



ENSCHEDÉ  
Walnootstraat 10

# Omschrijving

## **Energiezuinige en instapklare tussenwoning met ruime uitbouw, dakkapel en zonnige tuin op het westen.**

Deze keurig afgewerkte en energiezuinige tussenwoning combineert ruimte en comfort met een warme, moderne uitstraling. De woning is uitstekend onderhouden en volledig instap klaar. Dankzij de royale uitbouw aan de achterzijde is een ruime en lichte woonkamer gerealiseerd, die op verschillende manieren is in te richten. Met in totaal vier slaapkamers, waaronder een volwaardige zolderverdieping met dakkapel, biedt de woning volop leefruimte. De moderne keuken en badkamer maken het wooncomfort compleet.

De woning is op meerdere punten verduurzaamd en daarmee volledig klaar voor de toekomst. Dankzij goede en volledige isolatie, HR++ beglazing, negen zonnepanelen, airconditioning en een moderne, energiezuinige cv-installatie geniet u van een comfortabel binnenklimaat met lage energielasten. De vloerverwarming op de begane grond draagt hier bovendien aan bij, waardoor warmte en sfeer op natuurlijke wijze in huis verspreid worden.

De zonnige achtertuin op het westen is fraai en speels aangelegd met terrassen op verschillende niveaus en biedt volop gelegenheid om te ontspannen en te genieten van het buitenleven. Daarnaast is er een ruime vrijstaande stenen berging aanwezig en is de tuin bereikbaar via een eigen achterom.

De woning is gelegen in een rustig en kindvriendelijk hofje in de populaire wijk Stadsveld. Hier woon je prettig en beschermt, terwijl het centrum, winkels, scholen en uitvalswegen zich op korte afstand bevinden. Een ideale woonomgeving voor gezinnen, maar ook zeer geschikt voor stellen of starters die op zoek zijn naar een comfortabele, duurzame en instapklare woning.

### **Indeling:**

#### **Begane grond**

Via de ruime hal met garderobe, toilet en trapopgang bereik je de nette, straatgerichte keuken in hoekopstelling voorzien van een screen en diverse inbouwapparatuur. De inbouwapparatuur is de afgelopen jaren grotendeels vernieuwd, waaronder de koelkast en inductiekookplaat in 2019, de combi oven/magnetron in 2021 en de vaatwasser in 2022. De royale, uitgebouwde woonkamer is tuingericht en beschikt over openslaande deuren naar de achtertuin, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze met elkaar verbonden zijn.

#### **Eerste verdieping**

Overloop, drie praktische slaapkamers en een moderne badkamer. De badkamer is uitgerust met een douche, wastafel, wastafelmeubel en een extra toilet.

#### **Tweede verdieping**

Bereikbaar via een vaste trap. De dakkapel (2020) zorgt voor extra ruimte en veel lichtinval, waardoor hier een volwaardige vierde slaapkamer is gerealiseerd. Tevens bevinden zich hier de witgoedaansluitingen op de overloop.

#### **Buiten**

Aan de voorzijde beschikt de woning over een voortuin met parkeergelegenheid op eigen terrein. De achtertuin ligt op het westen en is fraai aangelegd met sierbestrating en borders, verdeeld over meerdere niveaus. De ruime stenen berging is bereikbaar via een achterom.

# Omschrijving

## **Bijzonderheden:**

- bouwjaar 1993;
- woonoppervlakte ca. 111 m<sup>2</sup>;
- perceeloppervlakte 167 m<sup>2</sup>;
- bruto inhoud ca. 386 m<sup>3</sup>;
- energielabel A (geldig t/m 22-12-2035);
- badkamer en keuken vernieuwd in 2012;
- uitbouw gerealiseerd in 2010;
- buitenkozijnen grotendeels van kunststof, openslaande deuren van hout;
- voorzien van HR ++ glas en HR glas;
- vloerverwarming op begane grond (excl. hal en toilet);
- CV-ketel Remeha Tzerra Ace 39c CW5 (2020, in eigendom);
- 9 zonnepanelen (in eigendom);
- airconditioning in de 'master bedroom' en op zolder;
- elektrische installatie vernieuwd en uitgebreid tussen 2019-2023;
- eerste verdieping (voor- en achterzijde) en dakkapel voorzien van rolluiken;
- parkeergelegenheid op eigen terrein aan de voorzijde
- aanvaarding in overleg.

**Laat deze unieke kans niet voorbijgaan! Plan vandaag nog een bezichtiging en ontdek zelf het comfort, de ruimte en het energiezuinige karakter van deze prachtige woning.**

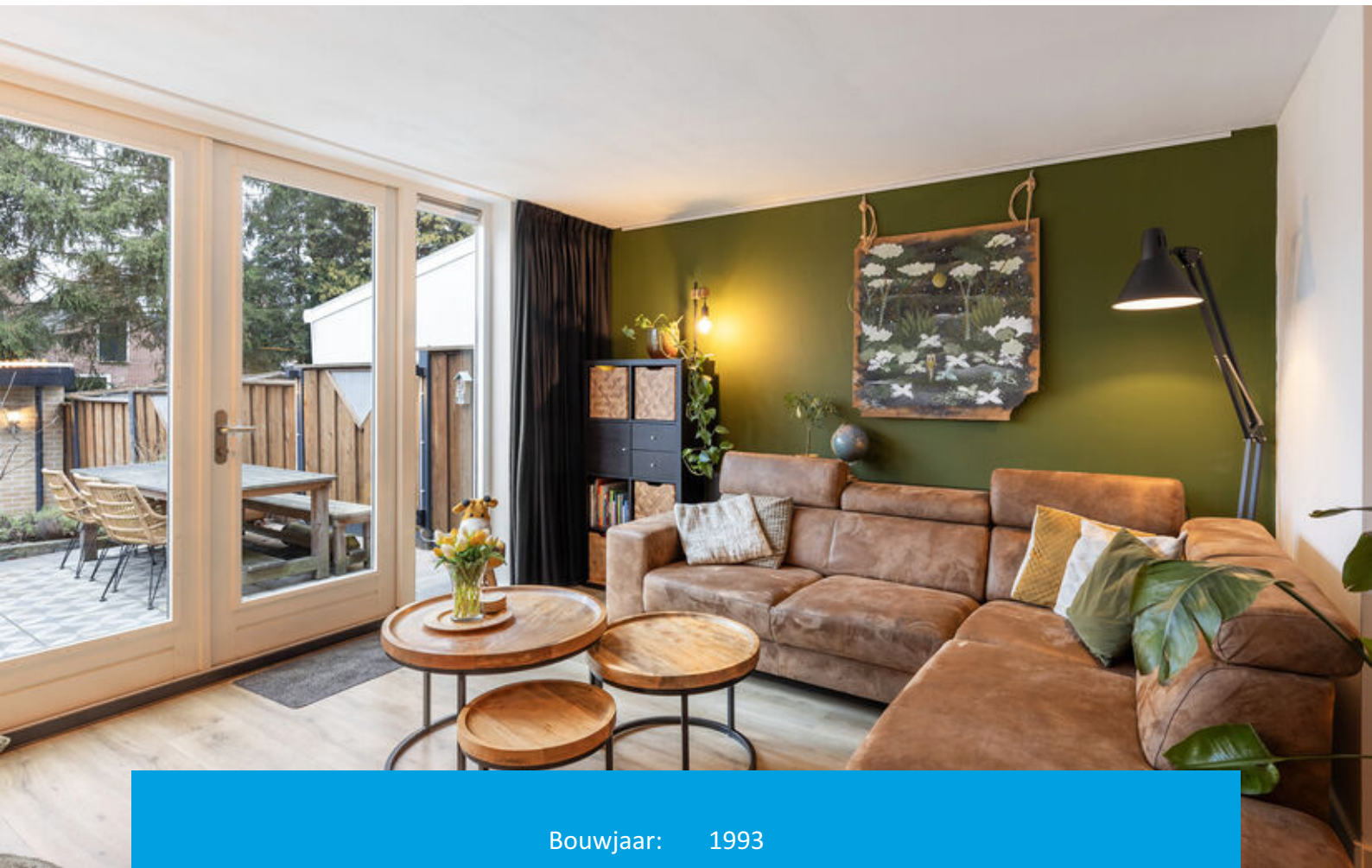
In de koopakte zullen de navolgende zaken worden opgenomen:

- partijen zijn gebonden niet eerder dan dat er een schriftelijke koopovereenkomst is getekend door partijen (schriftelijkheidsvereiste);
- voor woningen ouder dan 30 jaar is de ouderdomsclausule van toepassing;
- het stellen van een bankgarantie/waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

Deze presentatie, alsook onze uitingen op o.a. sociale media, zijn informatief en geheel vrijblijvend. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.



# Kenmerken & specificaties



|                                |                                          |
|--------------------------------|------------------------------------------|
| Bouwjaar:                      | 1993                                     |
| Soort:                         | eengezinswoning                          |
| Kamers:                        | 6                                        |
| Vraagprijs:                    | € 350.000,00 k.k.                        |
| Inhoud:                        | 386 m <sup>3</sup>                       |
| Woonoppervlakte:               | 111 m <sup>2</sup>                       |
| Perceeloppervlakte:            | 167 m <sup>2</sup>                       |
| Gebouw gebonden buiten ruimte: | 1 m <sup>2</sup>                         |
| Externe bergruimte:            | 11 m <sup>2</sup>                        |
| Verwarming:                    | c.v.-ketel                               |
| Isolatie:                      | muurisolatie, vloerisolatie, dakisolatie |

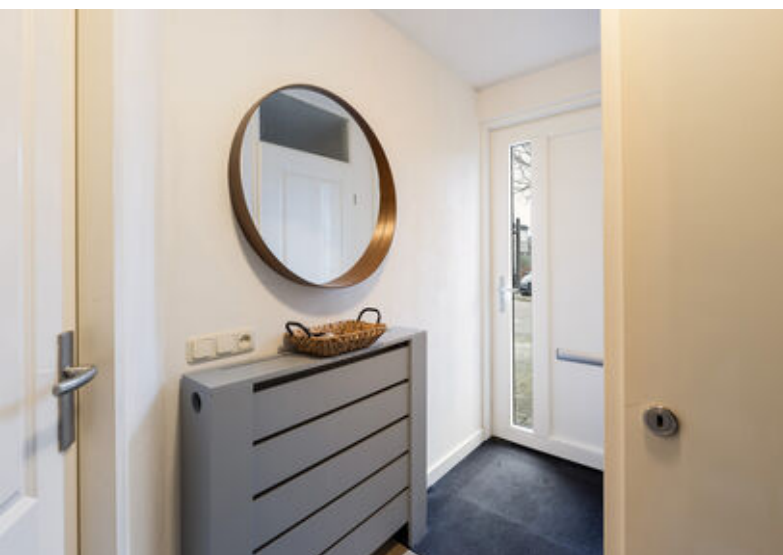




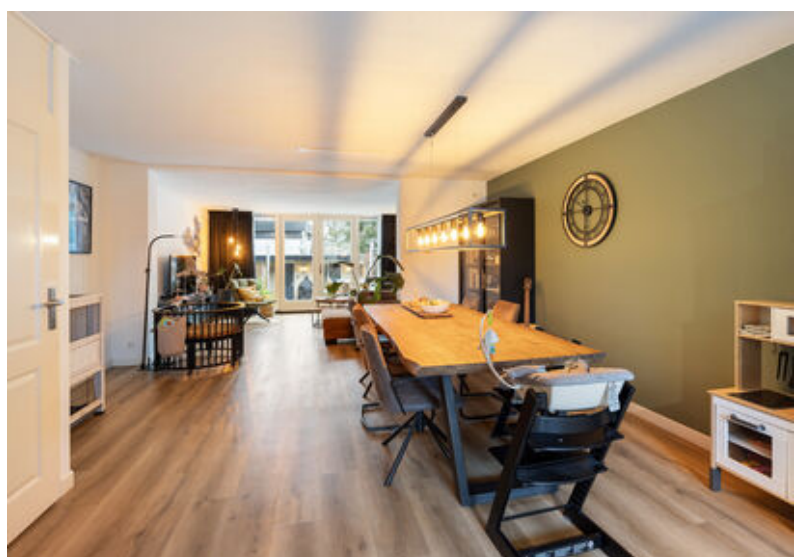








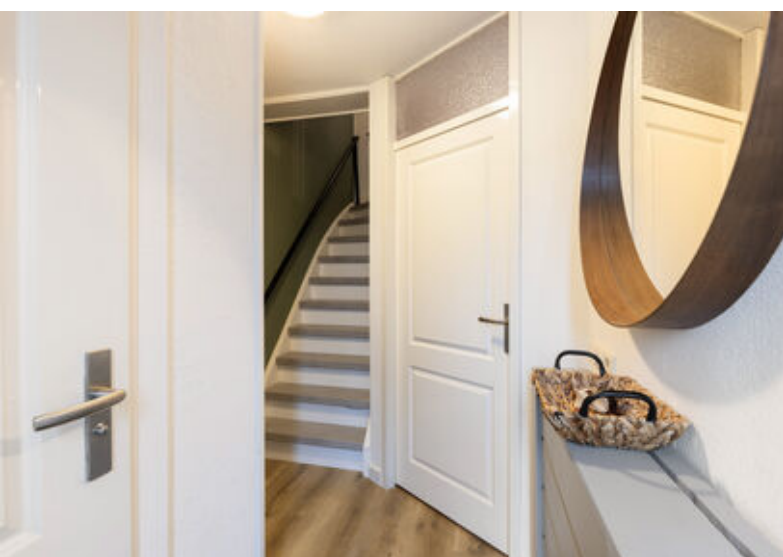








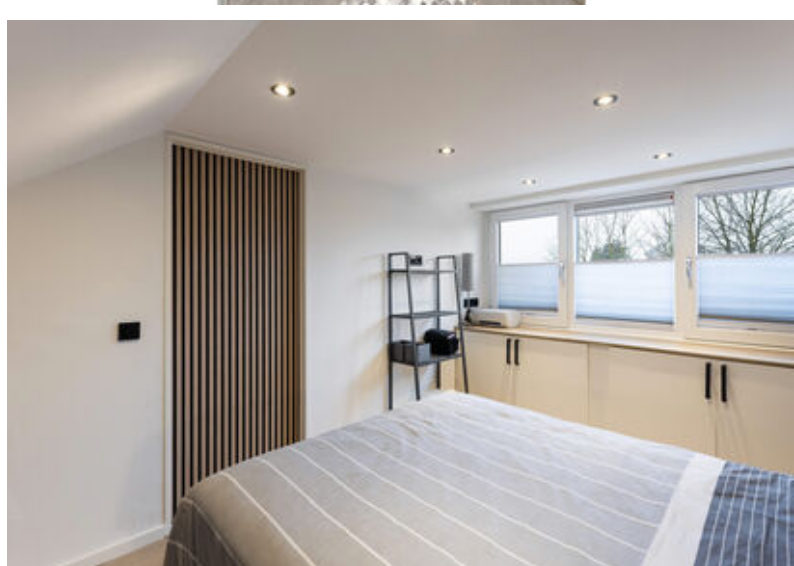
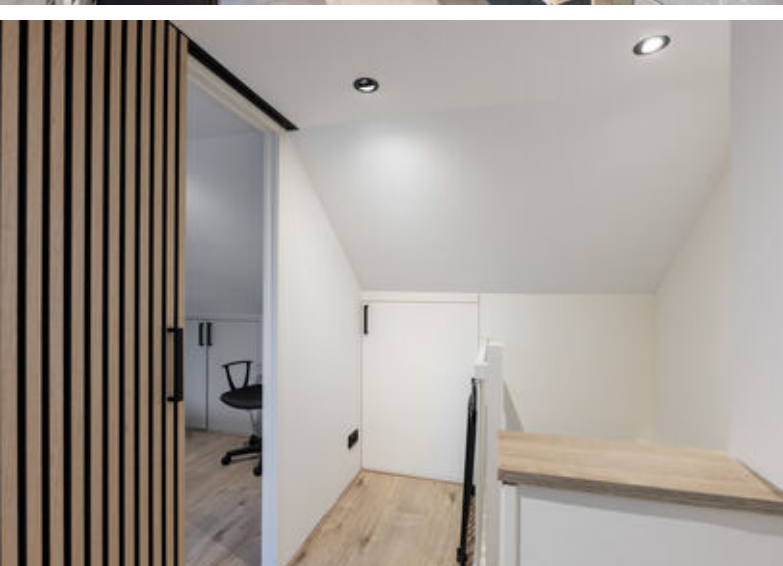










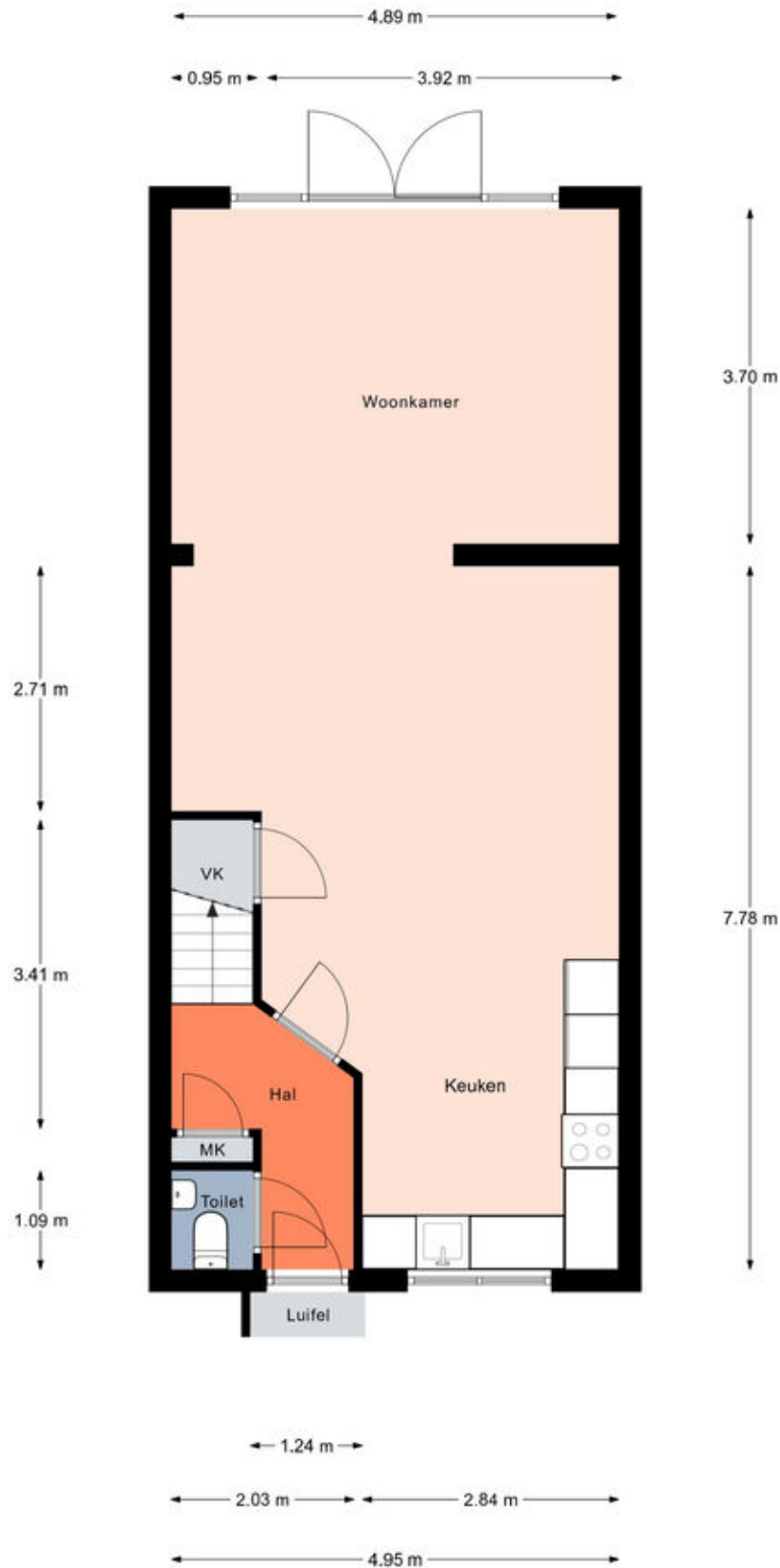






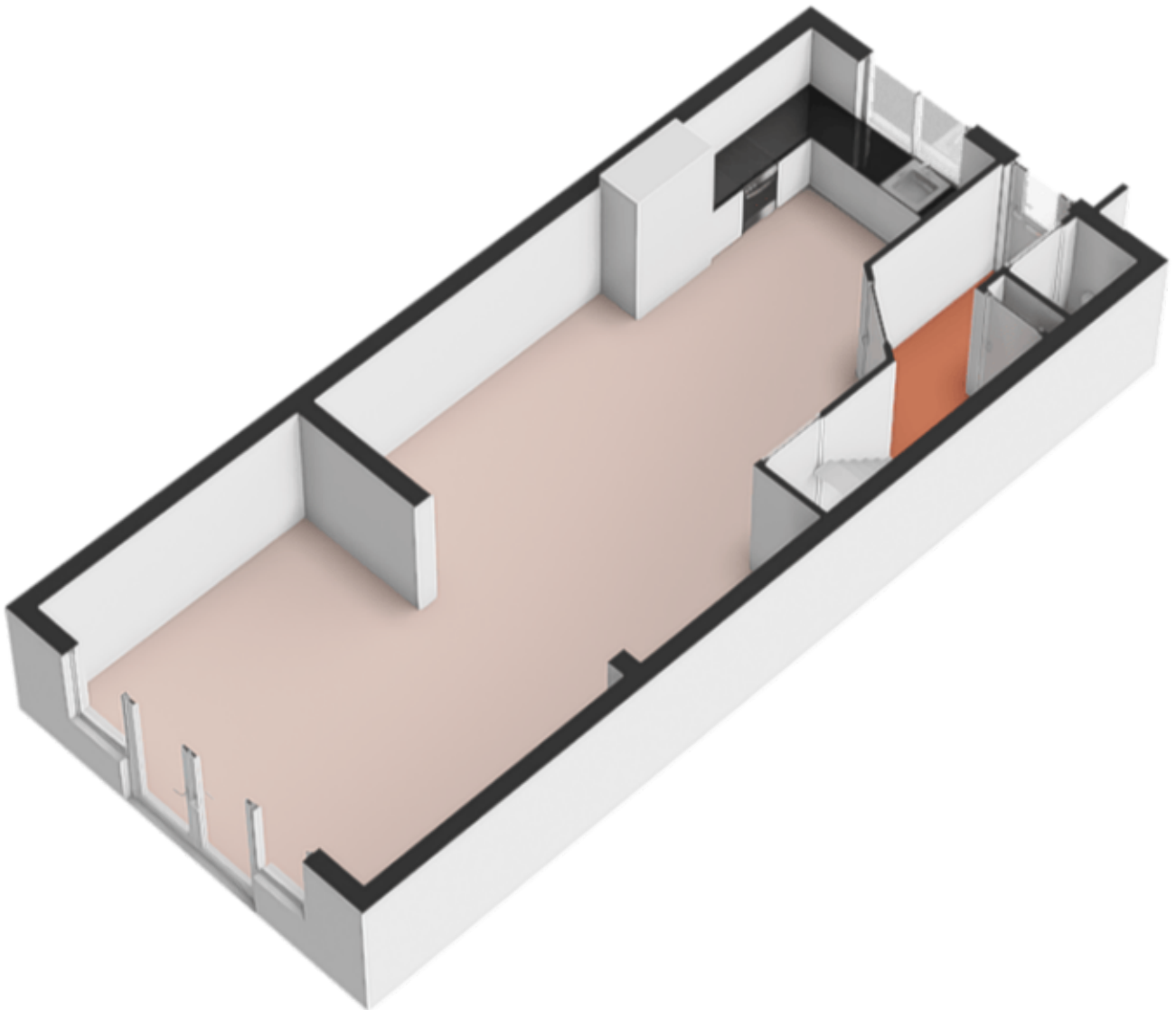


# Plattegronden





# Plattegronden



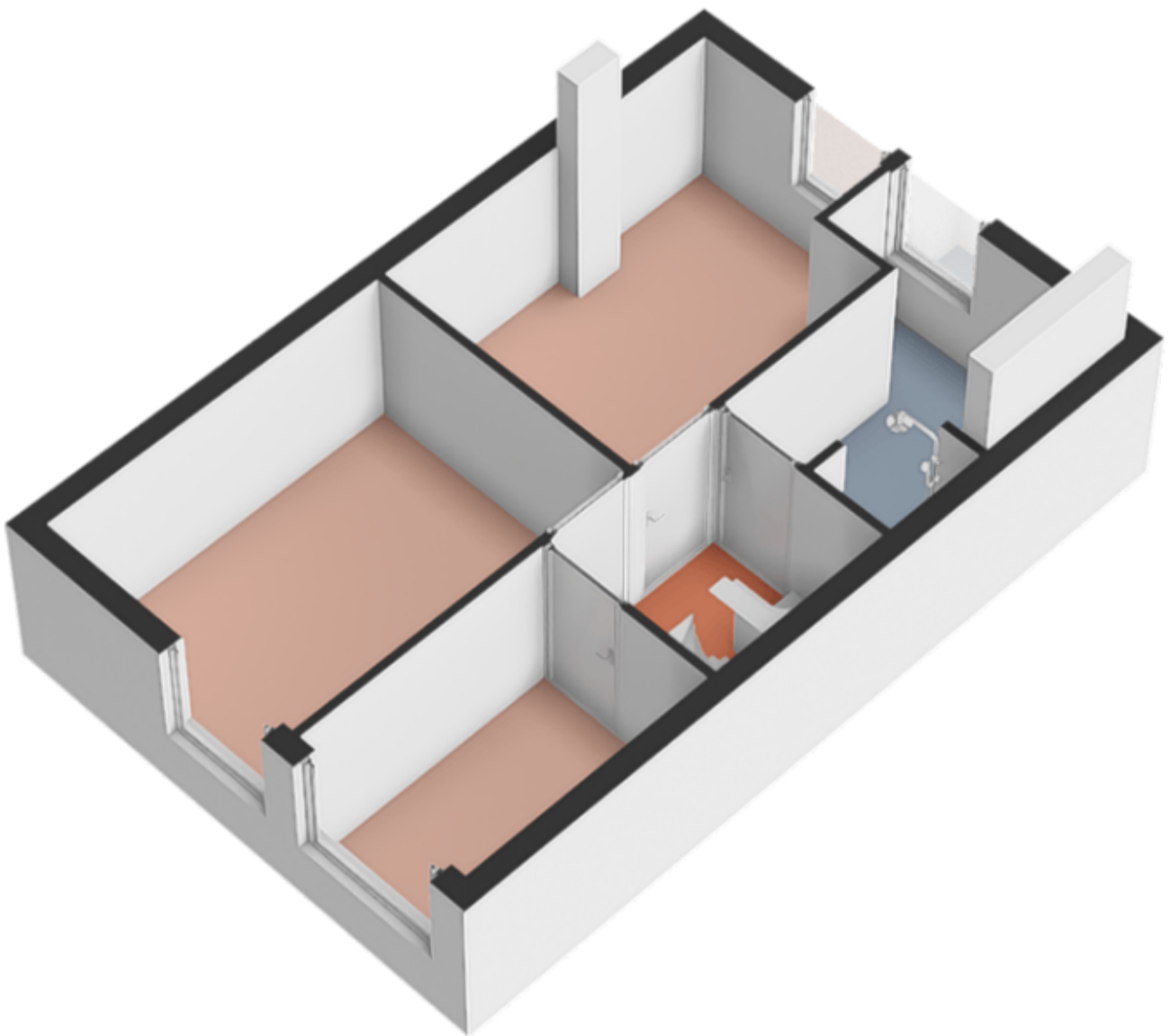


# Plattegronden





# Plattegronden



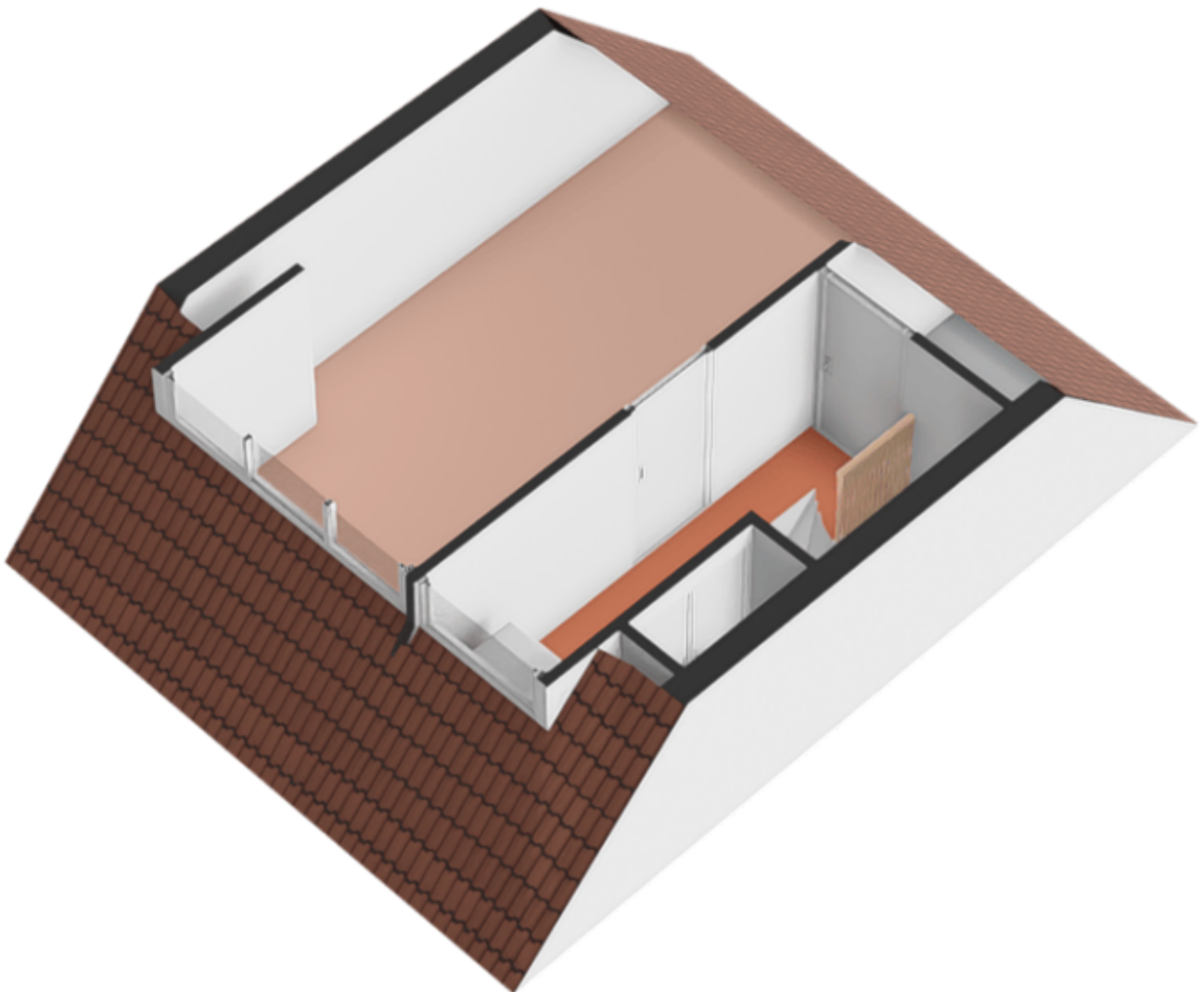
# Plattegronden



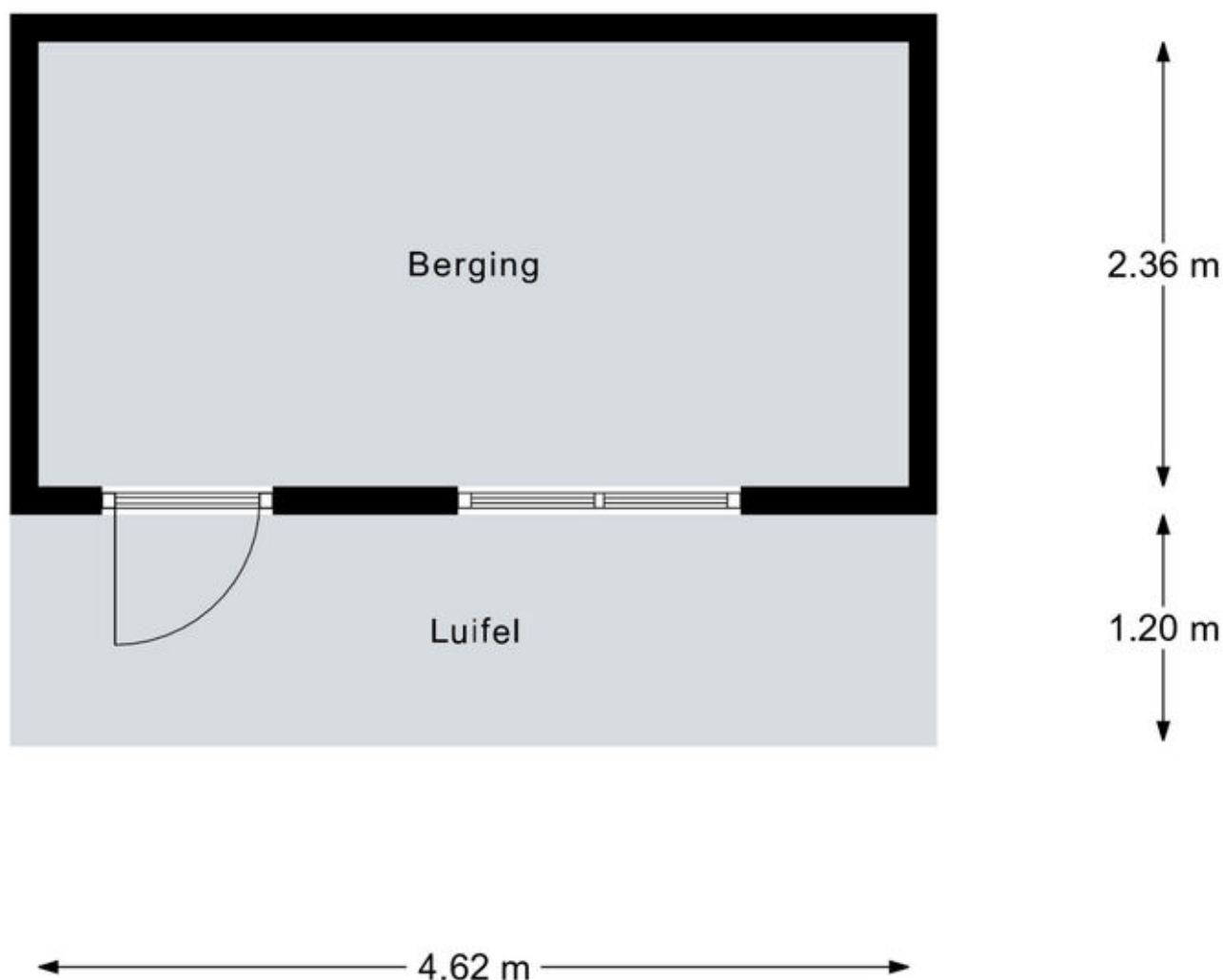
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)



# Plattegronden



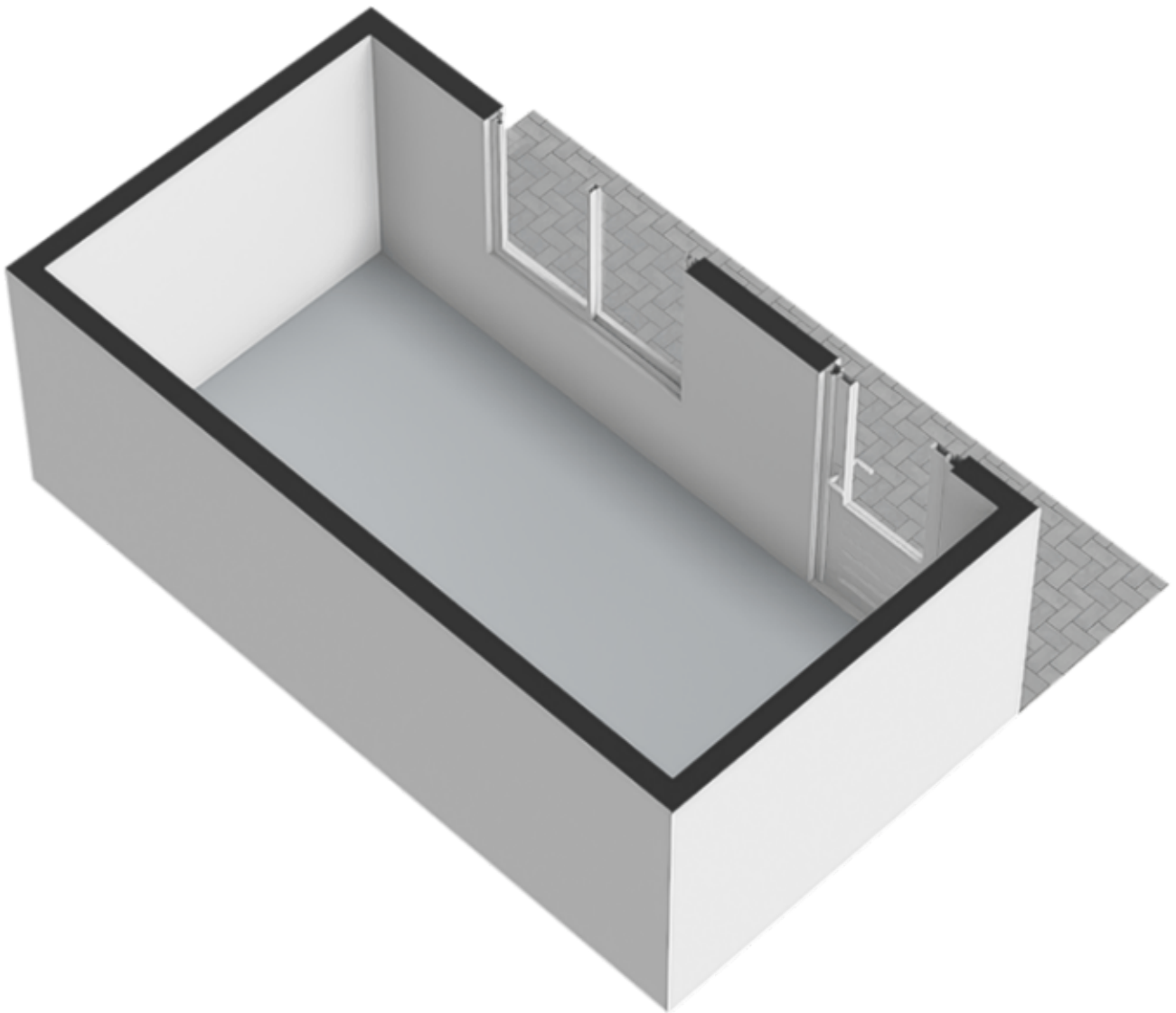
# Plattegronden



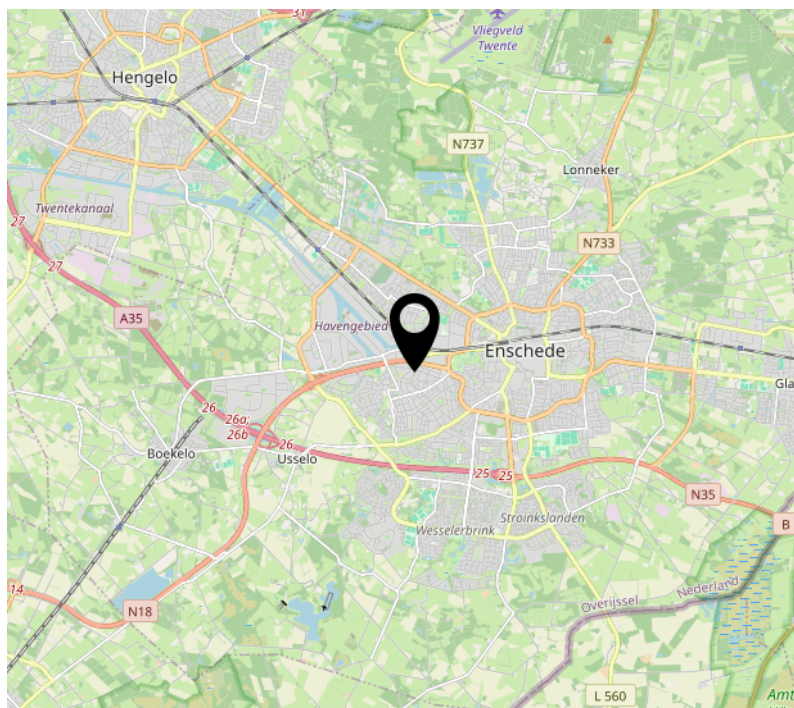
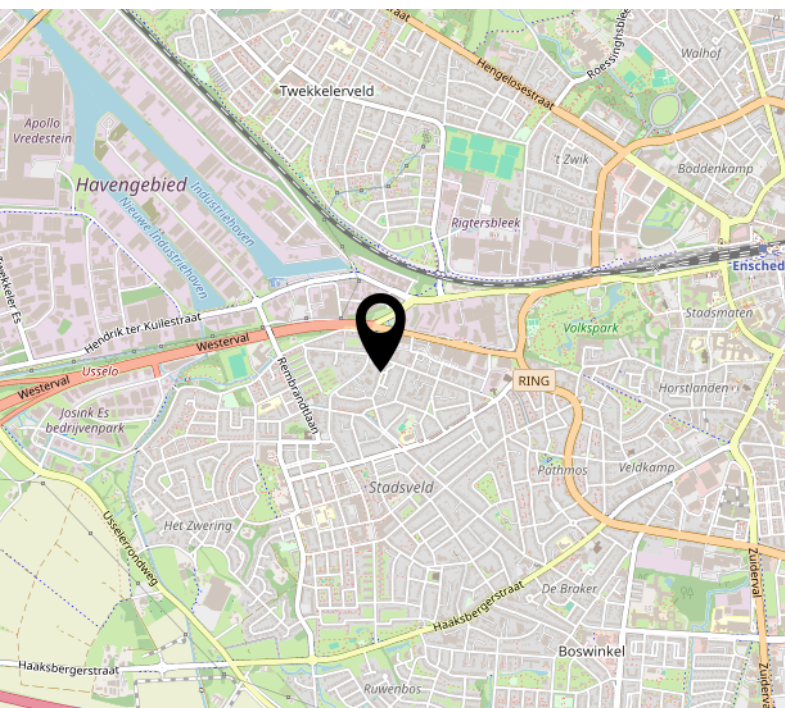
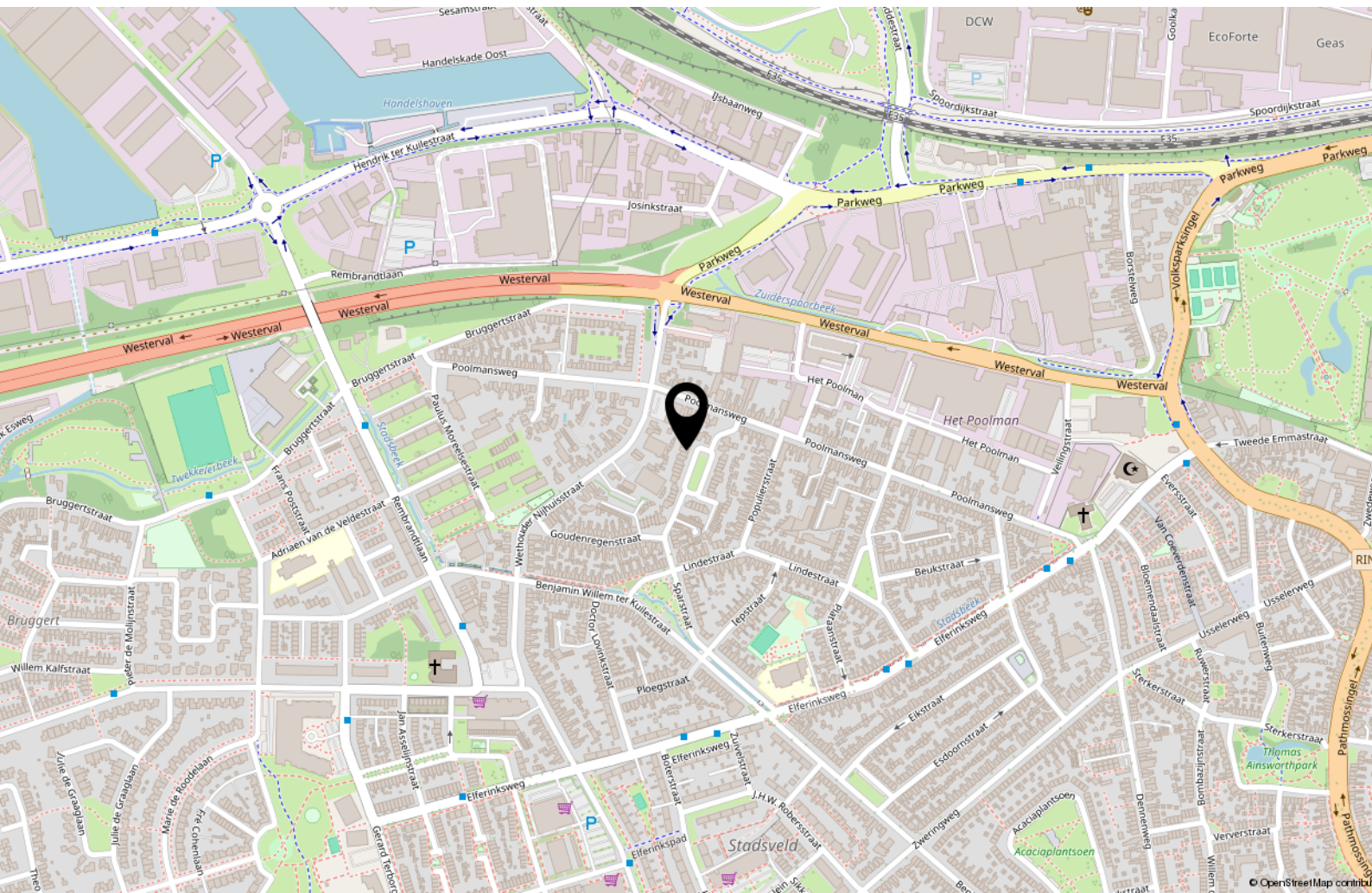
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)



# Plattegronden



# Locatie op de kaart





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Lonneker

Sectie N

Perceel 9100

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 september 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# Lijst van zaken

|                                                           | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-----------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                 |               |          |              |
| Radiatorafwerking                                         | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                                     |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                                     | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                    |               | X        |              |
| - losse (hang)lampen                                      |               | X        |              |
| - Plafondlampen: keuken, hal, trapkast, toilet & overloop | X             |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten                       |               |          |              |
| - Inbouwkasten zolder                                     | X             |          |              |
| -                                                         |               | X        |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten                  |               |          |              |
| - gordijnrails                                            | X             |          |              |
| - gordijnen                                               | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren                                | X             |          |              |
| - Plisse gordijnen                                        | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                                  |               |          |              |
| - laminaat                                                | X             |          |              |
| - PVC vloer beganegrand                                   | X             |          |              |
| Overig, te weten                                          |               |          |              |
| - schilderij ophangstelsel                                |               | X        |              |
| - Spiegel in hal                                          |               | X        |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                                    |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                              | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                       |               |          |              |
| - kookplaat                                               | X             |          |              |
| - afzuigkap                                               | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron                               | X             |          |              |
| - koelkast                                                | X             |          |              |
| - vriezer                                                 |               | X        |              |
| - vaatwasser                                              | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                                       |               | X        |              |
|                                                           |               |          |              |



# Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Keukenaccessoires, te weten                                        |               |          |              |
| - Losse half-hoge kast                                             | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - fontein                                                          | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                           | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - Muurkast                                                         |               |          | X            |
| - Hoge kast                                                        |               |          | X            |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Airconditioning                                                    | X             |          |              |
| Screens                                                            | X             |          |              |
| Rolluiken                                                          | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Zonnepanelen                                                       | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | X             |          |              |
| Losse planten in potten                                            |               | X        |              |

# Lijst van zaken

|                                        | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|----------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b> |               |          |              |
| Buitenverlichting                      | X             |          |              |
|                                        |               |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                 | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging    |               | X        |              |
|                                        |               |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                   |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                 |               |          |              |
| - vlaggenmast(houder)                  | X             |          |              |
|                                        |               |          |              |



# Energie



## Energielabel

A



## Isolatie

dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie



## Warm water

c.v.-ketel



## Verwarming

c.v.-ketel

## Energielabel



# Interesse?



DE  
MAKELAAR  
MET EEN  
FRISSE  
BLIK

Wethouder Beversstraat 185  
7543 BK Enschede

053 200 5656  
[info@blikmakelaars.nl](mailto:info@blikmakelaars.nl)  
[www.blikmakelaars.nl](http://www.blikmakelaars.nl)



# Aanvullende informatie

**Wij adviseren u onderstaande informatie te lezen.**

## **Onderzoeksplicht & meldingsplicht**

Deze uitgebreide brochure heeft niet tot doel u een lijst te geven van alle mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie is verkregen van de eigenaar / verkoper alsmede uit eigen waarnemingen ter plaatse. Doel => de koper zo goed mogelijk te informeren en te voldoen aan de op verkoper rustende meldingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek heeft de koper een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling van de woning en of de woning de eigenschappen bezit die hij redelijkerwijs mag verwachten. Wij adviseren u een (bouwkundig) deskundige in te schakelen.

## **Bouwkundige risico's**

Indien de woning is gebouwd voor 1990 bestaat de kans dat er asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbest houdende materialen kan voortvloeien.

## **Meetinstructie**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## **Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening**

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Indien er een overeenkomst tot stand komt tussen de verkopende en kopende partij zal ons kantoor zorgdragen voor het opmaken van een VastgoedPro koopakte. Er wordt in de koopakte een 10% waarborgsom of bankgarantie opgenomen.

## **Aansprakelijkheid**

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.