

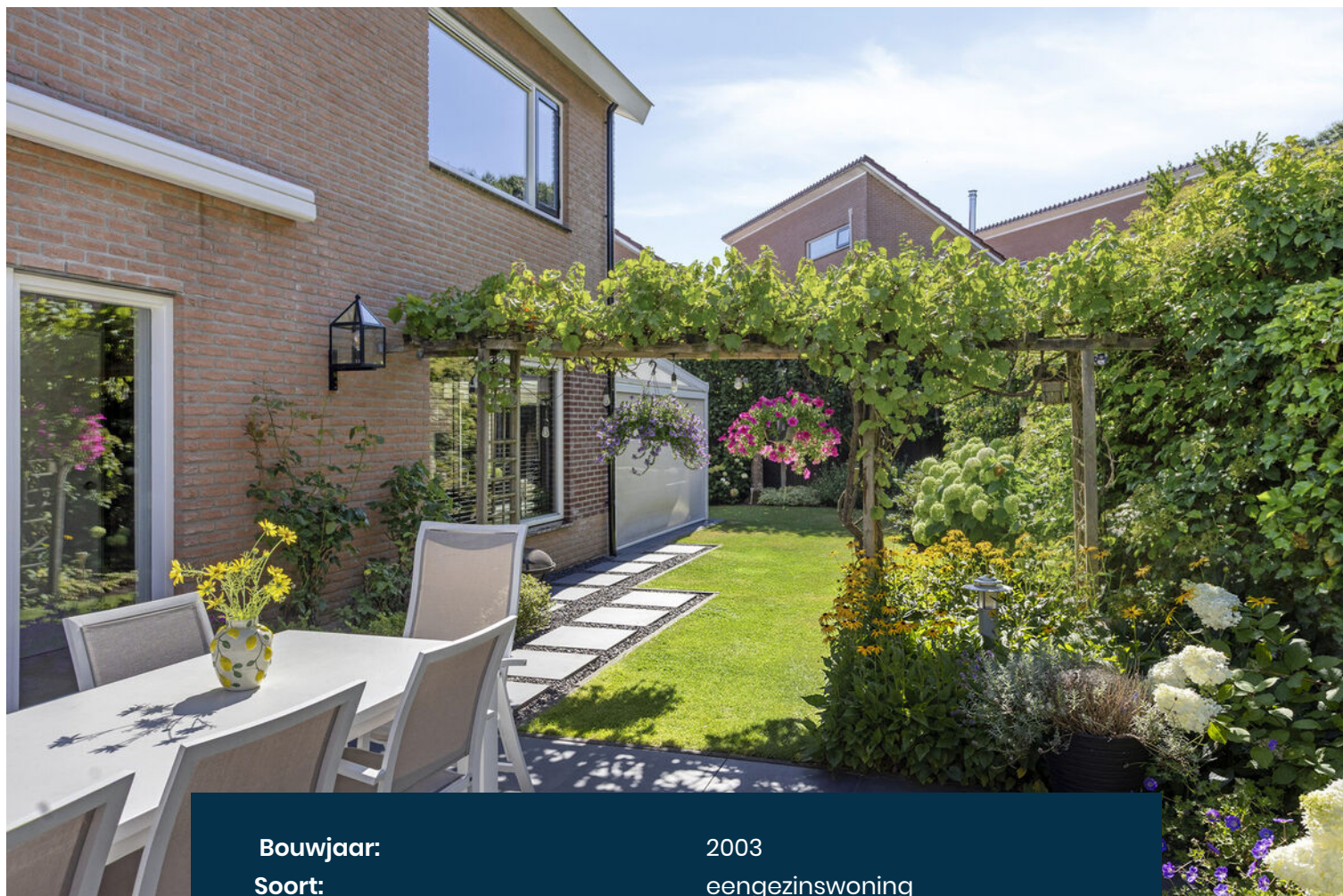
Ruimte & comfort!



ALMELO | Broderie 16

vraagprijs € 595.000 k.k.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2003
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	724 m ³
Woonoppervlakte:	174 m ²
Perceeloppervlakte:	357 m ²
Overige inpandige ruimte:	21 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	32 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energielabel:	A+



Heerlijk wonen op topniveau!

Ondertitel

Vrijstaand wonen aan het Nijreesbos: ruimte, rust, comfort en duurzaamheid op topniveau!

Aan een rustige straat die voor autoverkeer doodloopt, aan de rand van de geliefde woonwijk 't Nijrees, staat deze uitstekend onderhouden vrijstaande woning met garage, carport en een zonnige tuin op het zuiden. Hier woont u in alle rust, terwijl u vanuit de straat zo het Nijreesbos en de omliggende natuur in wandelt.

Met circa 174 m² woonoppervlakte, vier ruime slaapkamers, een royale leefkeuken, een fraai aangelegde tuin en energielabel A+ biedt Broderie 16 alles wat een modern gezin zich kan wensen. Dankzij de grote raampartijen en twee schuifpuien staat de woning bovendien in prachtige verbinding met de tuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

De woning is de afgelopen jaren op belangrijke onderdelen vernieuwd. Zo zijn de keuken, badkamer en het toilet gemoderniseerd. Daarnaast beschikt de woning over een hybride warmtepomp met cv-installatie uit 2023, een zonneboiler en maar liefst 33 zonnepanelen, waarmee duurzaamheid en wooncomfort uitstekend samengaan.

Begane grond: Zodra u de woning binnenstapt, valt direct de royale en lichte opzet op. De woonkamer biedt volop leefruimte en vormt samen met het eetgedeelte een heerlijke plek om te ontspannen, te genieten en gasten te ontvangen. Grote raampartijen en een schuifpui zorgen voor veel daglicht en een prachtig uitzicht op de tuin. De sfeervolle gashaard maakt de ruimte compleet. Op de vloer ligt een fraaie natuurstenen vloer die doorloopt in de hal en keuken. De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming.



Aan de achterzijde bevindt zich het ruime eetgedeelte met volop plaats voor een grote eettafel. Hier geniet u dagelijks van het uitzicht op het groen. De royale leefkeuken vormt het hart van het huis. Het U-vormige keukenmeubel biedt veel werk- en bergruimte en is ideaal voor zowel dagelijks gebruik als uitgebreid koken. De keuken is in 2020 gerenoveerd en voorzien van diverse vernieuwingen. Via de schuifpui loopt u direct naar het terras en de tuin. Grenzend aan de keuken bevindt zich een praktische bijkeuken met vaste kastenwand en aansluitingen voor de wasapparatuur. Vanuit hier zijn zowel de tuin als de garage bereikbaar.

Eerste verdieping: Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een moderne badkamer. De royale hoofdslaapkamer aan de achterzijde beschikt over een praktische walk-in closet. De twee overige slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde van de woning. De badkamer is in 2023 volledig vernieuwd en uitgevoerd met een royale inloopdouche, dubbele wastafel met meubel, toilet en vloerverwarming.

Tweede verdieping: Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevindt zich een volwaardige vierde slaapkamer met extra bergruimte. Deze verdieping is uitstekend geschikt als tienerkamer, werkruimte, hobbykamer of logeerkamer. Daarnaast zijn hier een technische ruimte en extra opslagmogelijkheden aanwezig.

Buiten: De zonnige achtertuin op het zuiden vormt een heerlijk verlengstuk van de woning. Dankzij het gazon, de groene borders en de volwassen beplanting geniet u hier van veel privacy, rust en een prettige groene sfeer. Aan de zijkant van de woning ligt een ruim terras met terrasscherp. Achter in de tuin bevindt zich de royale veranda, voorzien van afsluitbare screens. Hierdoor ontstaat een comfortabele buitenruimte waar u van het vroege voorjaar tot ver in het najaar kunt genieten van het buitenleven.

Of het nu gaat om een rustige ochtend met een kop koffie, een gezellige barbecue met vrienden of lange zomeravonden in de tuin: hier ervaart u iedere dag het gevoel van vakantie in eigen huis.













































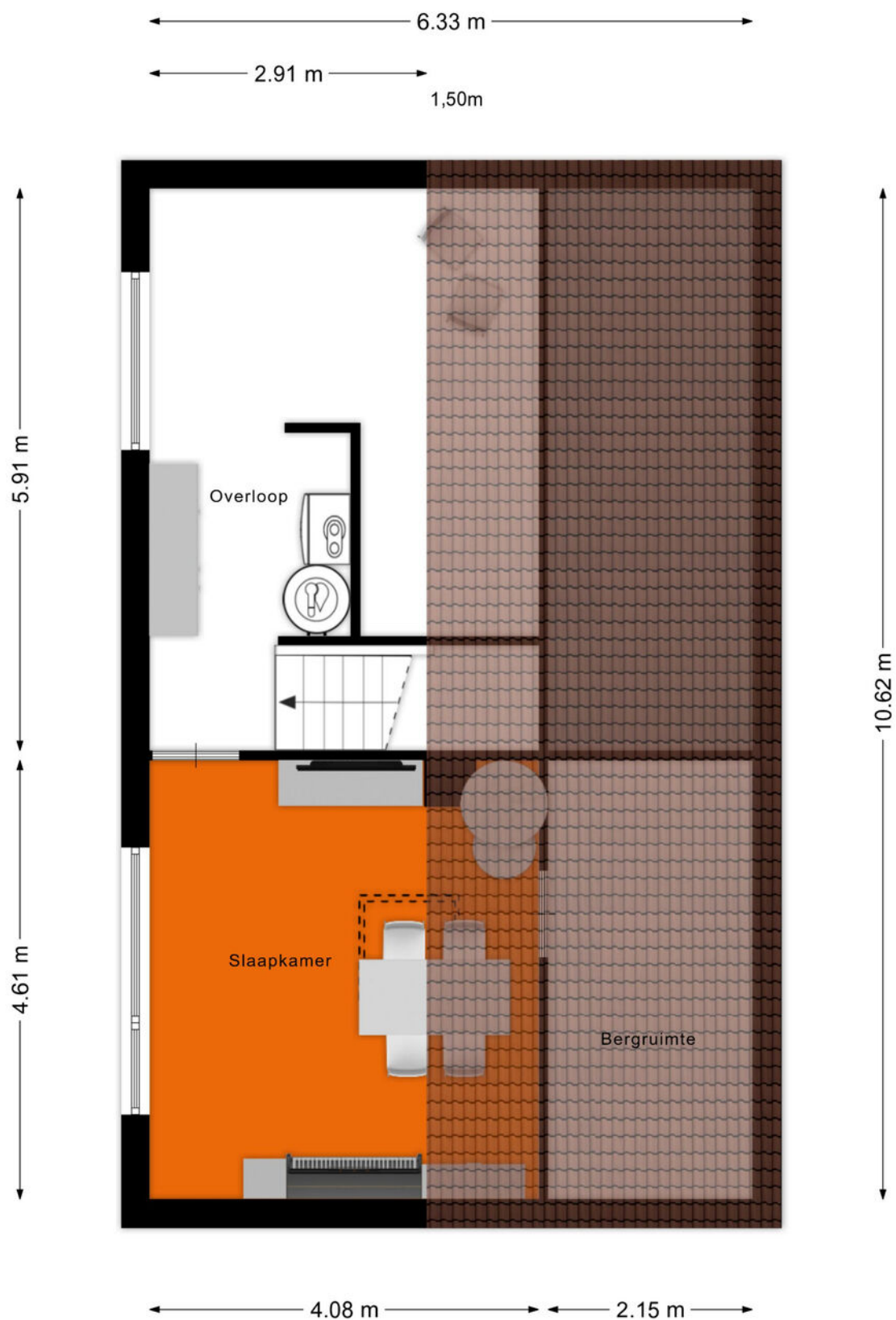
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



14.05 m



24.04 m

17.42 m

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: PHI



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Ambt-Almelo

Sectie G

Perceel	4193
---------	------

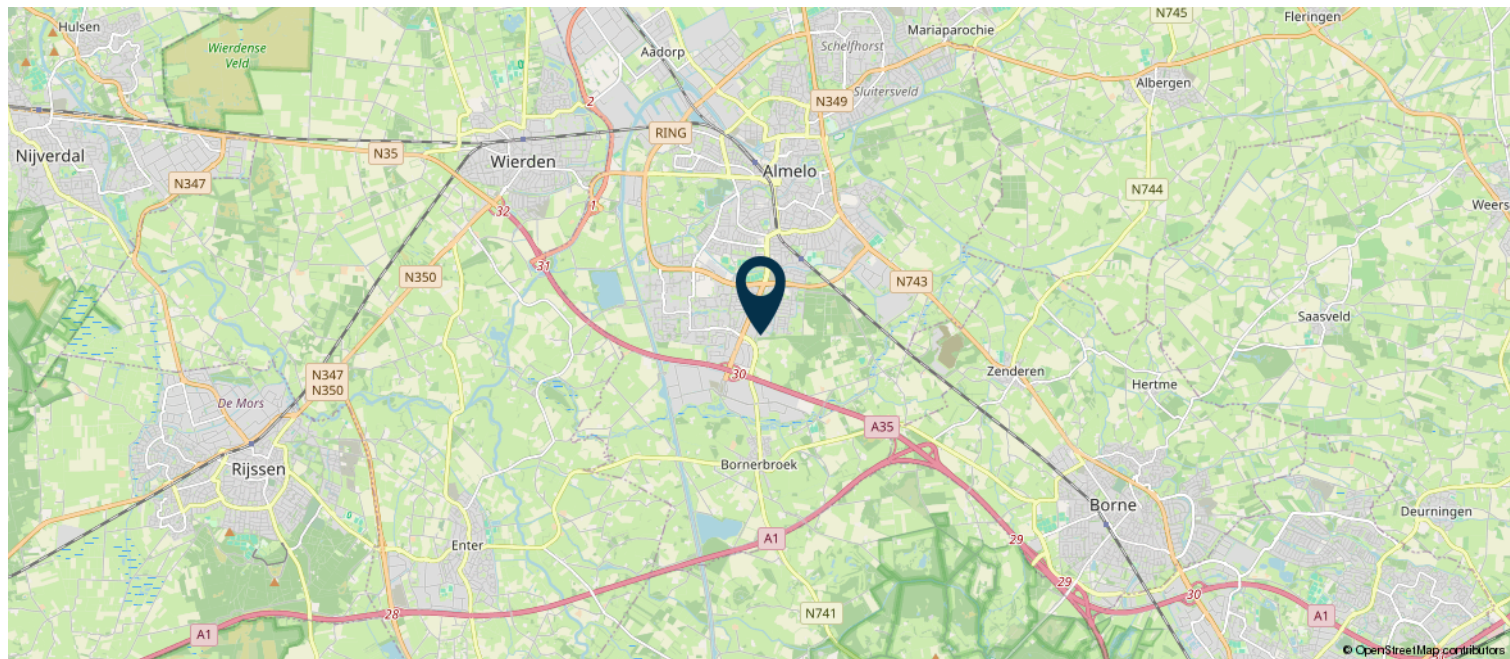
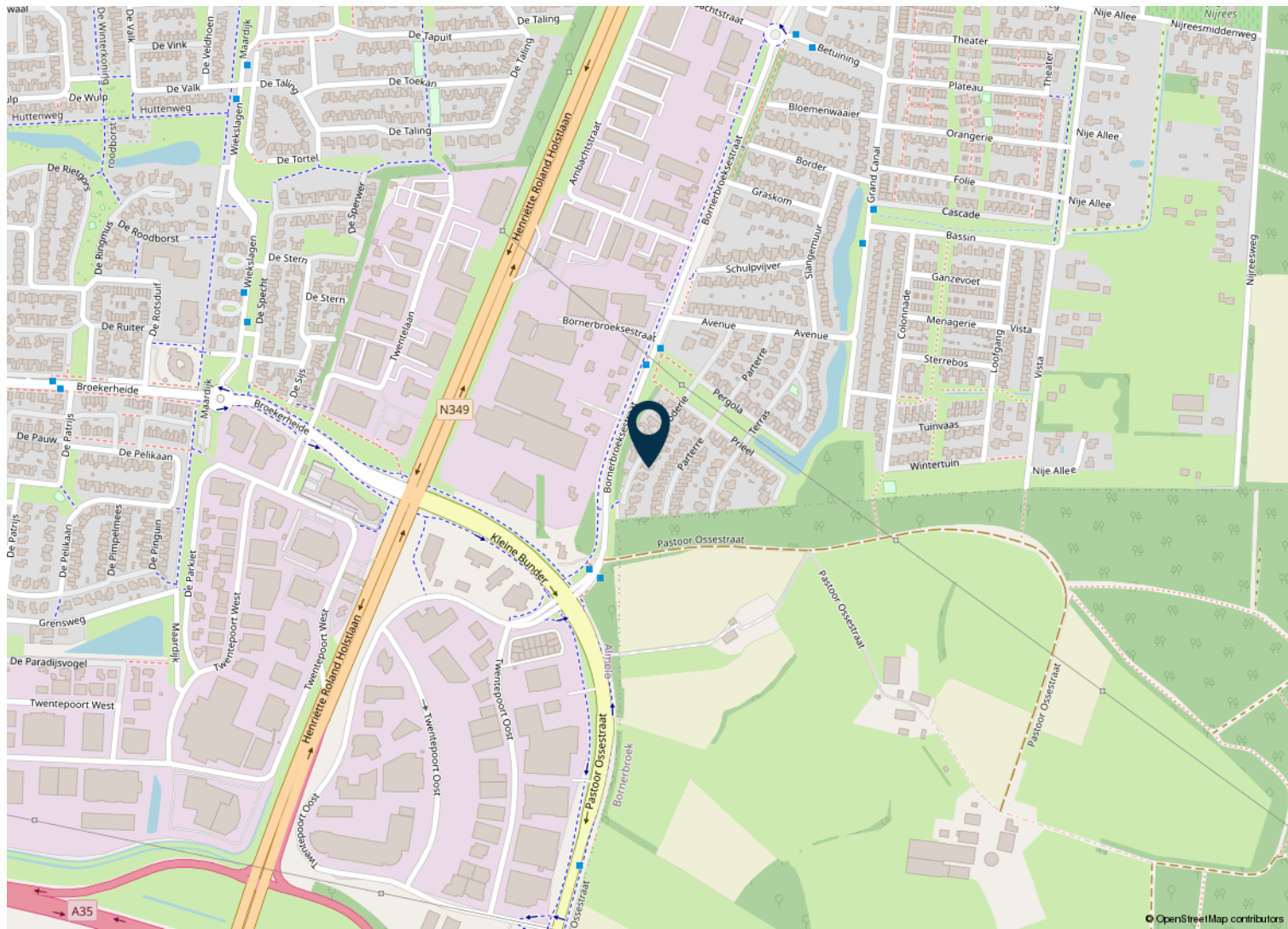
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Staande tuinlampen (paar armaturen defect)	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten in inloopkast slaapkamer	X		
- Planken trapkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plissé hordeur bij veranda is defect	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Natuursteenvloer begane grond	X		
Overig, te weten			
- Sfeerhaard veranda		X	
- Heater veranda		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Koel/vrieskast bijkeuken		X	
- 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/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat			X
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Zonneboiler	X		
- Warmtepomp met buffervat	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Lichtsnoeren		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Veel gestelde vragen

Het kopen of verkopen van een woning doe je niet elke dag. Het is dan ook logisch dat er onderweg vragen opkomen. De meest voorkomende vragen hebben we alvast voor je op een rij gezet, zodat je sneller duidelijkheid krijgt.

Wanneer ben ik officieel in onderhandeling?

Je bent pas echt in onderhandeling met de verkoper wanneer deze op je bod reageert door:
a) een tegenbod te doen, of
b) duidelijk te laten weten dat jullie in onderhandeling zijn.

Zolang de verkopende makelaar alleen aangeeft dat hij je bod met de verkoper zal bespreken, betekent dit dus nog niet dat de onderhandelingen officieel zijn gestart.

Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet altijd tot een verkoop te leiden. Vaak wil de verkoper ook weten of er meerdere geïnteresseerden zijn. Het is toegestaan om tegelijk met meerdere kopers te onderhandelen, mits de makelaar dit eerlijk aan iedereen meldt.

Vaak zal de verkopende makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbiedingen kunnen uitlokken.

Hoe komt de koop tot stand?

Wanneer verkoper en koper het eens zijn over prijs, leveringsdatum en eventuele afspraken, legt de makelaar dit vast in de koopovereenkomst. De koop is pas definitief na ondertekening door beide partijen. Ontbindende voorwaarden moeten tijdens de onderhandelingen worden afgesproken; ze worden niet automatisch opgenomen. Zo weet iedereen precies waar hij aan toe is.

Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Ontbindende voorwaarden zijn afspraken in de koopovereenkomst die het mogelijk maken de koop te annuleren onder bepaalde omstandigheden. Voorbeelden hiervan zijn:

- Financieringsvoorbehoud
- Geen huisvestingsvergunning
- Negatieve uitkomst bouwkundige keuring
- Het niet verkrijgen van Nationale
- Hypotheekgarantie (NHG)
- NVM No-Risk clause

Wat betekent de drie dagen bedenktijd voor de koper?

Kopers hebben volgens de wet drie dagen de tijd om een woningkoop zonder opgave van redenen te annuleren. Deze bedenktijd gaat in zodra de koper een kopie van de getekende koopovereenkomst ontvangt. Na deze periode is de koop definitief, tenzij ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Wat zijn kosten koper (k.k.)?

Om eigenaar van een woning te worden, betaalt de koper de zogenaamde kosten koper. Dit zijn onder andere notariskosten, overdrachtsbelasting (2% bij woningen) en kadasterkosten. Kosten voor een eventuele financiering vallen hier niet onder, maar zijn wel voor rekening van de koper.

Voor wie is de onderzoeksplicht?

De onderzoeksplicht ligt bij de koper. Dit betekent dat de koper zelf verantwoordelijk is voor het onderzoeken van zowel de bouwkundige als de juridische aspecten van de woning.

Wat is de mededelingsplicht?

Als een verkoper weet van een gebrek aan de woning dat voor de koper belangrijk kan zijn, is hij verplicht dit aan de koper te melden.

Meer weten?

Dit is slechts een selectie van de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Heb je vragen? Wij vertellen je er graag

Informatie voor kopers

Er komt veel kijken bij het kopen van een woning. Onderstaand stappenplan informeert je over elke stap in het aankoopproces en helpt je goed voorbereid het traject in te gaan.

Stap 1: Financiële mogelijkheden

Voordat je op zoek gaat naar een nieuwe woning is het slim om eerst inzicht te krijgen in je financiële mogelijkheden. Met de huidige regels kun je vaak tot 100% van de waarde van je nieuwe woning financieren. Alle overige bijkomende kosten, zoals notariskosten en belastingen, komen voor eigen rekening.

Stap 2: Op zoek naar jouw ideale woning

Als je weet wat je financieel kunt, begint de zoektocht. Schrijf je in als woningzoekende in ons zoekersbestand, zodat je vaak als eerste op de hoogte bent van nieuw aanbod. Houd ook onze website, social media en Funda in de gaten.

Stap 3: De woning bezichtigen

Heb je een woning gevonden die bij je past? Maak een afspraak met de verkopend makelaar voor een bezichtiging. Neem de tijd om niet alleen de woning, maar ook de locatie en de buurt goed te verkennen. Kijk met een open blik: meubels, kleuren en indeling kun je later helemaal naar jouw eigen smaak aanpassen.

Stap 4: Extra onderzoek

Hoewel je mag verwachten dat een woning geschikt is voor normaal gebruik, heb je als koper een onderzoeksplicht. Eventuele gebreken die je tijdens de bezichtiging kunt zien, kun je later niet als verborgen gebrek opvoeren.

Stap 5: De onderhandeling

Bij een onderhandeling gaat het niet alleen om de koopsom. Ook de opleverdatum, afspraken over roerende zaken en eventuele ontbindende voorwaarden horen erbij. Samen zoeken we naar een akkoord dat voor beide partijen goed werkt.

Je bod en de voorwaarden breng je uit bij de verkopend makelaar. Als de verkoper een tegenbod uitbrengt ben je pas in onderhandeling, of als de verkoper dit expliciet meldt. Het is mogelijk dat er meerdere onderhandelingen tegelijkertijd lopen, dit zal de verkopend makelaar aangeven. Op het moment dat er meerdere serieuze gegadigden zijn, kan er worden besloten om een verkoop bij inschrijving te starten. Hierbij krijgt iedereen een gelijke kans om een bieding uit te brengen.

Stap 6: Teken van de koopovereenkomst

Gaat de verkoper akkoord met jouw bod en voorwaarden, dan is er overeenstemming. Vervolgens wordt de koopovereenkomst opgesteld, waarin alle afspraken duidelijk worden vastgelegd. De koop is officieel zodra beide partijen hebben getekend. Daarna heb je als koper drie dagen bedenktijd om de koop nog te ontbinden. Na deze periode is de koop definitief, tenzij er nog ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Stap 7: Financiering regelen

Is er overeenstemming bereikt? Dan is het tijd om de financiering rond te maken, vaak via een hypotheek.

Let op: bij overbieden kan dit bedrag afwijken van de koopsom. Koop je een energiezuinige woning of neem je energiebesparende maatregelen, dan kun je soms extra lenen. De overige kosten, zoals overdrachtsbelasting en notariskosten, betaal je zelf.

Stap 8: Overdracht van de woning

Zodra de ontbindende voorwaarden zijn vervallen en de bedenktijd voorbij is, is de koop definitief. Voorafgaand aan de overdracht kun je de woning samen met de makelaar en verkoper inspecteren. Bij de notaris wordt de woning vervolgens op jouw naam gezet en ingeschreven bij het Kadaster. Gefeliciteerd, je bent nu officieel eigenaar!

[illegible]

Zijn wij ook jouw Makelaar / Taxateur?

Bij Brok Makelaars staan eerlijkheid, persoonlijke aandacht en een nuchtere aanpak altijd voorop. **Ruud** en **Ben** komen graag bij je thuis, luisteren naar jouw verhaal en geven advies dat écht bij jouw situatie past. Ons betrokken team werkt met kennis zodat jij de juiste keuzes kunt maken, of het nu gaat om de verkoop van je woning, een officiële taxatie of een waardebepaling.

We nemen de tijd om samen jouw woonwensen en mogelijkheden te bespreken, zorgen dat alles helder en overzichtelijk verloopt, en denken met je mee bij elke stap van het proces. Als familiebedrijf geloven we in persoonlijke contacten, langdurige relaties en een aanpak die oprecht én resultaatgericht is.

Wil je weten wat je woning waard is of overweeg je te verkopen? Wij komen graag vrijblijvend langs voor een kopje koffie en een persoonlijk gesprek om samen de beste vervolgstap te bepalen. Neem contact op en ontdek wat Brok Makelaars voor je kan betekenen!



Vestiging Markelo

Grotestraat 11a
7475 AZ Markelo

0546 81 65 73

info@brokmakelaars.nl
www.brokmakelaars.nl

