



Johan van Reesstraat 34

Enschede



Kenmerken

Johan van Reesstraat 34, Enschede

- | | |
|-----------------------|---------------------|
| • Soort woning: | eengezinswoning |
| • Bouwvorm: | 2-onder-1-kapwoning |
| • Bouwjaar: | 1931 |
| • Woonoppervlakte: | 121 m ² |
| • Inhoud: | 455 m ³ |
| • Perceeloppervlakte: | 204 m ² |
| • Aantal kamers: | 4 |
| • Aantal slaapkamers: | 3 |

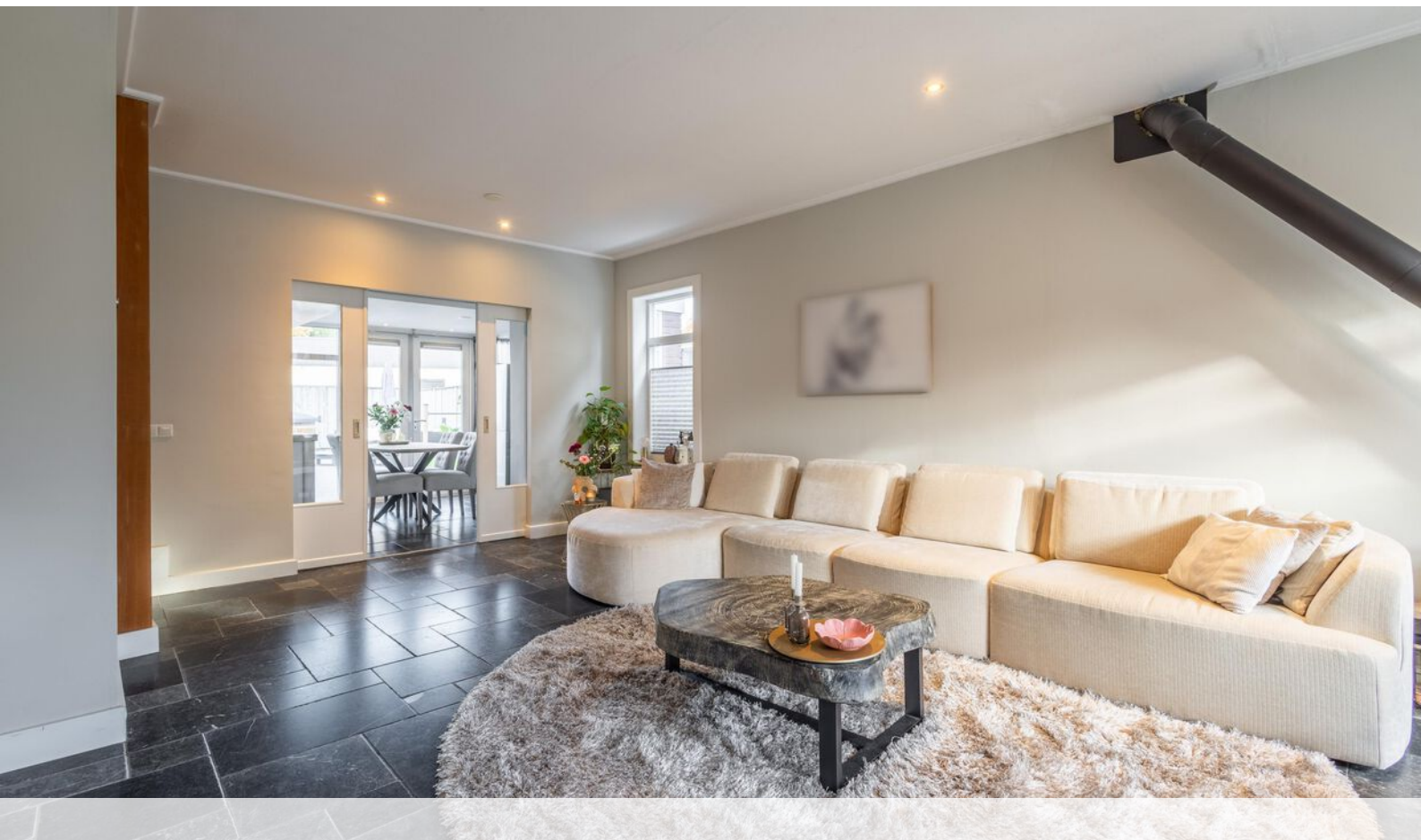
Foto's van de woning

Welkom bij deze charmante twee-onder-een-kapwoning met de karakteristieke uitstraling van de jaren '30, gecombineerd met het comfort en de energiezuinigheid van nu! De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving met het Abraham Ledeborpark om de hoek, scholen, speeltuinen en winkels op korte afstand.

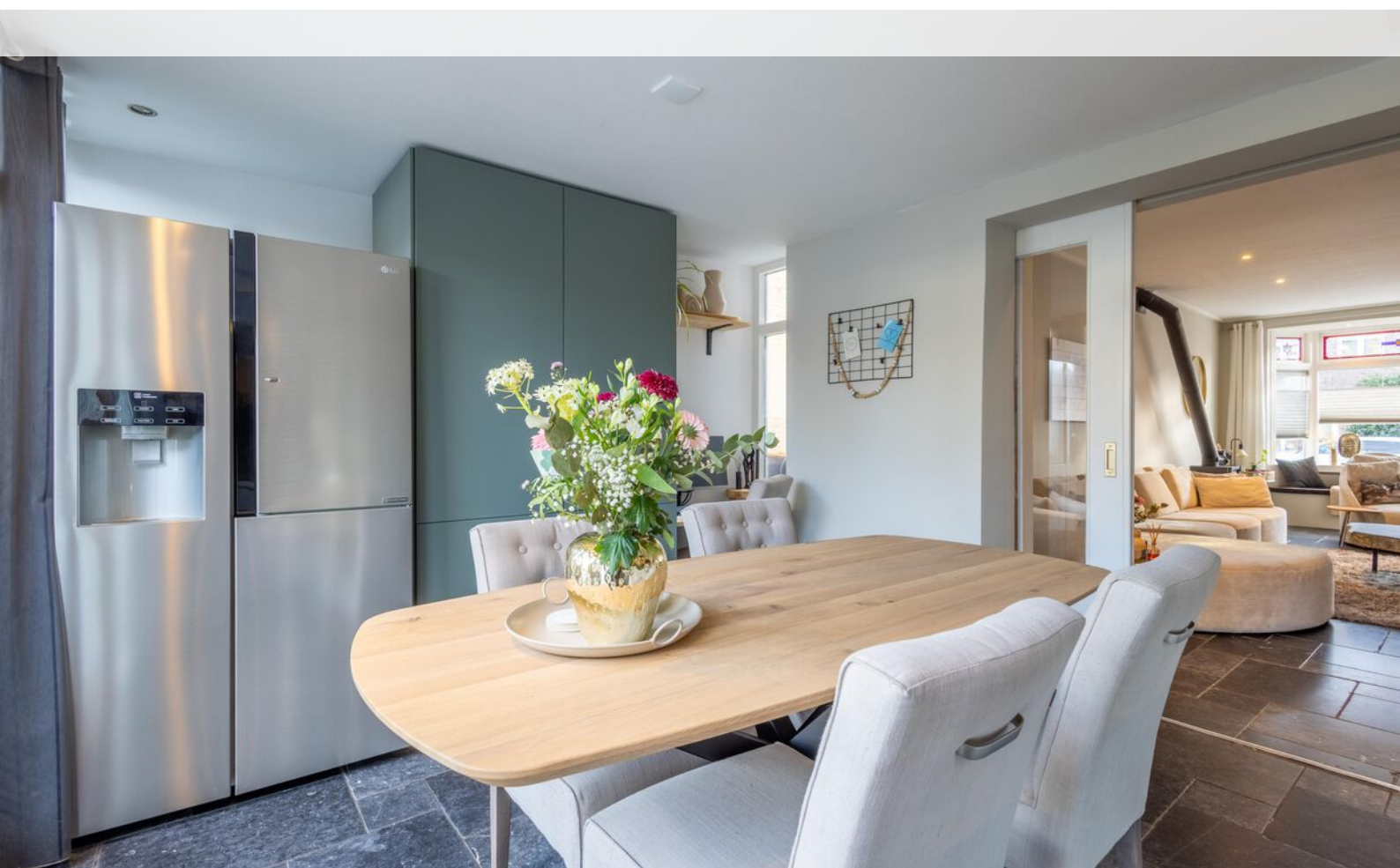
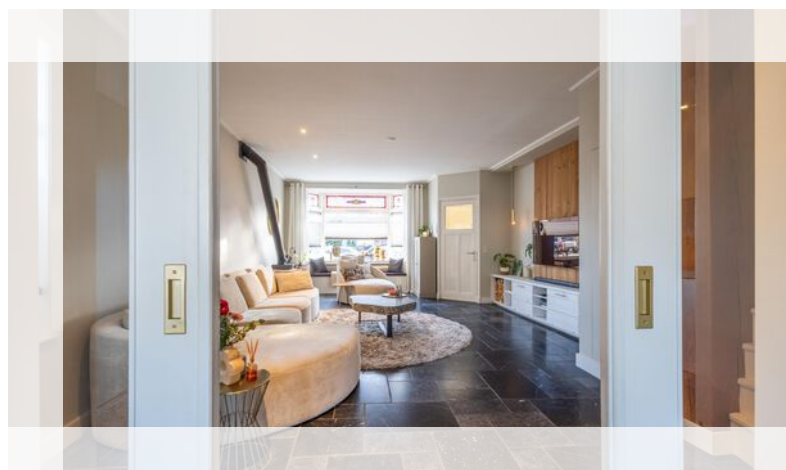
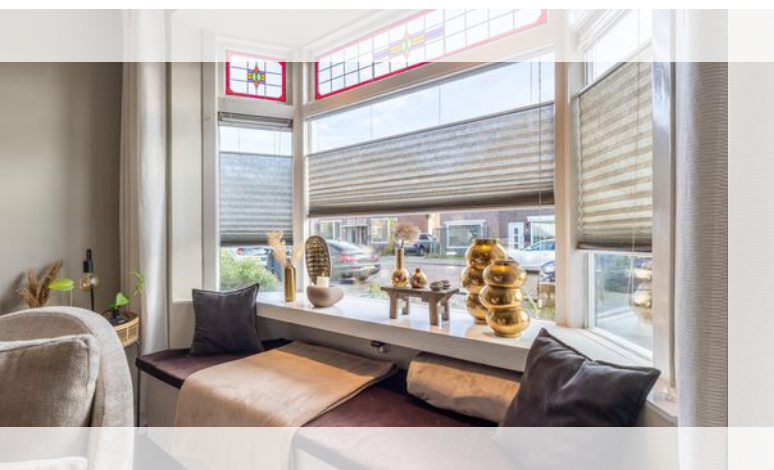
De woning beschikt over een lichte woonkamer met moderne woonkeuken, op de eerste verdieping tref je twee ruime slaapkamers aan, op de zolder een derde slaapkamer en is daarmee een ideale gezinswoning!

Dankzij de zonnepanelen en goede isolatie is deze woning niet alleen stijlvol, maar ook energiezuinig en toekomstbestendig - ideaal voor wie comfort wil combineren met lage woonlasten.

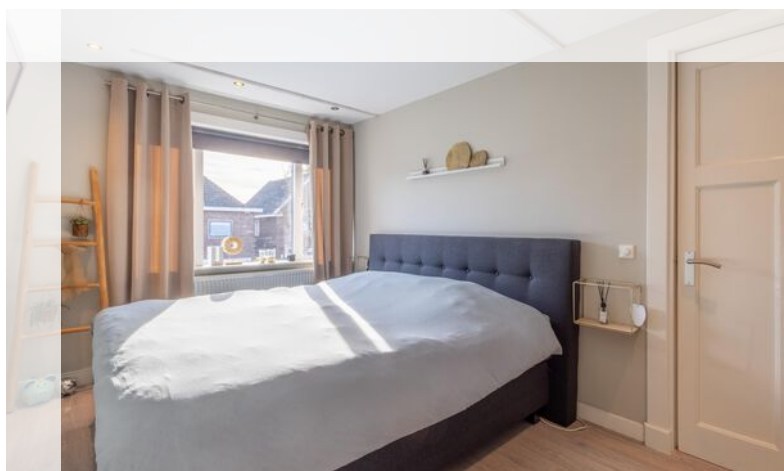
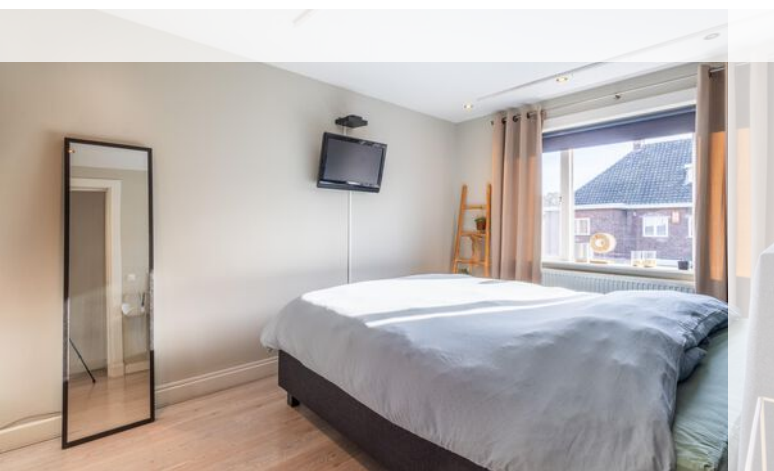
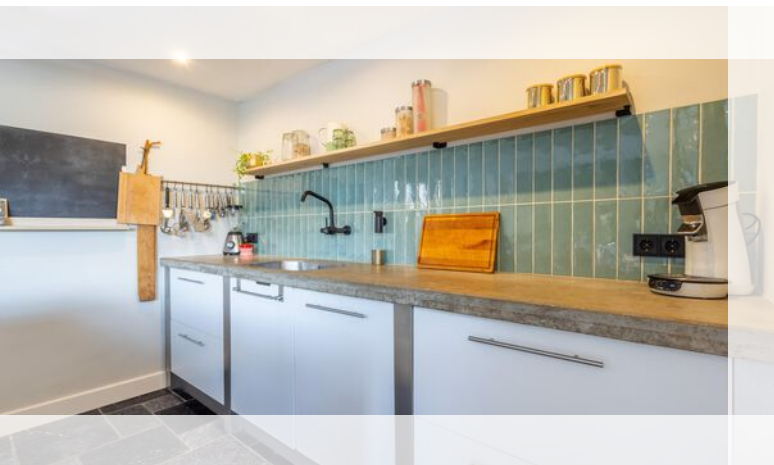
Zijn dit de kenmerken die je zoekt? Plan dan snel een bezichtiging.



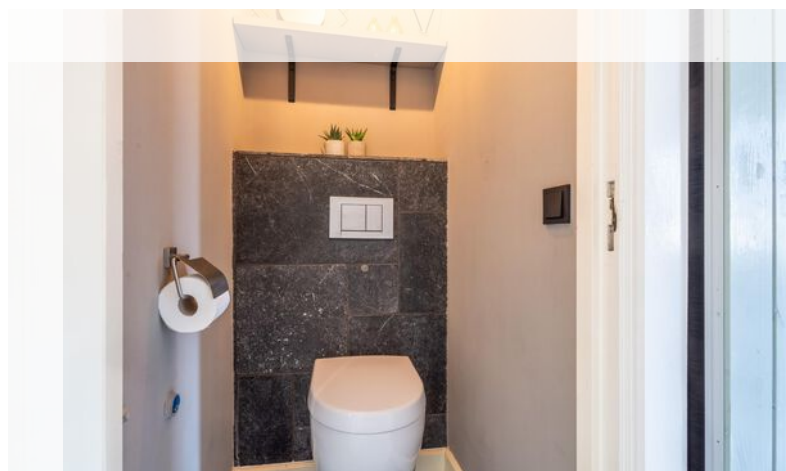
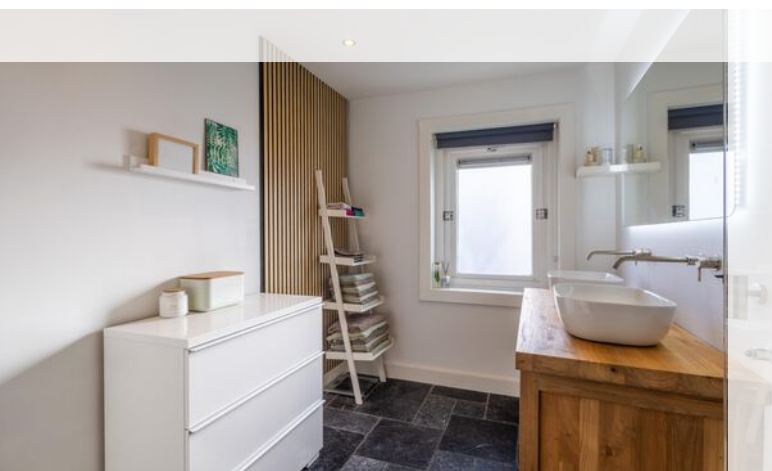
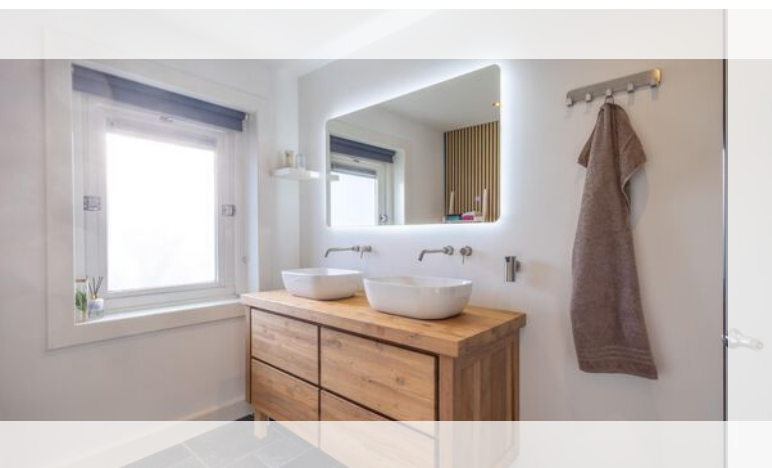
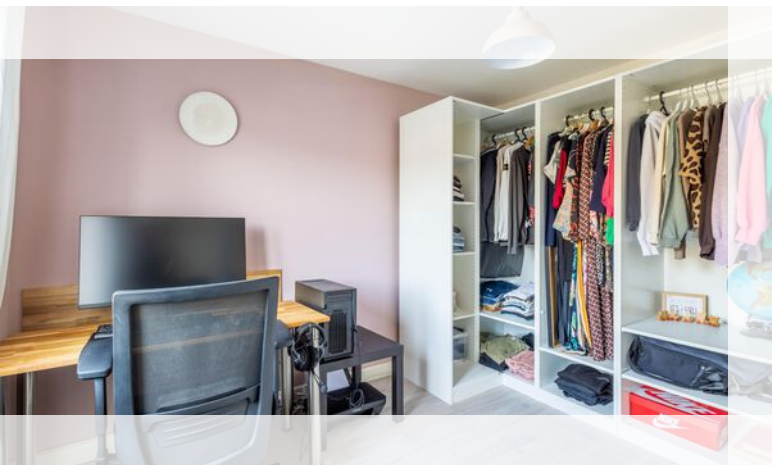
Foto's van de woning



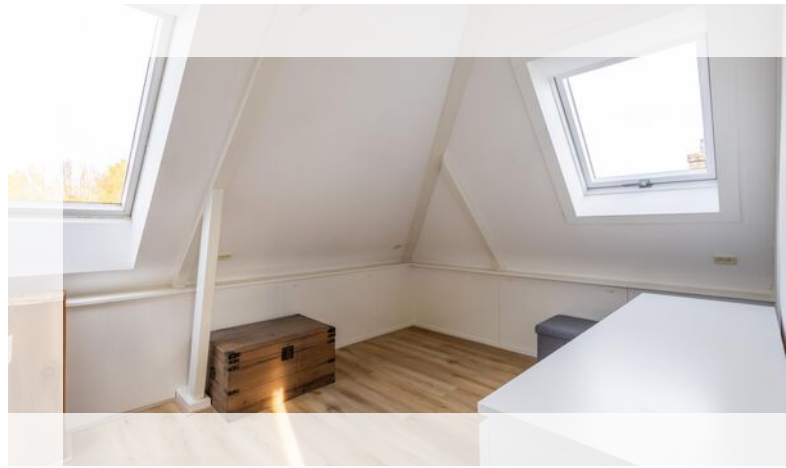
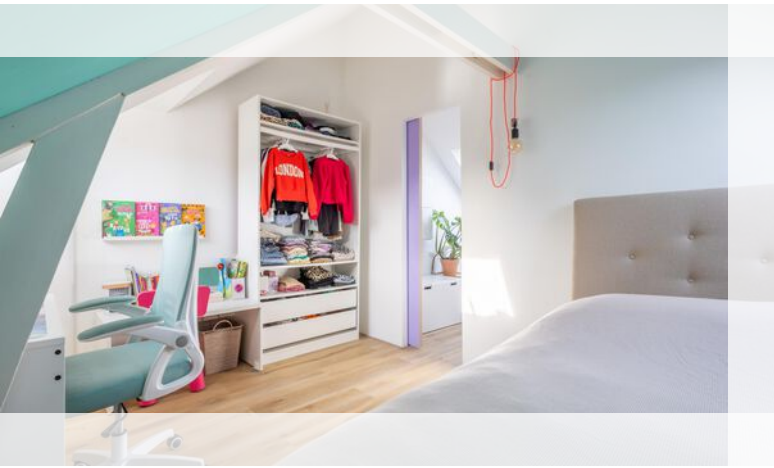
Foto's van de woning



Foto's van de woning



Foto's van de woning



Foto's van de woning



A modern living room with light grey walls and a white ceiling. Large windows and glass doors provide a view of the outdoors. A curved, light-colored sofa is positioned on the right. In the foreground, a dark, rustic wooden coffee table sits on a shaggy grey rug. A white circular rug is partially visible on the floor. A pink banner with white text is overlaid on the left side of the image.

Top 3 sterke punten

- Moderne en energiezuinige jaren '30 woning
- Drie ruime slaapkamers
- Kindvriendelijke en gewilde woonomgeving

Omschrijving van de woning

Indeling

Begane grond: middels de entree kom je in de hal. Vervolgens kom je in de ruime lichte woonkamer welke is voorzien van een open haard en een authentieke erker met glas in lood raampjes. Middels de schuifdeuren lopen we door naar de uitgebouwde woonkeuken. De keuken is voorzien van gasfornuis, oven en vaatwasser. Via de keuken is er toegang tot de achterhal met het toilet en de CV-ruimte. De begane grond is voorzien van vloerverwarming en heeft openslaande deuren naar de ruime tuin.

Eerste verdieping: overloop die toegang biedt tot twee slaapkamers, de badkamer, het tweede toilet en een aparte ruimte voor de wasmachine en droger. De moderne badkamer(2023) beschikt over een douche, wastafelmeubel met twee kommen en vloerverwarming.

Tweede verdieping: middels de vaste trap kom je op de zolder met ruime overloop en een derde slaapkamer.

Tuin: De tuin biedt veel ruimte en privacy. De stenen berging biedt genoeg bergruimte en de overkapping maakt het plaatje compleet.

Aanvullende informatie over de woning:

Bouwjaar: 1932

Woonoppervlakte: 121m²

Inhoud: 455m³

CV ketel: Remeha 2024 eigendom

Dakisolatie, muurisolatie(2023), vloerisolatie, begane grond dubbel glas (m.u.v. glas in lood), eerste en tweede verdieping HR++ beglazing

Acht zonnepanelen 2021 eigendom

Dakgoten vervangen 2020

Mechanische ventilatie badkamer 2025

Garagebox optioneel bij te huren

Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objecten.nl

Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objecten.nl

Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.dijckhuis.nl

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Lonneker

Sectie S

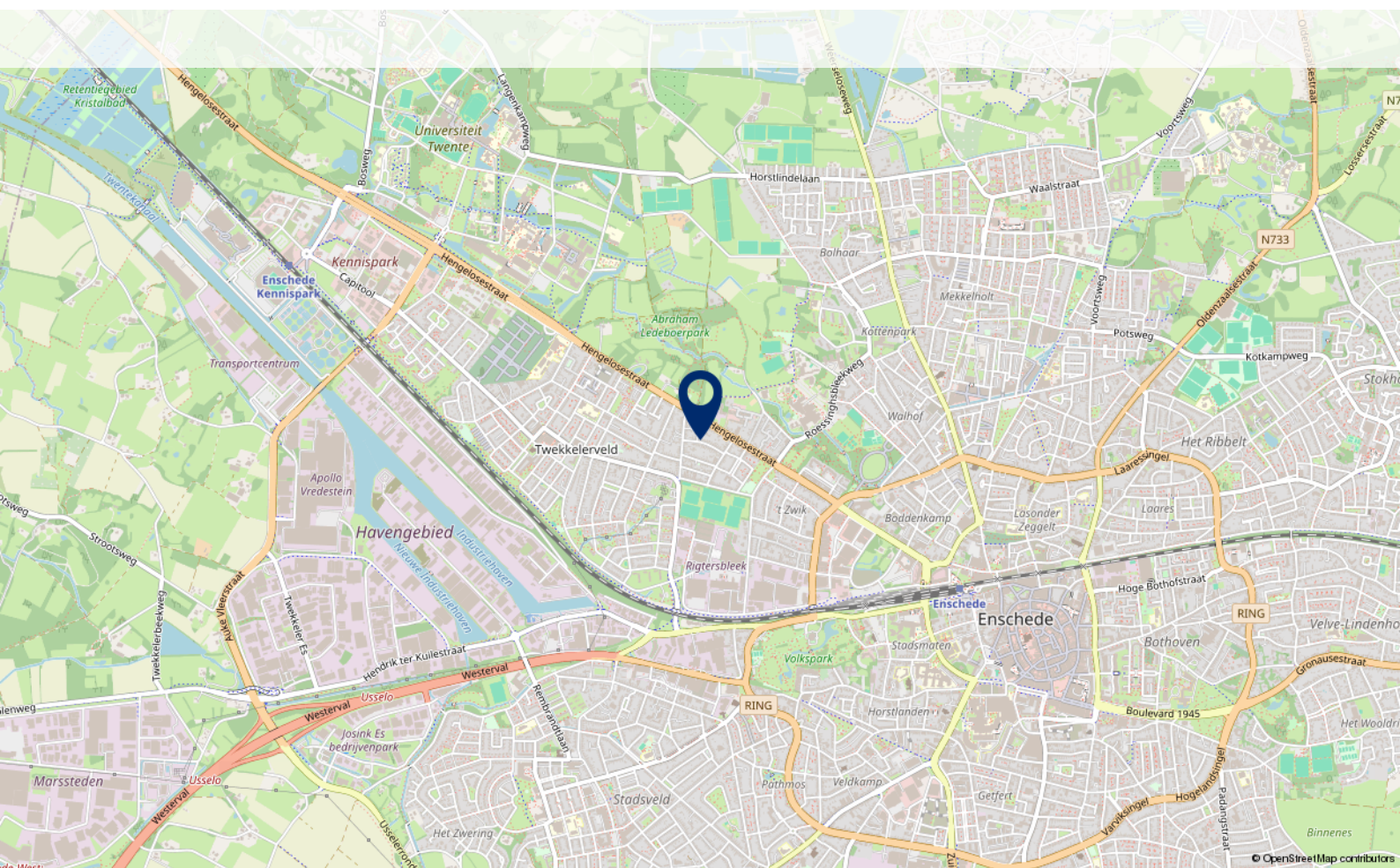
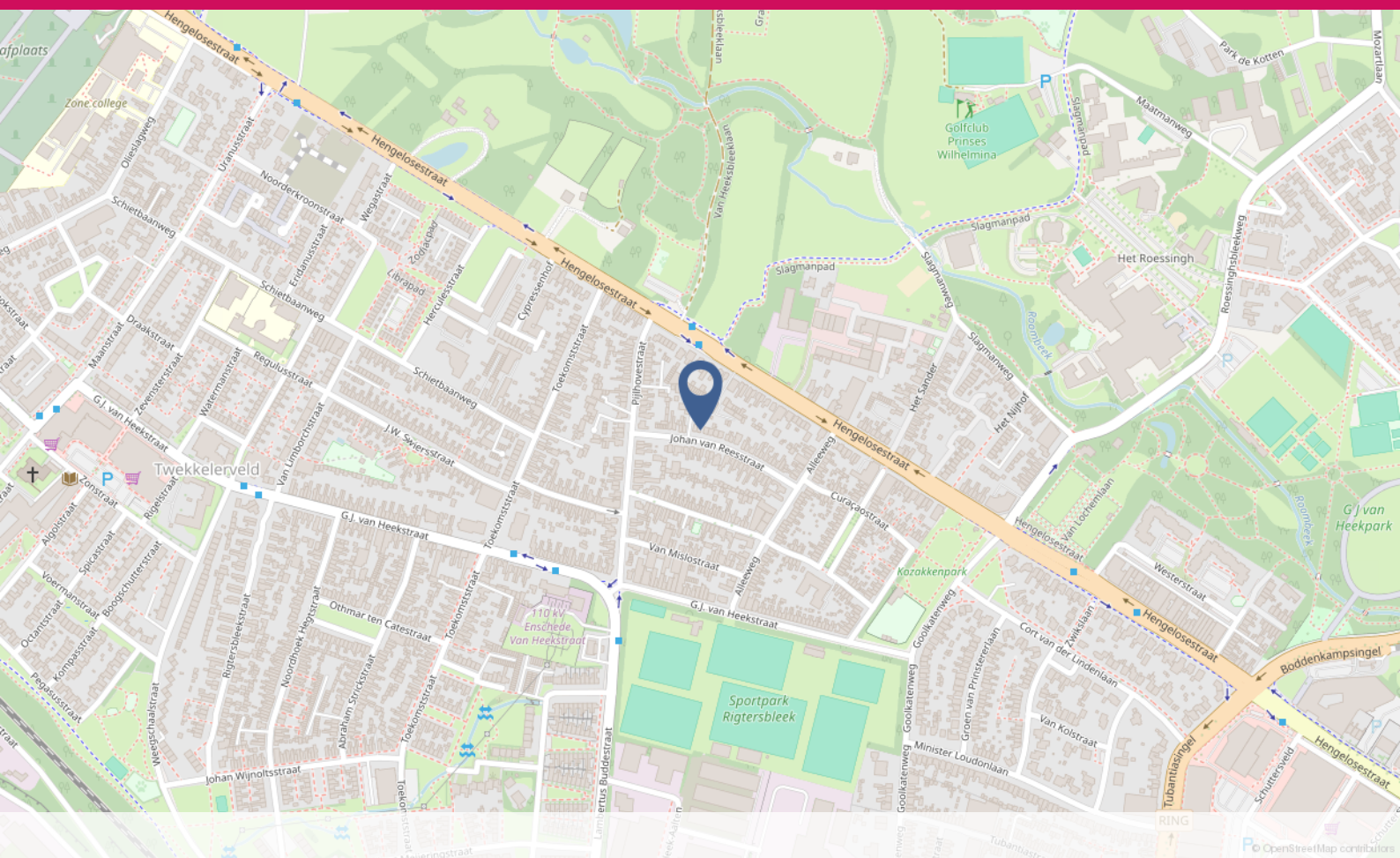
Perceel 2669

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 oktober 2025
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- PVC vloer (zolder)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koelkast		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Hottub			X
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Tuinmeubilair		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Overkapping	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Bank (onder) overkapping	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- BBQ('s)		X	

Veelgestelde vragen

Ik ben van plan om een bestaande woning te kopen. Is het verstandig om een bouwtechnische keuring te laten verrichten?

Ja, de aankoop van een woning is een belangrijke financiële beslissing. Je doet er dus verstandig aan de bouwkundige staat van de woning te laten bekijken. Woonaccent Makelaars adviseert je dan ook om altijd een bouwtechnische keuring te laten verrichten. Deze helpt jou als koper ook bij je zogenaamde onderzoeksplicht.

Wat houdt de onderzoeksplicht van een koper in?

Een (potentiële) koper moet onderzoek doen naar de woning die hij wil gaan kopen. Gebreken die de koper bij de bezichtiging van de woning heeft ontdekt of had behoren te ontdekken, blijven in principe voor zijn rekening. Zijn er concrete aanwijzingen voor de aanwezigheid van een bepaald gebrek? Dan moet de koper specialistisch onderzoek laten verrichten.

Let op! Voor het uitvoeren van een bouwtechnische keuring heb je toestemming nodig van de verkoper. Neem dit dus mee in de onderhandelingen. Wordt de keuring na het sluiten van de koopovereenkomst uitgevoerd? Dan moet je dit als koper bij het uitbrengen van een bod meenemen als ontbindende voorwaarde.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op jouw bod door een tegenbod te doen. Je bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

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. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met jou in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

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

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij jouw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kun je als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

Belangrijk om te weten

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. De koop ligt pas vast als beide partijen de koopakte tijdig hebben ondertekend

Wil je bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet je dit melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop.

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 plaatsvinden bij de notaris.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Heb je serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat jouw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

Het huis van je dromen? Je bent je aan het oriënteren op de huizenmarkt en wellicht is dit het huis waar je al die tijd naar op zoek bent geweest! Als je een huis heel graag wilt, zie je soms de mindere kanten niet meer. Laat je daarom altijd goed informeren. Een aantal belangrijke vragen die je jezelf in ieder geval zou kunnen stellen, hebben we voor je op een rijtje gezet.



Woonaccent Makelaars Enschede

Kuipersdijk 22

7512 CH Enschede

Tel: 053 - 4802444

enschede@woonaccent.nl

Meer informatie over deze woning kunt u vinden op www.woonaccentenschede.nl

 **woonaccent**
mensen voor huizen

