



**Snelder Zijlstra**  
Makelaars

Thuis in Almelo



# De Grutto 46

Almelo | € 539.000 k.k.





# De Grutto 46

---

"Gelijkvloers wonen in het groen nabij wijkwinkelcentrum Windmolenbroek!"

Verrassend ruime BUNGALOW, gelegen op een schitterende locatie aan rand van de woonwijk Windmolenbroek, dat gekenmerkt wordt door autoluw, kindvriendelijk, veilig, rustig en een bijzonder groene omgeving. Deze volumineuze bungalow is goed onderhouden, beschikt over een eigen oprit waar u met gemak 3 auto's kunt plaatsen, inpandige dubbele garage, 3 slaapkamers, een fraai uitzicht en een perceel van maar liefst 615 m<sup>2</sup> eigen grond. De huidige bewoners hebben deze voormalige praktijkruimte omgetoverd tot fijne plek, waar u heerlijk kunt wonen! Kijkt u maar eens mee.

## INDELING

Entree, hal met gastentoilet, meterkast, ingang naar de dubbele garage, doorgang naar hal verlicht middels koepels en uitkomend op drie slaapkamers, waarvan 1 met wastafel, badkamer v.v. inloopdouche, dubbele wastafel en toilet. Wanneer u de leefruimtes betreedt, treft u aan uw rechterhand de moderne half-open keuken en aan de linkerzijde de eetkamer. De woonkamer in de uitbouw is met recht, dankzij de grote raampartijen, een "tuinkamer" te noemen. Tijdens de warme dagen lekker koel d.m.v. airconditioning en in de winter houdt de hout-gestookte kachel u lekker warm. Via de tuindeuren stapt u in een "groene oase"; mooi ruim terras, gevel-lange overkapping voor opslag van o.a. hout, groot gazon, omzoomd door bomen en borders vol met struiken en beplanting. Hier kunt u in alle rust ontspannen na een lange dag!

## KENMERKEN

- Bouwjaar: 1992
- Woonruimte: 115 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 565m<sup>3</sup>
- Perceel: 615m<sup>2</sup>

# De Grutto 46

---

## BIJZONDERHEDEN

- energielabel B, maar er zijn later zonnepanelen aangelegd;
- opstelplaats voor zonnepanelen voorzijde woning;
- leeftijdsbestendige woning;
- omgeven door groen;
- tuin en woning beschikken over optimale privacy;
- fantastische ligging in de woonwijk Windmolenbroek;
- parkeren op eigen terrein met dubbele inpandige garage;
- ruime living met open eet- of woonkeuken;
- dubbele inpandige garage;

Alle beschikbare informatie omtrent deze woning, kunt u eenvoudig raadplegen via uw Move-account. U vindt er een uitgebreide brochure, het meetrapport, het energielabel en indien beschikbaar de vragenlijst deel B en een bouwkundig rapport.

Onze uitingen zijn met de grootste zorg en zorgvuldigheid samengesteld, eventuele onjuistheden geven geen rechten of anderszins aanspraken. Wij adviseren u dan ook alle informatie te controleren en zo nodig na te meten.

Interesse in deze woning? Wij zijn de makelaar voor de verkoper, we raden u aan uw eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. Hij of zij komt op voor uw belangen als koper en bespaart u tijd, geld en zorgen.

# Kenmerken

---

## Bouw

Soort woonhuis	bungalow
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1992

## Oppervlakten en inhoud

Wonen	115 m <sup>2</sup>
Overig inpandig ruimte	38 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	45 m <sup>2</sup>
Perceel	615 m <sup>2</sup>
Inhoud	565 m <sup>3</sup>

## Indeling

Aantal kamers	0
Aantal woonlagen	

## Energie

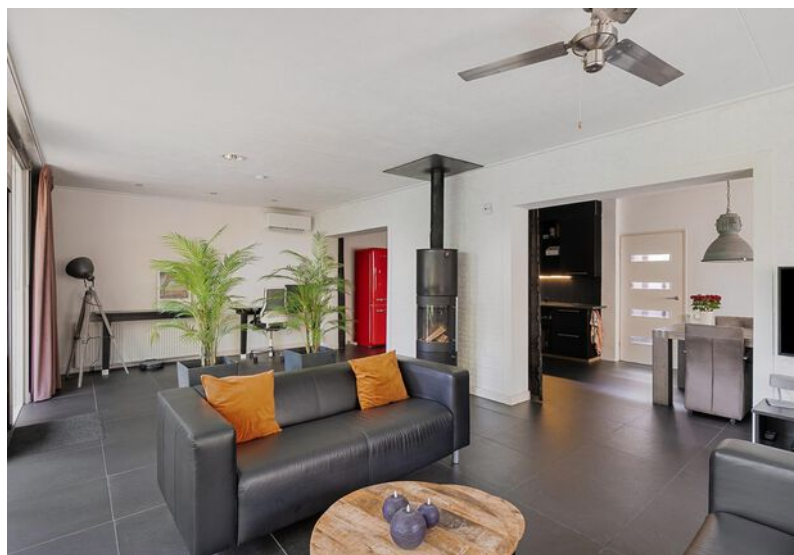
Energie label	B
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel, houtkachel
Warm water	c.v.-ketel
Cv-ketel	Intergas 2013











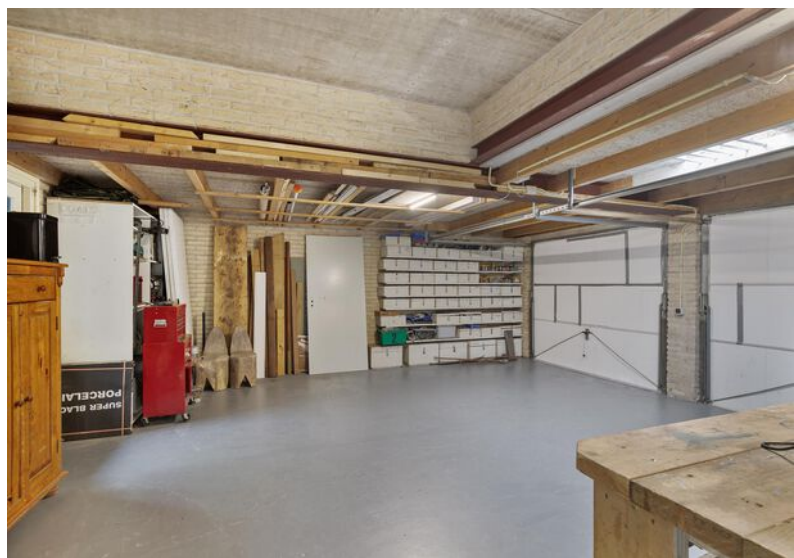


























# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Vaste horren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Ongeveer 6 kuub hout	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koel-vriescombinatie		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		



# Lijst van zaken

---

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		



# Plattegronden



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# Kadastrale gegevens

## Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is te raadplegen op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) of ter inzage bij de gemeente.

## Adres

De Grutto 46

## Gemeente

Ambt-Almelo

## Perceeloppervlakte

615 m<sup>2</sup>


## Postcode, plaats

7609 DB, Almelo

## Sectie / perceel

N / 2670



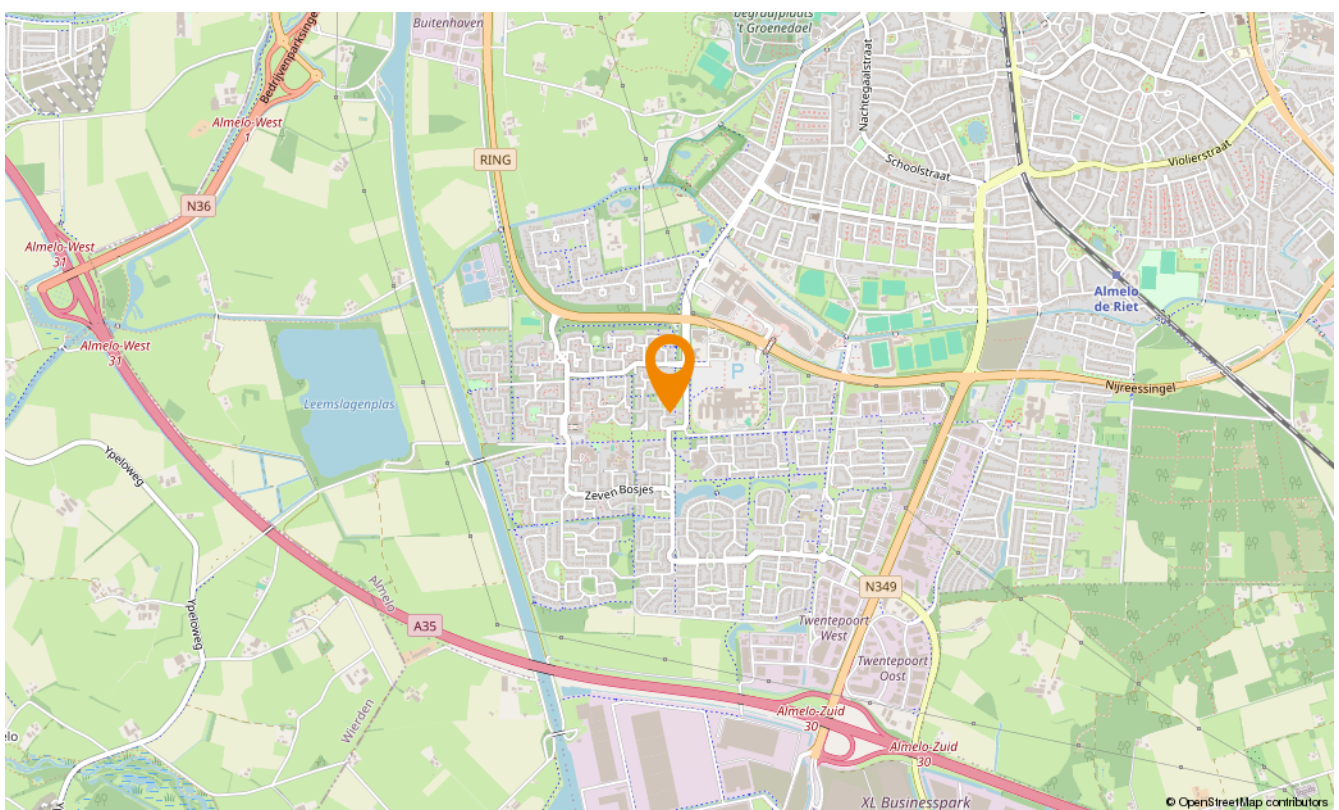
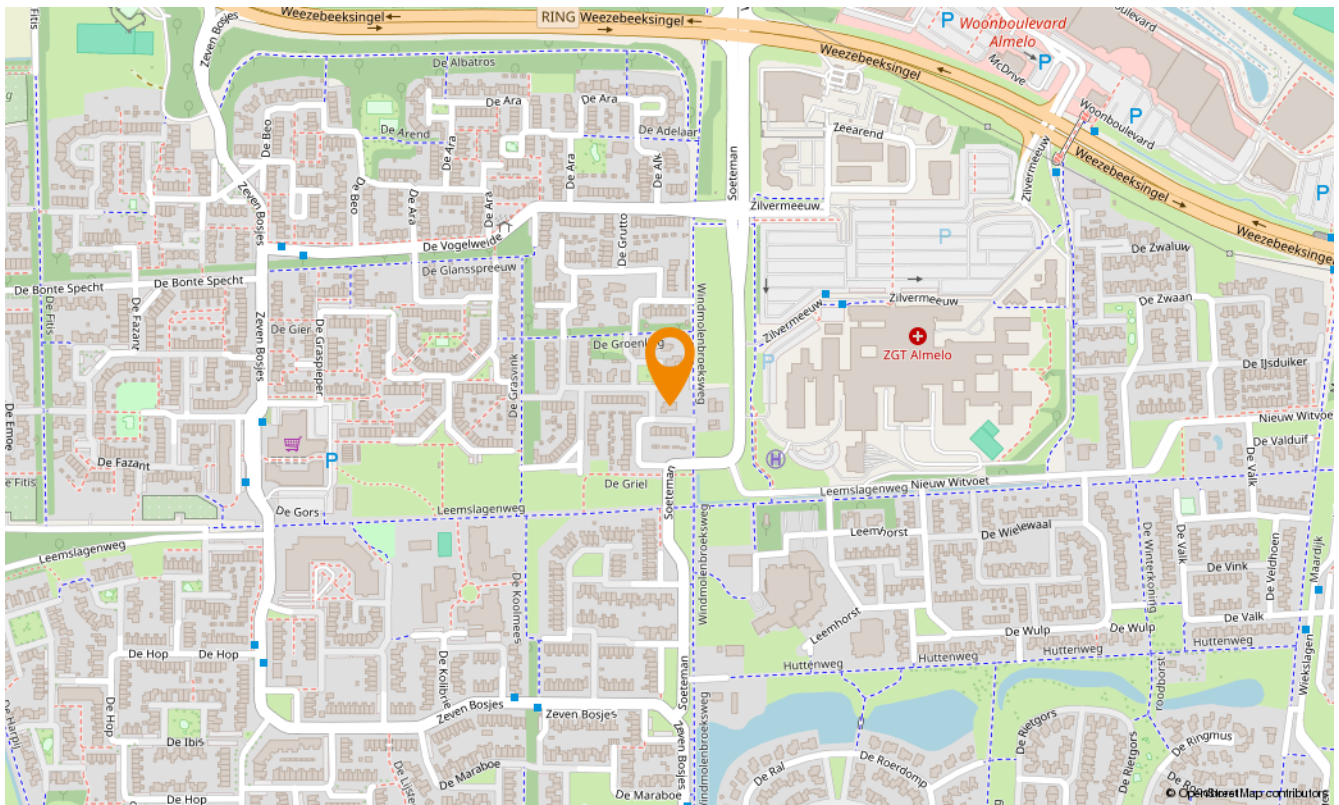
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Ambt-Almelo
	Huisnummer	Sectie		N
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		2670
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 augustus 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 in Almelo







## Aanvullende diensten

---

### **Wat is uw huis waard?**

Wilt u uw huis verkopen? Dan is dit hét moment. De lage hypotheekrente en de blijvend aantrekkelijke woningmarkt in Twente zorgen voor een ideaal moment om uw huis in de verkoop te zetten. En bovendien kan uw huis zomaar meer waard zijn dan u denkt. Laat u goed voorlichten en begin met een vrijblijvende waardebeoordeling. U weet dan snel wat uw woning waard is en wij vertellen u meteen over onze persoonlijke aanpak. Onze makelaars komen graag naar u toe om u te ontmoeten!

### **Andere woning gezien?**

Bij de aankoop van een huis is het goed dat je begeleid wordt door ervaren professionals, die jou heel doelgericht helpen om jouw droomhuis te vinden. Een huis koop je immers niet als een pakje boter. Of je nu een huis zoekt in Enschede, Hengelo, Borne, Almelo of een ander deel van de regio Twente, een aankoopmakelaar van Snelder Zijlstra Makelaars is er voor jou! Van de eerste kennismaking tot de bezichtigingen en de onderhandeling kun je op de aankoopmakelaars van Snelder Zijlstra Makelaars rekenen.

### **Huis gekocht?**

De taxatie van jouw huis is essentieel om de financiering rond te krijgen. Maar ook wanneer je nog twijfelt over de aankoop of verkoop van een huis kan een taxatie uitkomst bieden. Het is daarbij belangrijk dat je jouw huis laat taxeren door een erkend taxateur, die zijn eindoordeel kan vastleggen in een gevalideerd taxatierapport. Wanneer je in aanmerking wilt komen voor een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is een gevalideerd taxatierapport zelfs verplicht. De erkende taxateurs van Snelder Zijlstra Makelaars staan bekend om hun snelle beschikbaarheid, integriteit en deskundigheid.



# Onafhankelijk hypotheekadvies

---

Hoe ziet uw financiële situatie eruit? Kunt u de hypotheeklasten dragen, zodat u ook in uw droomhuis comfortabel kunt blijven leven? Het is verstandig om - nog voordat u huizen gaat bezichtigen - met een financieel adviseur om tafel te gaan. Zo voorkomt u eventuele teleurstellingen wanneer u uw droomhuis op het oog heeft.

Daarom werken wij nauw samen met De Hypotheekverstrekker, een onafhankelijk advieskantoor die bemiddeld voor 30 verschillende geldverstrekkers. Op basis van uw persoonlijke situatie, voorwaarden en tarieven selecteren zij de geldverstrekker die het beste bij uw situatie en voorkeuren past.

De hypotheekverstrekker staat voor:

- Onafhankelijk advies
- Eén aanspreekpunt
- Transparante werkwijze
- Keuze uit de laagste rentetarieven
- Ook op afspraak bij u thuis

U kunt bij hen terecht voor uw nieuwe hypotheek, een oversluiting, een overbrugging of een verbouwing. Daarnaast helpen zij u ook graag met uw verzekering(en)

Uiteraard zullen zij u van tussentijds rente advies voorzien, verzorgen zij de nazorg en blijven zij gedurende de looptijd van de hypotheek uw aanspreekpunt. Dit alles voor een voordelig all-in tarief zodat u op voorhand weet waar u aan toe bent, wel zo prettig!







## Over ons

---

Wilt u uw huis verkopen? Of bent u op zoek naar uw nieuwe droomhuis? Maak dan kennis met Snelder Zijlstra Makelaars, het sterkste makelaarskantoor in Almelo. Bij ons krijgt u te maken met makelaars die oprecht oog hebben voor uw persoonlijke situatie.

### Volg ons op social

 Snelder Zijlstra Makelaars Almelo-Borne

 @snelderzijlstra.almelo.borne

 @snelderzijlstramakelaars



Wierdensestraat 39 B, 7607 GE Almelo  
almelo@snelderzijlstra.nl  
snelderzijlstra.nl | 0546 850 111



**Snelder Zijlstra**  
Makelaars