

PRAKTISCH INGEDEELDE DRIVE-IN TUSSENWONING IN WESSELERBRINK

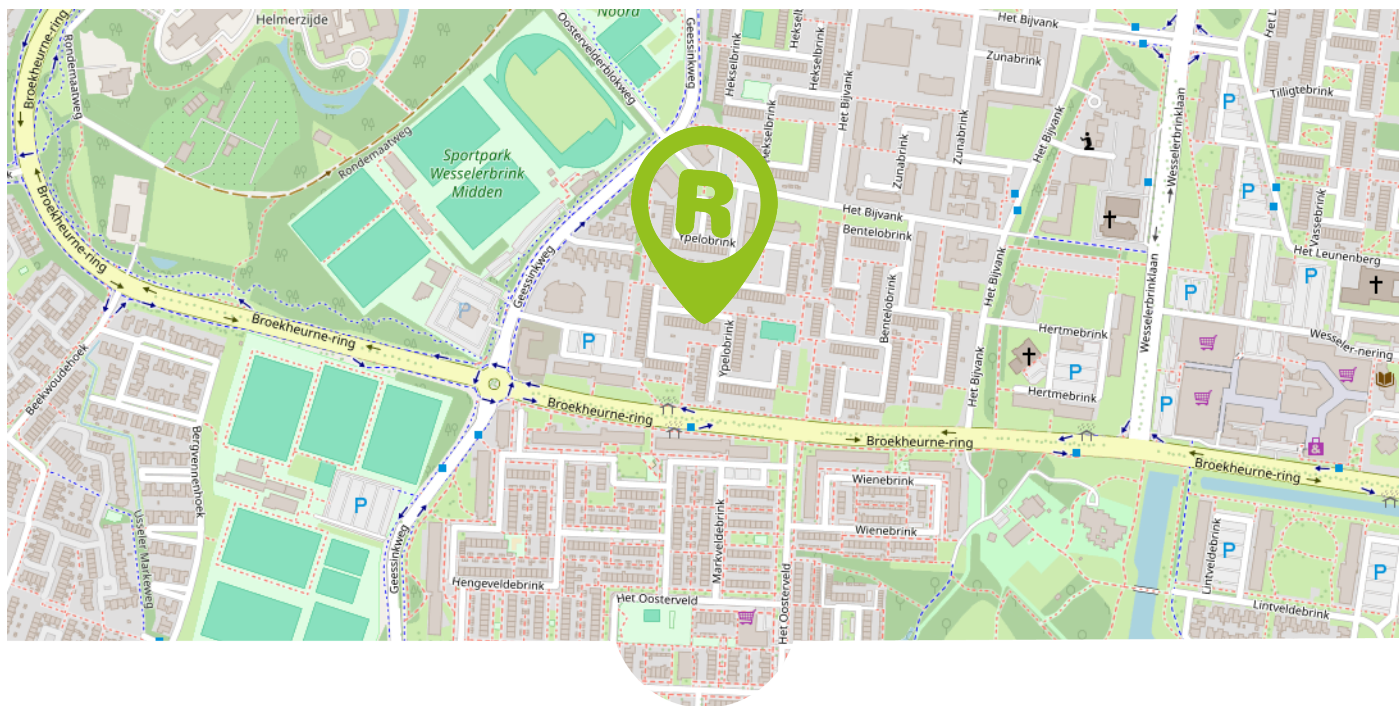
# TE KOOP



**Ypelobrink 95**

**Vraagprijs € 265.000 k.k.**





# Kenmerken



**Bouwjaar**  
1970



**Woonoppervlakte**  
116 m<sup>2</sup>



**Aantal kamers**  
4 (3 slaapkamers)



**Perceeloppervlakte**  
95 m<sup>2</sup>



**Energie label**  
C

**Soort** eengezinswoning  
**Type** tussenwoning  
**Inhoud** 471 m<sup>3</sup>  
**Ligging** aan rustige weg, in woonwijk

**Tuin** achtertuin, voortuin  
**Garage** inpandig  
**Verwarming** stadsverwarming  
**Isolatie** dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas



# Ypelobrink 95

## Hengelo

---

Op een rustige en groene locatie in de wijk Wesselerbrink Noord-West ligt deze ruime TUSSENWONING. De "Hobbykamer woning", oftewel "Drive In woning" beschikt over een woonoppervlak van maar liefst 116 m<sup>2</sup>. (\*) De praktische en speelse indeling en de ruime opzet maakt dit dé ideale gezinswoning of starterswoning met potentie. De keuken en badkamer zijn bovendien kortgeleden al smaakvol gerenoveerd. De woning is gebouwd in 1970 en beschikt over een plat dak, waardoor de ruimtes optimaal benut kunnen worden. Winkels, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen bevinden zich in de directe nabijheid.

### VVE

De woning maakt deel uit van een actieve Vereniging van Eigenaren. Servicekosten: € 80,- per maand

Inclusief: onderhoud dak (en vervanging indien nodig), mechanische ventilatie, buiten-schilderwerk, kunststof kozijnen, beplating, RRS

én Energiewacht-abonnement

VvE is verantwoordelijk voor alle buitenzijde, behalve voordeur en achterzijde begane grond

"Clausules in de koopovereenkomst":

- er zal een ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen;
- ten tijde van de bouw casu quo renovatie van het verkochte zijn er asbesthoudend materiaal verwerkt. Koper vrijwaart verkoper voor de aanwezigheid hiervan;
- verkoper heeft de woning niet zelf feitelijk gebruikt en kan niet instaan voor alle eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik;
- de koper is verplicht de woning aan te kopen voor eigen bewoning;
- aanvaarding in overleg.



# Bijzonderheden en kenmerken van de woning:

Wat de woning bijzonder maakt:

- nieuwe moderne keuken met oven, magnetron, vaatwasser, inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging;
- inpandige garage;
- ruime tuinkamer met toegang tot de besloten achtertuin, inclusief overkapping;
- gezellige woonkamer met gashaard en een laminaat vloer;
- separaat toilet op de woonetage;
- moderne badkamer met inloofdouche, dubbele wastafel en 2e toilet op de 2e etage;
- 2 ruime slaapkamer en een 'walk in closet' op de 2e etage;
- meterkast vernieuwd in 2025;
- parkeren op eigen terrein;
- op steenworp afstand van scholen, winkels en het buitengebied met o.a. het Rutbeek.

Kenmerken van de woning:

- bouwjaar: 1970;
- woonoppervlakte: 116 m<sup>2</sup>; (\*)

- inhoud: 471 m<sup>3</sup>; (\*)
  - perceeloppervlakte: 95 m<sup>2</sup>;
  - verwarming: blokverwarming;
  - energielabel: C.
- Ind vloerbedekking.

'Interesse in dit huis? Bel of mail met Leverink +Assen Resultaatmakelaars, of schakel direct uw eigen NVM- aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoop makelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Twente vindt u op Funda.

\*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. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.





## Indeling van de woning - begane grond en 1e etage:

Begane grond: Overdekte entree, afgesloten hal met vernieuwde meterkast (2024), inpandige garage met wasmachine-opstelling. Royale hobbykamer met toegang tot het terras met overkapping en de achtertuin. Via de trap in de hal kom je op de eerste verdieping.

Eerste verdieping: Toiletruimte met fonteinje, tuingerichte woonkamer met gashaard en schouw. De straatgerichte open woonkeuken (2025), is voorzien van diverse moderne inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, een oven en een magnetron. De vloer is voorzien van comfortabele vloerbedekking.











## Indeling van de woning - 2e etage:

Overloop met vaste kast en toegang tot twee ruime slaapkamers en een 'walk-in-closet' of inpandige berging. Een derde slaapkamer is realiseerbaar. De moderne badkamer (2022) is voorzien van een inloofdouche, 2e toilet en een dubbele wastafel.







## Extra tuinkamer & besloten tuin:

—







# LIJST VAN ROERENDE ZAKEN

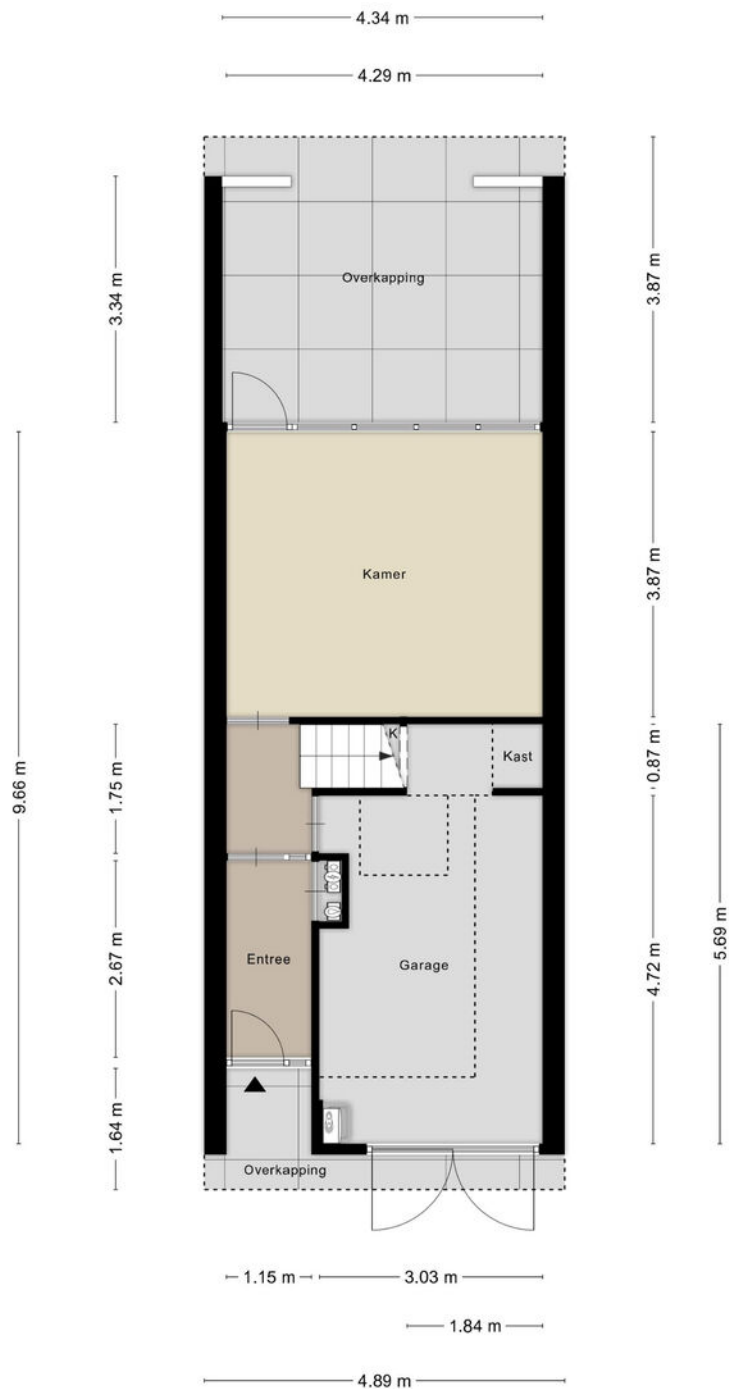
| Beschrijving zaken                                                 | blijft achter | gaat mee | overname<br>(mogelijk) |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|------------------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                          |               |          |                        |
| Verlichting, te weten                                              |               |          |                        |
| - Kasten                                                           | ✓             |          |                        |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten                           |               |          |                        |
| - rolgordijnen                                                     |               | ✓        |                        |
| Vloerdecoratie, te weten                                           |               |          |                        |
| - vloerbedekking                                                   | ✓             |          |                        |
| - laminaat                                                         | ✓             |          |                        |
| <b>Woning - Keuken</b>                                             |               |          |                        |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                       | ✓             |          |                        |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                                |               |          |                        |
| - kookplaat                                                        | ✓             |          |                        |
| - magnetron                                                        | ✓             |          |                        |
| - oven                                                             | ✓             |          |                        |
| - combi-oven/combimagnetron                                        | ✓             |          |                        |
| - koel-vriescombinatie                                             | ✓             |          |                        |
| - vaatwasser                                                       | ✓             |          |                        |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |                        |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |                        |
| - toilet                                                           | ✓             |          |                        |
| - toiletrolhouder                                                  | ✓             |          |                        |
| - toiletborstel(houder)                                            | ✓             |          |                        |
| - fontein                                                          | ✓             |          |                        |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |                        |
| - wastafelmeubel                                                   | ✓             |          |                        |
| - toiletkast                                                       | ✓             |          |                        |
| - toilet                                                           | ✓             |          |                        |
| - toiletrolhouder                                                  | ✓             |          |                        |
| - toiletborstel(houder)                                            | ✓             |          |                        |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |                        |
| Airconditioning                                                    | ✓             |          |                        |
| Rolluiken                                                          | ✓             |          |                        |

# KADASTRALE KAART

|                  |                  |                 |                |
|------------------|------------------|-----------------|----------------|
| •Adres           | Ypelobrink 95    | •Sectie/perceel | Z2013          |
| •Postcode/plaats | 7544 CD Enschede | •Oppervlakte    | 95 m²          |
| •Gemeente        | Lonneker         | •Soort          | Volle eigendom |

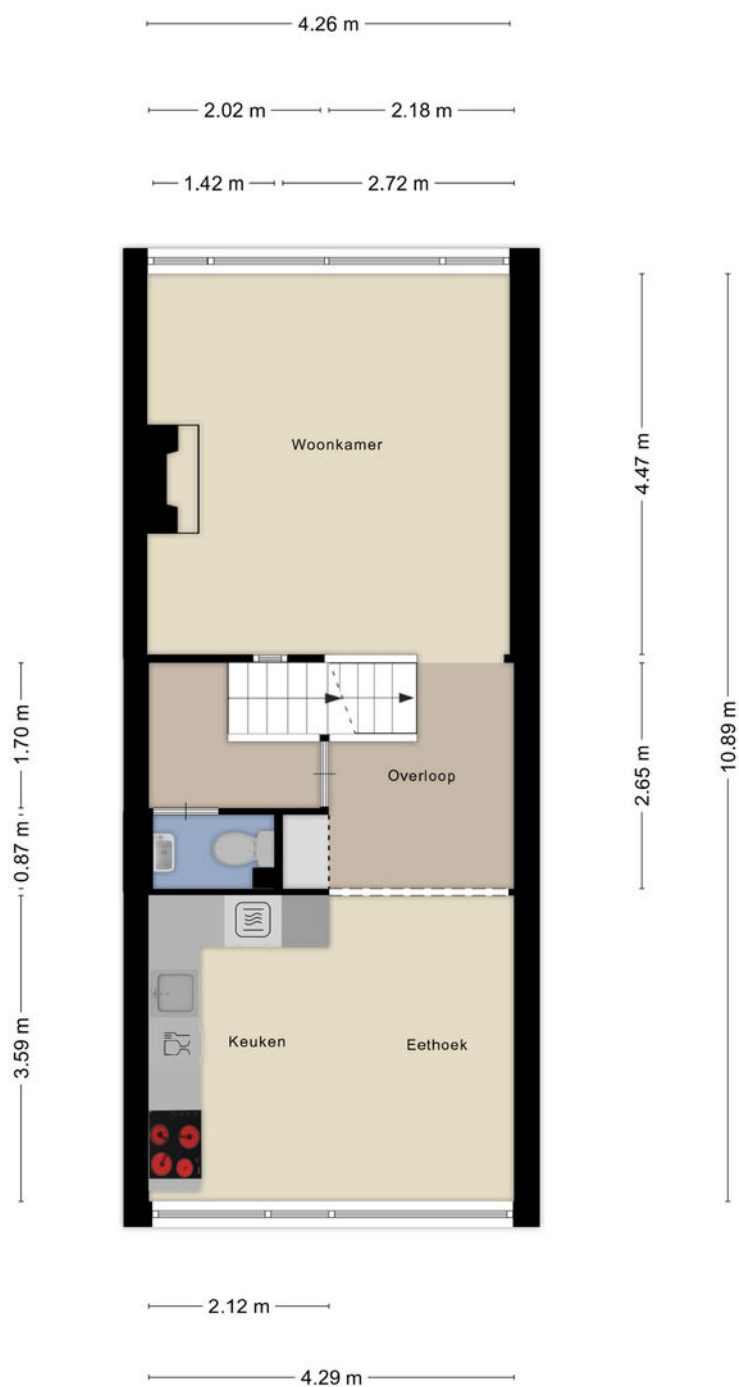


# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND



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



# WONEN IN ENSCHEDA

---

Enschede is het hart van Twente. Een stad met een onder andere een hogeschool, een universiteit, een conservatorium, een popacademie, een internationale school en een kunstacademie. De grootste stad in de regio Twente met een bruisende binnenstad biedt een groot aanbod aan winkels, culturele voorzieningen en horeca.

De Enschedese binnenstad heeft een geweldig winkelaanbod. In kleine, gezellige winkelstraatjes zoals de Haverstraatpassage, de Walstraat en de Zuiderhagen vind je eigentijdse, bijzondere en aparte winkels. Prachtige modewinkels vind je aan de Van Loenshof en natuurlijk ontbreken de grote bekende winkelketens ook in Enschede niet.

Rondom de Oude Markt vind je gezellige bars en fijne restaurants waar het heerlijk vertoeven is. Van gezellig bruin café tot hippe lunchroom, je vindt het in Enschede.

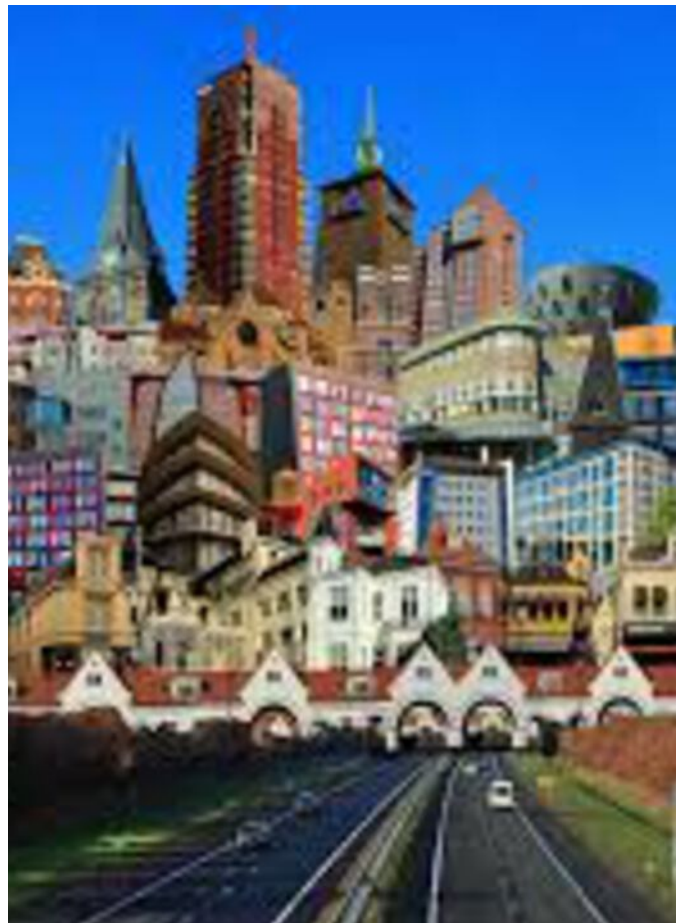
Enschede is een stad met een groot aanbod aan evenementen, theatervoorstellingen en exposities. Rondom de stad zijn er verschillende natuurgebieden waar je heerlijk kunt wandelen en ontspannen.

Enschede is een stad om te wonen, werken en studeren - een stad vol leven.

## Mooi Enschede

---

In Enschede vind je alles wat Overijssel zo mooi maakt. Een trendy centrum om te winkelen, parken, prachtige kerken met onder meer de Grote Kerk op de Oude Markt en de Sint Jozefkerk en landgoederen. Enschede beschikt over fraaie molens en watertorens. En dus over Rijksmuseum Twenthe.



# Verkoop- en aankoop begeleiding

U bent van plan een huis te ver- of aankopen. Daarvoor bent u bij Leverink+Assen Resultaatmakelaars aan het goede adres! Wij zijn sinds 1961 de nummer 1 van Twente in verkoopbegeleiding, aankoopbegeleiding en onafhankelijke taxaties met de beste service, specialistische professionals en innovatieve werkwijzen! Uw wensen zullen grondig worden geanalyseerd zodat de dienstverlening precies op maat is.



## Taxaties

Bent u op zoek naar een onafhankelijke taxatie? Daarvoor moet u bij Leverink +Assen Resultaatmakelaars zijn! Ervaren makelaars met kennis en kunde van de huidige woningmarkt

## Hypotheken

Bij de aankoop van een woning wilt u een onafhankelijk advies als het om een hypotheek gaat. Wij werken nauw samen met onafhankelijke erkende hypotheekadviseurs.

# RECENSIES

---

“De medewerkers van Leverink en Assen makelaars zijn gedreven en gepassioneerde vak mensen. Het gehele traject wordt zéér zorgvuldig en professioneel begeleid.

Voorlichting was erg goed en er wordt goed geluisterd naar je wensen. De bereikbaarheid en daadkrachtige inzet van Niels Versteeg was uitermate goed, zelfs 's avonds werd op mijn vragen gereageerd, dit vind ik echt een bijzonder goede service. Ook de nazorg is goed. Kortom bij Leverink en Assen weten ze het verschil te maken! Ik geef een 11 voor het klanttevredenheidscijfer. Een echte aanrader!”

---

“Na vier succesvolle aan- en verkopen een voor ons inmiddels 'vertrouwde' makelaar. Niels en zijn collega's leveren waar voor hun geld. Leven zich goed in in de wensen van de klant en handelen daarnaar. Kortom, aan te bevelen!”



## Niels Versteeg

---

Niels is een allround professional met ruim 25 jaar ervaring in de vastgoedbranche, projectmanagement, procesmanagement en algemeen management. Sinds 2015 ben ik werkzaam als bestuurder en gecertificeerd makelaar & taxateur bij Leverink + Assen Makelaars. Het is ontzettend leuk om opdrachtgevers bij te kunnen staan bij zo'n belangrijke stap in hun leven, van goed advies te voorzien en het traject te begeleiden. Ervaar het zelf en kom eens vrijblijvend kennis maken met ons team!



# RECENSIES

---

“Vanaf het kennismakingsgesprek wist het kantoor mij ervan te overtuigen, dat - met grote kennis van (plaatselijke) zaken - service en transparantie naar de cliënt toe voor dit kantoor vanzelfsprekend waren. Dat de woning mede daardoor heel snel werd verkocht, verdient een dikke pluim.”

---

“Fantastische makelaar! Zowel Ans als Niels, beide zeer kundig. Ans was erg betrokken en heeft goed haar best gedaan onze woning te verkopen! We werden zeer goed van alles op de hoogte gehouden door Merlin en de communicatie onderling was top! Wij zouden deze makelaar bij een ieder die zijn huis wil verkopen aanbevelen! Bedankt voor alles  
Team Leverink & Assen.”



## Ans Hemink

---

Van jongste vrouwelijke makelaar naar directeur van één van de bekendere makelaarskantoren in Twente. Inmiddels ben ik meer dan 25 jaar actief als gecertificeerd makelaar, lid NVM en NRVt. Ik ben gedreven door enthousiasme en passie voor het vak.

Samen met ons team van Leverink + Assen zorgen wij voor onze opdrachtgevers voor het hoogst mogelijke resultaat in deze uitdagende markt.



# VEELGESTELDE VRAGEN

---

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

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

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

## 4. 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 heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

## 5. Mag een makelaar van de NVM 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 te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure.



## Openingstijden

ma t/m do: 09.00h - 17.30h  
(telefonisch en op afspraak tot 19.30h)

vrijdag: 09.00h - 17.30h

zaterdag: 10.00h - 15.00h  
(telefonisch en op afspraak)



[facebook.com/leverinkassen](https://facebook.com/leverinkassen)



[instagram.com/leverinkassen/](https://instagram.com/leverinkassen/)



[linkedin.com/company/leverink-assen](https://linkedin.com/company/leverink-assen)



074 - 250 34 34



[info@leverink-assen.nl](mailto:info@leverink-assen.nl)



074 - 250 34 34