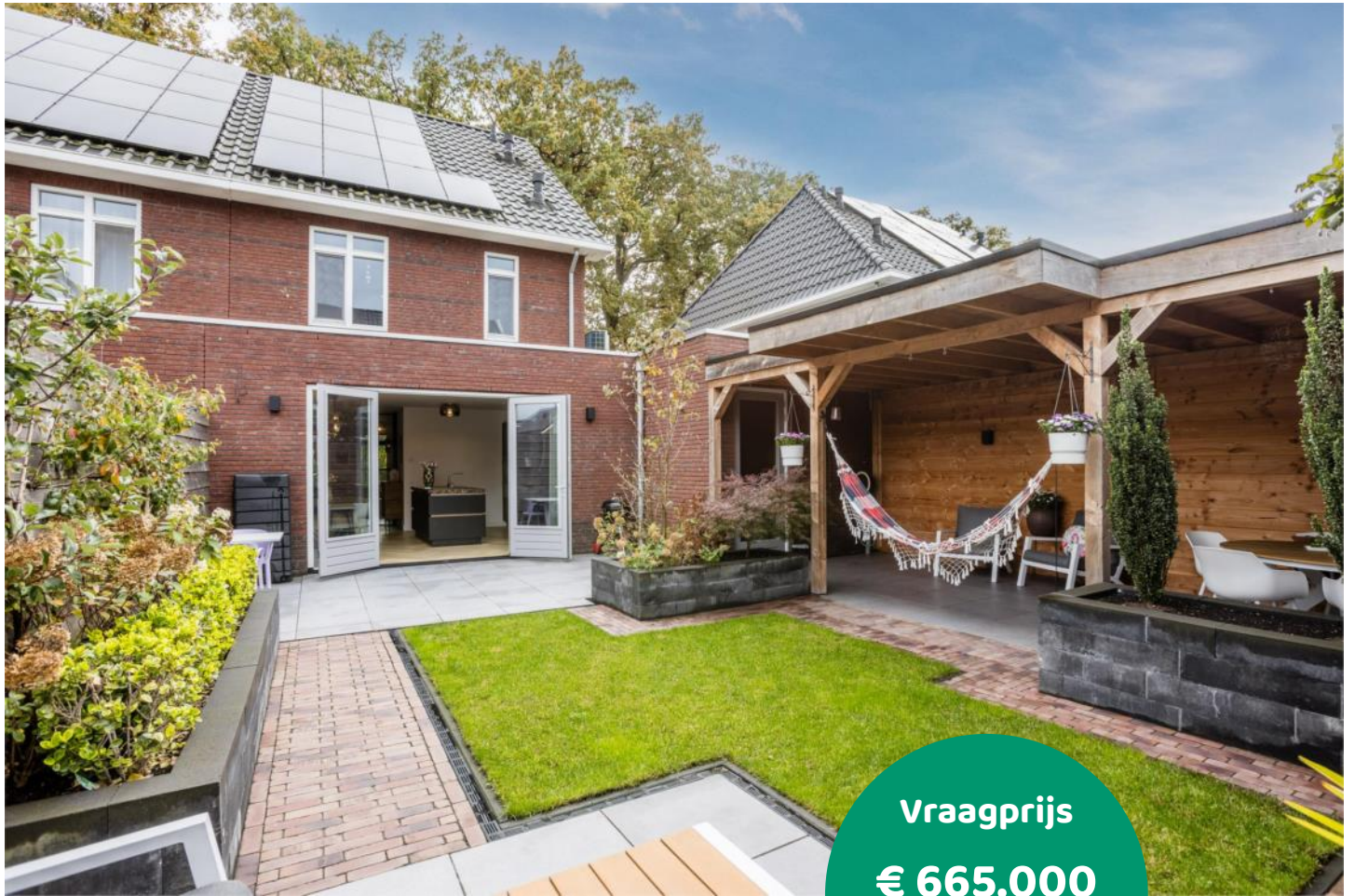


TE KOOP

Oosterstraat 9

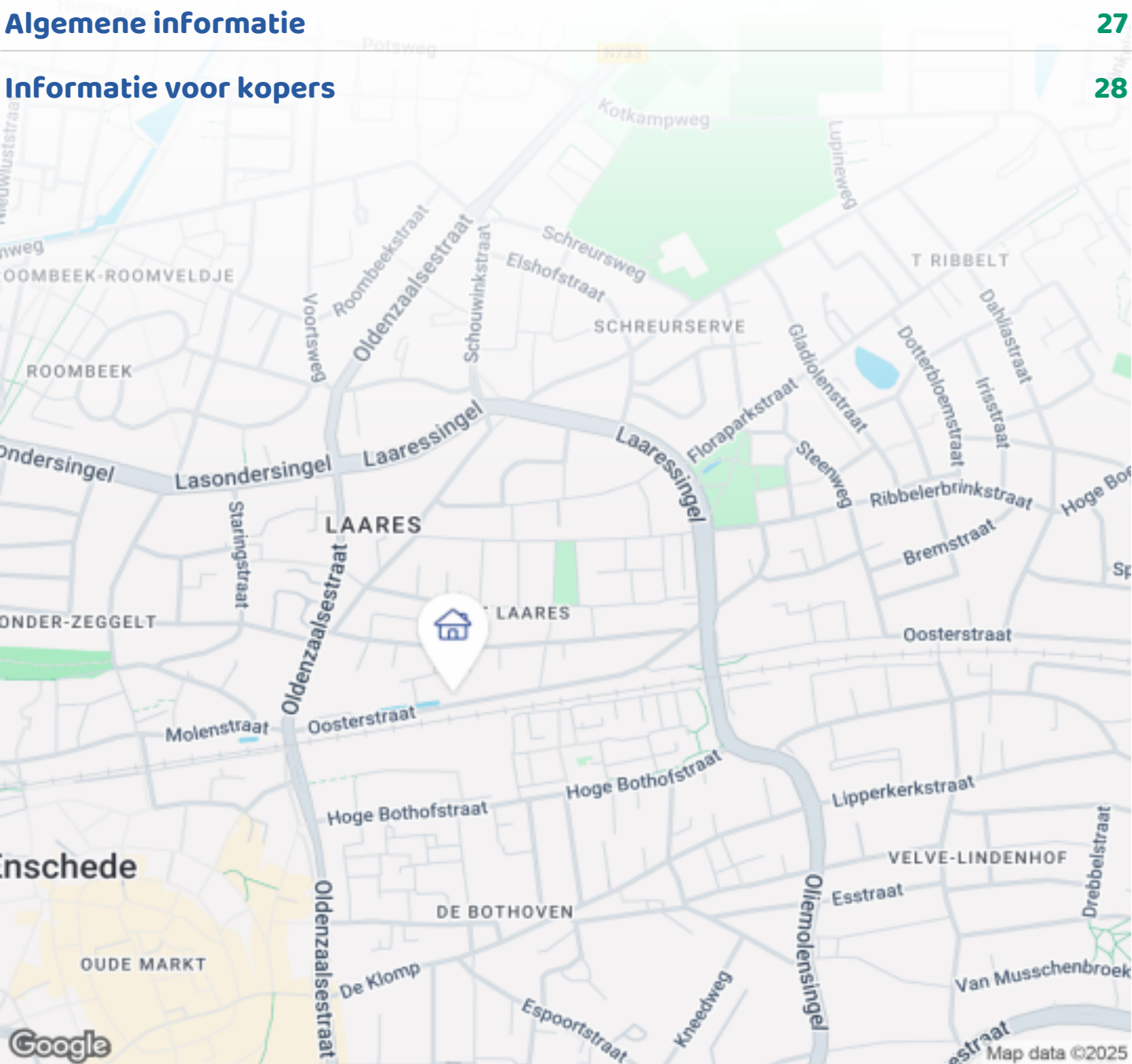
Enschede



Vraagprijs
€ 665.000
kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	17
Kenmerken	21
Zakenlijst	24
Huis op de kaart	26
Algemene informatie	27
Informatie voor kopers	28



Woningbrochure: Oosterstraat 9, Enschede

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Stap binnen in deze stijlvolle, uit 2021, twee-onder-een-kapwoning waar licht, luxe en comfort samenkomen. Geniet van de royale stadstuin met overkapping, de moderne keuken en het duurzame energielabel A+++.

Een warm gezinshuis op een unieke plek in de geliefde wijk De Laares, vlak bij het hart van Enschede.

Instapklare twee-onder-een-kapwoning met luxe afwerking in hartje Enschede

Op zoek naar een moderne, energiezuinige woning op steenworp afstand van het stadscentrum? Deze stijlvolle twee-onder-een-kapwoning aan de Oosterstraat in Enschede biedt het allemaal: ruimte, comfort en een heerlijk gevoel van thuiskomen.

Wonen met karakter en comfort

Bij binnenkomst valt meteen de ruime hal op met verlichte trap, maatwerk garderobe en luxe toilet. Via een kamerhoge zwartstalen deur kom je in de lichte woon- en eetkamer met moderne open keuken. De keuken is voorzien van alle denkbare



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

inbouwapparatuur, een kookeiland en veel opbergruimte. Extra praktisch: vanuit de keuken heb je direct toegang tot de gemetselde berging.

Genieten van buiten in de stad

De openslaande deuren leiden naar een royale stadstuin met een speelse grote overkapping voorzien van internet en televisie. Dankzij de vele elektrapunten is dit de perfecte plek voor een buitenkeuken, verlichting of een heater – hier geniet je het hele jaar door.

Ruimte voor het hele gezin

De eerste verdieping telt drie slaapkamers, waarvan één momenteel in gebruik is als thuiswerkplek. De luxe badkamer beschikt over een vrijstaand bad, dubbele wastafel en tweede toilet.

De zolderverdieping is ingericht als royale ouderslaapkamer met knieschotkasten, vliering en een nette, uit het zicht, technische ruimte met plek voor witgoed, omvormer, warmtepomp en wtw-unit.

Duurzaam en energiezuinig

Met energielabel A+++, 13 zonnepanelen, warmtepomp en vloerverwarming is deze woning helemaal klaar voor de toekomst. De ligging aan een fietsstraat met eikenbomen zorgt bovendien voor natuurlijke verkoeling in de zomer en een vrij uitzicht zonder directe overburen.

Praktisch gemak

De woning beschikt over een eigen oprit en parkeergelegenheid met vergunning. Aan de oprit ligt de gemetselde berging met geïsoleerde wanden en plafond. Vanuit hier kun je direct de keuken inlopen – ideaal voor dagelijks gebruik.

Alle voorzieningen zoals winkels, scholen, station en het centrum van Enschede liggen op loop- en fietsafstand.

Pluspunten op een rij

Woonoppervlakte: 157 m² | Perceel: 209 m²

4 slaapkamers, 5 kamers in totaal allen voorzien van utp en coax

Luxe keuken met kookeiland

Royale tuin met overkapping, internet & tv
Energietabel A+++, warmtepomp & wtw, 13 zonnepanelen, vloerverwarming

Eigen oprit en geïsoleerde berging

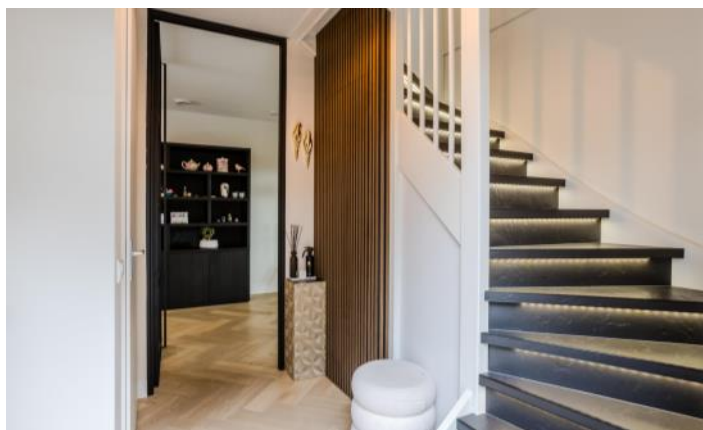
Gelegen in De Laares, op loopafstand van het centrum

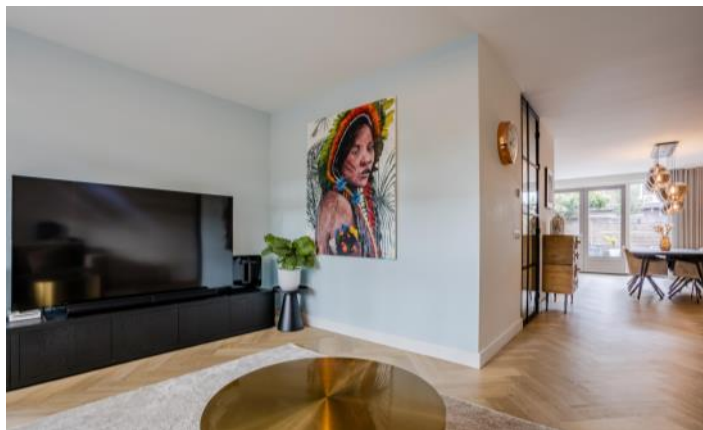
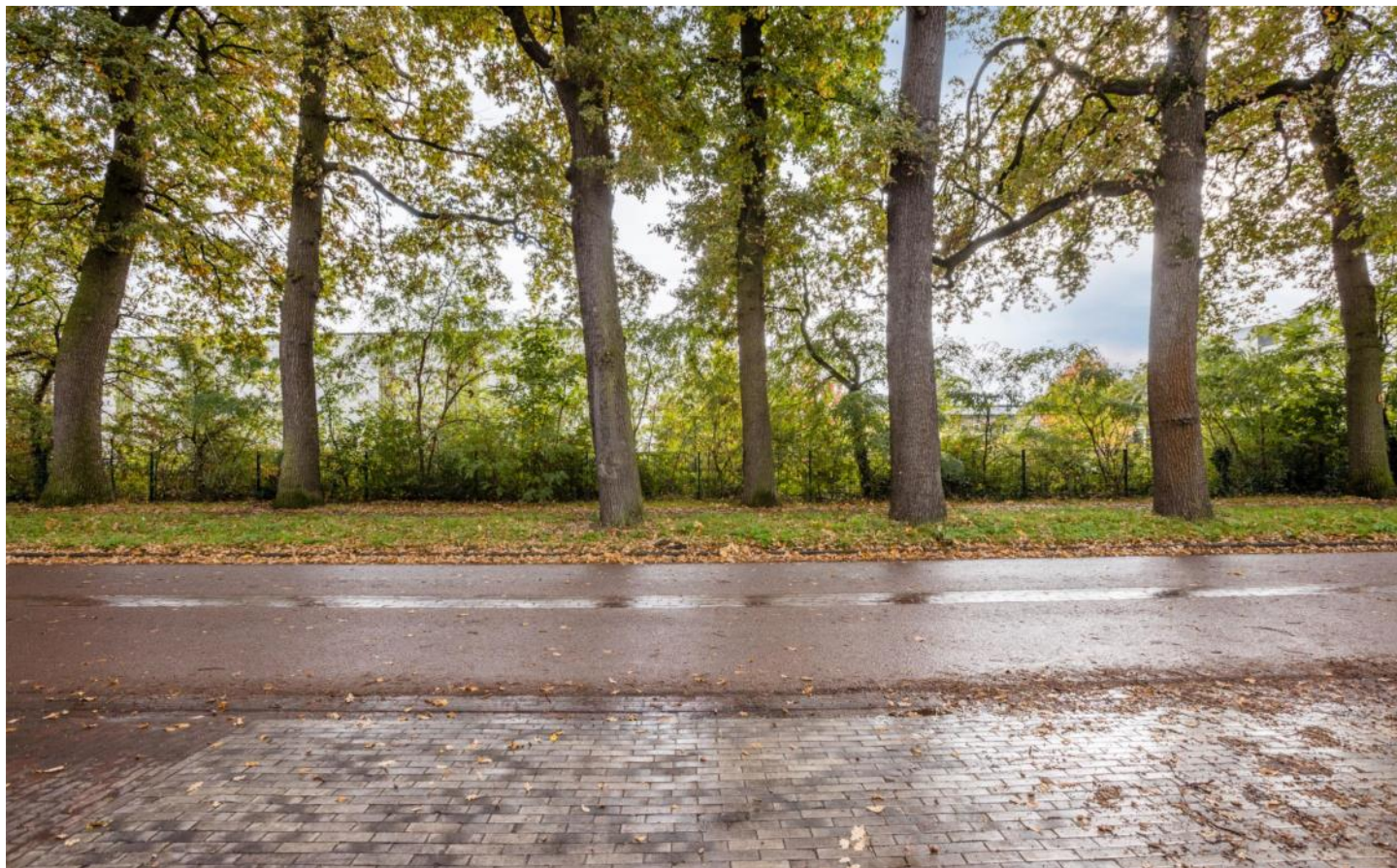
Klaar om te verhuizen?

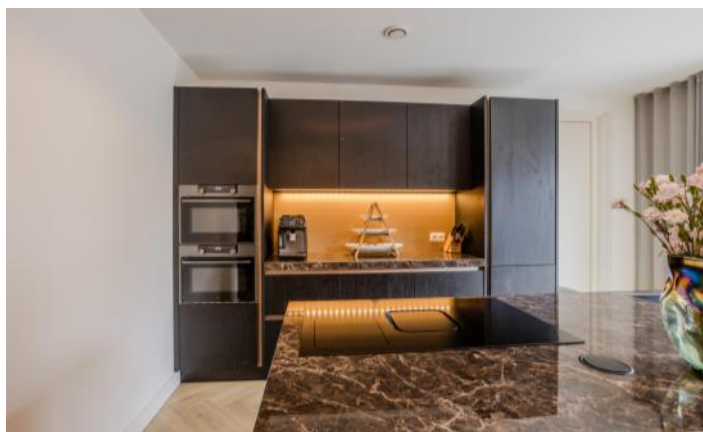
Deze woning biedt het beste van twee werelden: comfortabel en duurzaam wonen, midden in de stad.

Plan snel een bezichtiging en ervaar zelf hoe fijn het wonen is aan de Oosterstraat in Enschede!

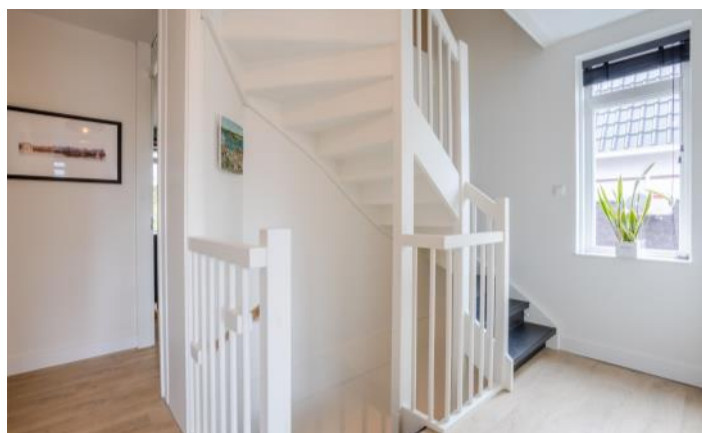
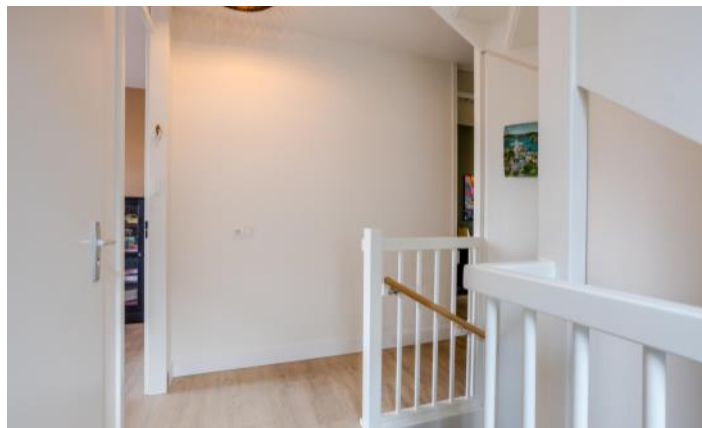


















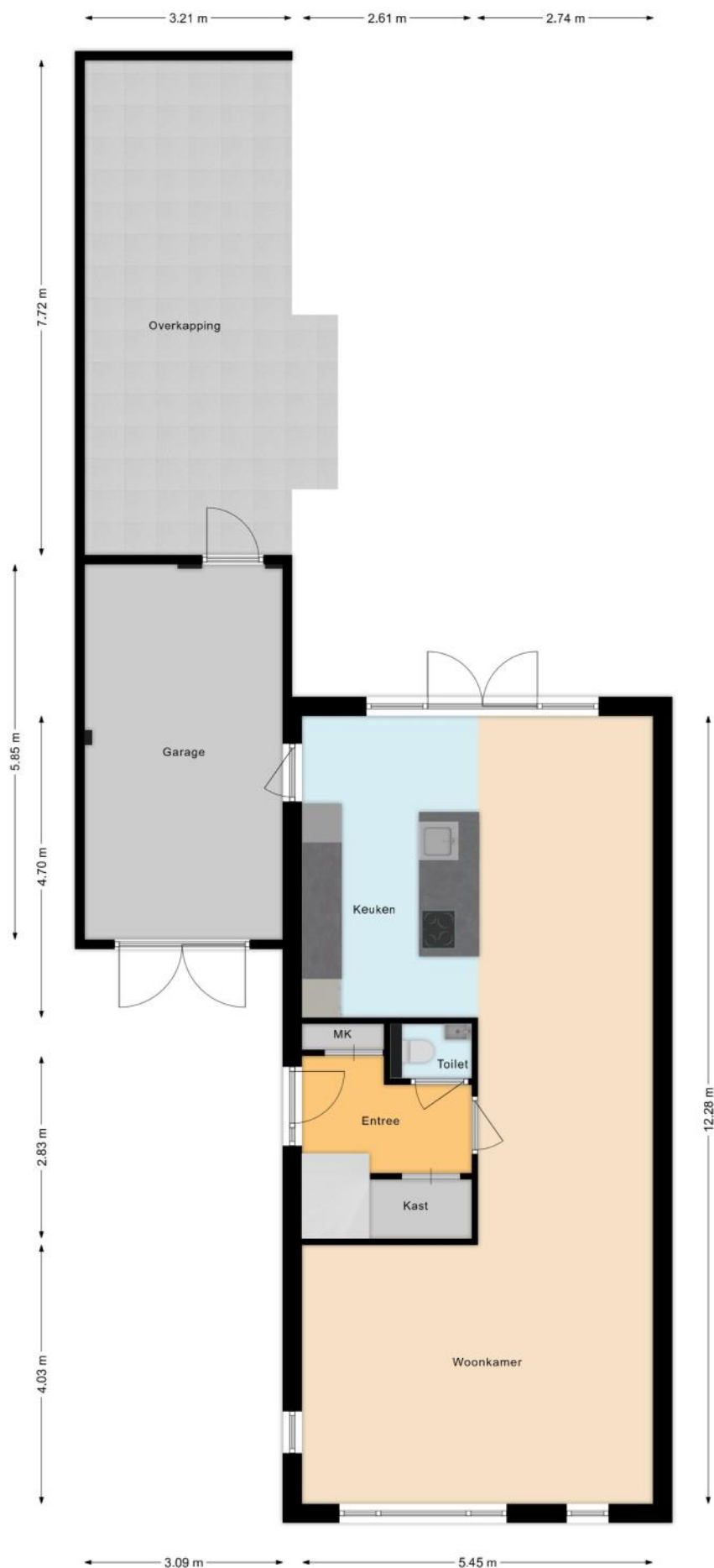




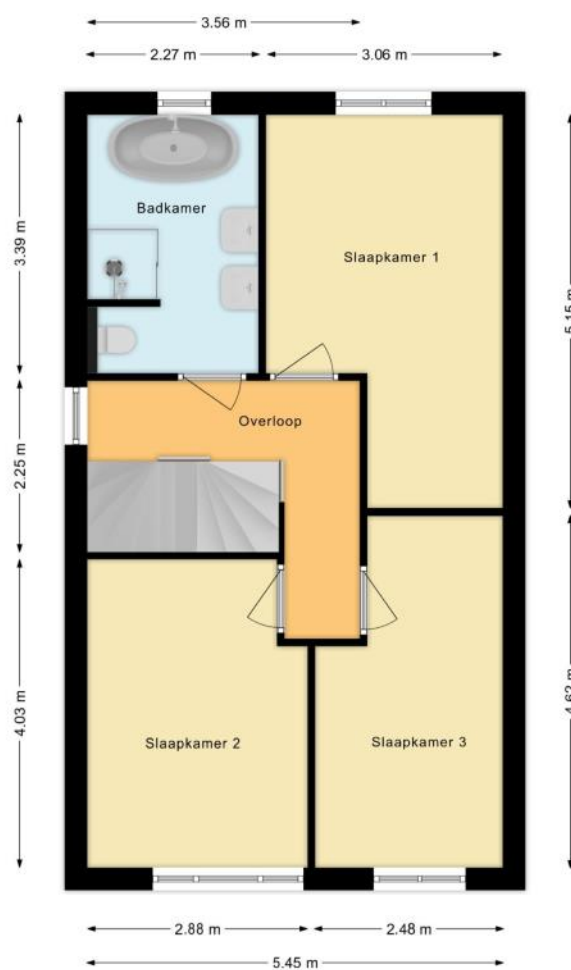




PLATTEGROND



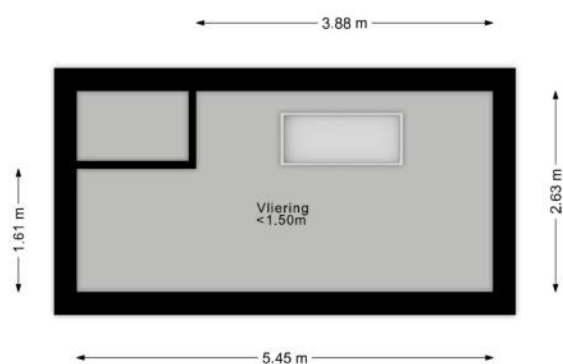
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Gesch. 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2021
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen, Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	209 m ²
Inhoud	641 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	158 m ²
Overige inpandige ruimte	18 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	27 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, dubbele wastafel
Aantal woonlagen	3 woonlagen en een vliering
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	A+++
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Vloerverwarming geheel, Warmtepomp
Warm water	Elektrische boiler eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	90 m² (9,9m diep en 9,1m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noorden

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Aangebouwd steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Parkeervergunningen, Op eigen terrein
--------------------------	---------------------------------------

Kadastrale gegevens

Enschede D 15329

Oppervlakte	209 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting		●	
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails		●	
Gordijnen overig		●	
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast		●	
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers		●	
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Keukenblok (met bovenkasten)	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

!Blijft achter:

- Eufy Deurbel, Eufy buiten camera en Eufy home base
- Waterontharder

!Gaat mee:

- Koelkast in de berging
- Stellingkasten berging
- Tuinslang
- In-between vitrage keuken
- Kapstokken

!Ter overname:

- Wasmachine (Bosch WAV28EH7NL)
- Warmtepompdroger (Bosch WTU87675NL)



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 oktober 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Enschede

D

15329

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.