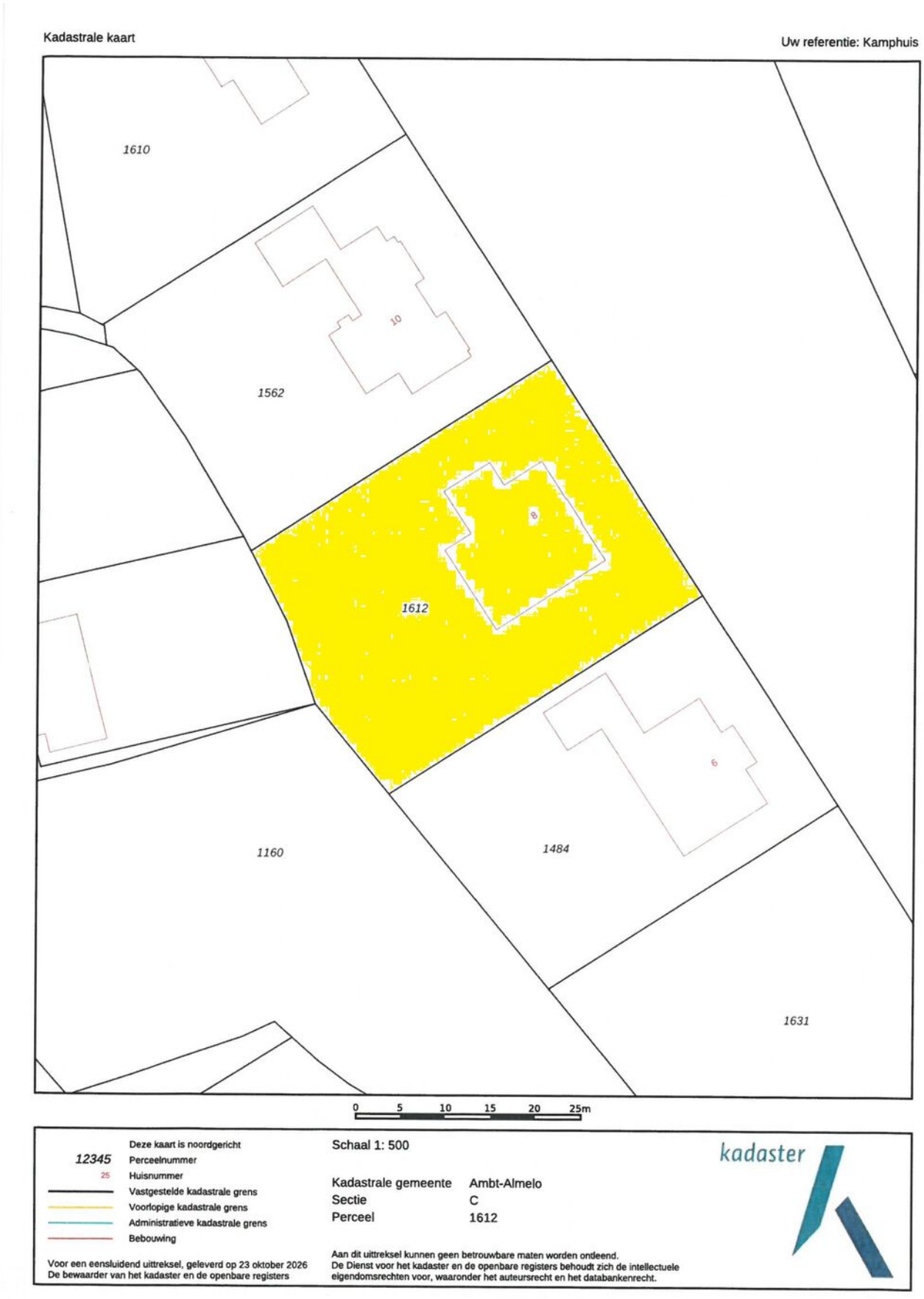
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

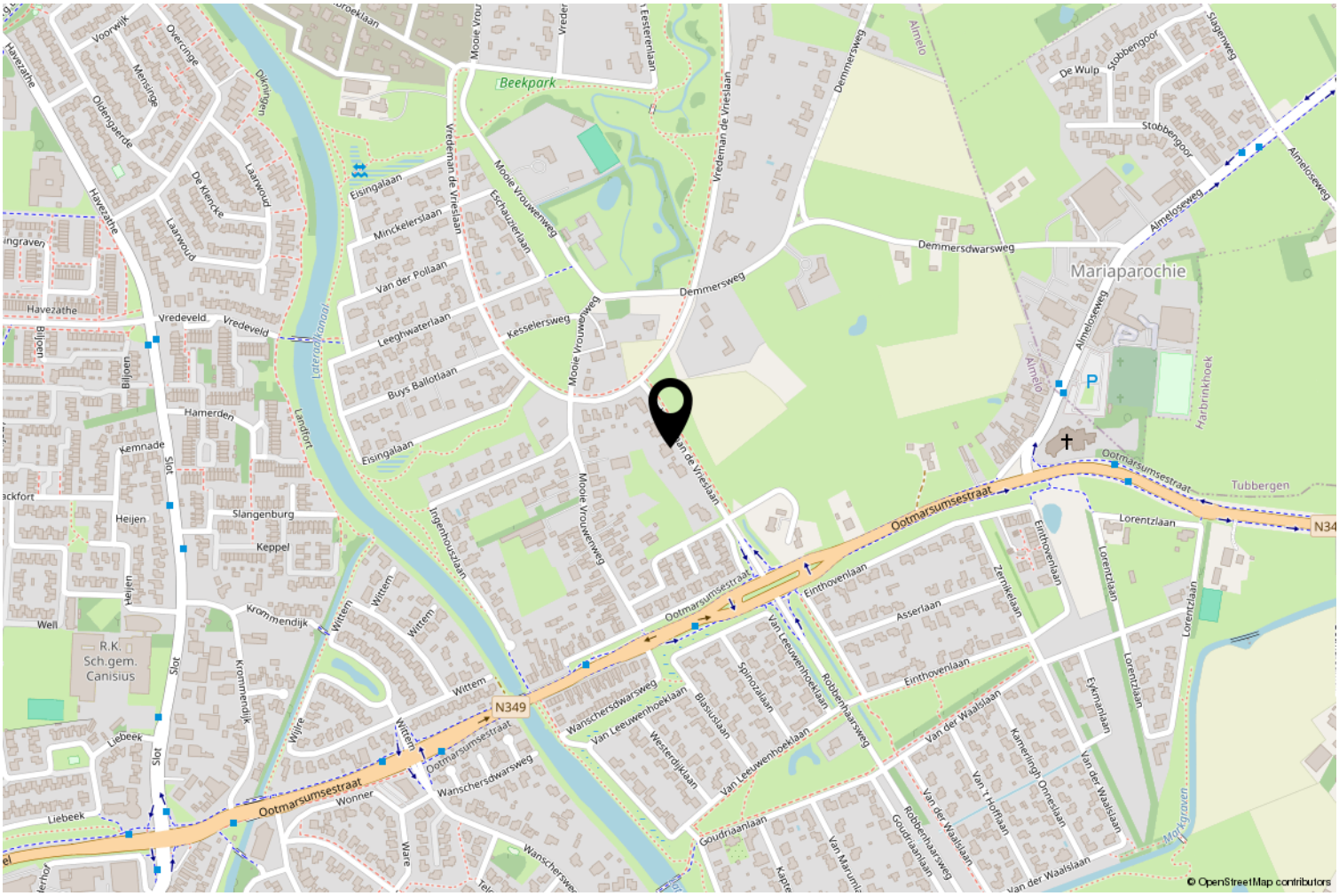


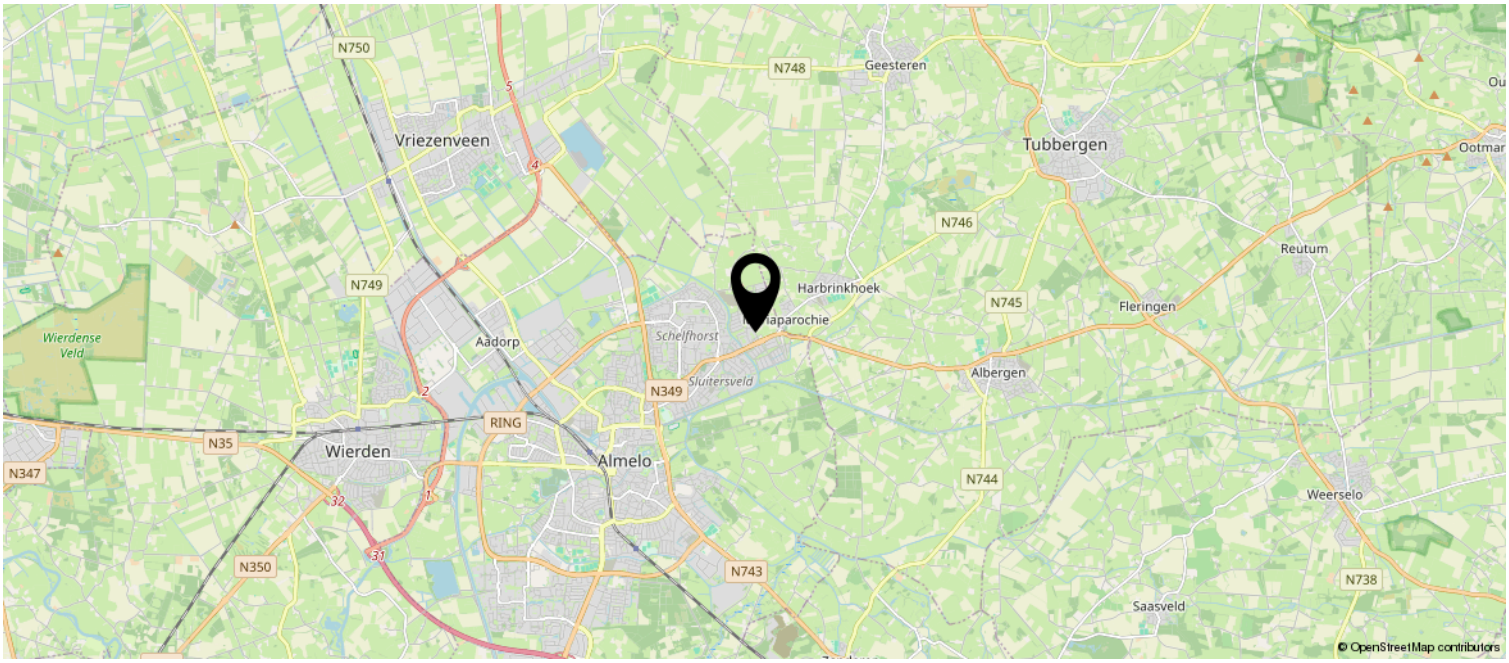
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart



Locatie
op de kaart





Wij adviseren je onderstaande informatie te lezen.

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

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

Meetinstructie
De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Indien er een overeenkomst tot stand komt tussen de verkopende en kopende partij zal ons kantoor zorgdragen voor het opmaken van een NVM koopakte volgens het laatste model vastgesteld door de NVM, consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Er wordt in de koopakte een 10% waarborgsom of bankgarantie opgenomen.

Aansprakelijkheid
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

