

Compleet & verzorgd!



ALMELO | Ampsen 84

vraagprijs € 280.000 k.k.



0546 81 65 73
info@brokmakelaars.nl
www.brokmakelaars.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1978
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	4
Inhoud:	367 m ³
Woonoppervlakte:	93 m ²
Perceeloppervlakte:	163 m ²
Overige inpandige ruimte:	11 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	1 m ²
Externe bergruimte:	8 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Energie label:	B



Maak jij hier jouw nieuwe thuis?

Instapklaar wonen in een rustig hofje met een zonnige tuin op het zuiden, dat kan aan de Ampsen 84 in Almelo! Deze verzorgde tussenwoning combineert ruimte, comfort en een fijne ligging. Met een royale en lichte woonkamer, moderne L-vormige keuken (2020), drie slaapkamers, een luxe badkamer en een praktische berging met witgoed aansluitingen is dit een ideale gezinswoning.

De onderhoudsvriendelijke achtertuin op het zuiden met meerdere terrassen, gazon en een houten tuinhuis maakt het geheel compleet. Gelegen in een kindvriendelijke buurt met speeltuintjes en voldoende parkeergelegenheid, én op korte afstand van winkelcentrum De Schelfhorst, scholen, sportfaciliteiten en uitvalswegen, woon je hier rustig én centraal.

Indeling:

Begane grond: je komt binnen in de hal met toilet, meterkast, berging met witgoed aansluitingen en de trap naar de verdieping. Vanuit de hal bereik je de ruime woonkamer met open keuken en praktische trapkast. De zithoek bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Aan de achterzijde is ruimte voor een grote eethoek, grenzend aan de moderne L-vormige keuken. De keuken is compleet uitgerust met een inductiekookplaat, vaatwasser, combi-oven/magnetron, koelkast en vriezer. Vanuit de keuken heb je direct toegang tot de zonnige achtertuin.

Eerste verdieping: op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een overloop. De luxe badkamer is voorzien van een inloopdouche, ligbad, dubbele wastafel en toilet.



Tweede verdieping: via een vlizotrap bereik je de verrassend ruime bergzolder, een ideale plek voor het netjes opbergen van seizoenspullen en overige eigendommen. Dankzij de royale afmetingen biedt deze verdieping bovendien volop mogelijkheden. Het realiseren van een vaste trap behoort tot de opties, waardoor deze etage volwaardig bij de woning kan worden betrokken. Hiermee ontstaat de kans om bijvoorbeeld een vierde slaapkamer, werkruimte of hobbykamer te creëren, een waardevolle uitbreiding van het woonoppervlak.

Buiten: de voortuin is volledig verhard en daardoor onderhoudsvriendelijk. De achtertuin ligt op het zuiden en beschikt over meerdere terrassen, een gazon en een houten schuur, perfect voor extra opslag en om optimaal van de zon te genieten.

Kortom, een complete en instapklare woning op een rustige, kindvriendelijke locatie met alle voorzieningen binnen handbereik.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1978
- Perceeloppervlakte 163 m²
- Vierde slaapkamer mogelijk
- Zonnige onderhoudsarme tuin
- Berging en houten schuur
- Luxe badkamer 2020
- Schilderwerk buiten 2025
- Wang, dak en boei dakkapel vernieuwd in 2025

Aanvaarding: in overleg.

GEÏNTERESSEERD? WIJ NODIGEN U GRAAG UIT VOOR EEN BEZICHTIGING!



























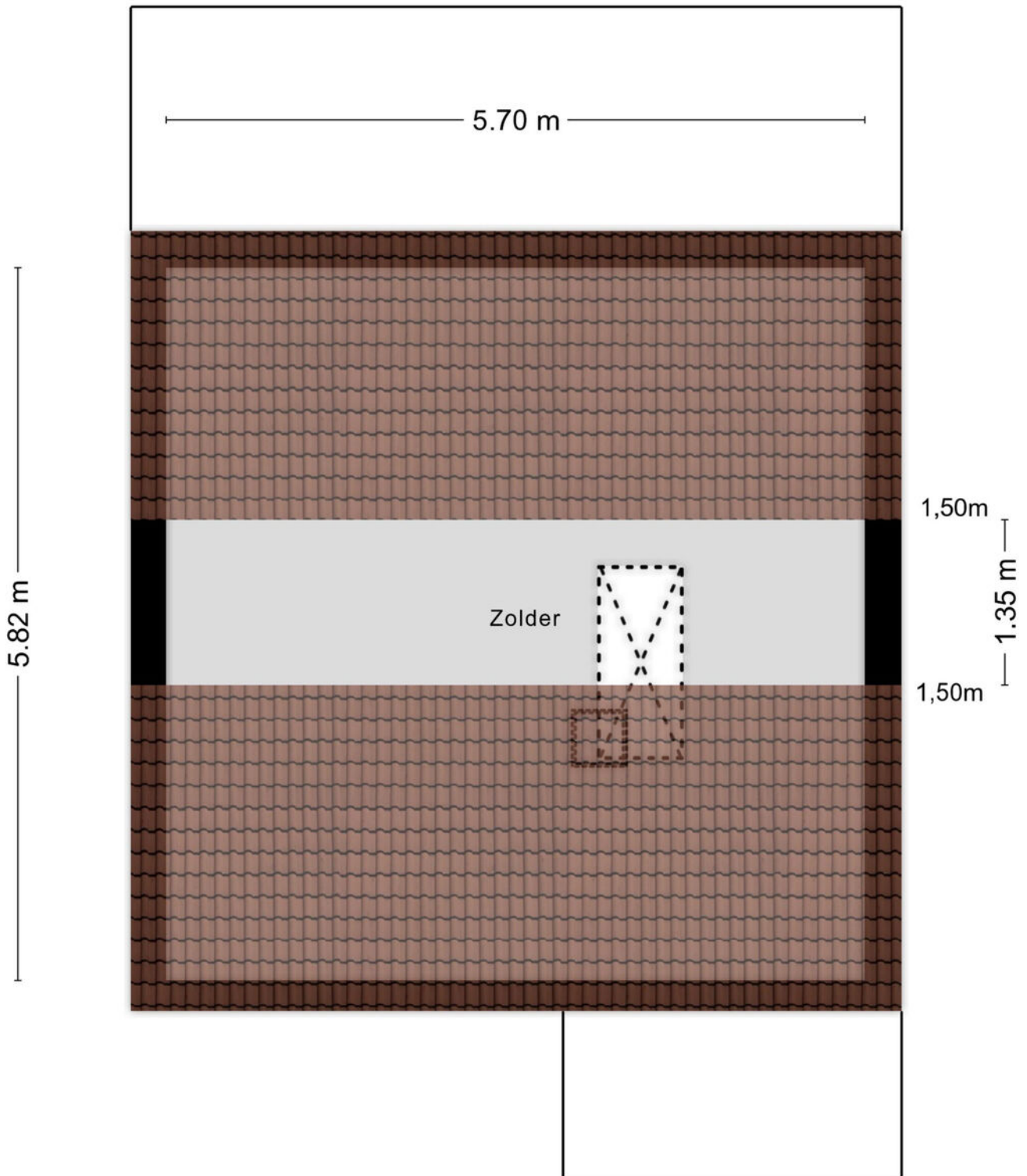
Plattegrond



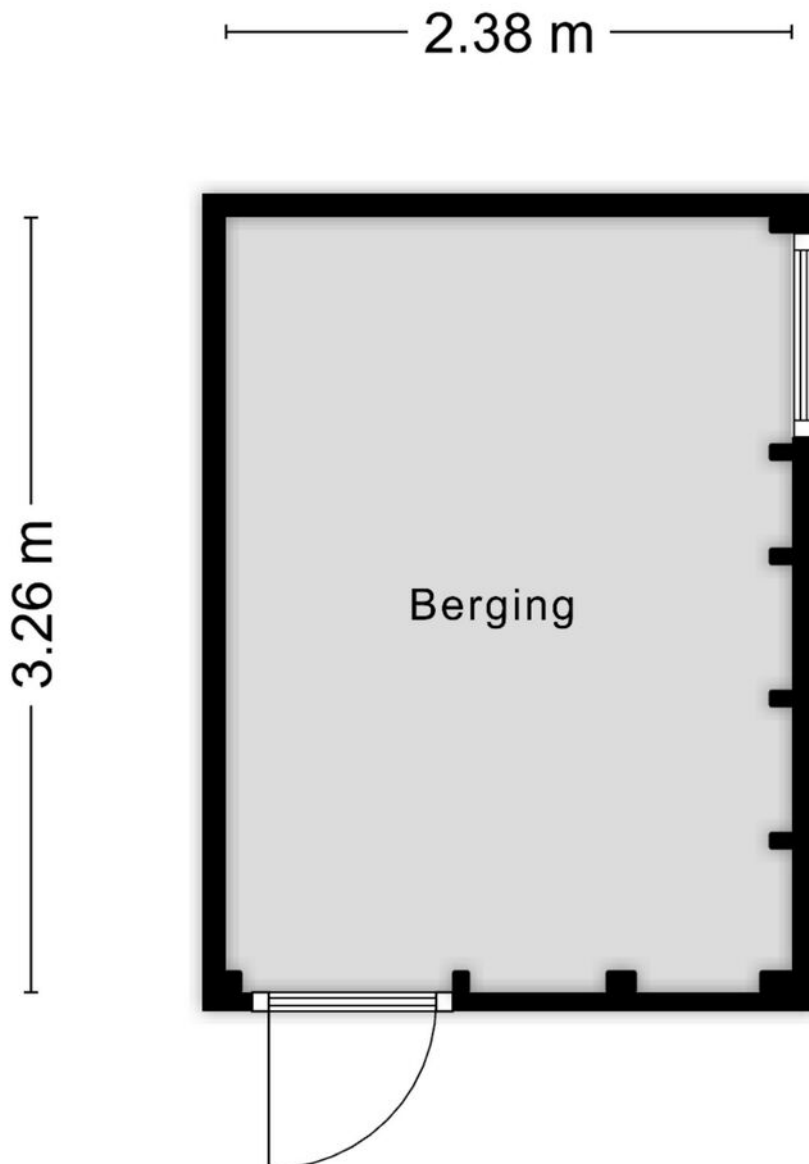
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: PHI



<p>12345</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Ambt-Almelo</p> <p>Sectie M</p> <p>Perceel 3169</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 februari 2026
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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast			X
- Wandplank boven bed		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plisseegordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Ombouw verwarming	X		
- Bureaublad in trappenkast	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Spiegelkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Verlichting aan schuur		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Betontegels, klinkers (voortuin), opsluitbanden, allemaal reserve	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Sproei installatie	X		
- Buitenkraan	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!

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 Almelo

Twentepoort Oost 3a
7609 RG Almelo

Vestiging Markelo

Grotestraat 11a
7475 AZ Markelo

0546 81 65 73

info@brokmakelaars.nl
www.brokmakelaars.nl

