

# Karakter & comfort!



ALMELO | Reggestraat 2

vraagprijs € 450.000 k.k.

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1930
Soort:	herenhuis
Kamers:	7
Inhoud:	436 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	113 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	232 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	5 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte:	4 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	40 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming
Isolatie:	gedeeltelijk, houtkachel dakisolatie, vloerisolatie,

# Omschrijving

Welkom in de Reggestraat 2 - waar het verleden en hedendaagse comfort samenkomen in deze prachtige jaren 30 woning gebouwd in de stijl van de Haagse school! Karakter, smaakvolle details en comfort creëren een unieke sfeer! Een waar juweeltje dat wacht op een nieuwe eigenaar die de charme van vroeger waardeert.

Met vier ruime slaapkamers, een eigentijdse keuken, een gezellige woon- en eetkamer met ensuite deuren, een handige bijkeuken met een bovengelegen kantoor-/werkruimte en een luxe badkamer, biedt deze woning het perfecte decor voor jouw dagelijkse leven. De onderhoudsarme tuin geeft je de mogelijkheid om in alle rust te genieten van de buitenlucht, terwijl de royale garage ruimte biedt voor al je klus- en hobbybehoeften. Waar wacht je nog op? Kom snel kijken naar je instapklare droomwoning!

De woning is gelegen in één van de mooiste straten van de wijk Hofkamp, in een rustige buurt op loop- en fietsafstand van zowel het centrum als de Gravenallee. Dankzij de centrale ligging ten opzichte van o.a. het centrum vind je op deze plek alles wat je nodig hebt. Binnen no time bereik je de Almelose uitvalswegen of zoek je ontspanning in de prachtige groene omgeving van de Gravenallee.

Begane grond: via de entree komen we in de royale hal met toilet en trapopgang naar de verdieping. De fraaie granitovloer springt hier gelijk in het oog. Vanuit de hal heb je toegang tot de eetkamer en de keuken. De granitovloer is ook in de keuken doorgevoerd. De moderne keuken kent een L-opstelling met een aparte kookhoek. Je beschikt over een inductiekookplaat met afzuiging, een vaatwasser en een ruime provisiekast. Achter de keuken vind je de bijkeuken met vloerverwarming, de witgoedaansluitingen, een deur naar de tuin en een trap naar de bovengelegen ruimte, momenteel in gebruik als kantoor. De cv-opstelling is hier ook te vinden. De ruime eetkamer heeft openslaande tuindeuren naar de tuin en een sfeervolle houtkachel. Vanuit de eetkamer brengen de ensuite deuren je naar de woonkamer met karakteristieke erker. De woon- en eetkamer zijn voorzien van vloerverwarming voor ultiem comfort.

1e verdieping: op de verdieping vinden we drie royale slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet. Twee slaapkamers beschikken over een vaste kast en een slaapkamer heeft een wastafel. De luxe, moderne badkamer is van alle gemakken voorzien zoals een inloofdouche, een marmeren waskom op de wastafel met meubel, een verlichte en verwarmde spiegel en vloerverwarming.

2e verdieping: middels een vaste trap is de royale zolderetage te bereiken waar je een vierde slaapkamer vindt. Er ligt een mooie eikenhouten vloer en natuurlijk licht valt binnen door de ramen van de dakkapel.

Buiten: de woning heeft een onderhoudsarme voortuin met oude waaltjes, omheind met een charmant hekje, en een achtertuin volledig voorzien van granieten terrastegels. Een voetpad leidt je naar de poort met toegang tot de achtertuin, waar ook een royale garage staat. Deze garage, bereikbaar via recht van overpad, is uitgerust met een elektrisch bedienbare sectionaaldeur, een inspectieput en krachtstroom - perfect voor klussen of het uitoefenen van je hobby's.

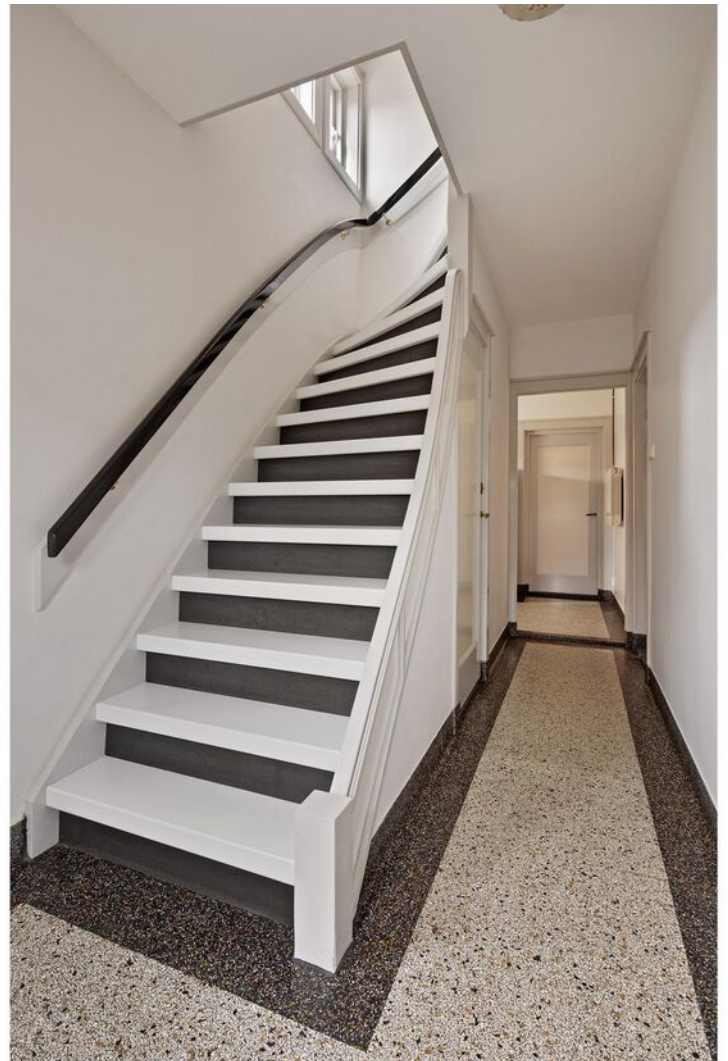
#### Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1930
- Woonoppervlakte: 113 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte: 232 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 436 m<sup>3</sup>
- Instapklaar!
- 16 Zonnepanelen (7280 Wp)
- Karakteristieke details
- Royale garage met sectionaal deur
- Vloerverwarming woonkamer, bijkeuken en badkamer
- Aluminium design radiatoren
- Alle elektra, leidingwerk en afvoeren vernieuwd de afgelopen jaren

Aanvaarding: in overleg.

**GEÏNTERESSEERD? WIJ NODIGEN U GRAAG UIT VOOR EEN BEZICHTIGING!**

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. Van toepassing zijn de NVM-voorwaarden.









































# Plattegrond

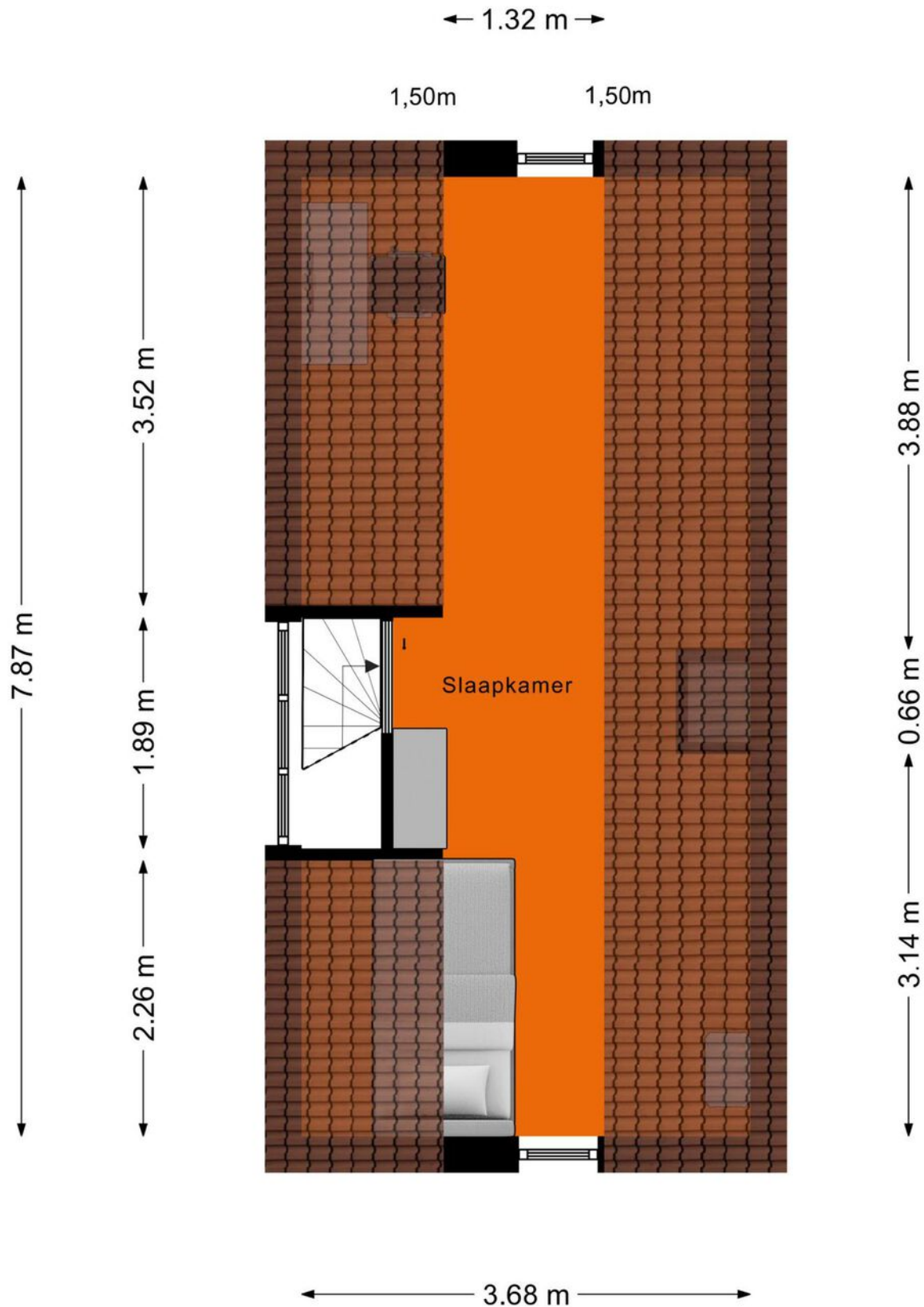


# Plattegrond





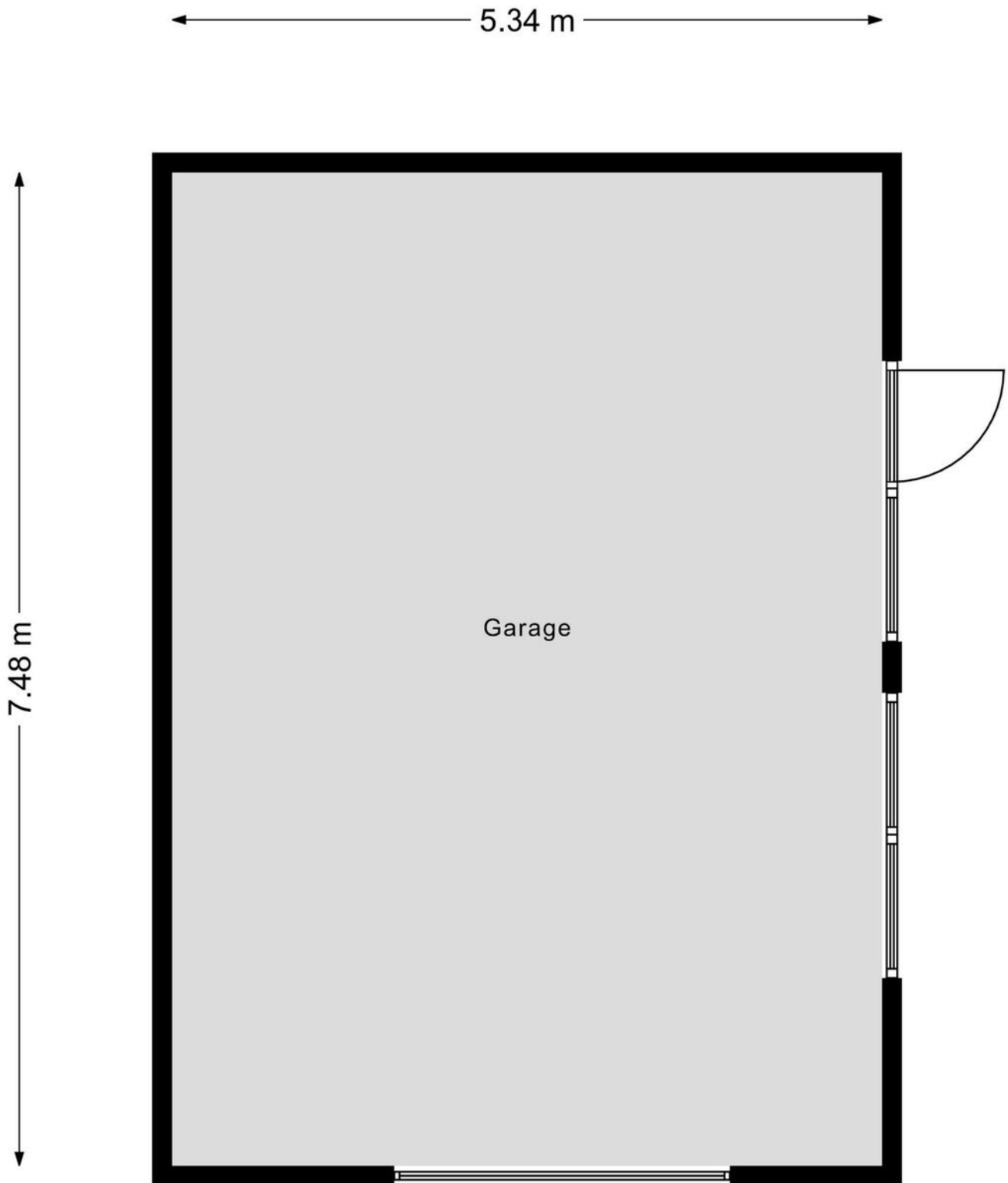
# Plattegrond



# Plattegrond



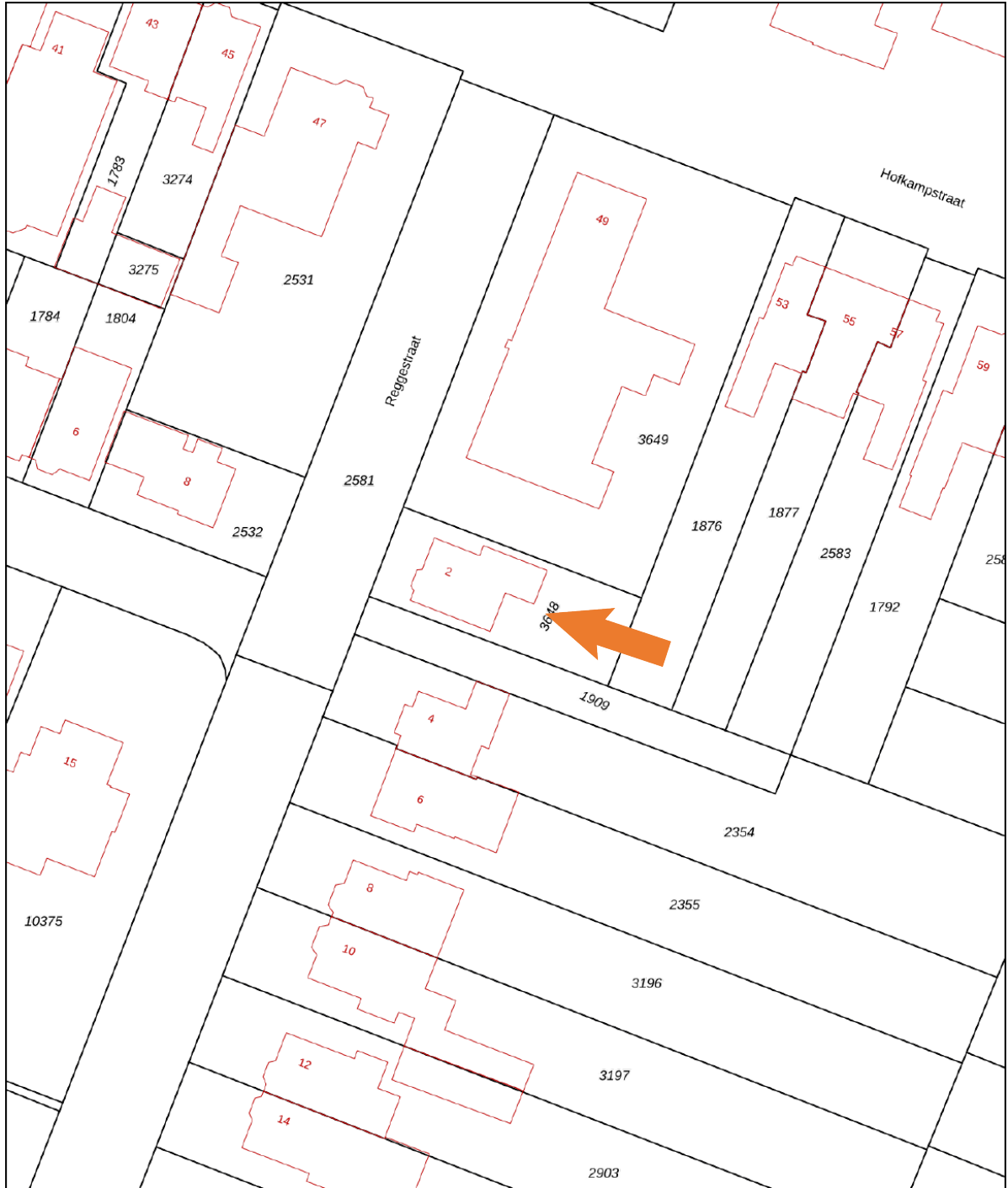
# Plattegrond








# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: PHI



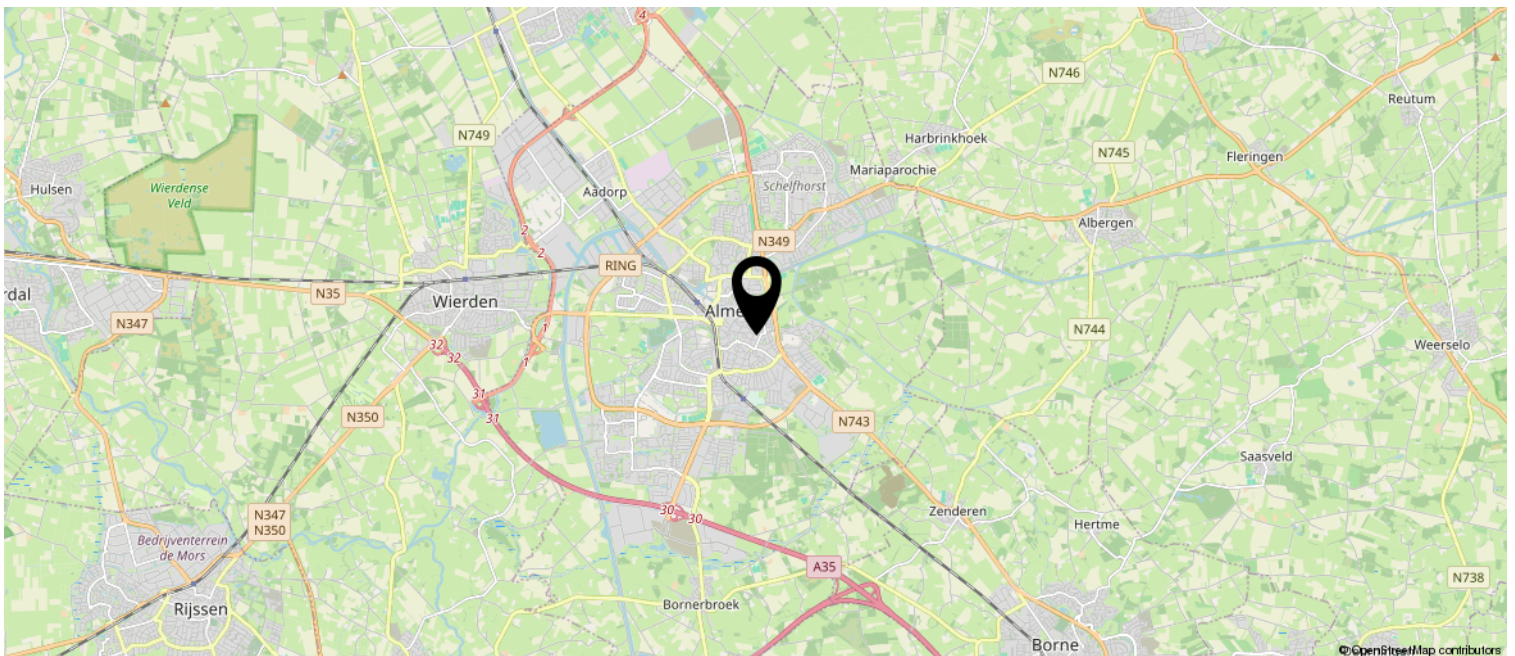
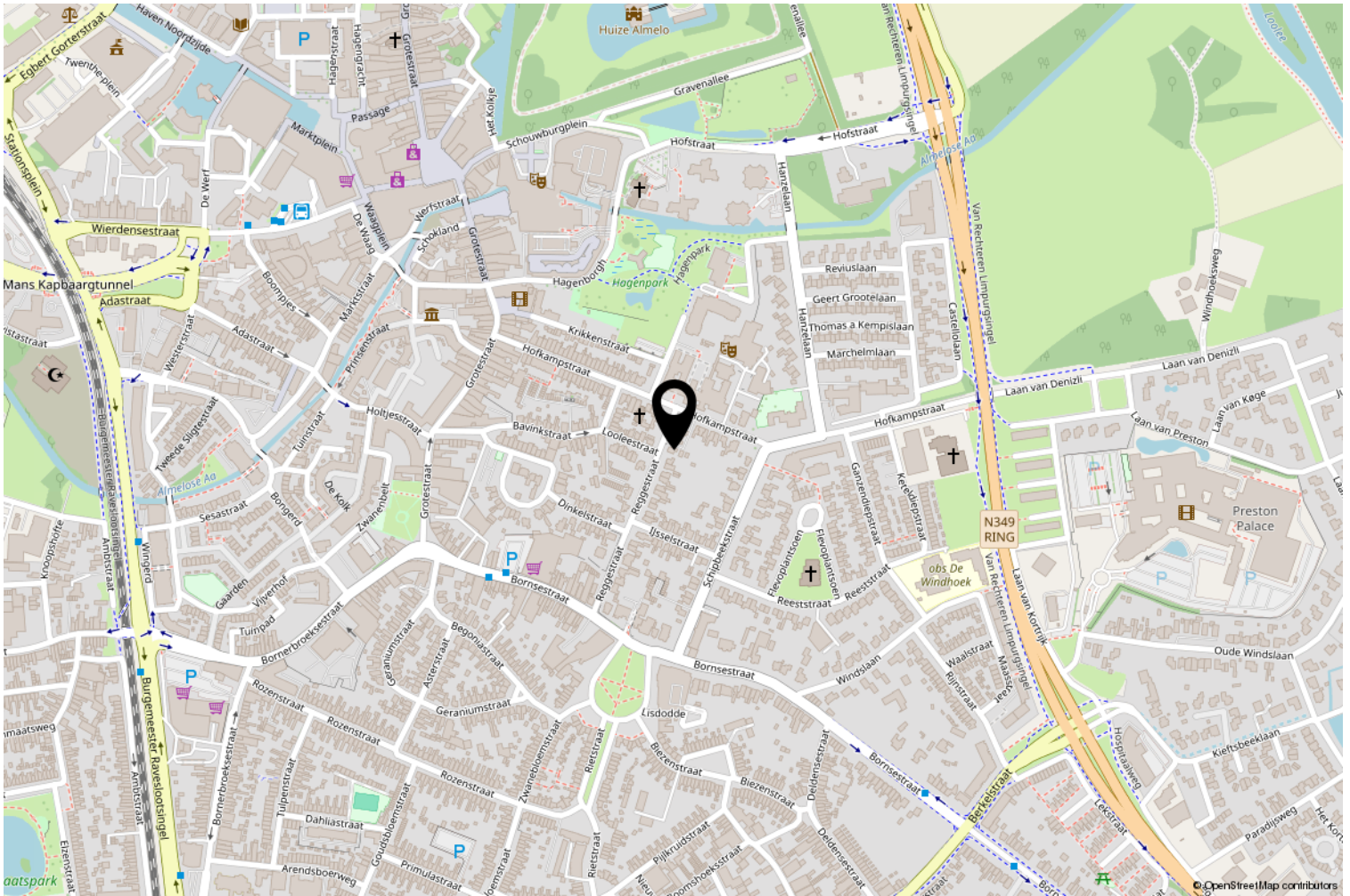
0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Ambt-Almelo
	Huisnummer	Sectie		F
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	3648	
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 februari 2024  
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.

# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
- Kroonluchters			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- Handdoek ophangbeuge	X		
- Spiegel met verlichting en verwarming	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Schotel/antenne		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

# Heeft u interesse?

Bent u geïnteresseerd om dit object te bezichtigen? Bel/mail/FB ons gerust.

Deze brochure is door Brok Makelaars met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Voor mogelijke onjuistheden en/of onvolledigheid van de hierin verstrekte informatie kan Brok Makelaars niet aansprakelijk worden gesteld.

Een mondelinge overeenkomst tussen particuliere verkoper en 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.

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q.bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

## Bouwtechnische keuring

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of ge grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.



Twentepoort Oost 3 a  
7609 RG Almelo

0546-816573 | [info@brokmakelaars.nl](mailto:info@brokmakelaars.nl)  
[www.brokmakelaars.nl](http://www.brokmakelaars.nl)





