teamsanders
makelaars



Doedes Breuning ten Catestraat 107 Almelo

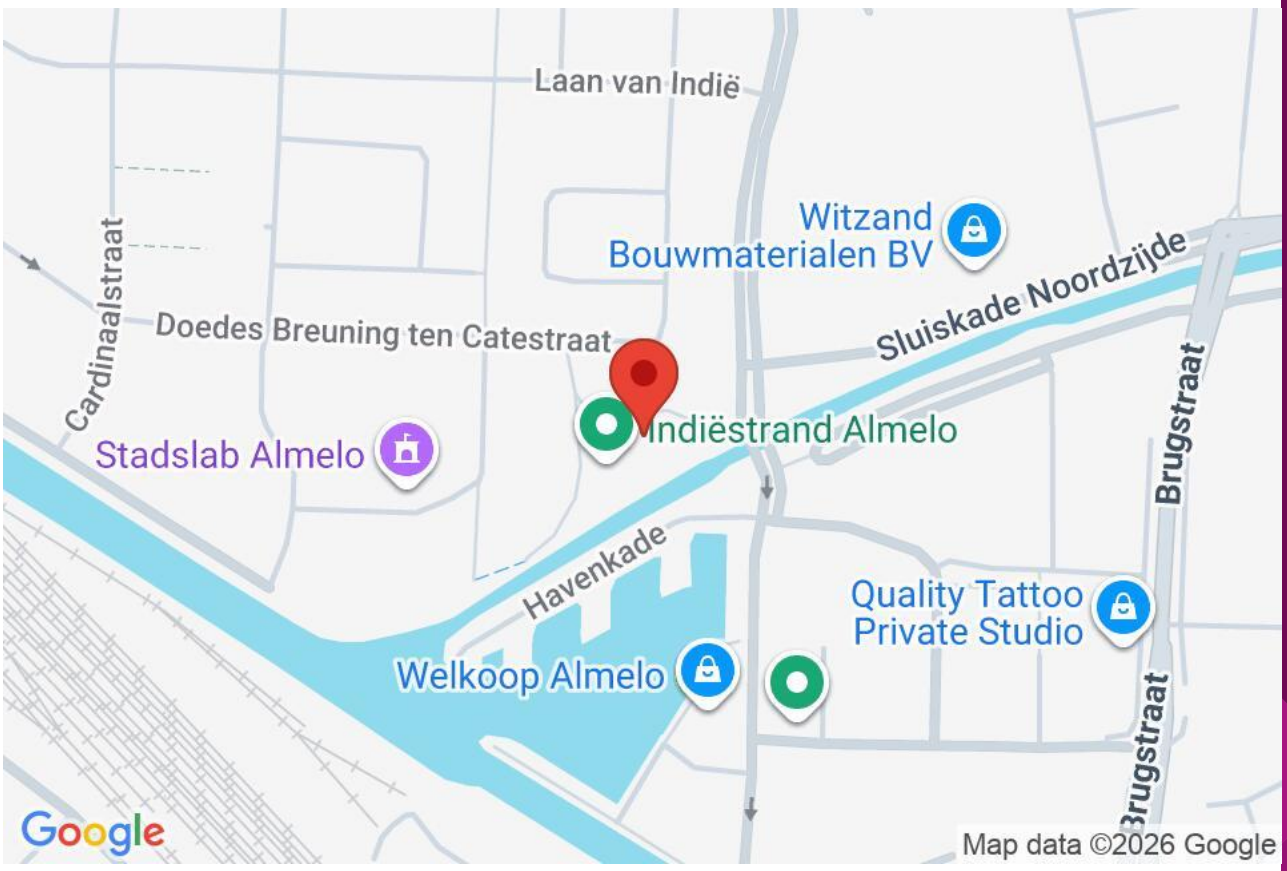
0546 633 633
Info@teamsanders.nl

teamsanders.nl

NVM

funda

Locatie



Objectgegevens

Bouwjaar	: 2026	Isolatie	: Volledig geïsoleerd
Inhoud	: 467 m3	Garage	: Parkeerkelder, Parkeerplaats
Woonsoppervlakte	: 145 m^2		
Aantal kamers	: 4		
Aantal slaapkamers	: 3	**Verwarming**	
		Energielabel	A+++ geldig tot 25-08-2036
Tuin gegevens			
Tuin	: Geen tuin	Soort verwarming	: Vloerverwarming geheel, Aardwarmte, Warmtepomp bodem
Voorzieningen			
Ligging	: Aan water, aan park, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, aan vaarwater		

teamsanders makelaars



Omschrijving

Doedes Breuning ten Catestraat 107 Almelo – groundhouse met maar liefst 116 m² terras aan het water!

Wonen met de ruimte en allure van een penthouse, maar dan op de eerste woonlaag? Dan is dit groundhouse in "De Bruid van Indië" een unieke kans! Het sierlijke, organisch gevormde gebouw van architect Henk Gersen staat direct aan het water op het Indiëterrein en telt slechts zeventien woningen. Per vleugel ligt op elke woonlaag maar één appartement, wat zorgt voor veel rust en privacy. Dit appartement wordt omringd door een royaal terras van maar liefst 116 m². Dankzij meerdere driedelige schuifpuien, waarvan telkens twee delen open kunnen, lopen binnen en buiten hier volledig in elkaar over.

Met 145 m² woonoppervlakte, drie slaapkamers en twee badkamers biedt het appartement volop ruimte, zowel voor senioren die gelijkvloers en zorgeloos willen wonen als voor stellen en thuiswerkers. Het energielabel A++++ zegt alles over de duurzaamheid. Een warmtepomp met bodemwisselaar en vloerverwarming in het gehele appartement zorgen het hele jaar door voor een aangenaam binnenklimaat en lage energielasten. Balansventilatie met warmteterugwinning houdt de lucht fris zonder warmteverlies, en triple glas in aluminium kozijnen maakt het comfort compleet. De plafondhoogte van ruim 2,60 meter geeft de ruimtes een open en luchtige uitstraling. Je hebt een eigen parkeerplaats in de garage, een eigen parkeerplaats buiten en een eigen berging in het souterrain. Met de lift ben je zo bij je voordeur.

teamsanders
makelaars

Het appartement is in 2026 opgeleverd. De twee badkamers zijn al stijlvol afgewerkt met grote tegels, zwevend eikenhouten meubilair en ronde spiegels. De vloeren, de wanden en de keuken mag je zelf kiezen. Zo maak je van deze royale woning helemaal jouw eigen plek, volledig naar eigen smaak en wensen. De woonkamer wordt het warme hart van de woning. De ruimte heeft aan drie zijden glas, waardoor je van 's ochtends tot 's avonds geniet van daglicht en uitzicht. Er is volop ruimte voor een open keuken, waar koken, eten en samenzijn moeiteloos samenkomen. Zet je de schuifpuien open, dan wordt het terras een verlengstuk van je leefruimte. Hier ontbijt je in de ochtendzon, ontvang je vrienden of geniet je 's avonds van het uitzicht over het water en de karakteristieke stoftoren.

De ligging maakt het geheel compleet. Indië is een levendige, nieuwe wijk waar wonen, werken en recreëren samenkomen, met behoud van het industriële erfgoed en de monumentale eiken. Het stadsstrand, het treinstation, de haven, horeca en het theater liggen om de hoek, en op het marktplein is twee keer per week markt. In het voormalige laboratorium zit het Stadslab, een bijzondere eventlocatie. De tuin rondom het complex is aangelegd naar een ontwerp van tuinarchitect Hester Belderbos, waardoor het gebouw in het groen staat. Het gezellige centrum van Almelo ligt op loopafstand. Hier woon je modern en comfortabel, op een plek waar water, groen en stad perfect samenkomen.

Indeling:
Eerste woonlaag
Via de centrale entree met brievenbussen en lift kom je bij het appartement. Via de voordeur betreed je de entree. Vanuit hier bereik je het toilet, de meterkast, de technische ruimte en de woonkamer. In de technische ruimte staan de warmtepomp met boilervat, de verdeler van de vloerverwarming en de ventilatie-unit met warmteterugwinning. De woonkamer is royaal opgezet, heeft aan drie zijden glas en geeft via meerdere schuifpuien toegang tot het terras. Naast de woonkamer ligt de eerste slaapkamer, met de badkamer ernaast. Deze is voorzien van een inloopdouche, een dubbele wastafel en een toilet. Aan de andere kant van de entree liggen nog twee slaapkamers en de tweede badkamer, met een ligbad, een douche en een wastafelmeubel. Eén van de slaapkamers heeft een bijzondere hoekvorm, wat de ruimte een eigen karakter geeft.

Terras
Het terras van maar liefst 116 m² ligt aan meerdere zijden van het appartement en is deels overdekt. Je kijkt uit over het water, de aangelegde tuin en de stoftoren.

Souterrain
In het souterrain liggen je eigen parkeerplaats en je eigen berging van circa 6 m². Met de lift ben je zo van de garage bij je voordeur. Daarnaast heb je een eigen parkeerplaats op het buitenterrein.

Bijzonderheden:
- Bouwjaar 2026;
- Woonoppervlakte: 145 m²;
- Gebouw gebonden buitenruimte (terras): 116 m²;
- Externe berging: 6 m²;
- Inhoud: 467 m³;
- Energielabel A++++;
- Verwarming middels warmtepomp met bodemwisselaar;
- Vloerverwarming in het gehele appartement;
- Balansventilatie met warmteterugwinning;
- Triple glas en aluminium kozijnen;
- Gelegen op de eerste woonlaag;
- Drie slaapkamers en twee afgewerkte badkamers;
- Vloeren, wanden en keuken naar eigen smaak af te werken;
- Meerdere driedelige schuifpuien naar het terras;
- Eigen parkeerplaats in de garage en eigen parkeerplaats buiten;
- Lift aanwezig;
- Aangelegde tuin rondom het complex;
- Glasvezel aanwezig;
- Nog nooit bewoond, met nieuwbouwgarantie;
- Actieve VvE, maandelijkse bijdrage € 339,-;
- Gelegen aan het water op het Indiëterrein, op loopafstand van het centrum.

Aanvaarding: in overleg.

Ben jij op zoek naar een gelijkvloers appartement met de ruimte van een penthouse, een enorm terras en de vrijheid om het helemaal naar eigen smaak af te werken?

Neem dan contact op met Team Sanders Makelaars. We laten je deze prachtige woning graag persoonlijk beleven tijdens een bezichtiging.

Deze presentatie is informatief en geheel vrijblijvend. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.

Interesse in dit huis? Schakel direct je eigen NVM-aankoopmakelaar in. Je NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Twente vind je op funda.nl.





teamsanders
makelaars

Doedes Breuning ten Catestraat 107 - Almelo





teamsanders
makelaars

Doedes Breuning ten Catestraat 107 - Almelo





teamsanders
makelaars

Doedes Breuning ten Catestraat 107 - Almelo

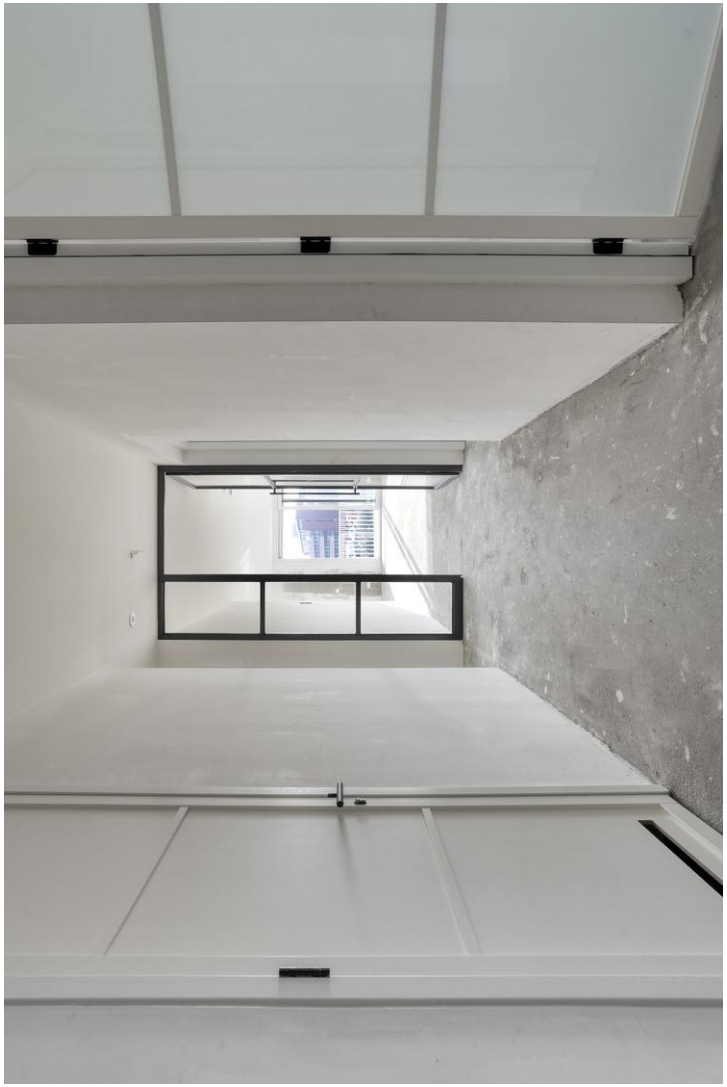




teamsanders
makelaars

Doedes Breuning ten Catestraat 107 - Almelo





teamsanders
makelaars







teamsanders
makelaars





teamsanders
makelaars





teamsanders
makelaars

Doedes Breuning ten Catestraat 107 - Almelo





teamsanders
makelaars

Doedes Breuning ten Catestraat 107 - Almelo





teamsanders
makelaars



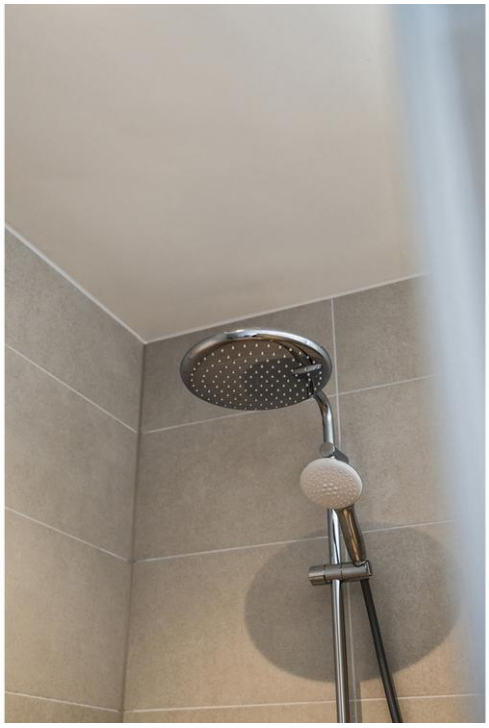


teamsanders
makelaars









teamsanders
makelaars





teamsanders
makelaars

Doedes Breuning ten Catestraat 107 - Almelo







teamsanders
makelaars





teamsanders
makelaars

Doedes Breuning ten Catestraat 107 - Almelo





teamsanders
makelaars

Doedes Breuning ten Catestraat 107 - Almelo





teamsanders
makelaars

Doedes Breuning ten Catestraat 107 - Almelo





teamsanders
makelaars

Doedes Breuning ten Catestraat 107 - Almelo





teamsanders
makelaars





teamsanders
makelaars

Doedes Breuning ten Catestraat 107 - Almelo





teamsanders
makelaars





teamsanders
makelaars

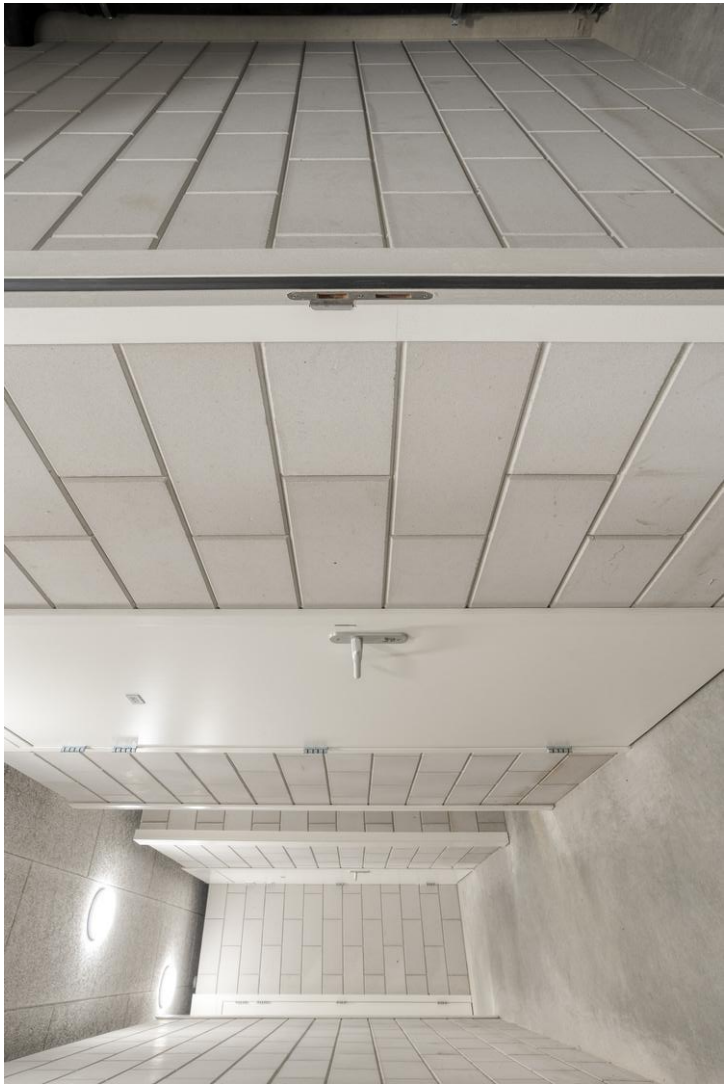
Doedes Breuning ten Catestraat 107 - Almelo





teamsanders
makelaars

Doedes Breuning ten Catestraat 107 - Almelo





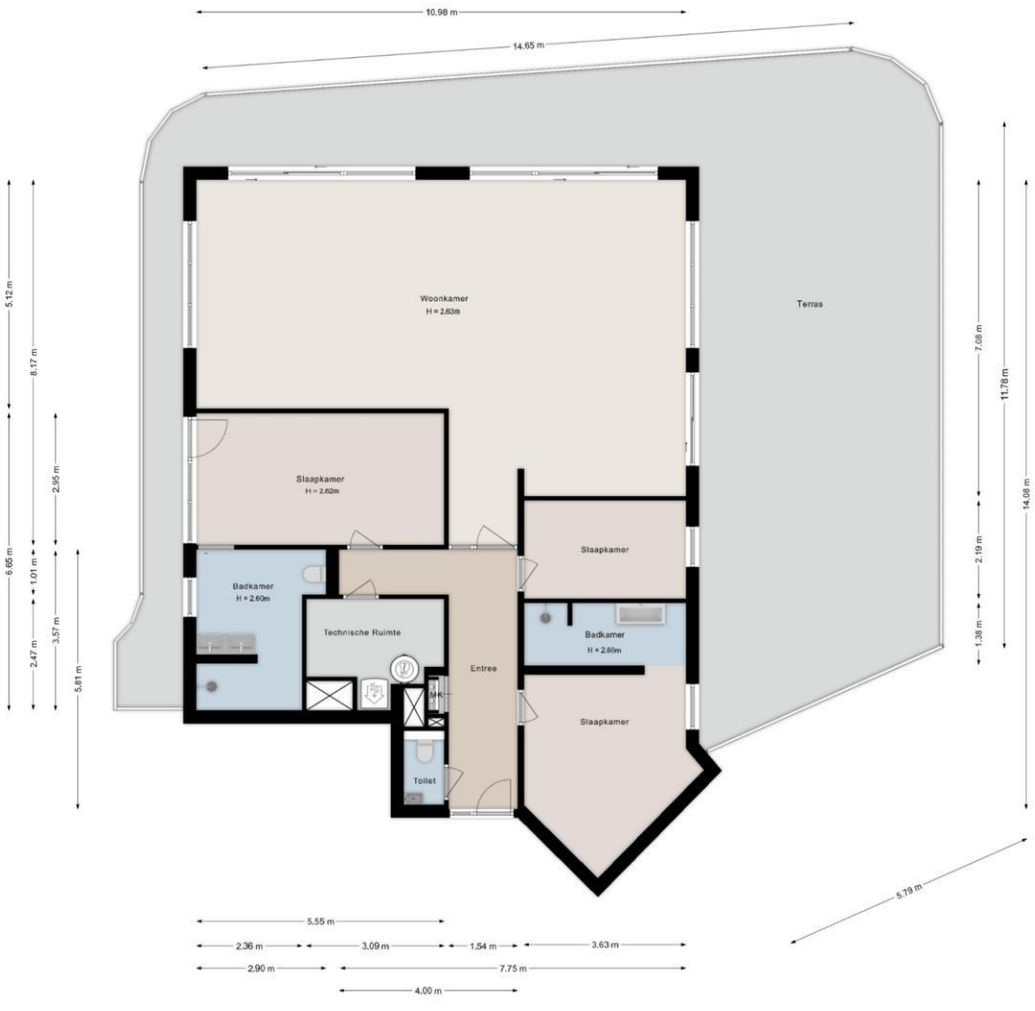
teamsanders
makelaars

Doedes Breuning ten Catestraat 107 - Almelo



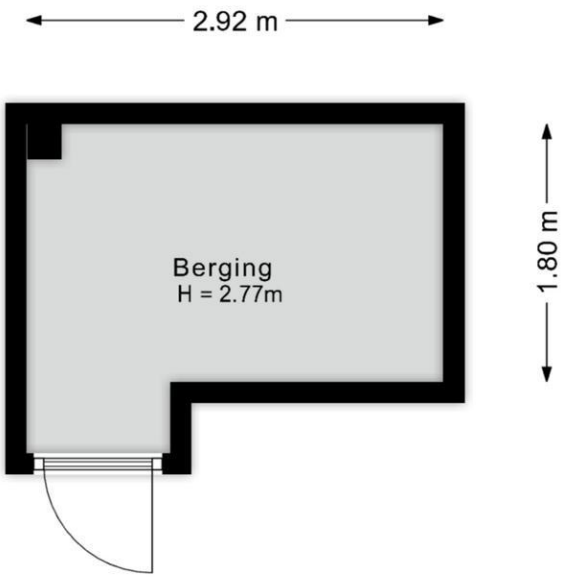


teamsanders
makelaars



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

teamsanders
makelaars



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

teamsanders
makelaars

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
– Losse (hang)lampen	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☐	☐	☐	☒
– Gordijnen	☐	☐	☐	☒
– Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Vitrages	☐	☐	☐	☒
– Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☐	☐	☐	☒
– Plavuizen	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☐	☐	☐	☒
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☐	☐	☐	☒
– (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
– Afzuigkap	☐	☐	☐	☒
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☐	☐	☐	☒
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☐	☐	☐	☒
– Vriezer	☐	☐	☐	☒
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☐	☐	☐	☒
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– Fontein	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Screens/rolluiken	☐	☐	☐	☒
CV met toebehoren	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– Via CV-installatie	☐	☐	☐	☒
– Boiler	☒	☐	☐	☐
– Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie	☐	☐	☐	☒
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning met toebehoren (aantal: ……)	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☐	☐	☐	☒
Beplanting	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?	**Ja**	**Nee**	**Gaat mee**	**Moet worden overgenomen**
CV/geiser/boiler	☐	☒	☐	☐
Keuken/tuin/kozijnen	☐	☒	☐	☐
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☒	☐	☐
Stadsverwarming	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
–				

Algemene informatie

Koopovereenkomst en Waarborgsom / Bankgarantie

Indien 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, de consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Er zal in de koopakte altijd een 10% waarborgsom of bankgarantie worden opgenomen. Iedere aspirant-koper dient zich hieraan te conformeren.

Onderzoeksplicht & mededelingsplicht

Deze uitgebreide brochure heeft niet tot doel u een lijst te geven van mogelijk aanwezige gebreken in deze woning. De informatie zoals omschreven is verkregen van de eigenaar / verkoper en aangevuld met eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als doel de potentiële koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijkertijd te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek heeft de koper een onderzoeksplicht, wat inhoudt dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit die redelijkerwijs verwacht mogen worden.

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.

Aankoopmakelaar inschakelen

Bij deze woning treedt een medewerker van Team Sanders Makelaars op als verkoopmakelaar. Wij raden u aan om bij interesse in deze woning zelf ook een makelaar in te schakelen. Uw eigen makelaar zorgt ervoor dat u de beste deal sluit en u zich niet teveel door emoties laat beïnvloeden. Hij of zij wint belangrijke informatie in over de woning zoals (verborgen) gebreken, erfdienstbaarheden, de bouwkundige staat, de omgeving, het bestemmingsplan en geeft inzicht in de reële waarde van de woning. U koopt met zekerheid én het bespaart u tijd en geld. De makelaars van Team Sanders Makelaars bemiddelen ook graag úw aankoop wanneer u voor een woonhuis kiest, dat niet in onze portefeuille zit.

teamsanders
makelaars

Hypotheek

Laat u door een deskundige informeren over uw leencapaciteit. Er zijn tal van hypotheekvormen beschikbaar en diverse tegemoetkomingen voor u als woningkoper. Denk bijvoorbeeld aan Nationale Hypotheek Garantie (NHG), Startersleningen en Koopsubsidie. Ook voor huizenbezitters, die een nieuwe woning willen kopen en de oude nog niet verkocht hebben zijn er gunstige belastingmaatregelen mogelijk! Uw keuze kan grote gevolgen hebben voor uw financiële toekomst; maak daarom een afspraak voor een gratis en vrijblijvend hypotheekgesprek, ook al heeft u al een hypotheekberekening laten maken, vraag altijd een second opinion aan via Team Sanders Makelaars.

Bouwtechnische keuring

In sommige gevallen heeft de verkoper een bouwtechnische keuring laten verrichten. Is dit niet aan de orde, dan kunt u zelf, op eigen kosten, een bouwtechnische keuring door een deskundige laten uitvoeren om inzicht te verkrijgen in de staat van onderhoud van de woning, alsmede een overzicht van kosten voor eventueel achterstallig onderhoud.

Indien u op het moment van onderhandelen nog geen bouwtechnische keuring hebt laten verrichten, kunt u in de koopakte laten opnemen dat de koop alleen doorgaat als de woning geen bouwkundige gebreken heeft of achterstallig onderhoud en/of dat de herstelkosten voor het opheffen van deze gebreken of achterstallig onderhoud beneden een bepaald maximumbedrag blijven. Dit wordt dan als ontbindende voorwaarde opgenomen in de voorlopige koopakte

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.

Het nieuwste aanbod

Op onze website www.teamsanders.nl vindt u een uitgebreide, representatieve en up-to-date afspiegeling van ons aanbod en onze diensten en leert u ons en onze medewerkers een beetje beter kennen.

Wilt u automatisch op de hoogte worden gehouden van ons meest recente woningaanbod, volg ons dan op Facebook, Twitter, Instagram, Youtube, Google + of download de Team Sanders Makelaars App. Team Sanders Makelaars is een actieve full service makelaar en is vooruitstrevend op het gebied van sociale media. Zoekt u een actieve makelaar voor de aan- of verkoop van uw woning en een makelaar die alleen úw belangen behartigt? Neem dan contact met ons op!

Download on the App Store

ANDROID APP ON Google play

teamsanders makelaars

Adresgegevens

Hofkesstraat 8 E
7602 DJ, ALMELO
T 0546 - 633 633
E info@teamsanders.nl