

Ontdek

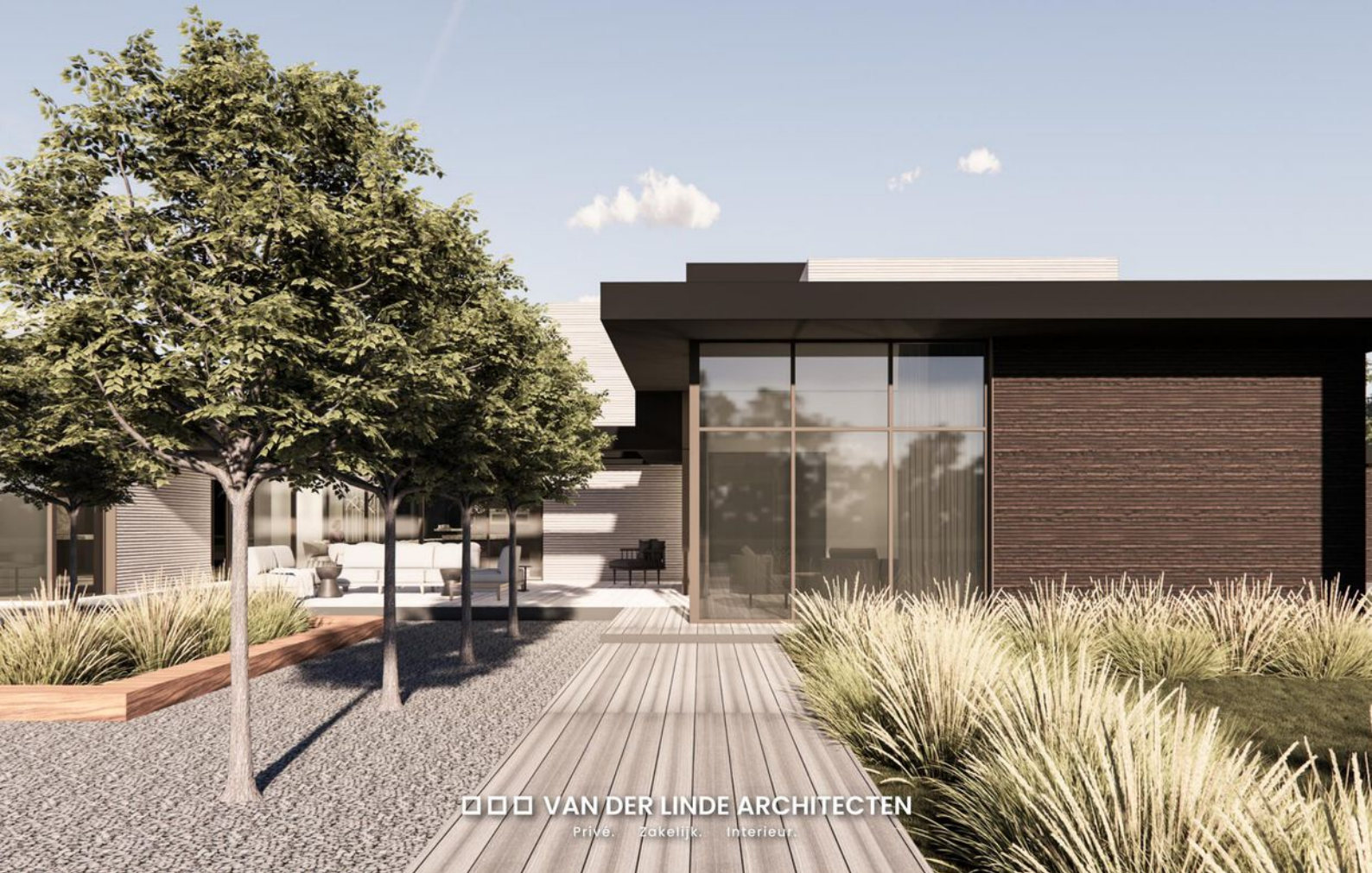
VREDEMAN DE VRIESLAAN 86 in ALMELO



Architectonische perfectie in
balans met luxe en ruimte


THOMA BENNINK
R³⁶⁵ CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Koopsom
€ 2.250.000,- k.k.



□□□ VAN DER LINDE ARCHITECTEN
Privé. Zakelijk. Interieur.



□□□ VAN DER LINDE ARCHITECTEN
Privé. Zakelijk. Interieur.

Inhoudsopgave

- 04** Specificaties
- 06** Strakke vormgeving
- 08** De tuin
- 09** Plattegronden
- 12** Over Thoma Bennink
Christies
- 15** Technische-
omschrijving



"Bijzondere
huizen verdienen
bijzondere
aandacht."



Specificaties

KOOPSOM € 2.250.000 k.k.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

331m² GBO

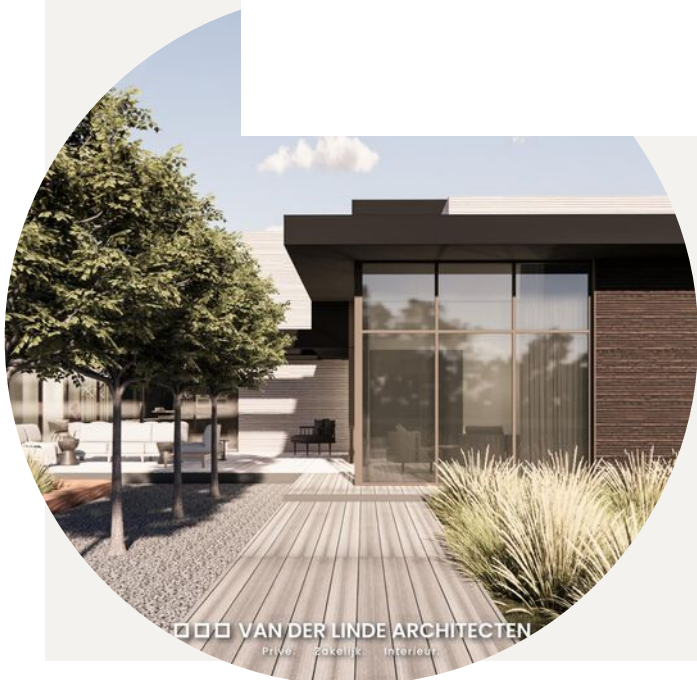
PERCEELOPPERVLAKE

2.081m²

BOUWJAAR

2025

TYPE WOONHUIS	Vila
SOORT BOUW	Nieuwbouw
WOONLAGEN	2
ISOLATIE	Dak-, gevel- en vloerisolatie + isolerend glas
VERWARMING	Warmtepomp
WARM WATER	Warmtepomp
GARAGE	Inpandig
PARKEREN	Op eigen terrein



BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Royale woon-leefkeuken als centraal hart van het huis
- Slaapkamer met inloopkast en badkamer op de begane grond, geschikt voor levensloopbestendig wonen.
- Ruim terras met mogelijkheid voor een zwembad – ideaal voor buitenleven.



□□□ VAN DER LINDE ARCHITECTEN
Privé. Zakelijk. Interieur.



□□□ VAN DER LINDE ARCHITECTEN
Privé. Zakelijk. Interieur.

Strakke, moderne vormgeving

Het interieur combineert architectonische helderheid met wooncomfort en verfijning. Elk detail van materiaalkeuze tot lichtinval draagt bij aan een serene, hoogwaardige woonbeleving.



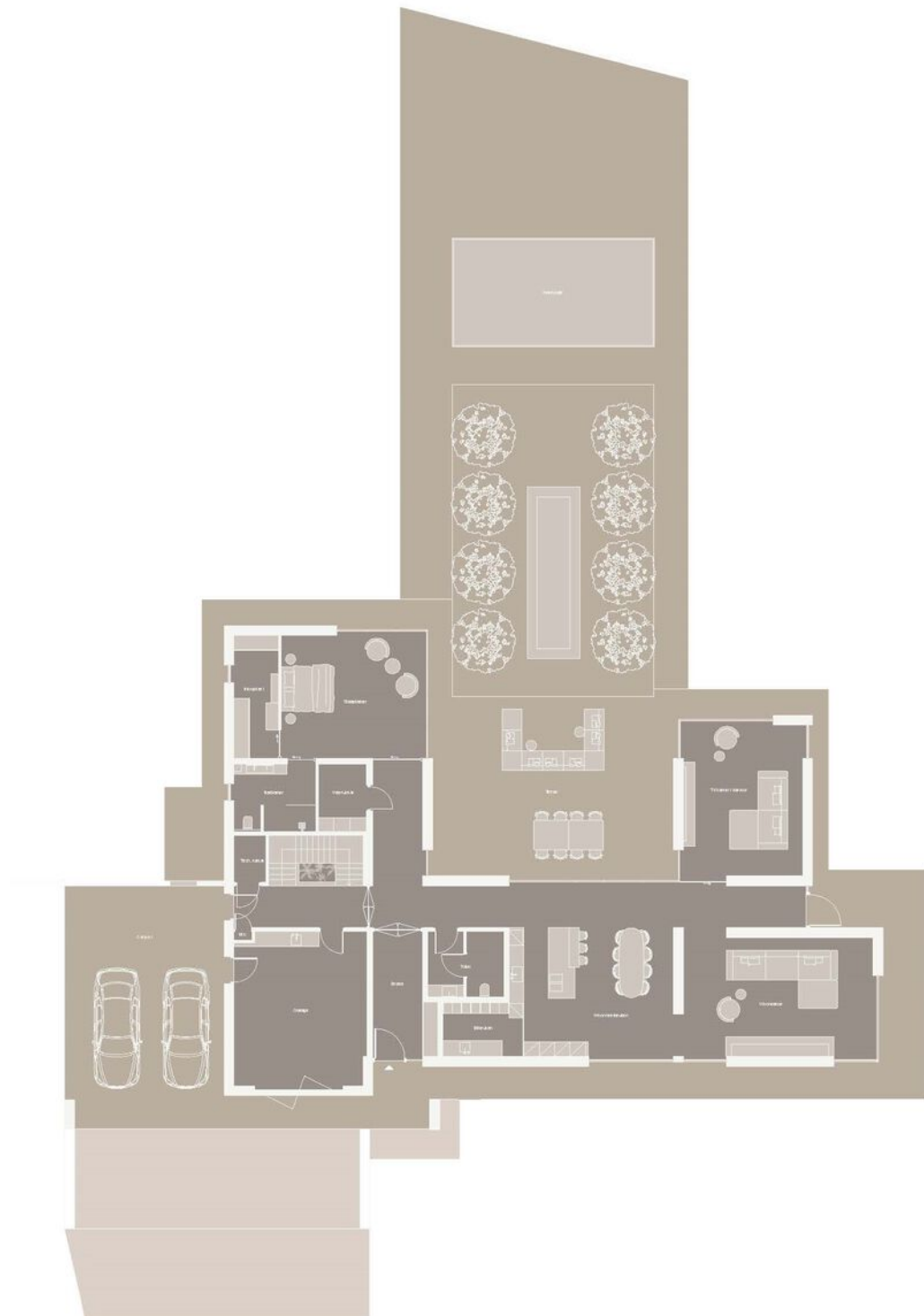
□□□ VAN DER LINDE ARCHITECTEN
Privé. Zakelijk. Interieur.





Plattegrond

Situatie tekening



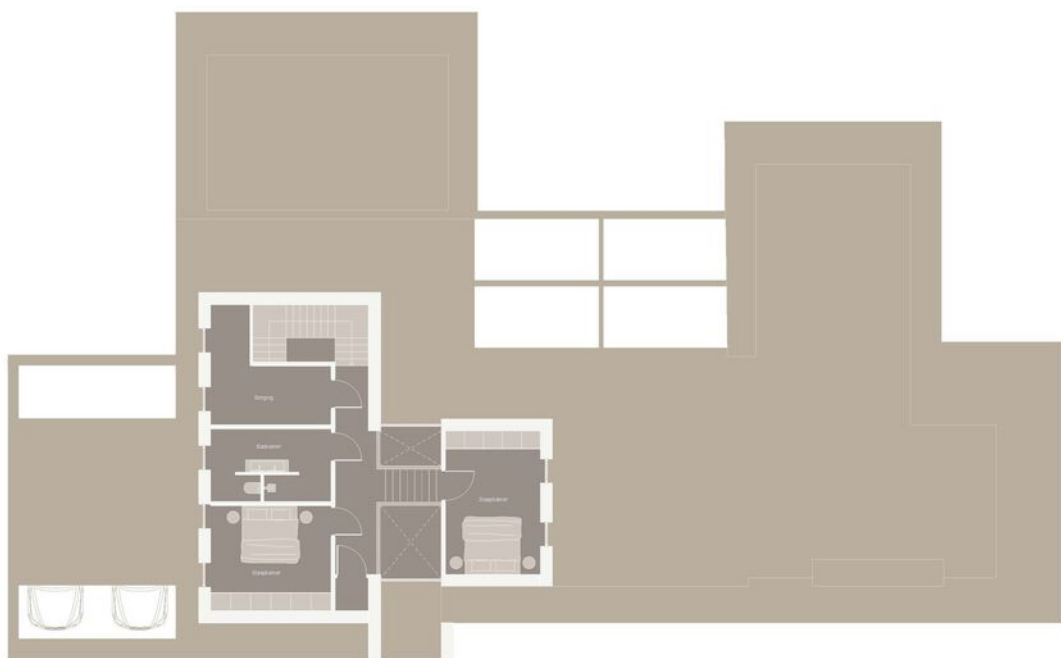
Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Eerste verdieping



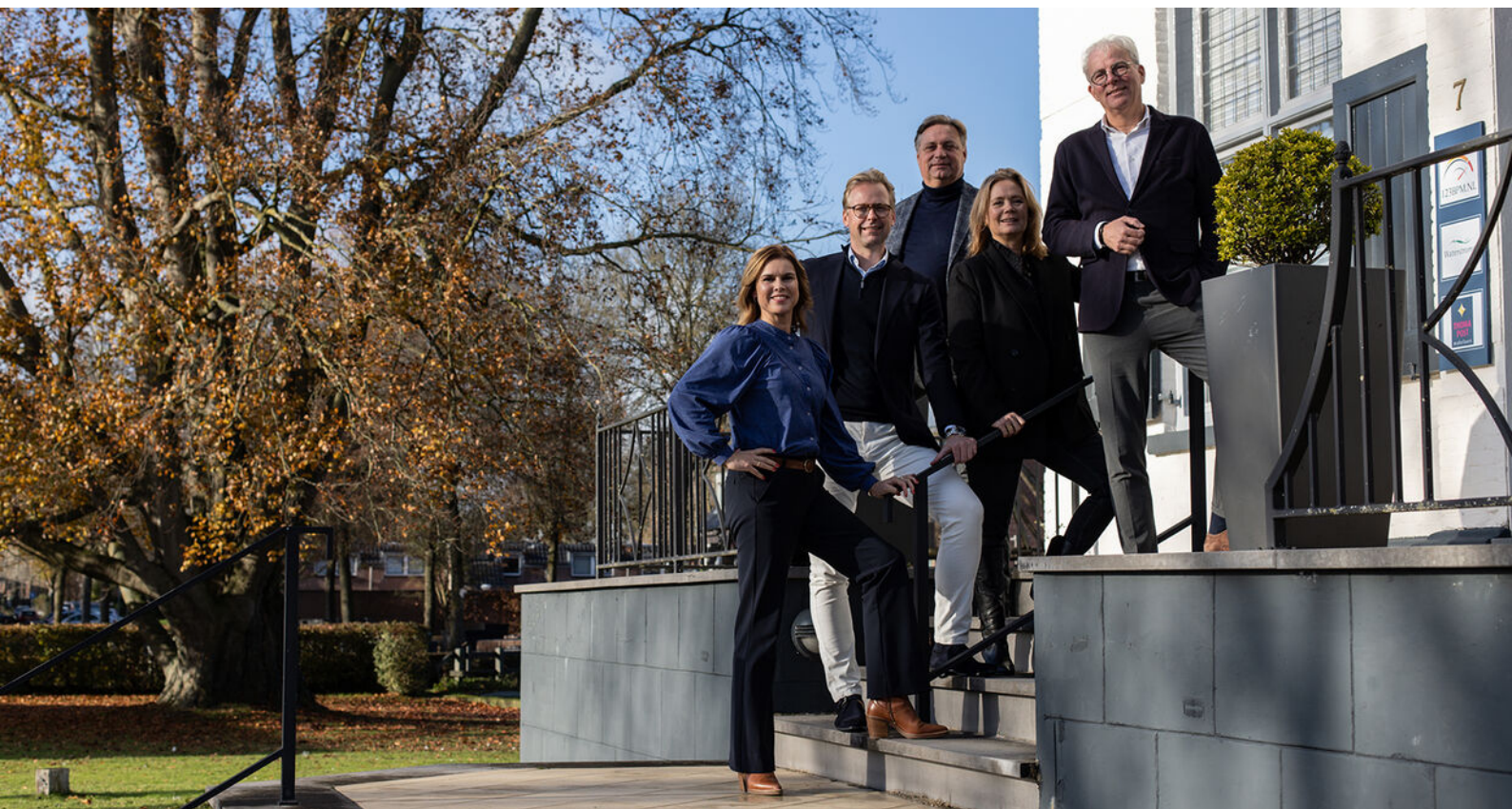
Over ons

Bijzondere huizen verdienen bijzondere aandacht.

Thoma Bennink landerijenbureau geeft sinds 1929 die bijzondere aandacht aan exclusief vastgoed. Onze makelaars zijn gespecialiseerd in het verkopen, aankopen en taxeren van vastgoed in het topsegment van de woningmakelaardij. Betoverende landgoederen, historische monumenten en moderne villa's van gerenommeerde architecten. Bijzonder vastgoed vereist een buitengewone aanpak en hierin excelleren wij al bijna een eeuw. Thoma Benninklanderijenbureau is werkzaam in Oost-Nederland en specifiek in Overijssel en Gelderland.

Partner van R365 | Christie's International Real Estate.

Thoma Benninklanderijenbureau is het enige makelaarskantoor in Oost-Nederland die exclusieve partner is van R365 | Christie's International Real Estate, onderdeel van het beroemde en internationale veilinghuis Christie's. Samen met vijf andere gespecialiseerde Nederlandse kantoren en 1.350 kantoren over de hele wereld, zijn wij volledig toegewijd aan het topsegment van de vastgoedmarkt. Wij combineren lokale expertise met het internationale netwerk in het topsegment van 's werelds meest vooraanstaande makelaars.



Onze werkwijze

STAP VOOR STAP

1

ONTMOETEN

We ontmoeten elkaar en bespreken uw wensen, eisen en de doelstelling. Samen overleggen we of we kiezen voor actieve verkoopbenadering of private sales. We zetten samen de contouren uit van het verkoopproces, stap voor stap.

2

VOORBEREIDEN

Nadat de overeenkomst voor onze dienstverlening is getekend, regelen we juridische formaliteiten en bekijken we het bestemmingsplan. We rechercheren, onderzoeken en leggen belangrijke informatie vast; de juiste fundering voor een vlotte start van het verkoopproces.

3

PRESENTEREN

Een internationaal bekende fotograaf en een professionele cameraman zorgen ervoor dat uw woning op de mooiste mogelijke manier wordt vastgelegd. Het unieke karakter van de woning wordt verder overgebracht middels een verkooptekst in diverse talen.

4

PROMOTEN

Zodra de presentatie naar wens is, starten we met het promoten van uw woning op onze website, r365.nl, PureLuxe en Funda, social media, het Christie's magazine en andere kanalen. Alles op maat en in overleg.

5

VERKOPEN

Nadat we ook ons eigen netwerk in het topsegment hebben benaderd, zullen op termijn de eerste bezichtigingen worden ingepland. Ons doel is om de perfecte match te vinden, binnen een zo vlot mogelijk



Gratis waardebepaling? Doe een waardecheck bij Thoma Bennink R365 Christies International

Een bijzondere plek. Doordrenkt van geschiedenis of juist modern en jong. Altijd een plek waar herinneringen zijn gemaakt die worden gekoesterd. Wat de aanleiding ook is, wij helpen u graag bij het verkopen van uw woning. Iets wat bijzonder is, verdient immers speciale aandacht. Onze makelaars zijn gespecialiseerd in het exclusieve segment. Daarom garanderen wij dat u het verkopen van uw woning met een gerust hart kunt toevertrouwen aan onze makelaars.

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de volgende stukken:

- Tekeningen 24-4369 d.d. 08-04-2024 van Van der Linde Architecten
- KMA overzicht 24-4369 d.d. 09-04-2024
- Constructieberekening VO projectnr. 23.164 d.d. 26-06-2024 van Q-buz
*ter inzage bij de makelaar.

1. Peil van de woning

Het peil komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer, gelegen op 400 mm + straatpeil.

2. Grondwerk

- Ontgraving tot 1000 mm onder peil
- Aanvulling fundering met 200 mm vulzand
- Rondom aanvulling bouwput met depotgrond
- Geen grondwerk voor zwembad, bestrating.

3. Bestratingen

Bestratingen t.b.v. terrassen en toegangen zijn niet opgenomen.

4. Terreininventaris

Erfafscheiding, verlichting, zwembad en tuinvoorzieningen zijn niet opgenomen.

5. Fundering

- Fundatie bestaat uit 60 st boorpalen Ø350 mm, paalpunt op +10,32 m NAP, bovenkant op +4,0 m NAP
- Over de boorpalen en gewapende balkenfunderingen in diverse afmetingen (400x600, 500x600, 800x600 en 800x800 mm)

6. Gevels en wanden

- Het buitenspouwblad wordt uitgevoerd in een gevelsteen type BIA Highland White. Enkele wanden binnen zijn met dezelfde gevelstenen afgewerkt. Beide worden uitgevoerd met een lintvoeg van 4 mm en stootvoegloos.
- Het binnenspouwblad wordt uitgevoerd in keramische snelbouwstenen in ene dikte van 140 mm.
- De scheidingswanden worden tevens uitgevoerd in een snelbouwsteen met verschillende diktes (100-120-140 mm)

- De overige gevelbekleding aan de buitenzijde zal bestaan uit een Thermo Bamboe Symphony, geolied, 40 mm hoog en horizontaal verwerkt.
- Rondom de gehele woning komt een aluminium aanzichtkader, deze wordt gecoat in RAL 8022 fijnstructuur. Het plafond (overstek) is uitgevoerd in een wbp ext. Beplating dik 12 mm.

7. Vloeren

- Begane grond: beton geïsoleerde ribcassettevloer Rc 4,0
- 1e verdieping: beton breedplaatvloer 270 mm dik
- Oeverstekken/overdekt terras : houten balklaag met een underlayment beplating
- 2e verdieping: beton breedplaatvloer 250 mm dik

8. Daken

- Alle beton daken worden voorzien van een kunststof dakbedekking met een dakisolatie op afschot met een Rc-waarde van 6,3 m² K/W
- Alle houten daken (overstekken en overdekt terras)
- In het overdekt terras zitten 2 Livium Louvredaken, afm. 355x4000x2
- In de carport zit 1 sparing t.b.v. daklicht afm. ca. 5100x1550 mm, dit daklicht wordt afgewerkt met een glazen heldere ruit.

9. Kozijnen

- De buitenkozijnen zijn aluminium buitenkozijnen merk Schüco AWS 65, kleur wordt bepaald door architect. De beglazing in de voorgevel zal worden uitgevoerd in een zonwerende beglazing 50/25. De overige beglazing HR++ zonwerende beglazing 70/40.
- De voordeur pui is uitgevoerd in hout. De voordeur wordt uitgevoerd in een brede taatsdeur.
- De garagetoegang is uitgevoerd in hout en wordt bekleed/afgewerkt met dezelfde houten delen als op de gevel van de woning.
- De elektrische garagedeur is uitgevoerd in een sectionaldeur bekleed met dezelfde delen als op de gevel van de woning.
- De binnendeurkozijnen zijn uitgevoerd in hardhout. Hierin worden binnendeuren aangebracht met een afmeting van 930x2500 mm, type tubespaan. Deze deuren worden afgehangen aan "blinde scharnieren". Voor het leveren en aanbrengen van het hang- en sluitwerk op de binnendeuren is een stelpost opgenomen van € 1.500,00 incl. btw
- De deuren tussen de entree en hal zijn stalen deuren, kleur en uitstraling nader te bepalen.

10. Trappen

- Voor de trap naar de 1^e verdieping is een stelpost opgenomen van € 10.000,- incl. btw. Wordt in een latere fase geplaatst. Tijdelijk wordt er een noodtrap geplaatst.

11. Plafond-, wand- en vloerafwerking

- De binnenwanden worden gestukadoord glad afgewerkt.
- De plafonds worden tevens gestukadoord glad afgewerkt, onderlinge naden dicht.
- De vloeren worden voorzien van een zand/cementdekvloer.

12. Tegelwerk

- Is niet opgenomen.

13. Schilderwerk

- Binnen: is niet opgenomen
- Buiten: wel opgenomen

14. Technische installaties

Dit prachtige woonhuis is voorzien van een zeer complete en met aandacht ontworpen en uitgevoerde installatie. Hiervoor zijn hoogwaardige producten gebruikt. In het onderstaand omschreven:

- De hemelwater afvoeren zijn waar mogelijk geheel als zijnde uit zicht aangebracht. Hierdoor geen verstoring door lijnen welk niet door de architect bedacht zijn.
- De verwarming installatie middels een Duitse lucht warmtepomp fabrikant merk Remko. Deze warmtepomp is voorzien van een intelligente regeling. Hiermee wordt zoveel mogelijk de warmtepomp ingezet wanneer dit prijstechnisch het meest gunstig zal zijn.
- De gehele woning op beganegrond als mede op de gehele verdieping is voorzien van vloerverwarming. De vloerverwarming wordt gestuurd middels een naregeling zodat per leefruimte de temperatuur ingesteld kan worden.
- De ventilatie middels een warmte terug win (WTW) installatie. Deze installatie zorgt voor een zeer zuinig comfortabel binnen klimaat. De afgezogen lucht wordt met bijmenging van verse buitenlucht gefilterd naar binnen gebracht.
- De ruim bemeten elektra installatie is voorzien van voldoende lichtpunten, schakel mogelijkheden en wandcontactdozen. De verlichting installatie is voorzien van een domotica installatie middels het KNX protocol. Door de

domotica installatie zijn er mogelijkheden om verschillende schakel scenes te activeren.

- Op het plat dak van het woonhuis wordt een Photo Voltage installatie aangelegd. Deze panelen zullen de elektra installatie voorzien.
- De verlichtingspunten zijn ontworpen door verlichting advies DAAN.

15. Schoonmaken en overdracht

- Overdracht van de woning; we zullen de woning bezemschoon overdragen en de beglazing zal worden gewassen.

16. Beeldmateriaal

- Het opgenomen beeldmateriaal is uitsluitend bedoeld ter illustratie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Wijzigingen en afwijkingen voorbehouden.