

TE KOOP  
€ 735.000 K.K.





## Inleiding

---

Aan de rand van de geliefde wijk het Roombeek staat deze moderne, vrijstaande én energiezuinige (energielabel A+) woning die je direct zal verrassen met haar ruimte, licht en karakter. Een huis waar je niet alleen woont, maar écht thuiskomt. Deze notariswoning is uitstekend onderhouden en heeft een frisse, eigentijdse uitstraling. Dankzij de grote raampartijen en slimme indeling geniet je overal van een heerlijk lichte en comfortabele sfeer. De royale serre vormt een prachtige verbinding met de tuin rondom, waar je in alle rust en privacy kunt ontspannen.

Binnen vind je een moderne open keuken, een sfeervolle woonkamer, een praktische garage en volop leefruimte. Op de verdieping bevinden zich drie fijne slaapkamers en een nette badkamer. De zolder biedt bovendien alle mogelijkheden voor een extra werk- of slaapkamer ideaal voor thuiswerken of een groeiend gezin. De ligging is perfect: een rustige, groene woonomgeving en toch met alle voorzieningen binnen handbereik. Winkels, scholen, sportvoorzieningen, openbaar vervoer én het bruisende centrum van Enschede liggen allemaal op korte afstand.



# Ligging en indeling

---

## Begane grond

Entree; meterkast; vrijdragend toilet met fonteintje; trapopgang naar de verdieping; toegang tot de woonkamer. De royale woonkamer biedt voldoende lichtinval door de vele hoge raampartijen én de tuindeuren naar de serre welke weer in verbinding staan met het eetgedeelte. De hoogwaardige open keuken is van alle gemakken voorzien en voorziet dus ook in een inductie kookplaat mét afzuigkap, vaatwasser, combi oven/magnetron, een grote koelkast en separate vriezer. Tevens is er vanuit de keuken rechtstreeks toegang tot de garage welke meer dan genoeg opbergruimte biedt. Daarnaast beschikt de gehele begane grond over vloerverwarming (m.u.v. de hal en toilet) en is er een airconditioning.

## Eerste verdieping

Overloop welke toegang biedt tot drie royale slaapkamers welke, net als de gehele woning, beschikken over dubbele HR++ beglazing waarbij de royale slaapkamer aan de achterzijde nog is v.v. van een airconditioning. De nette en moderne badkamer beschikt over een inloopdouche, dubbele wastafelmeubel en een vrijdragend toilet.



# Ligging en indeling

---

## Tweede verdieping

De tweede verdieping, bereikbaar via de vaste trap, biedt toegang tot een praktische wasruimte en een royale opbergruimte. Beide ruimtes zijn voorzien van een dakraam, dus ideaal voor een vierde slaapkamer of een werkkamer.

## Tuin

De net aangelegde en onderhoudsvriendelijke achtertuin, gelegen op het zuidwesten, biedt volop zon, maar ook voldoende schaduw, en privacy door de fijne hoekligging. Een heerlijk verlengstuk van de woning is de fraaie serre welke beschikt over een sfeervolle plek om te dineren of om te genieten op de lounge set. De gehele serre is af te sluiten middels de glazen schuifpuien, hierdoor is dit de ideale plek om in alle seizoenen te ontspannen. Daarnaast loop je direct vanuit de serre naar de carport mét elektrische deur, waar de auto comfortabel en veilig geparkeerd kan worden.



# Ligging en indeling

---

## Bijzonderheden

- Bouwjaar: 2007
- Perceeloppervlakte: 355 m<sup>2</sup>
- Woonoppervlakte: 147 m<sup>2</sup>
- Open keuken v.v. diverse inbouwapparatuur
- Maar liefst vier royale slaapkamers
- Sfeervolle serre in de achtertuin
- Woning v.v. stadsverwarming!
- Energielabel A+!
- WTW unit, 2 airco's & 9 zonnepanelen 420Wp per paneel (2023, eigendom)
- Eigen parkeerplaats met carport!
- Gelegen in een rustige en groene wijk!
- Op steenworp afstand van o.a. het winkelcentrum Roombeek en het Ledeboer park!
- Aanvaarding in overleg
- Bij koop is een waarborgsom/bankgarantie vereist van 10% van de koopsom

# Kenmerken

---

## Overdracht

Vraagprijs € 735.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

## Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 2007

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Schilddak

Keurmerken Energie prestatie advies

Isolatievormen Dakisolatie  
Dubbel glas  
Muurisolatie  
Spouwmuren  
Vloerisolatie  
Volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 355 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 147 m<sup>2</sup>

Inhoud 606 m<sup>3</sup>

Oppervlakte overige inpandige ruimten 16 m<sup>2</sup>

Oppervlakte externe bergruimte 1 m<sup>2</sup>

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte 29 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 5 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

## Locatie

Ligging Aan rustige weg  
In woonwijk

## Tuin

Type Achtertuin

# Kenmerken

---

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| Hoofdtuin          | Ja               |
| Oriëntering        | Zuid-west        |
| Heeft een achterom | Ja               |
| Staat              | Goed onderhouden |

## Energieverbruik

|              |    |
|--------------|----|
| Energielabel | A+ |
|--------------|----|

## Uitrusting

|                                  |                                                                                   |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Aantal parkeerplaatsen           | 1                                                                                 |
| Aantal overdekte parkeerplaatsen | 1                                                                                 |
| Warm water                       | Stadsverwarming                                                                   |
| Verwarmingssysteem               | Airconditioning<br>Stadsverwarming<br>Vloerverwarming<br>Warmterecuperatiesysteem |
| Parkeergelegenheid               | Aangebouwde stenen garage                                                         |
| Heeft airco                      | Ja                                                                                |
| Glasvezelaansluiting aanwezig    | Ja                                                                                |
| Tuin aanwezig                    | Ja                                                                                |
| Heeft een garage                 | Ja                                                                                |
| Heeft schuur/berging             | Ja                                                                                |
| Heeft een dakraam                | Ja                                                                                |
| Heeft een schuifpui              | Ja                                                                                |
| Heeft ventilatie                 | Ja                                                                                |

## Kadastrale gegevens

|          |             |
|----------|-------------|
| Eigendom | Eigen grond |
| Eigendom | Eigen grond |

# Foto's

---



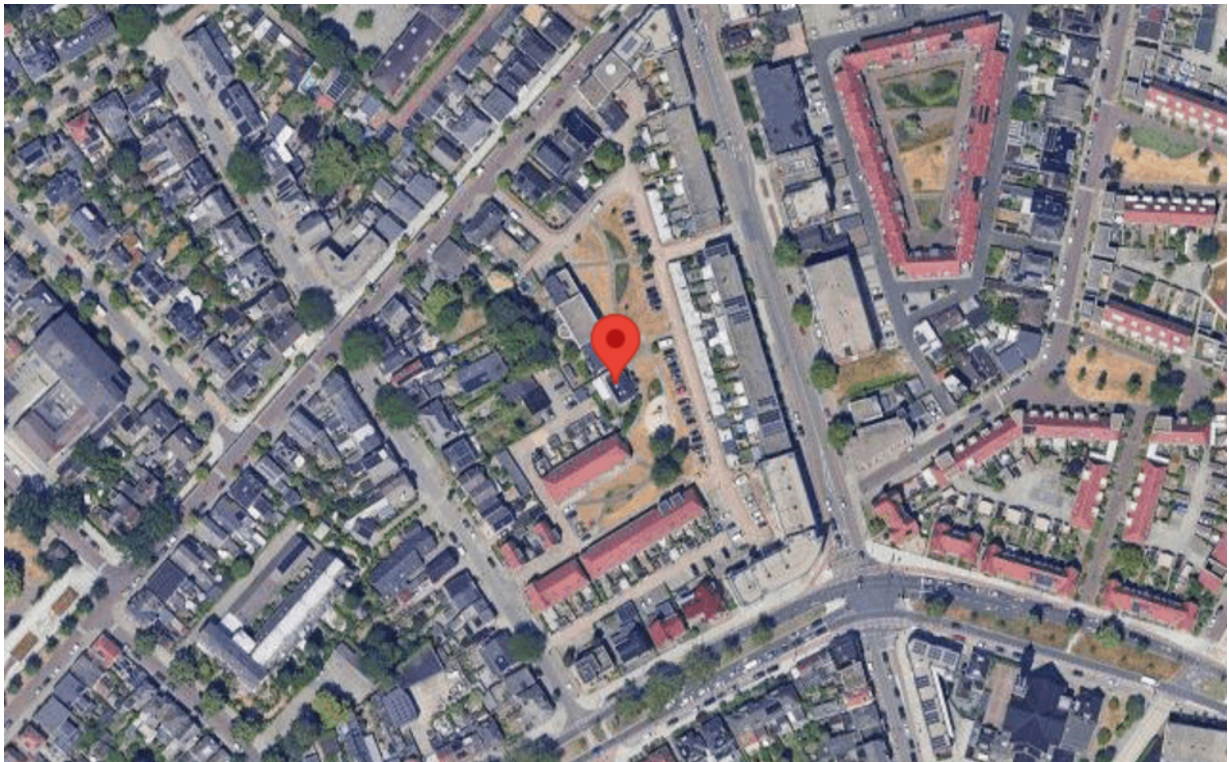
# Foto's

---



# Google maps

---



# Tekeningen



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

# Tekeningen



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

# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



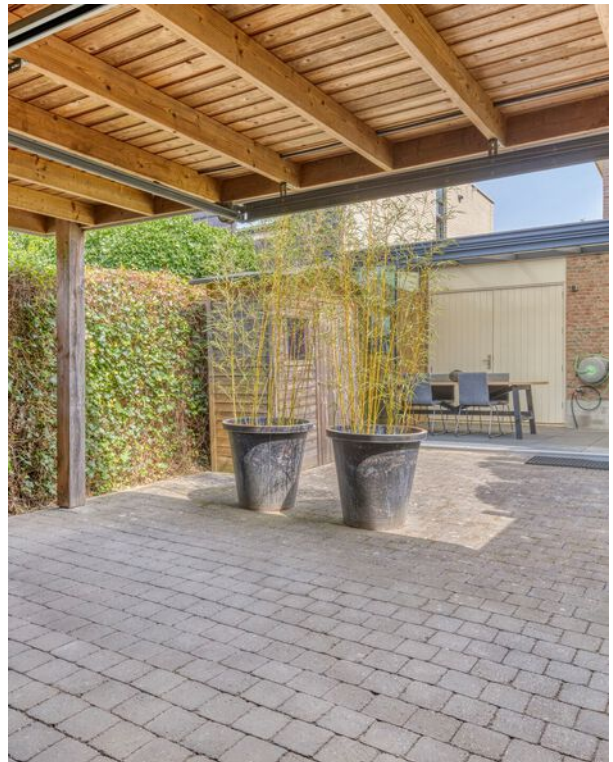
# Foto's

---



# Foto's

---



# Welkom thuis!

*Als u op zoek bent naar een woning, of uw woning wilt verkopen dan bent u bij Silderhuis Makelaardij aan het juiste adres! Uw makelaar waarbij vertrouwen en transparantie hoog in het vaandel staan. Helder, duidelijk, deskundig en discreet! Wij zijn voornamelijk werkzaam in Noord Oost Twente. Een prachtige streek om in te werken, te recreëren en bovenal om met veel plezier te wonen. En met dat wonen zijn we u graag van dienst!*

*Vragen, oriënterende of geïnteresseerd in de huizenmarkt? Bel ons op onderstaand telefoonnummer of kom eens langs bij ons op kantoor!*



Van der Heijdenstraat 24, 7591 VK Denekamp



0541-353433

De gegevens in onze brochure zijn bedoeld om u een algemene indruk te verschaffen van de woning. Hoewel deze informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving en/of tekeningen staan. Noch de verkoper, noch Silderhuis Makelaardij aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid. Omdat veel gegevens vaak mondeling of via informatie van derden zijn verkregen, staat Silderhuis Makelaardij niet in voor de juistheid en volledigheid van de door ons geboden informatie (maatvoering, jaartallen e.d.). Aan de informatie en de tekeningen in de brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

## **Silderhuis Makelaardij B.V.**

Van der Heijdenstraat 24  
7591 VK Denekamp  
0541-353433  
[info@silderhuismakelaardij.nl](mailto:info@silderhuismakelaardij.nl)