

—  
WELKOM  
—

Doedes Breuning ten  
Catestraat 50  
Almelo



**MORSKIEFT**  
DE TWENTSCHE MAKELAAR

[www.detwentschemakelaar.nl](http://www.detwentschemakelaar.nl)



## Kenmerken

Woonoppervlakte	84 m <sup>2</sup>
Gebouwwebonden buitenruimte	11 m <sup>2</sup>
Bergruimte	5 m <sup>2</sup>
Inhoud	276 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	2022
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Isolatie	volledig geïsoleerd, driedubbel glas
Verduurzaming	warmtepomp, 6 eigen zonnepanelen
Warm water	elektrische boiler
Verwarming	vloerverwarming, elektrische verwarming, warmte terugwininstallatie



Dit appartement heeft een definitief energielabel **A+++**



## Beschrijving

Bent u op zoek naar een modern, instap klaar appartement op een toplocatie? Welkom aan de Doedes Breuning Ten Catestraat 50 in Almelo! Dit schitterende 3-kamer appartement biedt alles wat u nodig heeft voor comfortabel en stijlvol wonen.

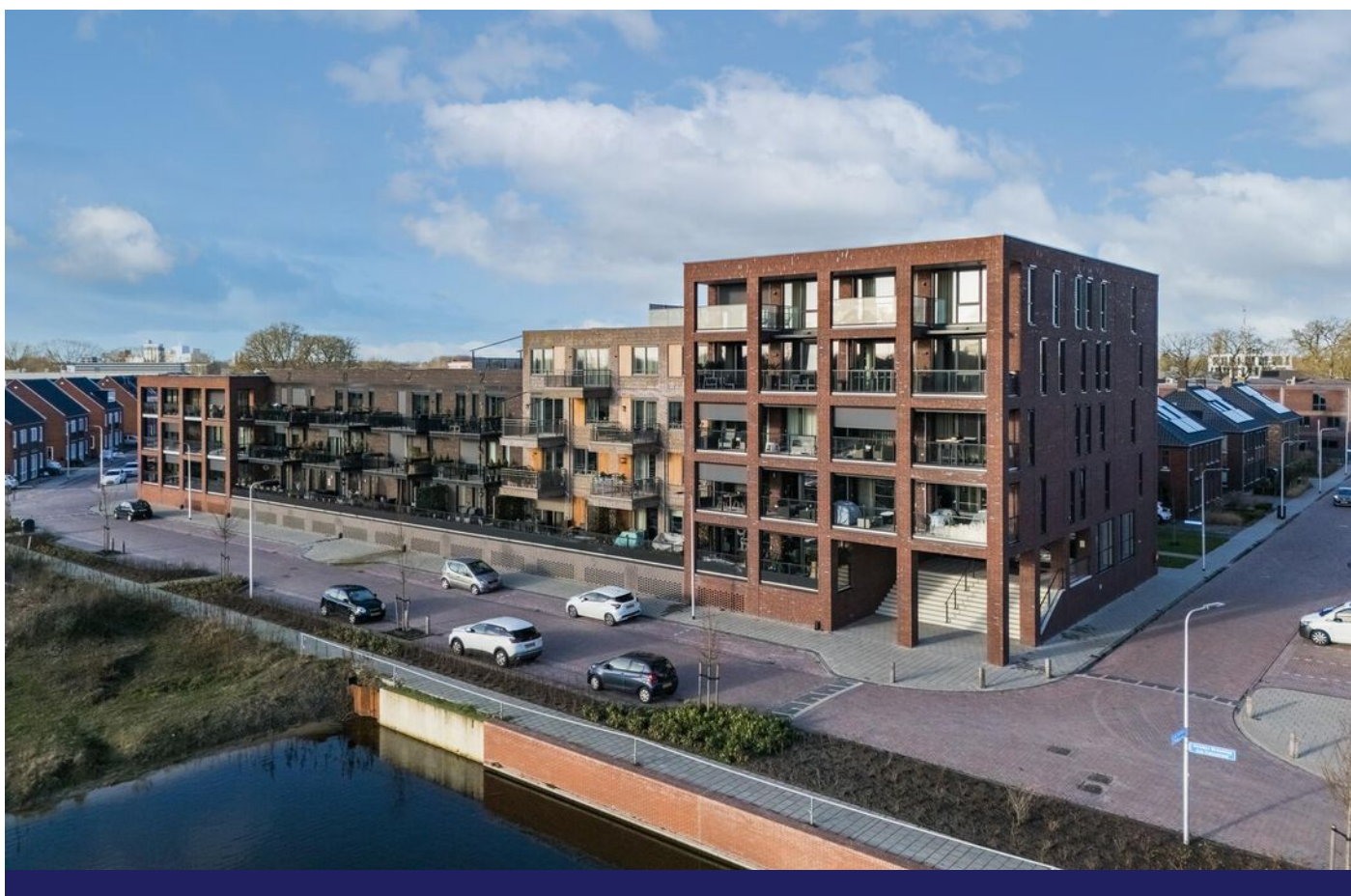
Wat maakt dit appartement uniek?

- Wonen in luxe: Het appartement is volledig uitgerust met Domotica, waarmee u eenvoudig uw verlichting, temperatuur en meer kunt regelen. Slim wonen was nog nooit zo eenvoudig!
- Moderne afwerking: De badkamer en keuken zijn smaakvol en modern ingericht, met hoogwaardige materialen en een strakke uitstraling. Alles is tot in de puntjes verzorgd.
- Ruime indeling: Twee lichte slaapkamers, een royale woonkamer en een praktische indeling zorgen voor een fijne woonervaring.
- Privé parkeerplaats en berging: Uw auto staat veilig in de parkeerkelder en extra spullen bergt u gemakkelijk op in de ruime berging.

Het appartement bevindt zich in de gewilde wijk Indië, een dynamisch en sfeervol gebied in Almelo dat historie en modern comfort naadloos combineert. Indië staat bekend om zijn industriële verleden, met prachtig gerenoveerde fabrieksgebouwen, stijlvolle woningen en een eigentijdse uitstraling.

In de wijk vindt u een mix van rust en levendigheid. Maak een wandeling door de groene parken en langs het water, geniet van de nabijheid van gezellige horeca en bezoek regelmatig de inspirerende evenementen die hier georganiseerd worden. Met het centrum van Almelo op loopafstand en uitstekende bereikbaarheid is Indië een plek waar u zich direct thuis voelt.

Dit appartement biedt een unieke kans om luxe, comfort en een prachtige locatie te combineren. Maak een afspraak en ervaar zelf de vele plussen!







Het appartemenencomplex beschikt in de centrale entree over een luxe "Bringme box" pakketbrievbus.



## Indeling appartement

- entree, ruime hal, meterkast, vrijdragend toilet met fontein
- 2 slaapkamers waarvan de grootste is voorzien van een vaste schuifkastenwand (inclusief twee garaderobeliften) met een hang- en leggedeelte en tv-aansluiting
- geheel betegelde badkamer welke is voorzien van een inloopdouche met drain, vrijdragend toilet, wastafelmeubel met 2 waskommen en een elektrische radiator
- berging/bijkeuken met aansluitingen voor witgoed, opstelplaats warmtepomp en Wtw-unit
- lichte woonkamer met schuifpui (voorzien van hor) naar het balkon/terras van ca. 11 m<sup>2</sup> welke een fraai uitzicht heeft over het water en richting het centrum. De ramen zijn voorzien van elektrisch bedienbare screens
- open keuken met luxe keukenopstelling met schiereiland. Aan het kookeiland is een bar gemonteerd. De keuken is efficiënt ingedeeld en voorzien van inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat met een afzuigschouw (met plasma filter), combi oven/magnetron, vaatwasser, koelkast en vriezer









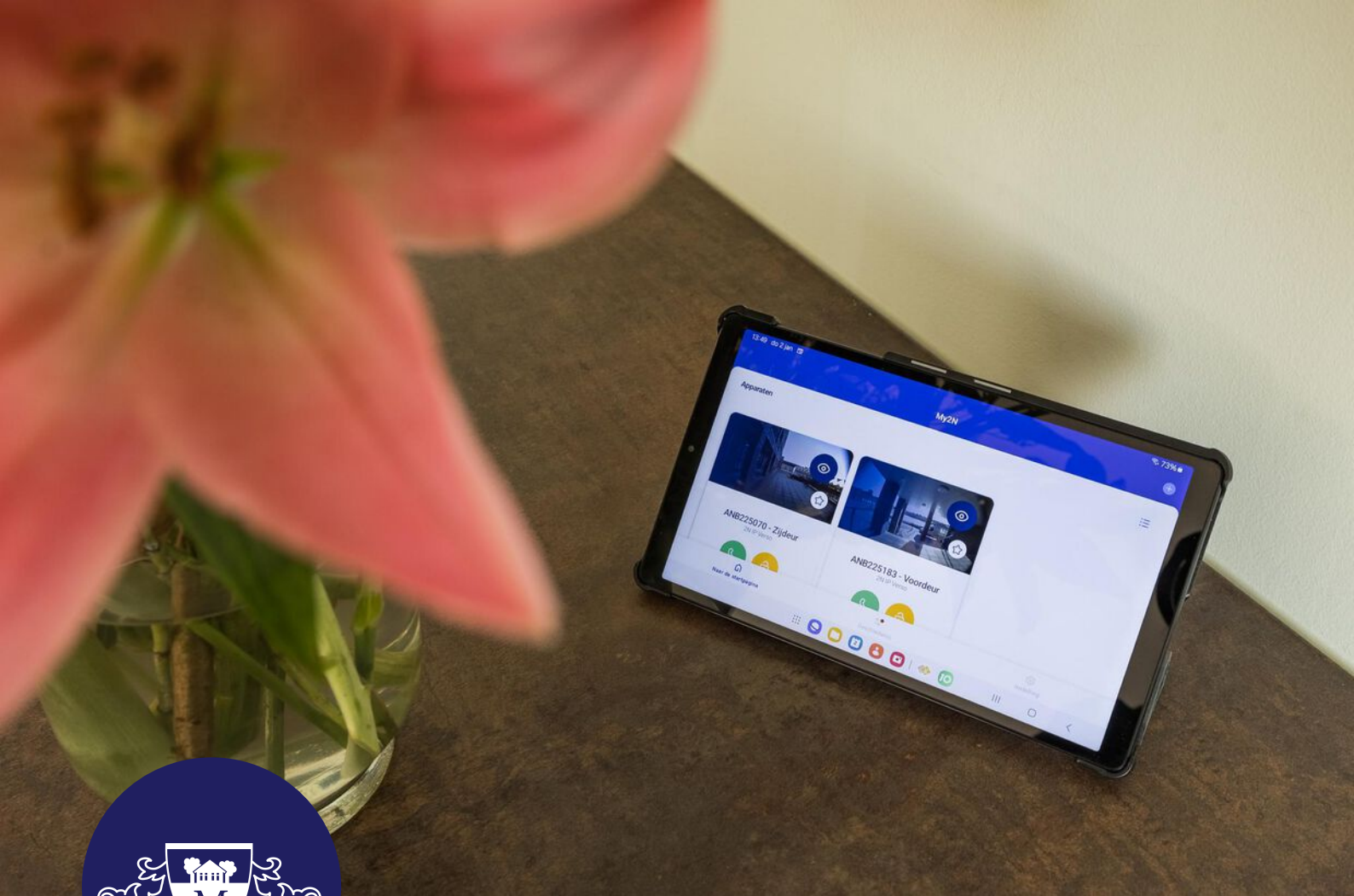










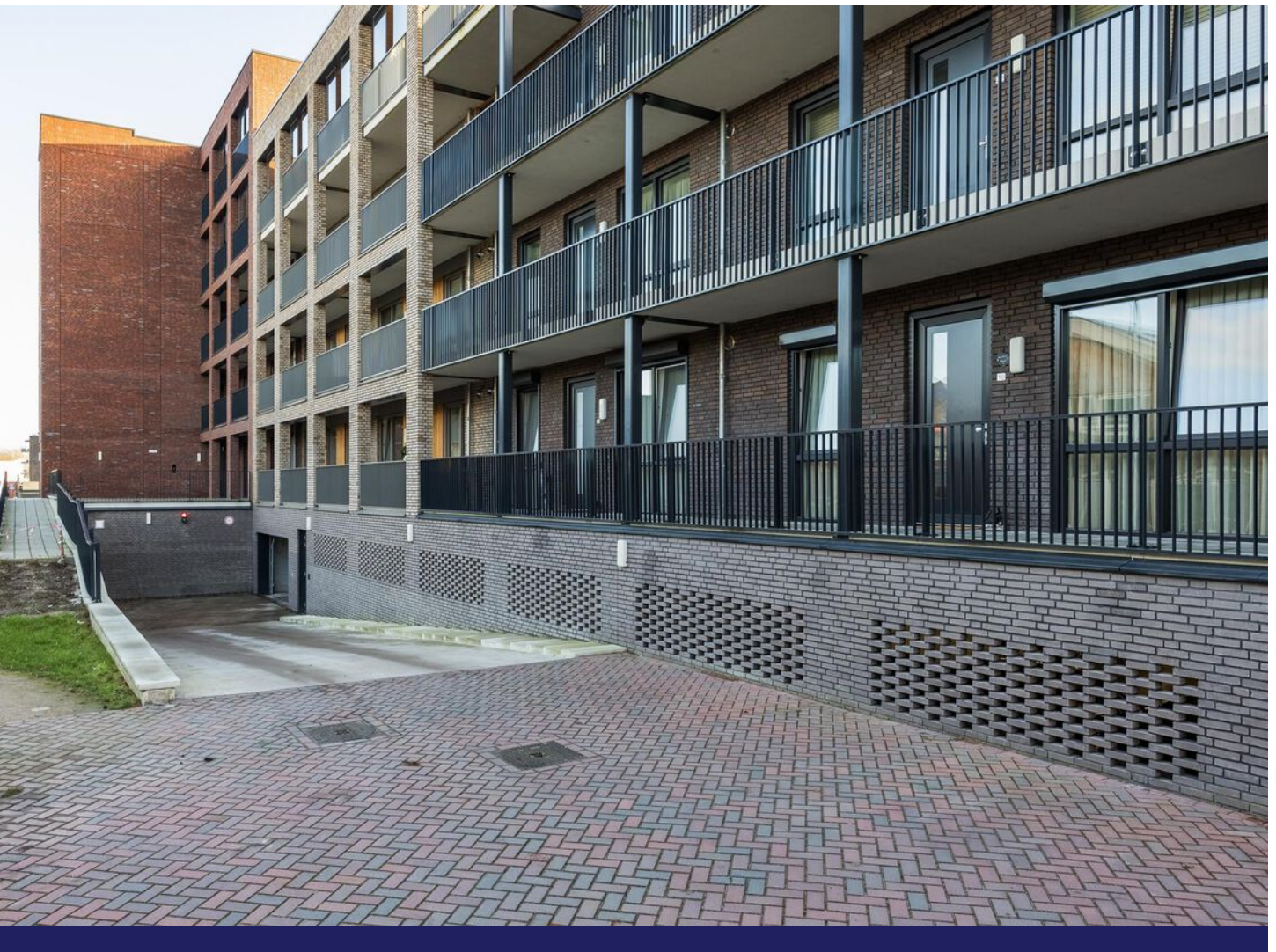
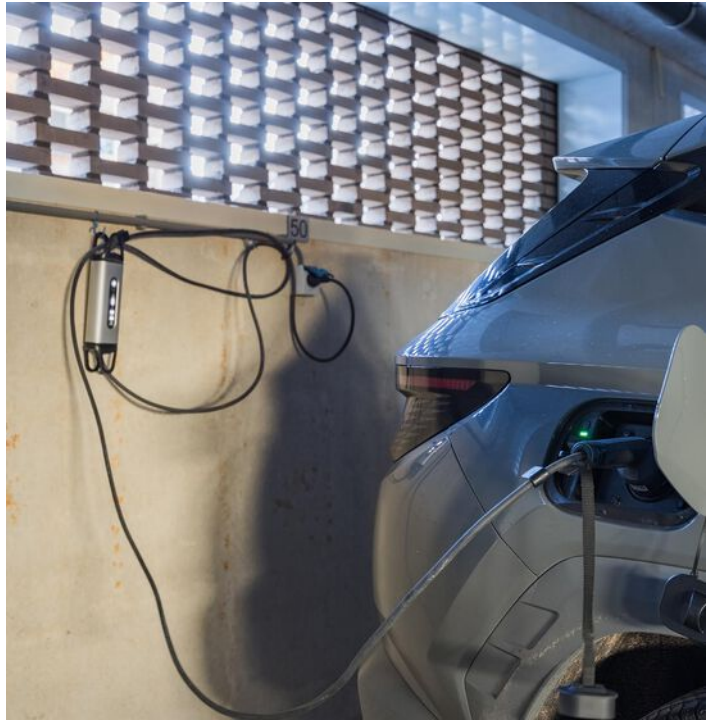
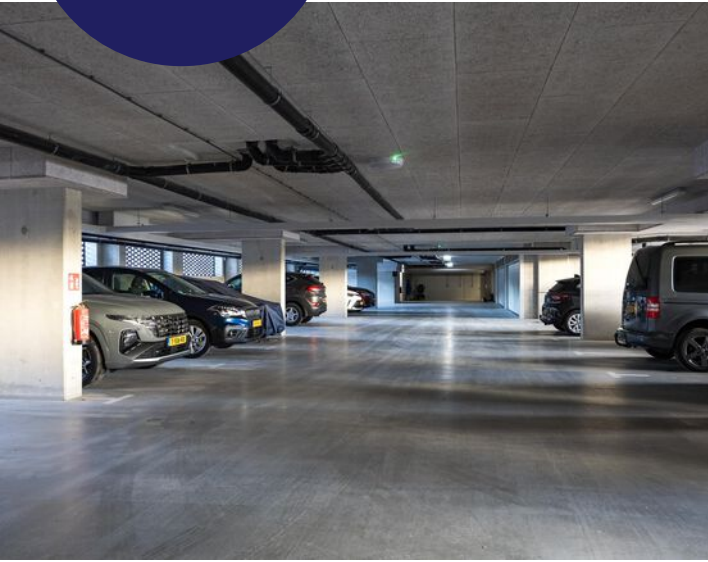


Het appartement is volledig uitgerust met Domotica (Niko Home) met bijbehorende iPad, waarmee u eenvoudig uw verlichting, temperatuur, de toegangsdeuren en meer kunt regelen.











## Bijzonderheden

- energielabel A+++; geldig tot 09-12-2034
- geheel voorzien van Domotica (Niko Home) met bijbehorende iPad
- circa 82 m<sup>2</sup> woonoppervlak en een balkon van ca. 11 m<sup>2</sup>
- eigen parkeerplaats in het souterrain met elektrische autolader
- veel licht in de woonkamer en fraai uitzicht
- geheel drempelloos met pvc-vloeren en vloerverwarming
- alle wanden zijn voorzien van glasvliesbehang
- bijdrage VvE is € 163,- per maand
- zeer laag energieverbruik, thans ca. € 20,- per maand
- verwarming middels een lucht/warmtepomp
- uitstekend geïsoleerd en voorzien van triple beglazing
- 6 stuks eigen zonnepanelen
- fraai balkon met pvc-tegels en elektra aansluiting
- slimme "Bringme box" pakketbrievenbus
- op loopafstand van alle voorzieningen
- nabij uitvalswegen en centraal station
- bij koop is een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom vereist



**Alvast een kijkje nemen in dit prachtige appartement?**

**Dat kan!**

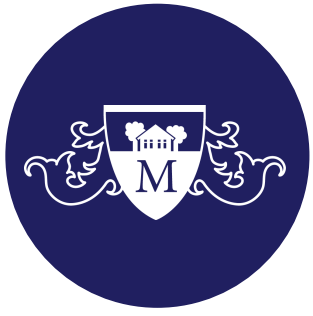
**Scan dan hier de QR-code.**





# Plattegrond appartement





# Plattegrond berging

1.80 m



2.90 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Vaste kast slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Screens 3 stuks	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Smart TV woonkamer			X
- Smart TV slaapkamer			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Twee barkrukken			X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder			X

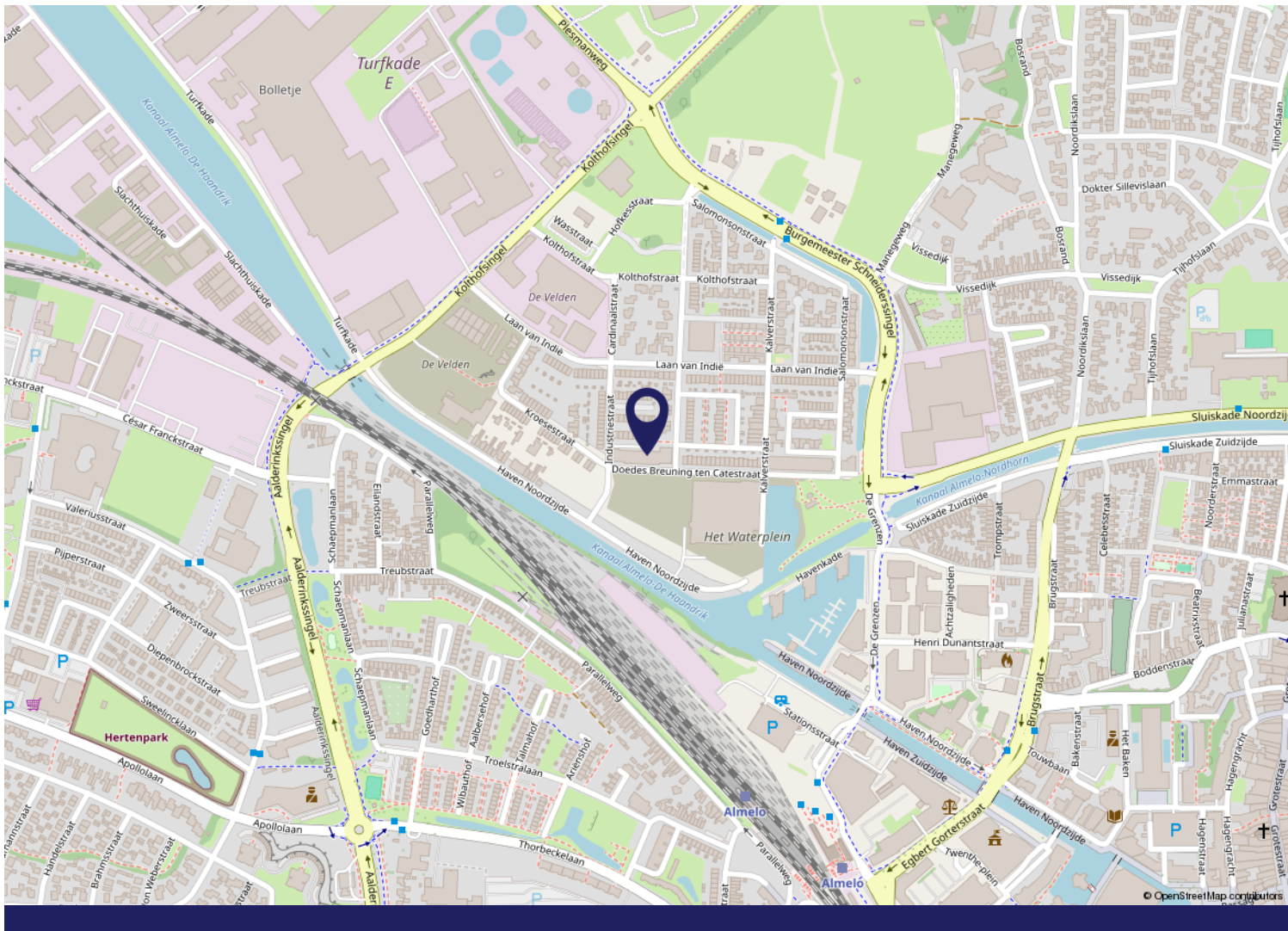
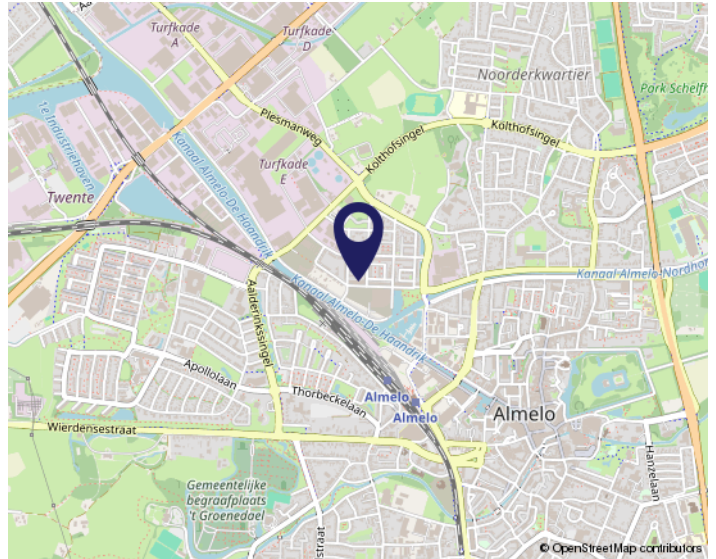
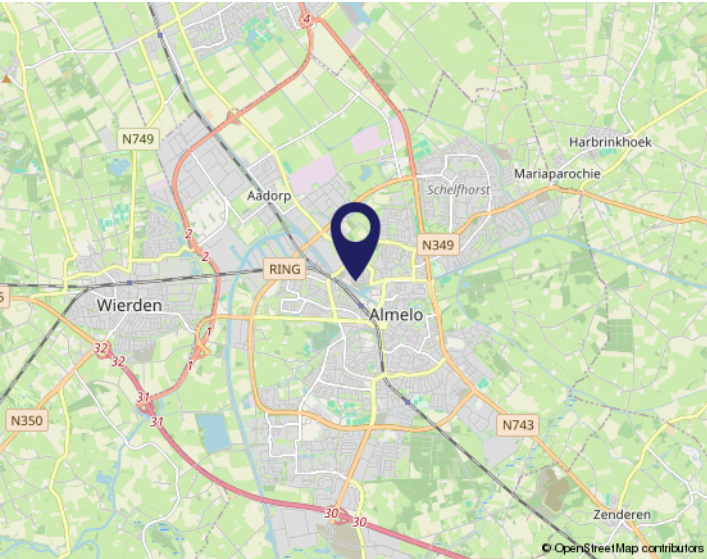




# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)			X
- fontein	X		
- Toiletbakje voor vochtige doekjes			X
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder			X
- toiletborstel(houder)			X
- Toiletbakje voor vochtige doekjes			X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- Warmtepomp	X		
- WtW	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Beplanting	X		
Balkon pvc vloer	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X

# Locatie op de kaart





# Buurtinformatie - Almelo / Indië

Leeftijd



0 - 14: 20%

15 - 24: 11%

25 - 44: 33%

45 - 64: 23%

65+: 13%

Huishoudens



Eenpersoons: 24%

Zonder kinderen: 39%

Met kinderen: 37%

Koop / huur



Koop: 70%

Huur: 30%



51%



49%



1,2 per huishouden



# De 10 meest gestelde vragen

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Als potentiële koper van een huis bent u pas in onderhandeling als de verkoper op uw bod reageert door een tegenbod te doen. U bent nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

## 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod wordt onderhandeld?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Ook mag met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaars van Morskieft De Twentsche Makelaar zullen dit te allen tijde duidelijk melden. Wanneer al over een bod wordt onderhandeld, mag u ook een bod uitbrengen, maar met u mag pas worden onderhandeld als de eerdere onderhandeling is beëindigd. De makelaars van Morskieft De Twentsche Makelaar doen geen mededelingen over de hoogte van biedingen door anderen.

## 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper dan de woning aan mij verkopen?

Nee. De vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet. Hij kan alsnog een hoger tegenbod doen.

## 4. Kan de verkoper de vraagprijs van een huis tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen. Evenzo kunt u als potentiële koper besluiten uw bod tijdens de onderhandeling te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

**5. Kan ik altijd ontbindende voorwaarden laten gelden?** Nee. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit bij het uitbrengen van uw bod melden. Het is dan ook belangrijk dat de koper en de verkoper het over de ontbindende voorwaarden eens zijn voordat de koopakte wordt opgemaakt.

## 6. Hoe komt de koop tot stand?

De verkoper en koper moeten het over de belangrijkste zaken eens zijn, zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden. Vervolgens legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Zodra beide partijen de koopakte

hebben ondertekend en u als koper een afschrift van deze akte hebt ontvangen, treedt voor u de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u alsnog van de aankoop afzien. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht bij de notaris plaatsvinden.

## 7. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Vervolgens kan voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure worden gekozen. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Voordat de verkopende makelaar het systeem wijzigt, moet hij uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen nakomen.

## 8. Wat is een optie?

In het geval van een optie zijn een geïnteresseerde koper en de verkoper het eens over de koop, maar krijgt de koper nog een bedenktijd. Hij kan deze tijd gebruiken om bijvoorbeeld een beter inzicht in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning te krijgen. Een optie is bij de aankoop van een nieuwbouwwoning nog wel gebruikelijk, maar bij de aankoop van een bestaande woning niet.

## 9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan wanneer ik als eerste een bezichtiging vraag of als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dit kan teleurstelling voorkomen.

## 10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor de inschrijving daarvan in de registers. Daarnaast moet de koper rekening houden met de kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. De kosten van een verkopende makelaar komen voor rekening van de verkoper. De kosten van de aankopende makelaar, de makelaarscourtage, komen voor rekening van de koper.



# Belangrijke informatie

## Notaris

Tenzij anders is vermeld, mag koper de notaris kiezen.

## Ontbindende voorwaarden

Partijen kunnen dit in de onderhandelingen overeenkomen. De looptijd van deze ontbindende voorwaarden is, tenzij anders overeengekomen, 6 weken na het bereiken van de overeenstemming.

## Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming door koper is er een waarborgsom door koper verschuldigd van 10% van de koopsom.

## Opleveringsniveau

Het pand wordt opgeleverd in de staat waarin deze zich ten tijde van het bereiken van de overeenstemming bevindt, inclusief eventuele lusten en lasten. De roerende zaken die achter blijven, staan omschreven in de lijst van zaken. Alle baten en lasten komen vanaf het moment van de overdracht voor rekening van de koper. De lopende baten en lasten worden tussen partijen verrekend door de notaris bij het transport.

## Mogelijk asbest aanwezig

**Let op:** bij woningen die gebouwd zijn vóór 1994 kunnen er asbesthoudende materialen gebruikt zijn, ook op niet zichtbare plekken. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen, dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Wanneer dit voor u van groot belang is voor een aankoopbeslissing dient u zelf onderzoek te verrichten. Verkoper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

## Ouderdomsclausule standaard van toepassing bij huizen van 20 jaar en ouder

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 20 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Het geheel of gedeeltelijk ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal of bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak komt voor rekening en risico van de koper.

## Niet zelf-bewoningsclausule

Deze clausule wordt standaard in de koopovereenkomst opgenomen wanneer een huis wordt verkocht door een verkoper die het huis niet, of geruime tijd niet, zelf heeft bewoond of gebruikt. De volgende passage wordt dan in de koopovereenkomst opgenomen:

"Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte (geruime tijd) zelf feitelijk niet heeft gebruikt en dat

verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden."

## Onderzoeksplicht & mededelingsplicht

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in het huis. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek, rust er op de koper van het huis een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning die eigenschappen zal bezitten die hij redelijkerwijs mag verwachten. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

## Bodemverontreiniging & ondergrondse tanks

Er is door de verkoper geen onderzoek verricht naar eventuele aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloei-) stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook.

## Bouwtechnische keuring

Indien u een bouwtechnische keuring wenst te laten uitvoeren, geef dit tijdig aan tijdens de onderhandeling. Tenzij anders overeengekomen dient de koper de bouwtechnische keuring te laten plaatsvinden voor of tijdens de drie dagen bedenktijd.

## Mondelinge overeenkomst is niet bindend

De koop is pas rechtsgeldig als beide partijen de koopovereenkomst hebben getekend.

## Toelichtingsclausule branche brede meetinstructie

De meetinstructie is conform de branche brede meetinstructie. 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.

# OVER ONS



## Saamhorig en gedreven naar het beste resultaat



Klantbeoordeling  
op Funda

9,5

Verkoop

Ook in de regio Noordoost-Twente staat de woningmarkt voor uitdagende keuzes en doorlopende veranderingen. Dan mag tijd geen rol spelen. Wij zijn ervan overtuigd dat een extra investering in aandacht, voor u én voor uw huis, altijd resulteert in een aangename ervaring en een beter resultaat. Maak kennis met 40 jaar lokale marktkennis en puur ambassadeurschap voor de prachtige omgeving waarin wij werken en wonen.

Benieuwd naar de waarde van uw eigen huis? Onze deur staat altijd open voor een goed gesprek en deskundig advies!

### **Een luisterend oor**

Voor ons betekent ervaring vooral de gave om goed te kunnen luisteren. Uw wensen en uw persoonlijke situatie zijn voor ons heel belangrijk.

### **Al 5 jaar toonaangevend**

In de afgelopen 5 jaar waren wij de best presterende makelaar in Noordoost-Twente voor wat betreft doorlooptijd en verkoopprijs.

### **Goed samenwerken**

Als klein en hecht team verstaan we de kunst van 'elkaar versterken'. We delen iedere uitdaging, ieder huis en iedere zoektocht met elkaar.





INTERESSE?

En ook  
genieten  
van een  
waterrijke  
omgeving?



**MORSKIEFT**  
DE TWENTSCHE MAKELAAR

**Neem dan contact op met ons kantoor:**

**Morskiëft 'De Twentsche Makelaar'**

Grotestraat 22

7631 BV Ootmarsum

0541 350931

[info@morskiëftmakelaar.nl](mailto:info@morskiëftmakelaar.nl)

[www.detwentschemakelaar.nl](http://www.detwentschemakelaar.nl)

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.