

DE ZANGLIJSTER 14 ALMELO

VRAAGPRIJS € 399.000,-- K.K.

KAMPHUIS MAKELAARS

NVM

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

Omschrijving

Heerlijk wonen naast het groen en de speeltuin!

Kamphuis Makelaars Woning Check
Wat direct opvalt: De fijne hoekligging, direct naast het groen en de speeltuin.
Wat prettig voelt: De ruime woonkeuken in de aanbouw, met plek voor een grote eettafel.
Wat handig is: De aangebouwde berging van circa 22 m², die je binnendoor vanuit de keuken bereikt.
Wat deze woning typeert: Een twee-onder-een-kapwoning met vier slaapkamers, een ruime aanbouw en volop mogelijkheden om het huis naar eigen smaak te moderniseren.

Wat gaaf!
De speeltuin ligt hier gewoon naast de deur! Vanuit dit super huis kijk je uit op het groen en de speeltoestellen, terwijl je zelf geniet van de fijne hoekligging. Een heerlijke plek voor een gezin, met alle ruimte om buiten te spelen en een tuin waar je lekker kunt zitten. Door de ligging op de hoek en de vrije zijkant is er een poort gerealiseerd, zodat je ook met de fiets gemakkelijk achterom kunt.

En er is al het nodige gedaan! Het interieur is onlangs helemaal opnieuw geschilderd en ook de beglazing is recent vernieuwd. De keuken en het sanitair zijn wat ouder, maar juist daar kun je straks je eigen ideeën op loslaten. Met vier slaapkamers, een flinke aanbouw en die leuke ligging heb je hier een mooie basis om verder op te bouwen.

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
Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is de ruimte op de begane grond. Aan de voorzijde ligt de woonkamer, over de volle breedte van het huis. Een fijne plek voor een royale zithoek, met zicht op de straat en het groen naast de woning.
Aan de achterzijde vind je de aanbouw met een woonkeuken van bijna 18 m². Hier is volop ruimte voor een grote eettafel, zodat je niet alleen kunt koken, maar ook gezellig met het hele gezin of vrienden aan tafel kunt zitten. De keukenopstelling staat langs de wand en bij het grote raam kijk je heerlijk de tuin in. Via de buitendeur stap je vanuit de keuken zo naar buiten.
Ook praktisch is de directe verbinding met de aangebouwde berging. Met circa 22 m² heb je hier bijzonder veel ruimte voor fietsen, gereedschap, opslag of een werkbank. En doordat je de berging ook van buitenaf kunt bereiken, hoef je niet met alles door het huis.

De woning is van binnen onlangs helemaal geschilderd en maakt daarmee een frisse indruk. De keukenopstelling dateert van omstreeks 2010 en is op onderdelen aan vervanging toe. Bij enkele kastfronten laat de toplaag los. Ook de badkamer en het toilet zijn wat gedateerd. Dat zijn zaken waarmee je bij het maken van je woonplannen rekening kunt houden.

Duurzaamheid & comfort
De woning beschikt over energielabel B. De beglazing is onlangs vernieuwd en vol is daarbij HR+ +-glas toegepast.
Wie de woning verder wil verduurzamen, kan zelf bepalen welke aanvullende maatregelen bij de eigen wensen en het beschikbare budget passen.

Omschrijving

Indeling
Begane grond
Via de overdekte entree aan de zijkant kom je binnen in de hal met toiletruimte en trapopgang. Vanuit hier bereik je de woonkamer aan de voorzijde, met een praktische trapkast voor extra bergruimte.

Aan de achterzijde ligt de uitgebouwde woonkeuken met ruimte voor een grote eettafel en toegang tot de achtertuin. Vanuit de keuken bereik je binnendoor de royale aangebouwde berging, die ook over eigen buitendeuren beschikt.

Eerste verdieping
De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.
De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde, over de volle breedte van de woning, en heeft een oppervlakte van circa 14,5 m^2. Aan de voorzijde bevinden zich nog twee slaapkamers van ieder ruim 7 m^2. Prima te gebruiken als kinder-, werk- of logeerkamer.
De badkamer is ingericht met een douche, wastafel en tweede toilet.

Tweede verdieping
Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier vind je een ruime overloop met daglicht vanuit de dakkapel en plaats voor de wasmachine en droger.
Daarnaast is er een afzonderlijke vierde slaapkamer met dakkapel van circa 11,6 m^2. Een mooie extra kamer die je op verschillende manieren kunt gebruiken. Onder de schuine kap is bergruimte aanwezig en ook de cv-installatie heeft hier een eigen plek.

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













































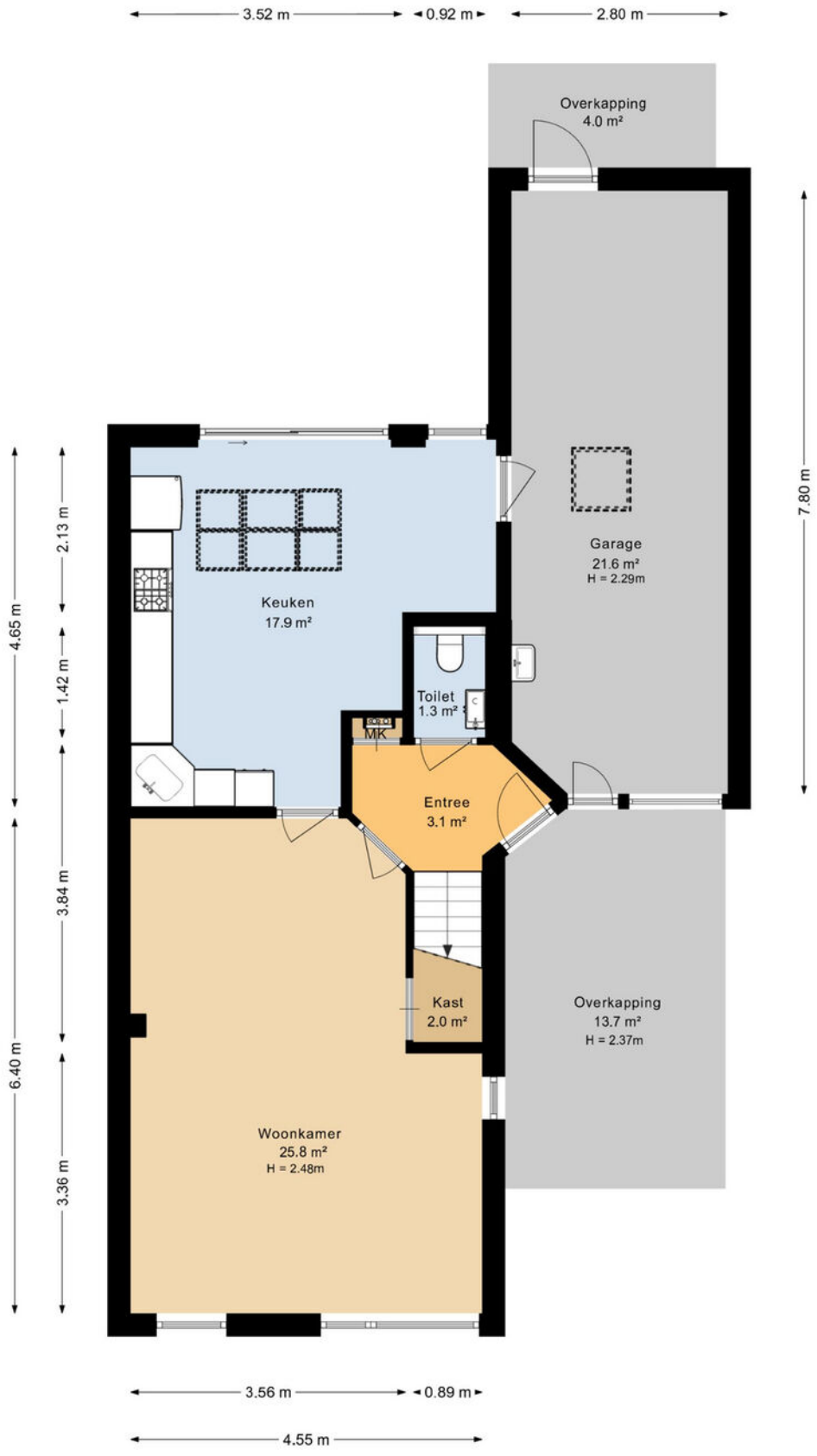






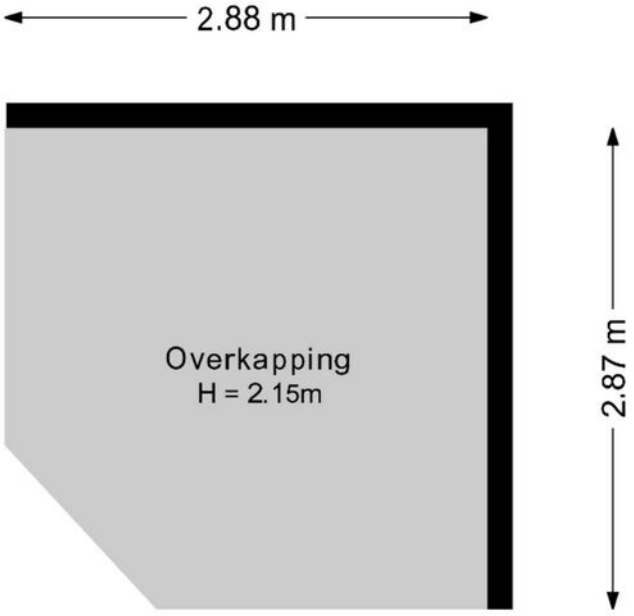


Plattegrond



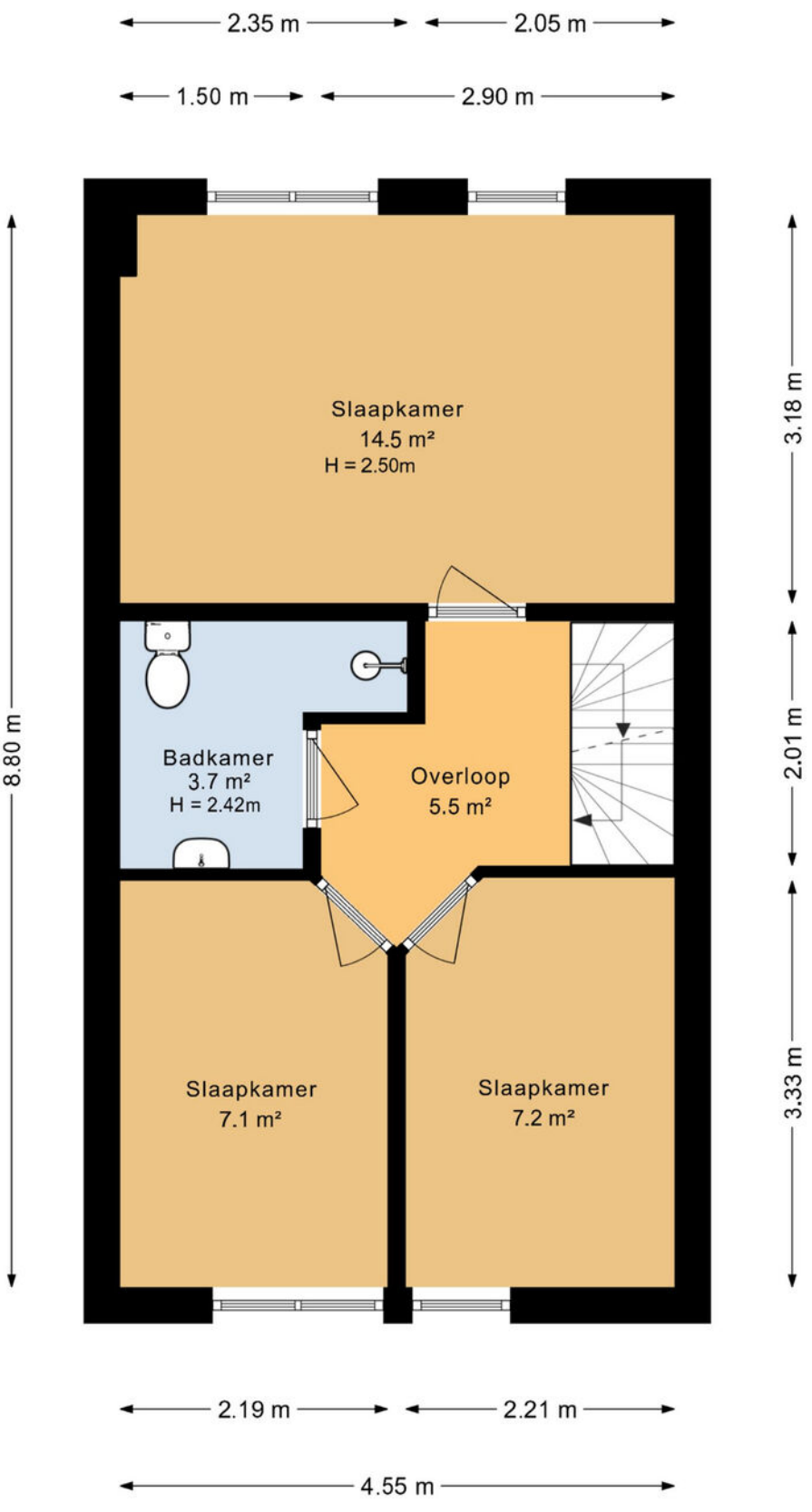
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



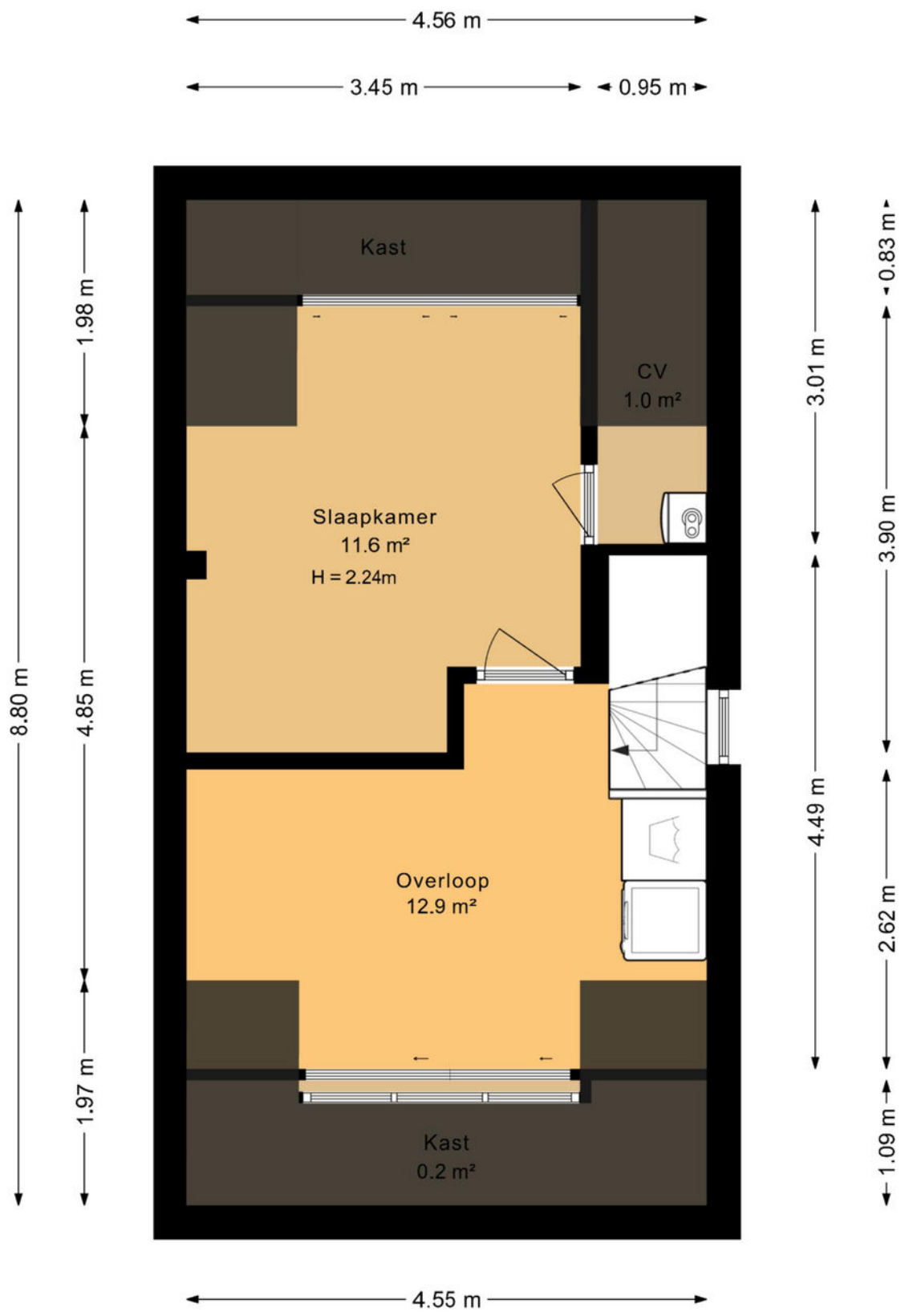
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



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

Plattegrond

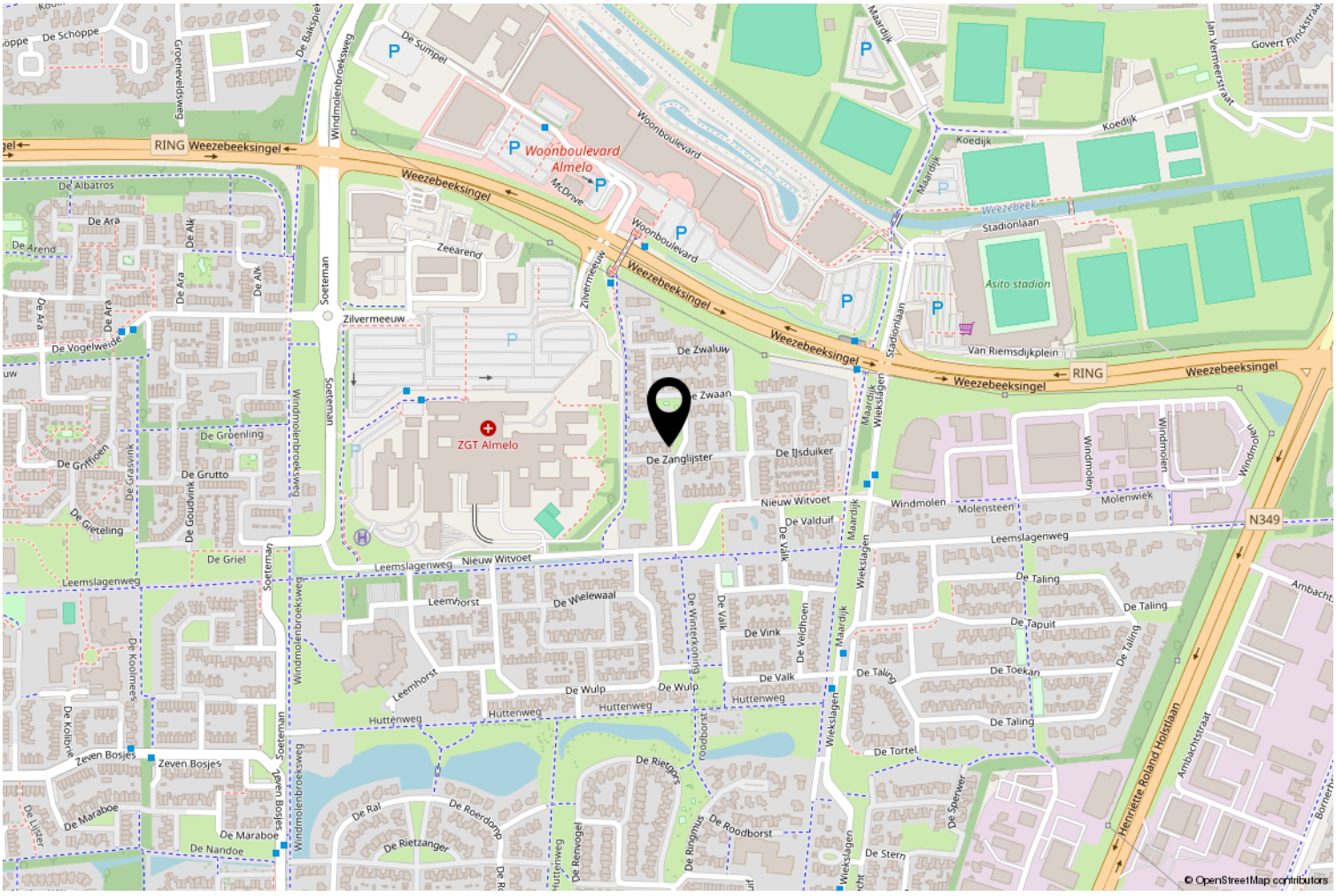


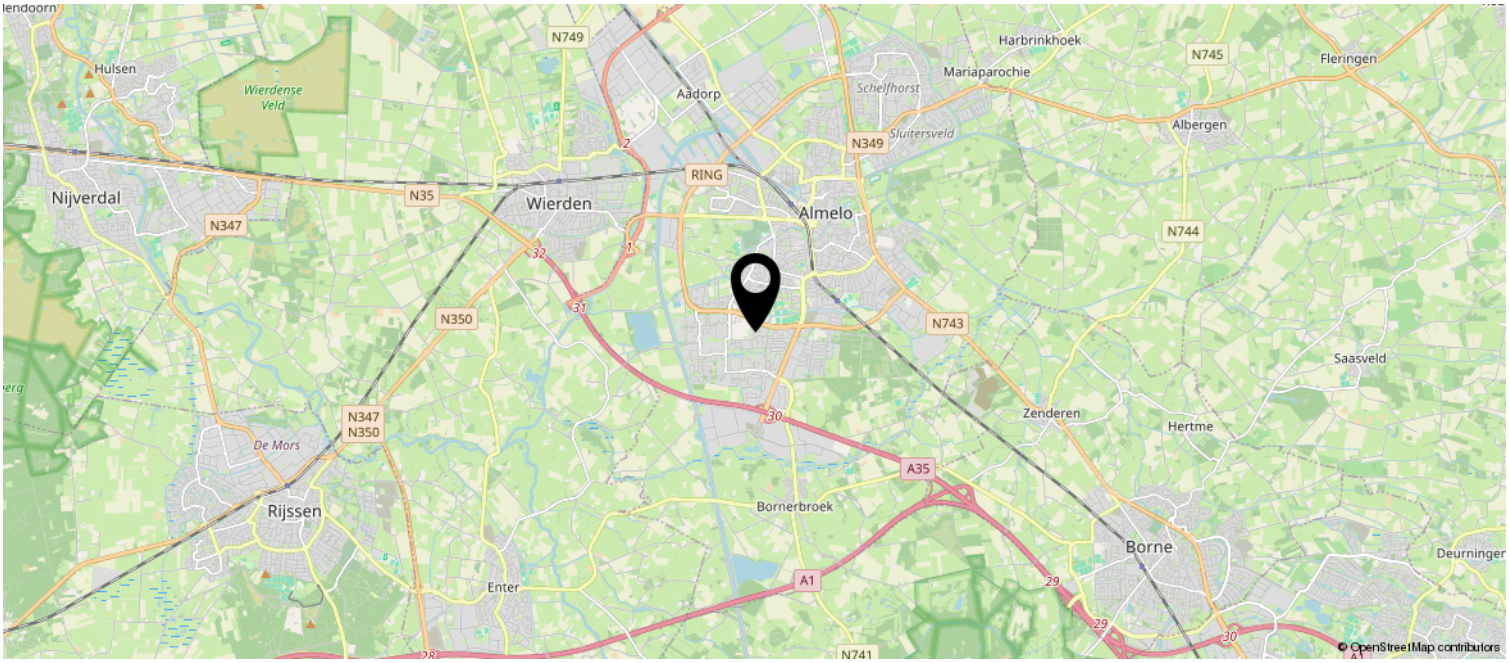
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

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.

